

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 1441/11/9 هـ (الموافق 2020/6/30 م)

الشروط والأحكام

صندوق جدوى ريت السعودية

JADWA REIT SAUDI FUND

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



جدوى للاستثمار
Jadwa Investment



شركة جدوى للاستثمار

مدير الصندوق

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

حجم الطرح للجمهور: 474,000,000 ريال سعودي

عملة الصندوق: الريال السعودي

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

طارق بن زياد السديري

غادة بنت خالد الوابل

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

مسؤول المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال

هذه هي النسخة المعدلة من شروط وأحكام صندوق جدوى ريت السعودية والتي تعكس التغييرات سياسات تركيز الاستثمار بما يتوافق مع التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة حسب الخطاب المرسل إلى هيئة السوق المالية بتاريخ 1441/11/9 هـ الموافق 2020/6/30 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 بإطلاعه 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 الفقرة (ز) 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، وشخص 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) ("لائحة صناديق الاستثمار العقاري") وأحكام التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم 6-130-2016 المؤرخ في 1438/01/23 هـ (الموافق 2016/10/24 م) والمعدله بالقرار رقم 2-115-2018 المؤرخ في 1440/02/13 هـ (الموافق 2018/10/22 م) ("التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة").

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

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 استيفائه من مصادر خارجية. ومع أن مدير الصندوق لا يملك أي سبب للاعتقاد بأن معلومات سوق وقطاع العقار تفتقر للدقة بشكل جوهري، ولكنه لم يقم 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 لمدة 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 لدراستهم 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. ويُصح المستثمرون المحتملون باستشارة مستشارهم 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 الخليجيين. 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. وتحديدًا، 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 الفقرة (ز) من هذه الشروط والأحكام). ولا يُقصد من هذه الشروط والأحكام أو أي معلومات شفوية أو خطية بخصوص الوحدات المطروحة، ولا ينبغي لها أن تُفسر أو يُعتمد عليها بأي شكل من الأشكال على أنها ضمان أو تأكيد لأرباح أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

وقد تم إعداد 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 "يقدّر" 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 تُعبر 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 الفقرة (ز) من هذه الشروط والأحكام). وفي حال تحقّق هذه المخاطر أو الشكوك أو ثبوت خطأ أو عدم دقة أي من الافتراضات المتضمنة، قد تختلف النتائج الفعلية للصندوق بشكل كبير عن تلك النتائج الواردة في هذه الشروط والأحكام على أنها متوقعة أو مُقدّرة أو مُخطّطة.

دليل الصندوق

جدوى للاستثمار
Jadwa Investment



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



جدوى للاستثمار
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 سيرفيزات (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.apexfundsolutions.com



المحاسب القانوني

الليحد 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



المثمنون العقاريون

شركة وايت كيوبز

هاتف: +966 11-810-1765

الرياض، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.white-cubes.com

ValuStrat

شركة فاليوسترارت

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 فاليوسترارت

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.muhaiddib.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 للاستثمار
Jadwa Investment



شركة جدوى للاستثمار

سكاي تاورز - الطابق الرابع

طريق الملك فهد

ص.ب: 60677

الرياض: 11555

هاتف: 1111-279-11 +966

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.jadwa.com

جدول المحتويات

إشعار هام	2
دليل الصندوق	4
ملخص الصندوق	11
قائمة المصطلحات	15
الشروط والأحكام	19
(أ) اسم الصندوق ونوعه	19
(ب) عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق	19
(ج) مدة الصندوق	19
(د) تاريخ إصدار شروط وأحكام الصندوق أو آخر تحديث لها	19
(ذ) أهداف الصندوق	20
(هـ) وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية	20
(و) ملخص استراتيجيات الصندوق	18
(ز) مخاطر الاستثمار في الصندوق	41
(س) الاشتراك	54
(ت) زيادة رأس المال	66
(ط) الرسوم والأتعاب والعمولات	66
(ي) تجميع أصول الصندوق	69
(ك) سياسة توزيع الأرباح	73
(ل) تداول وحدات الصندوق	73
(م) انقضاء الصندوق	73
(ن) مجلس إدارة الصندوق	74
(ظ) مدير الصندوق	78
(ع) أمين الحفظ	79
(غ) المطور	82
(ف) المحاسب القانوني	82
(ص) القوائم المالية	82
(ق) تضارب المصالح	83
(ر) رفع التقارير لمالكي الوحدات	84
(ش) معلومات أخرى	88
(ض) إجراء تعديلات على الشروط والأحكام	94
(ث) النظام المطبق وتسوية النزاعات	94
الملحق (أ) - ملخص الإفصاح المالي	96
الملحق (ب) - الضوابط والمعايير الشرعية	96
الملحق (ج) - ملاك الشركات المالكة للعقارات	99
الملحق (د) - نموذج توكيل	104
الملحق (هـ) - نموذج طلب الاشتراك	104

ملخص الصندوق

- 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 شخص مرخص له من قبل الهيئة بموجب الترخيص رقم 37-06034.
- أمين الحفظ : شركة البلاد للاستثمار.
- المحاسب القانوني : 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 الفقرة (ز) 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 التثمين** : سيتم إجراء تثمين لأصول الصندوق العقارية مرة واحدة كل ستة أشهر على الأقل، من قبل مثنين 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 التفصي 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 والتمثيلية 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، وبعد أقصى 20,000 ريال سعودي سنوياً يُدفع في نهاية كل سنة، ولن يتلقى باقي أعضاء مجلس إدارة الصندوق أي مكافآت.

أتعاب المحاسب القانوني

: يدفع الصندوق للمحاسب القانوني 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 (و).

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).

: 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 0.10٪ من صافي قيمة أصول الصندوق سنوياً.

قائمة المصطلحات

لائحة الأشخاص المرخص لهم	: تعني لائحة الأشخاص المرخص لهم الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بقرار رقم 2017-58-3 وتاريخ 1438-12-27 هـ (الموافق 2017-9-18 م)، كما يتم تعديلها من وقت لآخر.
يوم العمل	: يعني أي يوم تزاوّل فيه البنوك أعمالها بالمملكة العربية السعودية.
تاريخ الإقفال	: هو تاريخ نهاية فترة الطرح (الاشتراك) الأولي في الصندوق، والتي تنتهي بتاريخ 1439/5/6 هـ الموافق 2018/1/23 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.
المتمن العقاري	: أي شركة تثمين يستعين بها الصندوق لتثمين أصول الصندوق.
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.
الأصول العقارية المبدئية	: 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.
عقارات مطوّرة تطويراً إنشائياً	: العقارات المطوّرة والجاهزة للإستخدام، ويشمل ذلك العقارات السكنية والتجارية والصناعية وغيرها.
الاستثمار	: يعني أي أصل عقاري، أو صفقات أسواق النقد المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية، أو الصناديق العقارية الأخرى والتي قد يستثمر فيها الصندوق.

- إجمالي قيمة الأصول** : هي القيمة الإجمالية لكل بند من الأصول في آخر قائمة مركز مالي للصندوق وتشمل على سبيل المثال لا الحصر النقد والمرايحات المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية وصفقات أسواق النقد المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية والممتلكات الملموسة، والقيمة السوقية للأصول العقارية بحسب متوسط تقييم مقيمين معتمدين.
- صافي قيمة الأصول** : إجمالي قيمة أصول الصندوق محسوماً منها الخصوم والالتزامات بما في ذلك الرسوم والمصاريف.
- صافي قيمة الأصول للوحدة** : قيمة استرشاديه للوحدة، ويحتسب بقسمة صافي قيمة الأصول على عدد وحدات الصندوق.
- الطرح أو الطرح الأولي** : يعني الطرح الأولي العام للوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام وأية فترة تمديد تدخل في ذلك.
- مالك الوحدات من الجمهور** : يعني مالك الوحدات الذي لا تنطبق عليه أي من الآتي:
- (أ) أي مالك وحدات يمتلك خمسة بالمائة (5%) أو أكثر من الوحدات؛ و
- (ب) مدير الصندوق وشركاته التابعة؛
- (ج) أحد أعضاء مجلس إدارة الصندوق.
- لائحة صناديق الاستثمار العقاري** : تعني لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بقرار رقم 1-193-2006 وتاريخ 19-6-1427هـ (الموافق 15-7-2006م).
- التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة** : تعني التعليمات المتعلقة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية وفقاً لقرارها رقم 6-130-2016 المؤرخ في 23/1/1438هـ (الموافق 24/10/2016م)، والمعدله بالقرار رقم 2-115-2018 المؤرخ في 13/02/1440هـ (الموافق 22/10/2018م) كما يتم تعديلها من وقت لآخر.
- الطرف ذي العلاقة** : يعني أيًا مما يلي: (أ) مدير الصندوق؛ (ب) أمين الحفظ؛ (ج) مدير الأملاك أو المستأجر؛ (د) المثلث العقاري؛ (هـ) المحاسب القانوني للصندوق؛ (ز) أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي من المدراء التنفيذيين أو الموظفين لدى أي من الأطراف السابق ذكرهم؛ (ز) أي مالك للوحدات يمتلك 5% أو أكثر من صافي أصول الصندوق؛ (ح) 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** : 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 صلاحيات الاستثمارات على النحو الوارد في الملحق (ب) من هذه الشروط والأحكام.
- السوق** : تعني السوق المالية السعودية.

- الوحدة** : تعني الوحدات التي يملكها مالكو الوحدات في الصندوق وهي حصة مشاعة للملكية أصول الصندوق.
- مالك الوحدات** : الشخص الذي يملك وحدات في الصندوق.
- طرف مؤمن عليه** : مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمستولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة، وأمين الحفظ، وكل مدير عقار، وأعضاء الهيئة الشرعية، ومجلس إدارة الصندوق.
- صافي أرباح الصندوق** : تعني إجمالي عوائد الصندوق والتي تشمل العوائد الإيجارية للعقارات بالإضافة إلى أرباح الاستثمارات الأخرى، بعد خصم إجمالي المصروفات التي تحمّلها الصندوق.
- الأراضي البيضاء** : تعني كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري داخل حدود النطاق العمراني.
- مجلس الإدارة** : مجلس إدارة الصندوق، يعيّن أعضائه من قبل مدير الصندوق لمراقبة أعمال الصندوق.
- عضو مجلس الإدارة المستقل** : هو عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق لا يكون موظفاً أو عضو مجلس إدارة لدى مدير الصندوق أو تابع له أو أمين الحفظ، وليس له علاقة عمل جوهرية أو علاقة تعاقدية مع مدير الصندوق أو تابع له أو أمين الحفظ.
- ضريبة القيمة المضافة** : 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%) إعتباراً من تاريخ 1 يوليو 2020م.
- الرهن** : عقد يضع بموجبه المدين (المستأجر) مالاً منقولاً (وحدات في الصندوق) في حيازة دائنه (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.

: 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.

الشروط والأحكام

يبيّن هذا المستند الشروط والأحكام الخاصة بطرح الوحدات في صندوق جدوى ريت السعودية، وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مغلق متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية. ويتم إدارة الصندوق من قبل شركة جدوى للاستثمار، وهي شخص مرخص له من قبل الهيئة بموجب ترخيص رقم 37-06034. وتشكل هذه الشروط والأحكام العلاقة التعاقدية بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات، والتي تأسس الصندوق بمقتضاها.

وسيتم إدراج وحدات الصندوق في السوق بالريال السعودي، بعد موافقة الهيئة ونقل ملكية الأصول لصالح الصندوق.

(أ) 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، والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

(ب) عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق:

العنوان: شركة جدوى للاستثمار

سكاي تاورز

الطابق الرابع

طريق الملك فهد

ص.ب: 60677

الرياض: 11555

هاتف: 1111-279-11 +966

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.jadwa.com

(ج) مدة الصندوق:

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.

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

تمت الموافقة على هذه الشروط والأحكام وعلى طرح "صندوق جدوى ريت السعودية" من قبل مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ 2017/12/28. كما تم تعديلها بتاريخ 2019/7/17م وذلك بتغيير تقارير مالكي الوحدات بما يتوافق مع التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

علماً أن هذه هي النسخة المعدلة من شروط وأحكام صندوق جدوى ريت السعودية والتي تعكس التغييرات سياسات تركيز الاستثمار بما يتوافق مع التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة حسب الخطاب المرسل إلى هيئة السوق المالية بتاريخ 1441/11/9هـ الموافق 2020/6/30م.

(ذ) أهداف الصندوق:

إن الهدف الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري للمستثمرين من خلال الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً المتواجدة في جميع مدن المملكة ماعدا مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة وذلك في مختلف القطاعات.

(هـ) وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية:

- 1- يعتزم الصندوق استثمار ما لا يقل عن 75٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق في أصول عقارية مطورة 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- 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.
 - 4- ستكون جميع استثمارات الصندوق متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية.
- والجدول أدناه يوضح قيود استثمارات الصندوق والحد المسموح لها:

نوع الاستثمار	الحد الأدنى	الحد الأعلى
عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري	75%	100%
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.	0%	25%
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.
لن يستثمر الصندوق في هاتين المدينتين		عقارات في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة
لن يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء		الأراضي البيضاء

(و)

ملخص استراتيجيات الصندوق:

إن الهدف الرئيسي للصندوق هو تحقيق توزيعات نقدية دورية للمستثمرين من استثمارات الصندوق العقارية. ويعتزم الصندوق تحقيق زيادة في قيمة الصندوق الاستثمارية عن طريق:

(أ) إعادة استثمار الأرباح الغير موزعة في أصول استثمارية عقارية.

(ب) الزيادة المحتملة في قيمة رأس المال الناتجة عن تحسّن مستوى العوائد من خلال الاستحواذ على عقارات جديدة

(ج) تحسين أداء العقارات عن طريق زيادة كفاءة استغلال المساحات غير المستغلة منها أو إعادة استخدام العقار بالطرق المثلى وبشكل أفضل.

يعتزم مدير الصندوق تبني معايير انتقائية عند بحث واختيار الفرص الاستثمارية، تتم دراستها والتخطيط لها بحيث تأخذ بعين الاعتبار طبيعة القطاع العقاري والعائد المطلوب ومستويات العرض والطلب والعوامل الجغرافية والسياسية والتقلبات الدورية لمختلف فئات القطاع العقاري.

1. وصف عام للأصول العقارية التي سوف يستحوذ عليها 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). ونوضح أدناه تفاصيل العقارات المبدئية التي سيتم الاستحواذ عليها من قبل الصندوق.

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

1- العقار الأول: مجمع مارفيلا السكني



خريطة (1): موقع مجمع مارفيلا السكني

أهم العناصر	مجمع مارفيلا السكني
نبذه 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
عمر المبنى	سنة واحدة من شهادة إتمام البناء الصادرة بتاريخ (1438/10/25هـ)
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	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%. وسيتم فك الرهن عند نقل ملكية العقار لصالح الصندوق.
تفاصيل عقد الإدارة والإيجار	
مدير الأملاك والمستأجر	شركة عبدالقادر المهيدب وأولاده
المقصود بعقد الإدارة والإيجار	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.

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 رغبته بالتجديد قبل انتهاء المدة الأصلية (5 سنوات ميلادية) بمدة لا تقل عن ستة أشهر.

مدة العقد

بدأ التأجير الفعلي في شهر يناير 2017.

التاريخ التأجيري للعقار

2022	2021	2020	2019	2018	
50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	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 و 6/30 و 9/30 و 12/31) من كل سنة تأجيرية ميلادية.

طريقة دفع القيمة الإيجارية الصافية السنوية

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.

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

شروط إلغاء العقد

إقرارات مدير الصندوق

- يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر مع مدير الأملاك/ 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 (ج).

**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 50,000,000 ر.س مستحقة في كل سنة تشغيلية لمدة خمس سنوات.

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
التاريخ التشغيلي للمبنى	تم تشغيل المبنى بتاريخ 1430/10/18هـ
إجمالي قيمة الاستحواذ	200,000,000 ريال سعودي
مالك العقار الحالي	العقار مرهون لوزارة المالية مقابل الحصول على قرض حسن، ومسجل بملكية الدكتور/ زيد بن محمد الزامل. وسيتم فك الرهن عند نقل ملكية العقار لصالح

تفاصيل عقد الإيجار

المستأجر	شركة كلية المعرفة للعلوم والتقنية الأهلية*				
مدير الأملاك	لا يوجد 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 التاجيري 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 و 6/30 و 9/30 و 12/31) 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 مانسبته 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 (ج).

3- العقار الثالث: مستودع السلي



خريطة (3): موقع مستودع السلي

مستودع السلي

أهم العناصر

مجموعة من 3 مستودعات ومكاتب و صالة عرض تقع في مجمع المهيذب للمستودعات المركزية في منطقة السلي بالرياض.

نبذه عن العقار

مستودعات، مكاتب، محلات

الاستخدام

مدينة الرياض، حي السلي (24°36'58.12"N 46°50'20.40"E)

الموقع

218,925 متر مربع

مساحة الأرض

143,400 متر مربع

مسطحات البناء

مخازن (بمساحة تأجيرية 127,012 متر مربع)، مكاتب (بمساحة تأجيرية 2,400 متر مربع)، و محلات (بمساحة تأجيرية 900 متر مربع).

نوع الوحدات

50 وحدة بمساحة تأجيرية كليه 130,312 متر مربع

عدد الوحدات

المستودع الأول: 8 سنوات من تاريخ التشغيل

المستودع الثاني: 4 سنوات من تاريخ التشغيل

المستودع الثالث: ثلاث سنوات من تاريخ التشغيل

عمر المبنى

المستودع الأول: ديسمبر 2009

المستودع الثاني: نوفمبر 2013

المستودع الثالث: نوفمبر 2014

التاريخ التشغيلي للمبنى

221,680,000 ريال سعودي

إجمالي قيمة الاستحواذ

العقار مملوك حالياً من قبل شركة عبد القادر المهيذب وأولاده*.

سيكون الصندوق المالك للعقار بعد نقل ملكية العقار لصالح الصندوق.

مالك العقار الحالي

تفاصيل عقد الإدارة والإيجار

شركة عبد القادر المهيذب وأولاده

مدير الأملاك والمستأجر

هو عقد إدارة أملاك يتم بموجبه إسناد مهام تأجير وتسويق وإدارة وتشغيل

المقصود بعقد الإدارة والإيجار

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.

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.
-----------	--

التاريخ التأجيري للعقار	قيمة الإيجار لآخر 3 سنوات موضحة أدناه، (علماً انه بدأ التأجير في أحد المستودعات في منتصف عام 2015) .
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	القيمة الإيجارية الصافية**
%9.02	%9.02	%9.02	%9.02	%9.02	العائد الصافي على العقار

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 و 6/30 و 9/30 و 12/31) 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 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 التالية:

- (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.

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 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).
- 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 (ج).

**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)
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	العقار مملوك حالياً من قبل شركة دار اليوم للصحافة والطباعة والنشر*. سيكون الصندوق المالك للعقار بعد نقل ملكية العقار لصالح الصندوق.
تفاصيل عقد الإيجار	

المستأجر

شركة ووري 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.

2022	2021	2020	2019	2018	
25,263,192	25,263,192	25,263,192	24,190,698	23,833,200	الإيجار السنوي
%9.19	%9.19	%9.19	%8.80	%8.67	العائد الصافي على العقار

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.

طريقة دفع الإيجار

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.

ضمانات البائع

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.

شروط إلغاء العقد

إقرارات مدير الصندوق.

- 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:
 - 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 الى الملحق (ج).

5- العقار الخامس: مجمع الفنار



خريطة (5): موقع مجمع الفنار

مجمع الفنار السكني و التجاري

أهم العناصر

مجمع تجاري وسكني يتكون من عدة مباني سكنية، مبنيين تجاريين تستخدم كمكاتب ومعارض.

نبذه عن العقار

سكني و تجاري

الاستخدام

مدينة الخبر، حي الروابي (26°19'41.47"N 50°12'46.34"E)

الموقع

62,462 متر مربع

مساحة الأرض

44,988.91 متر مربع

مسطحات البناء

شقق سكنية ومحلات تجارية ومكتبية

نوع الوحدات

152 وحدة بالإضافة إلى مجمع تجاري بمساحة تأجيرية تعادل 24,342 متر مربع

عدد الوحدات

السكني: سنة من شهادة اطلاق التيار الكهربائي الصادرة بتاريخ (1437/11/8 هـ)

عمر المبنى

التجاري: تسعة عشر سنة من تاريخ التشغيل (نوفمبر 1998 م)

السكني: مارس 2017 م

التاريخ التشغيلي للمبنى

التجاري: نوفمبر 1998 م

243,940,000 ريال سعودي

إجمالي قيمة الاستحواذ

العقار مملوك حالياً من قبل شركة عبد القادر المهيدب وأولاده*.

سيكون الصندوق المالك للعقار بعد نقل ملكية العقار لصالح الصندوق.

مالك العقار الحالي

تفاصيل عقد الإدارة والإيجار

شركة عبد القادر المهيدب وأولاده

مدير الأملاك والمستأجر

الفنار السكني - 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 7,500,000 مليون ريال بحيث إذا لم يتمكن مدير الأملاك من جمع المبلغ المتفق عليه فإنه يقوم

المقصود بعقد الإدارة والإيجار

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 و شركة 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 و 6/30 و 9/30 و 12/31) 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 التالية:

- (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.

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 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).

- 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 (ج).

**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 ر.س مستحقة في كل سنة تشغيلية لمدة خمس سنوات.

ملخص العوائد الإيجارية المستهدفة للعقارات:

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					
العائد الإيجاري الصافي (ريال سعودي)	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
النسبة (الإيجار السنوي/مجموع الإيجارات لنفس السنة)	%15.4	%15.3	%15.2	%15.2	%15.1
برج صحيفة اليوم					
العائد الإيجاري الصافي (ريال سعودي)	23,833,200	24,190,698	25,263,192	25,263,192	25,642,140
النسبة (الإيجار السنوي/مجموع الإيجارات لنفس السنة)	%18.3	%18.6	%19.2	%19.2	%19.4
مجمع الفنار السكني والتجاري					
العائد الإيجاري الصافي (ريال سعودي)	20,125,000	20,125,000	20,125,000	20,125,000	20,125,000
النسبة (الإيجار السنوي/مجموع الإيجارات لنفس السنة)	%15.5	%15.4	%15.3	%15.3	%15.2
القيمة الكلية للأصول المستحوذ عليها (شامل السعي)					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.

2. سياسات تركيز الاستثمار

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 بسمات 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 الإستثمار 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).

3. صلاحيات الحصول على تمويل

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.

4. 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.

نوع الاستثمار	الحد الأدنى من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة	الحد الأعلى من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة
سيولة نقدية		
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.		
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	%0	%25
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 طرحاً عاماً ومرخصة من قبل الهيئة.		

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

5. 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.

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. تبيين العقار المرشح من قبل فريق إدارة الصناديق العقارية والذي يتوافق مع أهداف الصندوق.
2. تعيين مثنين اثنين مستقلين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين للحصول على تبيين 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 تأجيلي 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 وانخفاض إيراداته بشكل كبير ومستمر. يعتزم الصندوق الاحتفاظ بأصوله العقارية بشكل عام على المدى الطويل. علماً بأن مدير الصندوق سيقوم بتعيين 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 لمالك الوحدات. وسوف يحصل مدير الصندوق على تبيين لأي عقار يتم اقتراح بيعه من مثنين اثنين مستقلين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. وسيسعى مدير الصندوق على ألا يقل سعر البيع عن متوسط سعر التبيين 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 التبيين الأعلى من المثنين المرخصين.

7. الامتثال بالأنظمة

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.

(ز) مخاطر 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 وتعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

(1) ملخص المخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق:

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 التعليمات المنظمة لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة، 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 تتسبب الزيادة في نسب الفائدة بمطالبات من المستثمرين لعائد أعلى وذلك

للتعويض عن الزيادة في تكلفة النقدية وتكلفة الفرصة البديلة. وكنتيجة 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 أيضاً 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 التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة 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. وهذا يكون مالك الوحدات على غير دراية بصافي 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 التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة 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 حسيماً تحددها 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. وبهذا الخصوص، يجوز للصندوق من وقت لآخر التعامل مع أشخاص أو شركات أو مؤسسات أو الشركات التي ترتبط مع الشركات التابعة لمدير الصندوق لتسهيل الفرص الاستثمارية. ولا يتطلب من الجهات التي فوض مجلس إدارة الصندوق مسؤوليات معينة لها (بما في ذلك مدير الصندوق) أن يكرسوا كل مواردهم للصندوق. وفي حال قامت أي من الجهات المذكورة بتكريس مسؤولياتها أو مصادرها لصالح جهات أخرى، قد يحد ذلك من قدرتها على تكريس مصادرها 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 الاستثمار 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 تنشأ 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 بضريبة القيمة المضافة:

قامت المملكة العربية السعودية مؤخراً بسن تشريع ضريبة القيمة المضافة والتي سيتم تطبيقها ابتداء من عام 2018. وقد يتم تطبيق ضريبة 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.

(2) عوامل المخاطر ذات الصلة بأصول 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 مافيل السكيني، مستودع السلي، مجمع الفنار السكيني 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 مافيل السكيني، مستودع السلي، مجمع الفنار السكيني 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 صعباً 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 الفعّال 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 تأجيري إضافية 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 لمالكي 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 للكلّيات 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 الكلّيات 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 الكلّيات 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 لللائحة الكلّيات الأهلية والنماذج ذات العلاقة. وحيث أن الصندوق يعترف بالاستحواذ 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 تعرض 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 وتدفقاته 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:

علماً أنه 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. وتتعاضد 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 العقارات 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 تهمين العقارات:

فضلاً عن التهمينات التي يجريها اثنين من المثلثين المستقلين، سوف يقوم مدير الصندوق بعمليات تهمينات داخلية في العديد من الحالات بالنسبة للصندوق. وستكون عمليات التهمين التي يقوم بها مدير الصندوق أو المثلثين 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 التهمين 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 لمالكي الوحدات.

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

يجوز للصندوق الاستثمار في تعاملات مربحة 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 المراجعة 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 أي 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 متاح، 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 لوحدات

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 الصناديق 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 جوهريّة على عائدات الصناديق، وكذا السعر النهائي الذي يتلقاه مالك الوحدة.

(3) عوامل المخاطر الأخرى:

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 كتاب 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 السعودة:

قد تشترط حكومة المملكة تنفيذاً لسياسات السعودة 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 السعودة 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 ومسؤولوه 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 الاضطرابات 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 كتعطيل 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: "نتوقع"، "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 الفقرة (ز). حيث أن هذه العوامل من الممكن أن تجعل الأحداث أو النتائج الفعلية تختلف على نحو جوهري عن أي من البيانات المستقبلية. ولا يتحمل مدير الصندوق أي مسؤولية عن تحديث أي من البيانات المستقبلية بعد تاريخ هذه الشروط والأحكام من أجل مطابقة هذه البيانات مع النتائج الفعلية أو التغييرات في التوقعات.

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

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 لاحتياي أو إهمال أو سوء تصرف من جانب مدير الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري.

(س) الاشتراك:

سيتم 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 الموافق 2018/1/3م وتنتهي في 1439/5/6 هـ الموافق 2018/1/23م، وذلك لمدة خمسة عشر يوم عمل. ويجوز لمدير الصندوق تمديد فترة الطرح لمدة مماثلة بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

الخطوات	المدة الزمنية المتوقعة
فترة الطرح الأولي	(15) خمسة عشر يوم عمل تبدأ من تاريخ 1439/4/16 هـ الموافق 2018/1/3م وتنتهي في 1439/5/6 هـ الموافق 2018/1/23م.
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 المشترك	(3) ثلاثة أيام عمل من تاريخ تأكيد استلام طلب الاشتراك.
رد الفائض بعد الاشتراك وتخصيص الوحدات والإعلان 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.

* يجب على جميع المشتركين قراءة الشروط والأحكام بعناية تامة قبل الاشتراك في الصندوق.

1) الطرح العام للجمهور

(أ) الاشتراك في الصندوق من خلال شركة جدوى للاستثمار:

1. الشروط العامة للاشتراك في الصندوق حسب الفئة:

أ. الأفراد:

يشمل الأشخاص الطبيعيون ممن يحملون الجنسية السعودية ومواطني مجلس التعاون الخليجي و الأشخاص الطبيعيون المقيمون 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 الأشخاص المرخص لهم.
- توفر رقم حساب بنكي آيبيان 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 الأشخاص المرخص لهم.
- 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 الخليجيين 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. آلية الاشتراك

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 المقيدين في سجل الأسرة إذا كان أفراد العائلة سيشاركون بنفس عدد الوحدات التي يتقدم بطلبها المشترك الرئيسي، ويترتب على ذلك ما يلي:

- (أ) يتم تسجيل جميع الوحدات المخصصة للمشارك الرئيسي والمستثمرين التابعين باسم المشارك الرئيسي.
- (ب) تعاد المبالغ الفائضة عن الوحدات غير المخصصة إلى المشارك الرئيسي والمشاركين التابعين.
- (ج) 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 إرسال رقم حساب بنكي "إي بان" مؤقت خاص بكل مشترك من قبل مدير الصندوق سواء اشترك إلكترونياً أو عن طريق مقر شركة جدوى للاستثمار ثم يقوم المشارك 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 المشارك 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 الإي بان 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 المشارك. 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 بمشارك 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 – إشعار التخصيص

بعد إقفال فترة الطرح وقبول الاشتراكات، سيتم تخصيص الوحدات للمشاركين وفقاً لآلية التخصيص المحددة في المادة الفرعية رقم (5) من هذا البند، سيتم إشعار هيئة السوق المالية وإعلان نتائج الطرح النهائي وتخصيص الوحدات من خلال الموقع الإلكتروني للمدير الصندوق. وذلك خلال عشرة أيام عمل.

الخطوة الثامنة – رد الفائض والإدراج

بعد إعلان التخصيص النهائي سيتم رد الفائض للمشاركين دون أي حسم وذلك بعد خصم قيمة الوحدات المخصصة ورسوم الاشتراك، على أن يتم إدراج الوحدات المخصصة في المحافظ الاستثمارية للمشاركين لدى أحد الأشخاص المرخص لهم. وذلك خلال (10) عشرة أيام عمل من تاريخ الإقفال.

(ب) الاشتراك في الصندوق من خلال الجهات المستلمة الأخرى:

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

1. من خلال البنك السعودي الفرنسي

بإمكان المستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى البنك السعودي الفرنسي ومحفظة استثمارية نشطة لدى أي شخص مرخص له 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 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.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 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.

2. من خلال مصرف الراجحي

بإمكان المستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى مصرف الراجحي ومحفظة استثمارية نشطة لدى أي شخص مرخص له 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 مصرف الراجحي (في حالة عدم وجود حساب يجب فتح حساب جاري لدى مصرف الراجحي).
- 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.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 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.

3. من خلال البنك الأهلي التجاري

بإمكان المستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى البنك الأهلي التجاري ومحفظة استثمارية نشطة لدى أي شخص مرخص له 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 باسم 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 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.

4. من خلال بنك الرياض

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

- وجود حساب جاري باسم 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 www.riyadbank.com.
- 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.

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.

(ت) الحد الأدنى 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%.

(ث) الحد الأعلى للاشتراك

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%.

(2) الاشتراك العيني:

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.

(3) اشتراك مدير الصندوق:

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%.

وسيتوزع الوحدات على المشتركين في الصندوق على النحو التالي:

المشتركين	عدد الوحدات	قيمة الوحدات (ر.س)	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.

(4) آلية التخصيص

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 صرف عملة يتم تكبدها). وسيقوم مدير الصندوق بتقديم بيان بنتائج الطرح للهيئة خلال عشرة أيام عمل من تاريخ الإقفال.

مع مراعاة المادة الفرعية السابقة (4) والخاصة بالاشتراك العيني ورهنه باستكمال متطلبات التسجيل والإدراج على النحو المبين أدناه، يتم تخصيص الوحدات بعد تاريخ الإقفال وفقاً للتالي:

(أ) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك المتقدم لها جميع المشاركين (بما فيها الاشتراك العيني واشتراك 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)؛
(ب) 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:

1. وفقاً للمادة الفرعية السابقة (4)، ستكون أولوية الاشتراك في صندوق جدوى ريت السعودية لملاك الأصول العقارية المبدئية خلال فترة الاشتراك الأولي وذلك بصورة عينية. علماً بأن نسبة اشتراكهم في الصندوق تبلغ 64.3% من إجمالي وحدات الصندوق.
2. اشتراك مدير الصندوق بمبلغ يصل إلى 89,447,000 ريال سعودي والتي تشكل 5.66% من إجمالي وحدات الصندوق.
3. عند الانتهاء من التخصيص لملاك الأصول العقارية المبدئية، واشتراك مدير الصندوق، سيتم تخصيص وحدات لجميع المشاركين، كل مشترك حسب مبلغ اشتراكه.

(ج) 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:

1. وفقاً للمادة الفرعية السابقة (4)، ستكون أولوية الاشتراك في صندوق جدوى ريت السعودية لملاك الأصول العقارية المبدئية خلال فترة الاشتراك الأولي وذلك بصورة عينية. علماً بأن نسبة اشتراكهم في الصندوق تبلغ 64.3% من إجمالي وحدات الصندوق.
2. اشتراك مدير الصندوق بمبلغ يصل إلى 89,447,000 ريال سعودي والتي تشكل 5.66% من إجمالي وحدات الصندوق.
3. عند الانتهاء من التخصيص لملاك الأصول العقارية المبدئية، واشتراك مدير الصندوق، سيتم التعامل مع الاشتراكات الأخرى وتخصيص القيمة المتبقية من الطرح كالتالي:

- أ. إذا كان عدد المشاركين 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.
- ب. إذا كان عدد المشاركين 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.
- ج. إذا كان عدد المشاركين 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.

(5) إلغاء واسترداد الأموال

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

- (أ) العجز عن جمع المبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ 1,580,000,000 ريال سعودي، أو

- (ب) إذا كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور أقل من (50) خمسين؛ أو
 (ج) تم الاشتراك في أقل من 30٪ من الوحدات من قبل الجمهور؛ أو
 (د) 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).

(6) حجم الصندوق

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

(7) استخدام متحصلات الطرح

البند	المبلغ (ريال سعودي)
إجمالي تكلفة شراء العقارات	1,546,620,000
رسوم السعي*	2,000,000
رسوم الصفقات تدفع لمدير الصندوق	11,599,650
الرسوم الأولية لإدراج وتسجيل وحدات الصندوق لدى السوق	110,000
نقد في الصندوق**	19,670,350
إجمالي قيمة الصندوق	1,580,000,000

*تم الاتفاق لدفع مبلغ 2,000,000 ريال سعودي كرسوم سعي لشركة مساكن العطاء وهي طرف ثالث غير ذي علاقة لقاء الاستحواذ على مبنى كليات المعرفة.
 **سوف يتم استخدامها بهدف حماية ملاك الوحدات من أي مصاريف أو احتياجات 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 الإيجارية، وفي حالة لم تستخدم سوف يقوم مدير الصندوق باستثمارها في صناديق أدوات النقد.

(8) حساب 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.

(ت) زيادة رأس المال

ستكون آلية زيادة رأس مال الصندوق حسب اللوائح والأنظمة المعتمدة من قبل هيئة السوق المالية.

(ط) الرسوم والأتعاب والعمولات:

فيما عدا رسوم الاشتراك، والتي يدفعها مالكي الوحدات عند اشتراكهم في الطرح الأولي العام، يتحمل الصندوق ويدفع من

أصوله جميع الرسوم والأتعاب والعمولات والمصاريف الموضحة في هذه المادة.

أتعاب ورسوم الصندوق	
رسوم 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 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.
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.
أتعاب إدارية	يدفع الصندوق للمدير الإداري الفرعي أتعاب سنوية بقيمة 129,000 ريال و سوف تزيد قيمة الأتعاب بنسبة 3% كل سنة ميلادية.
أتعاب المحاسب القانوني	يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاب سنوية بقيمة 40,000 ريال سعودي.
رسوم التسجيل في السوق	• 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مالك وحدات وبحد 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 (بحد أدنى 50,000 ريال سعودي وبحد 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، وبحد أقصى 20,000 ريال سعودي سنوياً يُدفع في نهاية كل سنة، ولن يتلقى باقي أعضاء مجلس إدارة الصندوق أي مكافآت.

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، و مجمع الفنار السكني والتجاري. لن يتكبد الصندوق أتعاب إدارة أملاك عن ادارة مبنى كلية المعرفة و برج اليوم خلال فترة تأجير وتشغيل المذكورة في المادة (و).

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 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.

أتعاب التطوير

سيقوم مدير الصندوق بالتفاوض حول أتعاب التطوير، والتي يتكبدتها الصندوق وتدفع للمطورين على أساس تجاري بحث 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 للبائع 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 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 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.

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 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 العلاقة.

*رسوم الاشتراك تشمل رسوم ضريبة القيمة المضافة.

ملخص الإفصاح المالي

تم تحديد الرسوم والأتعاب والنفقات المتوقعة أن يتكفلها ويتكبدتها الصندوق في ملخص الإفصاح المالي الوارد في الملحق (أ) من هذه الشروط والأحكام. طريقة احتساب الرسوم:

#	نوع الرسوم	النسبة المقروضة	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 الفرعي أتعاب سنوية بقيمة 129,000 ريال ، بزيادة 3% سنوياً	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تخصم بشكل ربع 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 المحاسب القانوني	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	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	تحتسب 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	تحتسب من إجمالي قيمة شراء الأصول العقارية	عند الاستحواذ على الأصل
19	تكاليف التمويل الإسلامي	سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت			

(ي) تجميع أصول الصندوق:

(1) كيفية تجميع أصول الصندوق

يقوم مدير الصندوق بتجميع الأصول العقارية للصندوق استناداً إلى تجميع مُعد من قبل مثنين عقاريين مستقلين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. ويحق لمدير الصندوق تغيير أو تعيين أي مثنٍ جديد للصندوق دون أي إشعار مسبق للمالكي للوحدات. 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 تجميع الأصول العقارية يخضع للمعايير الحسابية المستخدمة في التقييم لدى المثنٍ 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 التجميع 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 التجميع الأعلى من المثنين المرخصين.

وتكون قيمة إجمالي أصول الصندوق هي مجموع كافة الأصول العقارية المثمنة، والنقدية، والأرباح المستحقة، وذمم مدينة أخرى والقيمة السوقية لجميع الاستثمارات غير العقارية إضافةً 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 تجميع الأصول العقارية، سيقوم مدير الصندوق باستخدام متوسط القيمة المتحصل عليها من اثنين (أو أكثر) من المثنين العقاريين المستقلين والمرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

(2) تجميع الأصول العقارية المبدئية

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

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 الفئار 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 الفئار 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 مارفيلا السكني	645,100,000 ريال سعودي	606,000,000 ريال سعودي	-6.1%
مجمع الفئار السكني 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%

(3) عدد مرات التثمين وتوقيته

سيقوم مدير الصندوق بتثمين أصول الصندوق بناء على تثمين معد من قبل مثنين مرخصين مرة واحدة كل ستة أشهر على الأقل، ويجوز لمدير الصندوق تأجيل تثمين أصول الصندوق، وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية طبقاً للمادة (22) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

(4) كيفية الإعلان عن صافي قيمة الأصول

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

(ك) 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.

(ل) تداول وحدات الصندوق

- 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 الأشخاص المرخص لهم.
- 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 اطلع ووافق على هذه الشروط والأحكام.
- 4- يكون التداول في وحدات الصندوق خاضع لرسوم تداول وعمولات يتم تسويتها حسبما هو سائد في السوق. ويكون المستثمر مسؤولاً عن رسوم وعمولات التداول.
- 5- وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة، يجوز لهيئة السوق المالية تعليق تداول وحدات الصندوق في أي وقت أو إلغاء إدراجها حسبما تراه مناسباً، في أي من الحالات التالية:
 - أ. إذا رأت ذلك ضرورياً لحماية المستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظم.
 - ب. إذا أخفق مدير الصندوق أو أمين الحفظ إخفاً تراه الهيئة جوهرياً في التزام النظام ولوائحه التنفيذية.
 - ج. إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في الفقرة الفرعية (أ2) والفقرة الفرعية (ب2) من الفقرة (ب) من البند (رابعاً) من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة.
 - د. إذا رأت أن مستوى عمليات الصندوق أو أصوله لا تسوغ التداول المستمر لوحدات الصندوق في السوق.

- 6- يجوز لمدير الصندوق أن يطلب من الهيئة كتابياً تعليق تداول وحدات الصندوق مؤقتاً أو إلغاء إدراجها، على أن يتضمن الطلب أسباب طلب التعليق أو الإلغاء. وللهيئة قبول الطلب أو رفضه حسبما تراه مناسباً.

(م) انقضاء الصندوق

ينقضي الصندوق في حال انتهاء مدته أو إذا كان ذلك بناءً على قرار من الهيئة أو بموجب أنظمتها. كما يحق لمدير الصندوق – بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق والهيئة الشرعية (حيثما ينطبق) والهيئة – إنهاء الصندوق في أي من الحالات التالية:

- أ) التصرف بكافة أصول الصندوق، وتم توزيع جميع العائدات من هذه التصرفات للمستثمرين.

ب) في حال أي تغيير للأنظمة أو اللوائح أو المتطلبات النظامية الأخرى أو تغييرات جوهرية لظروف السوق في المملكة واعتبر مدير الصندوق ذلك سبباً مبرراً لإنهاء الصندوق.

ت) في حال عدم إتمام عملية شراء العقار خلال (60) ستون يوم بعد قيام مدير الصندوق بالاستحواذ على العقار وإتمام فترة الطرح بنجاح.

ث) في حال تم جمع المبلغ ولكن لم يتم الاستحواذ على الأصل أو في حال تم الاستحواذ على الأصل ولم يتم إدراج الوحدات في السوق.

ج) في حال عدم استيفاء المتطلب المشار إليه في الفقرة الفرعية (أ\2) من البند (رابعاً) من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة خلال (12) شهر من تاريخ الإشعار المشار إليه في الفقرة (ع) من البند ثالثاً من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

وسيتم إخطار هيئة السوق المالية والإعلان لمالكي الوحدات في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق خلال ثلاثون يوماً من تاريخ وقوع أي من حالات الإنهاء المشار إليها أعلاه.

في حالة إنهاء الصندوق (بعد تقديم إخطار خطي لهيئة السوق المالية أو الحصول على موافقتها في حال تطلب ذلك)، يقوم مدير الصندوق في خلال خمسة عشر يوم عمل بالطلب من السوق المالية السعودية بإلغاء إدراج الوحدات والطلب من هيئة السوق المالية بإلغاء الصندوق وإعلان جدول زمني على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق لتصفية أصول الصندوق والبدء بإجراءات التصفية. ويقوم مدير الصندوق بتعيين مصفي والذي يتوجب عليه العمل على إنهاء الصندوق مع توزيع أصوله على مالكي الوحدات. ويحق لمدير الصندوق القيام بمهام المصفي. ويجوز توزيع أصول الصندوق على مالكي الوحدات عينياً في حال استحالة التصرف في أصول الصندوق أو في حال رأى مدير الصندوق أن هذا الأمر يصب في مصلحة مالكي الوحدات.

(ن) مجلس إدارة الصندوق:

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

1) تشكيل مجلس الإدارة

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.

ويتألف مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء التالية أسماؤهم:

غنام سليمان الغنام – رئيس مجلس الإدارة

وهو رئيس إدارة استثمارات العملاء الأفراد 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.

أسد خان – عضو مجلس الإدارة

وهو رئيس قسم الأبحاث الاقتصادية في شركة جدوى للاستثمار، حيث يقوم بتغطية مشاريع الطاقة والمشاريع الاقتصادية في

المملكة والشرق الأوسط. قبل انضمامه إلى شركة جدوى عمل أسعد في بنك طوكيو-ميتسوبيشي في لندن بصفته مدير مساعد في قسم النفط والغاز حيث قام بتغطية مناطق أوروبا والشرق الأوسط وأفريقيا. وهو حاصل على درجة البكالوريوس في الاقتصاد من جامعة لندن، ويمتلك خبرة كبيرة فيما يتعلق بالأبحاث الاقتصادية في نطاق الاستثمار البنكي والمجال العقاري، بالإضافة لعمله في الخدمة المدنية البريطانية.

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.

د. وليد أحمد عداس - عضو مجلس الإدارة المستقل

يعمل كقائد للعمليات من أجل تفعيل العون الإنمائي لدى البنك الإسلامي للتنمية في جدة. وعمل أيضاً رئيساً لقسم البرامج ومراقبة المحفظة في البنك الإسلامي للتنمية. كما عمل الدكتور/ وليد مديراً للشئون المالية والإدارية في منتدى الطاقة الدولي في الرياض. يحمل درجة الدكتوراه في علم الاقتصاد من الجامعة الإسلامية في ماليزيا ودرجة الماجستير في الاقتصاد من جامعة أيسكس بالمملكة المتحدة وحصل على البكالوريوس في الاقتصاد من جامعة ميدلسكس بالمملكة المتحدة.

د. وليد صالح النهي – عضو مجلس الإدارة المستقل

وهو حالياً عضو هيئة التدريس بجامعة الملك سعود ورئيس مجلس إدارة الجمعية السعودية لكليات المجتمع التابعة للجامعة. خلال السنوات الماضية تولى الدكتور/ وليد العديد من المناصب الادارية والإشرافية وخصوصاً في مجال إدارة مشاريع تقنية المعلومات مثل إنشاء وإدارة مراكز البيانات الضخمة، المدارس الذكية، ومدير مشروع الجامعة الذكية بجامعة الملك سعود. بالإضافة إلى الإشراف على العديد من مشاريع تطوير البرمجيات الشبكية والمحمولة. يحمل الدكتور/ وليد درجة الماجستير من جامعة أتلانتا ودرجة الدكتوراه من جامعة أوكلاهوما وحاصل على شهادة البكالوريوس من جامعة الملك سعود بالرياض في تخصص الحاسب الآلي التربوي.

(2) 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.

(3) 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 ويحد أقصى 20,000 ريال سعودي سنوياً لجميع الأعضاء المستقلين يُدفع في نهاية كل سنة، لن يتلقى باقي أعضاء مجلس إدارة الصندوق أي مكافآت.

(4) اجتماعات 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 لسهولة الرجوع إليها بشكل صحيح.

ولا يجوز لعضو مجلس إدارة الصندوق 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.

(5) المسؤوليات

يكون مجلس إدارة الصندوق مسؤولاً عن الآتي:

(ج) التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بالطريقة التي تحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

(ح) اعتماد العقود الجوهرية والقرارات والتقارير المتعلقة بالصندوق بما في ذلك، على سبيل المثال وليس الحصر، اتفاقيات التطوير واتفاقيات الحفظ واتفاقيات التسويق وتقارير التثمين.

(خ) اعتماد هذه الشروط والأحكام وأي تعديلات عليها.

(د) اعتماد أي تضارب في المصالح يتم الإفصاح عنه من جانب مدير الصندوق.

(ذ) اعتماد تعيين المحاسب القانوني للصندوق الذي يسميه مدير الصندوق.

(ر) الاجتماع مرتين على الأقل سنوياً مع مسئول الالتزام التابع لمدير الصندوق ومسئول الإبلاغ عن جرائم مكافحة غسل الأموال/مكافحة الإرهاب لضمان امتثال مدير الصندوق للقواعد واللوائح المعمول بها.

(ز) ضمان إفصاح مدير الصندوق عن كافة المعلومات الجوهرية إلى مالكي الوحدات وغيرهم من المعنيين.

(س) العمل بحسن نية وبالعناية المعقولة لتحقيق مصالح الصندوق ومالكي الوحدات.

ويقدم مدير الصندوق كافة المعلومات الضرورية المتعلقة بأمور الصندوق إلى جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لمساعدتهم

على تنفيذ الواجبات المنوطة بهم.

(6) الصناديق الأخرى المدارة من قبل أعضاء مجلس إدارة الصندوق

د. وليد النهي	د. وليد عداس	د. نوف الشريف	غنام الغنام	أسد خان	
•	•	•	•	•	صندوق جدوى ريت السعودية
	•		•	•	صندوق جدوى العيزية للاستثمار العقاري
•	•	•	•	•	صندوق جدوى الخاص للاستثمار العقاري 1
	•		•		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

(ظ) مدير الصندوق:

(1) اسم مدير الصندوق وعنوانه

الاسم: شركة جدوى للاستثمار

العنوان: سكاي تاور

الطابق الرابع

طريق الملك فهد

ص.ب: 60677

الرياض: 11555

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.jadwa.com

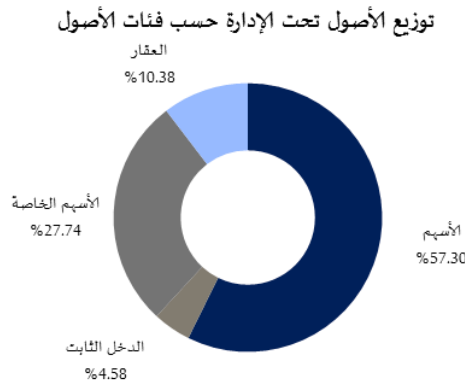
(2) مدير الصندوق كشخص مرخص له

مدير الصندوق هو شركة مساهمة مقفلة مسجلة وفقاً لأنظمة المملكة، وهو مرخص من الهيئة "كشخص مرخص له" بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم الصادرة عن مجلس الهيئة طبقاً لنظام السوق المالية وذلك بقرار رقم 1-83-2005 بتاريخ 1426/5/21 هـ (الموافق 2005/6/28 م) بموجب ترخيص رقم 06034-37 بتاريخ 1428/2/13 هـ (الموافق 2007/3/3 م)، لمزاولة أنشطة التعامل بصفة أصيل والتعامل بصفة وكيل والإدارة والترتيب وتقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.

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 24.19 مليار ريال من الأصول تحت الإدارة حسب آخر إحصائية في 31 أكتوبر 2017م. تتوزع هذه الأصول للفئات التالية:



يتم إدارة هذه الأصول من خلال المحافظ الاستثمارية الخاصة (DPMs) أو من خلال الصناديق العامة (9 صناديق) والخاصة (23 صندوق) المدارة من قبل مدير الصندوق.

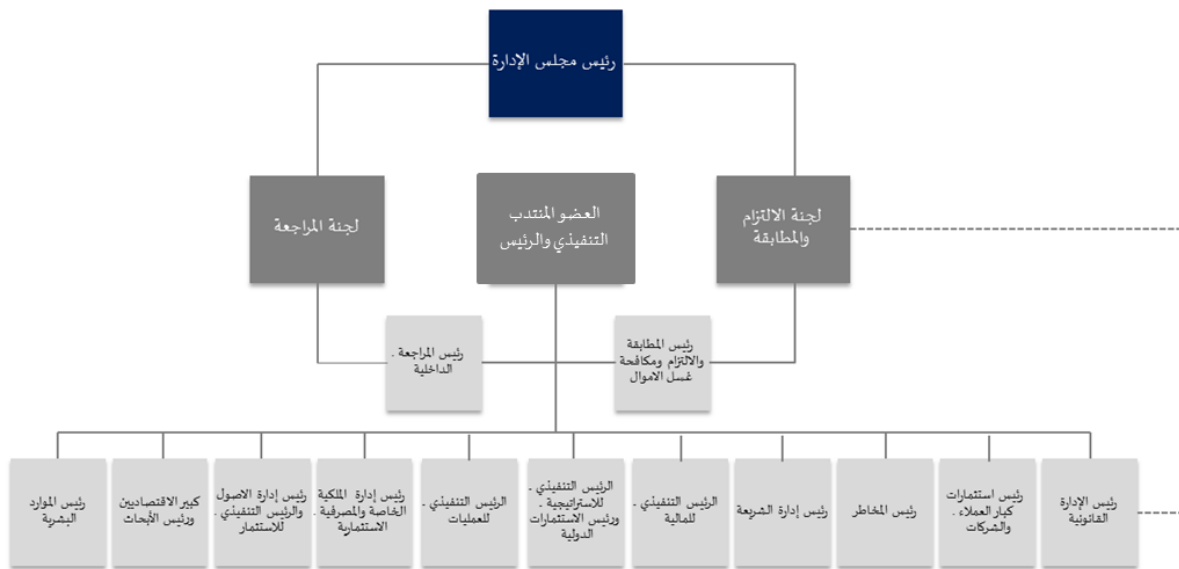
2. الخدمات الاستشارية

(أ) الخدمات المصرفية الاستثمارية: تقدم جدوى الخدمات المصرفية الاستشارية للشركات العامة والخاصة وتشمل الآتي:

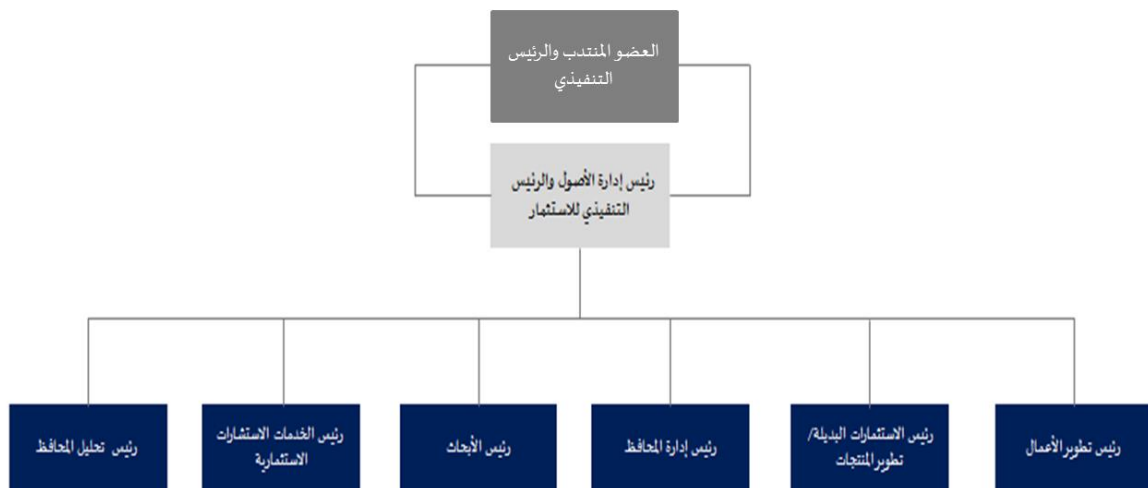
- أسواق رأس المال (الاكتتابات العامة الأولية وحقوق الأولوية)
- صفقات الاندماج والاستحواذ
- عمليات البيع، التصفية، نقل الملكيات والتخارج

(ب) 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:



4. خدمات مدير الصندوق

يعين مدير الصندوق مدير محفظة استثمارية مسجل لدى هيئة السوق المالية، وفقاً للائحة الأشخاص المرخص لهم والصادرة من هيئة السوق المالية وذلك للإشراف على إدارة أصول الصندوق.

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

- (أ) تحديد الفرص الإستثمارية وتنفيذ عمليات بيع وشراء أصول الصندوق.
- (ب) وضع إجراءات إتخاذ القرارات التي ينبغي إتباعها عند تنفيذ القضايا الفنية والإدارية لأعمال ومشاريع الصندوق.
- (ج) إطلاع هيئة السوق المالية السعودية حول أي وقائع جوهرية أو تطورات قد تؤثر على أعمال الصندوق.
- (د) الإلتزام بجميع الأنظمة واللوائح السارية في المملكة العربية السعودية المتعلقة بعمل الصندوق.
- (هـ) إدارة أصول الصندوق بشكل يحقق مصلحة المستثمرين وفقاً للشروط والأحكام.
- (و) ضمان قانونية وسريان جميع العقود المبرمة لصالح الصندوق.
- (ز) تنفيذ استراتيجيات الصندوق الموضحة في هذه الشروط والأحكام.
- (ح) الترتيب والتفاوض وتنفيذ وثائق تسهيلات التمويل المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية نيابة عن الصندوق.
- (ط) تعيين الهيئة الشرعية للصندوق والحصول على موافقتهم بأن هذه الشروط والأحكام متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية.
- (ي) الإشراف على أداء الأطراف التي يتعاقد معها الصندوق من الغير.
- (ك) ترتيب تصفية الصندوق عند انتهائه.
- (ل) تزويد مجلس إدارة الصندوق بجميع المعلومات اللازمة المتعلقة بالصندوق لتمكين أعضاء المجلس من أداء مسؤولياتهم بشكل كامل.
- (م) التشاور مع مجلس إدارة الصندوق لضمان الامتثال للوائح هيئة السوق المالية وهذه الشروط والأحكام.

(3) التضاربات الجوهرية في المصالح

حتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام، فإنه لا يوجد معاملات تنطوي على تضارب مصالح جوهرية بين مصالح الصندوق ومصالح أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي أطراف أخرى. قام مدير الصندوق بتحديد حالات التضارب المحتملة في المصالح بين مدير الصندوق والصندوق في الفقرة (ق) من هذه الشروط والأحكام. 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 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 تضارب في المصالح والذي سيسعى مدير الصندوق إلى بذل أقصى جهوده لحل أي تضارب في المصالح قد ينجم جراء ذلك.

(4) التفويض للغير

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 يعتزم تفويض بعض الخدمات الإدارية إلى شركة ايبكس فند سيرفيزيس.

(5) الاستثمار في الصندوق

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.

(ع) أمين الحفظ:

الاسم: شركة البلاد للاستثمار

العنوان: سمارة 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 "شخص مرخص له" بموجب الترخيص رقم 37-8100 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 لدائي أمين الحفظ أي حق في أي من أصول الصندوق.

وبجوز لأمين الحفظ تكليف أمين حفظ من الباطن خارج المملكة لحفظ استثمارات الصندوق الخارجية على أن يكون خاضعاً لإشراف جهة رقابية تطبق معايير رقابية مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها الهيئة.

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.

وتتمثل مهام أمين الحفظ في الآتي:

(أ) الإحتفاظ بمستندات ووثائق الصندوق وغيرها من المستندات الثبوتية.

(ب) الإحتفاظ بسجلات تفصيلية ودقيقة بخصوص ما يطرأ من تغيير على ملكية الأصول.

(ت) التعهد بفصل أصول الصندوق عن أي أصول أخرى عائدة أو تخص أمين الحفظ بموجب متطلبات الباب السابع من لائحة الأشخاص المرخص لهم واتخاذ الإجراءات اللازمة لتحقيق هذا الغرض.

(ث) 1- تسليم مدير الصندوق أو أي شخص يعينه مدير الصندوق أيًا مما يأتي فور طلبه وخلال يومي عمل:
صور من مستند ملكية الأصول. 2- صور من عقد تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص وسجلها التجاري. 3- صور من
أي وثائق تسلمها أمين الحفظ بموجب تسجيل ملكية الأصول باسم الشركة ذات الغرض الخاص. 4- كشف حساب
للأعمال المصرفية المقيدة على حسابات الشركة ذات الغرض الخاص.

(ج) موافاة مدير الصندوق بنسخة من أي مستند متعلق بالأصول فور تسلمه من الغير.

(ح) التعاون الكلي مع طلبات مراجعي الحسابات وغيرهم من مستشاري الصندوق ومدير الصندوق.

(خ) التأكد من تنفيذ عمليات الشراء والبيع في السوق المالية.

(د) إرسال تقرير بالأرباح وتحصيل الأرباح المستحقة.

(ذ) إرسال تقارير لعمليات البيع والشراء وكشف للمحفظة والحساب الاستثماري والعمليات المنفذة بشكل يومي.

(ر) المتابعة مع السوق للتحقق من تمرير عمليات البيع والشراء.

(ز) توفير خدمات وقت السوق وخلال ساعات العمل لطلب تقارير أو عمليات على المحفظة والحساب الاستثماري.

(س) تحويل الأموال أو صكوك العقار حسب طلب مدير الصندوق فقط، أو أي شخص آخر يعينه مدير الصندوق طبقاً
للتعليمات الخطية التي يتلقاها أمين الحفظ من مدير الصندوق.

(ش) الإحتفاظ بجميع المستندات الواردة في المادة (11) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري

(ص) فتح حساب بنكي لصالح مدير الصندوق لدى بنك محلي.

(غ) المطور:

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.

(ف) المحاسب القانوني:

الاسم: اللعيد واليحيى محاسبون قانونيون
العنوان: 187 طريق أبو بكر الصديق - حي المرسلات
الرياض- المملكة العربية السعودية
ص.ب. 4304-7532

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

(ص) 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.

يتم إعداد القوائم المالية للصندوق بواسطة مدير الصندوق وذلك بشكل نصف سنوي (بيانات غير مراجعة) وبشكل سنوي (بيانات مراجعة) وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين كما يتم تعديلها من وقت لآخر. ويتم مراجعة القوائم المالية السنوية من قبل المحاسب القانوني للصندوق. وتتم مراجعة القوائم المالية الخاصة بالصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق ويتم توفيرها لهيئة السوق المالية بمجرد اعتمادها ويتم توفيرها لمالكي الوحدات (دون أي رسوم) بمجرد اعتمادها خلال مدة لا تتجاوز (30) يوم من نهاية المدة التي تشملها القوائم المالية من نهاية الفترة التي تغطيها القوائم المالية غير المراجعة وخلال (3) أشهر من نهاية الفترة التي تغطيها القوائم المالية المراجعة من نهاية الفترة التي تغطيها القوائم المالية المراجعة، وذلك عن طريق نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وموقع السوق.

(ق) تضارب المصالح:

حتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام، فإنه لا يوجد معاملات تنطوي على تضارب مصالح جوهرية بين الصندوق وأعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي أطراف أخرى. 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.

وقد ينشأ أو يقع تضارباً 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 تضاربت مصالح مدير الصندوق بشكل جوهري مع مصالح الصندوق، فعليه أن يفصح عن ذلك بشكل كامل لمجلس إدارة الصندوق في أقرب وقت ممكن. وسوف يحاول مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق حل أي تضارب في المصالح عن طريق توكي الحكمة وحسن النية وأخذ مصالح المستثمرين والأطراف ذات العلاقة ككل بعين الاعتبار.

وبدائيةً، فقد حدد مدير الصندوق نقاط تضارب 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 رهنًا 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.

(2) تضارب 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 تُقدّم 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 تضارب 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 تضارب 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 عقاراً 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 تجميعات 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 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 تضارب في المصالح والذي سيسعى مدير الصندوق إلى بذل أقصى جهوده لحل أي تضارب في المصالح قد ينجم جراء ذلك.

(ر) رفع التقارير لمالكي الوحدات:

يرفع مدير الصندوق تقارير إلى هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات عن طريق البريد أو الوسائل الإلكترونية ويفصح عن المعلومات التالية على الفور ودون أي تأخير:

الإفصاح عن التطورات الجوهرية

1) 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.

(2) لتحديد التطور الذي يقع من ضمن نطاق هذه الفقرة، يجب على مدير الصندوق أن يقدر ما إذا كان من المحتمل أن يأخذ مالك وحدات حريص في الاعتبار ذلك التطور عند إتخاذ قراره الإستثماري.

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 المتعلقة بـ"الإفصاح عن التطورات الجوهرية" أعلاه أم لم تكن):

(1) أي صفقة لشراء أصل أو بيعه أو تأجيله 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 تغيير في تشكيل أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو في لجان الصندوق.

(4) 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.

(5) 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.

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

(7) 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 تمويلًا له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب مساوية أو تزيد على (1٪) من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

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

(9) أي تغيير للمحاسب القانوني.

(10) تعيين أمين حفظ بديل.

(11) 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.

(12) أي تغيير مقترح في إجمالي قيمة أصول الصندوق

التقارير الربع سنوية

يجب على مدير الصندوق أن ينشر فوراً بياناً ربع سنوي في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق يتضمن كحد أدنى الآتي:

- (1) سعر الوحدة بنهاية الربع.
- (2) الدخل التآجيري على سعر الوحدة.
- (3) نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية.
- (4) أداء سعر الوحدة.
- (5) قائمة لأسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق.
- (6) نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق.
- (7) نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق.
- (8) استثناء من أحكام الفقرة (ب) من المادة الثالثة والعشرون من لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ صافي قيمة أصول وحدات الصندوق، أي ربح مدفوع لاحق لآخر تقرير تم الإفصاح عنه.
- (9) أي تغييرات أساسية أو جوهرية أو مهمة تؤثر في عمل الصندوق.
- (10) بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات.

الإفصاح عن التغييرات المهمة

- (1) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة والإفصاح للسوق عن أي تغييرات مهمة مقترحة. ويجب أن لا تقل فترة الإشعار والإفصاح عن (21) يوم قبل اليوم المحدد من مدير الصندوق لسريان هذا التغيير.
- (2) لأغراض هذه الشروط والأحكام، يقصد "بالتغيير المهم" أي تغيير لا يعد تغييراً أساسياً وفقاً لأحكام البند السادس من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة ومن شأنه أن:
 - يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق.
 - يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي تابع لأي منهما.
 - يقدم نوعاً جديداً من المدفوعات تسدد من أصول الصندوق.
 - يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدد من أصول الصندوق.
 - أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

(3) يجب الإفصاح عن تفاصيل التغييرات المهمة في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق أو بالطريقة التي تحددها الهيئة وذلك قبل (10) أيام من تاريخ سريان التغيير.

(4) يجب بيان تفاصيل التغييرات المهمة في تقارير الصندوق التي يعدها مدير الصندوق وفقاً لهذه الفقرة.

التقارير السنوية

يجب على مدير الصندوق إعداد تقارير سنوية ونشرها في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، على أن تتضمن المعلومات الآتية:

(1) الأصول التي يستثمر فيها الصندوق

(2) الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها؛ إن وجدت.

(3) توضيح نسبة العقارات المؤجرة و نسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة.

(4) جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق) يوضح:

- صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية؛

- صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية؛

- أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية؛

- عدد الوحدات المُصدرة في نهاية كل سنة مالية؛

- توزيع الدخل لكل وحدة؛

- نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق.

(5) سجل أداء يغطي ما يلي:

- العائد الإجمالي لسنة واحدة، وثلاث سنوات، وخمس سنوات (أو منذ التأسيس).

- العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس).

- جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام. ويجب أيضاً الإفصاح بشكل واضح عن إجمالي نسبة المصروفات وعن ما إذا ما كانت هناك أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها.

(6) إذا حدثت تغييرات جوهرية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق؛ فيجب الإفصاح عنها بشكل واضح.

(7) تقرير سنوي معتمد من مجلس إدارة الصندوق، على أن يحتوي - على سبيل المثال لا الحصر - على الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة عن ذلك، بما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه.

(8) بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة مبيناً بشكل واضح ما هيئتها وطريقة الإستفادة منها.

(9) تقرير تقويم المخاطر.

(ش) معلومات أخرى

(1) المدير الإداري

الاسم: شركة جدوى للاستثمار

العنوان: سكاي 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) اجتماعات مالكي الوحدات

- (أ) يجوز لمدير الصندوق، بناءً على مبادرة منه، الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات.
- (ب) يتعين على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات في غضون 10 أيام من استلام طلب خطي من أمين الحفظ.
- (ج) يدعو مدير الصندوق لاجتماع مالكي الوحدات من خلال إعلان الدعوة على الموقع الإلكتروني الخاص به وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق، ومن خلال إرسال إخطار خطي لجميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ مع إعطاء مهلة لا تقل عن 10 أيام ولا تزيد عن 21 يوماً من تاريخ انعقاد الاجتماع. ويتعين أن يحدد الإعلان والإخطار تاريخ انعقاد الاجتماع ومكانه ووقته وجدول الأعمال المقترح. كما يتعين على مدير الصندوق، في نفس وقت إرسال الإخطار إلى مالكي الوحدات فيما يتعلق بأي اجتماع، تقديم نسخة من هذا الإخطار إلى هيئة السوق المالية.
- (د) يتعين على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات في غضون 10 أيام من استلام طلب خطي من أحد مالكي الوحدات أو أكثر، الذي يمتلك منفرداً أو الذين يمتلكون مجتمعين 25٪ على الأقل من وحدات الصندوق.
- (هـ) يتكون النصاب اللازم لعقد اجتماع لمالكي الوحدات من عدد مالكي الوحدات الذين يمتلكون مجتمعين 25٪ على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
- (و) في حال عدم الوفاء بشروط النصاب الواردة في الفقرة (هـ) أعلاه، يدعو مدير الصندوق لاجتماع ثان من خلال الإعلان على موقعه الإلكتروني وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق ومن خلال إرسال إخطار خطي لجميع مالكي الوحدات

وأمين الحفظ مع إعطاء مهلة لا تقل عن 5 أيام من تاريخ انعقاد الاجتماع الثاني. وخلال الاجتماع الثاني، يشكل أي عدد من مالكي الوحدات الذين يمتلكون أي عدد من الوحدات، الحاضرين بصفة شخصية أو من خلال ممثلين، نصاباً قانونياً.

(ز) يحق لكل مالك وحدات تعيين وكيل لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات بما يتماشى مع نموذج التوكيل المبين في الملحق (هـ).

(ح) تمثل كل وحدة يمتلكها مالك الوحدات صوتاً واحداً في اجتماع مالكي الوحدات.

(ط) يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات ومداوماتها والتصويت على القرارات باستخدام وسائل اتصال تقنية وفقاً للضوابط التي تحددها هيئة السوق المالية.

(ي) يكون قرار مالكي الوحدات نافذاً بموافقة مالكي الوحدات الذين يمتلكون 50٪ من إجمالي وحدات الصندوق والحاضرين في الاجتماع سواء بصفة شخصية أو من خلال وكيل أو باستخدام وسائل اتصال تقنية.

(ك) لا يجوز لكبار مالكي الوحدات (مالك الوحدات الكبير هو كل شخص يملك ما نسبته 5%) أو أكثر من وحدات الصندوق التصويت في اجتماع مالكي الوحدات على القرار الذي يتعلق بالإستحواذ على أصول عقارية تعود ملكيتها أو منفعتها إليهم.

(3) حقوق مالكي الوحدات

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

(أ) ممارسة جميع الحقوق المرتبطة بالوحدات بما في ذلك – على سبيل المثال لا الحصر – حق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات، والاشتراك في إصدارات حقوق الأولوية وقبول المساهمات العينية لغايات زيادة رأس مال الصندوق.

(ب) الحصول على التوزيعات حسب هذه الشروط والأحكام.

(ج) الحصول على التقارير الدورية والتحديثات بما يتماشى مع هذه الشروط والأحكام.

(د) التصويت على أي تغيير أساسي مقترح من خلال قرار صندوق عادي وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام.

وباستثناء ما هو منصوص عليه صراحةً في هذه الفقرة، لا يتمتع مالكي الوحدات بأي حقوق إدارية فيما يتعلق بالصندوق.

(4) الهيئة الشرعية

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

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 الهيئة الشرعية مهام الإشراف على التزام أنشطة الصندوق بضوابط الاستثمار الشرعية وتقديم الاستشارات ذات الصلة. وتتكون الهيئة الشرعية من الأعضاء التالية أسماؤهم:

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 للفقه 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 عاما 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 عاما 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.

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

استعرضت الهيئة 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 الهيئة الشرعية من وقت لآخر. وتقوم الهيئة الشرعية بتحديد نسبة التطهير ذات الصلة.

(5) مدير الأملاك

في الوقت الحالي يقوم المستأجرين التالية أسمائهم: كلية المعرفة، وشركة وورلي بارسونز للاستثمارات الهندسية، بمهام إدارة عقارات كلية المعرفة وبج 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 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. 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 الحال الأصول العقارية المبدئية. ويجوز لمدير الصندوق تعيين مدير لكل عقار من العقارات الحالية أو التي من الممكن الاستحواذ عليها في المستقبل.

(6) 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.

(7) 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 وإيجار 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 المحاسب القانوني: قام الصندوق بتعيين شركة اللحيد 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 الدكتور/ وليد عداس والدكتور/ وليد النمي لمراقبة تصرفات محددة للصندوق والعمل لحماية مصالح الصندوق ومالكي الوحدات.

(8) إجراءات الشكاوي

إذا كان لدى أي من مالكي الوحدات أسئلة أو شكاوى تتعلق بعمليات الصندوق خلال مدة الصندوق، على مالكي الوحدات المعني الاتصال بإدارة الالتزام ومكافحة غسل الأموال في شركة جدوى للاستثمار على هاتف رقم 009966 (0) 11 2114842 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 00966 (0) 11 2114842 زيارة الموقع الإلكتروني للشركة على الرابط www.jadwa.com

(9) إقرارات مدير الصندوق

- يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام صندوق جدوى ريت السعودية قد تم إعدادها وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، والتعليمات الخاصة بالصناديق العقارية المتداولة.
- 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 الهيئة والسوق أية مسؤولية عن محتوى هذه الشروط والأحكام.
- يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
- يقر مدير الصندوق أن كل ما ورد من ملاحظات في تقرير نفي الجهالة الفني والقانوني تم الإفصاح به في الشروط والأحكام.
- باستثناء ما تم ذكره في الفقرة (و) البند (1) "وصف عام للأصول العقارية التي سوف يستحوذ عليها الصندوق" يقر مدير الصندوق بوجود/عدم وجود تضارب مصالح مباشرة / غير مباشرة بين:
 - مدير الصندوق.
 - مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
 - مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
 - مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها (10%) أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.
- يقر مدير الصندوق بأن جميع التعاملات مع الأطراف ذات علاقة قد تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى أسس تجارية ملائمة وعادلة ولن تؤثر سلباً بأي شكل من الأشكال على أداء الصندوق وملاكه.
- يُقر 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 مُخلّة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.
- يقر مدير الصندوق بأن العضوين 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.

- يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي أنشطة عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق "شركة جدوى للاستثمار" يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.
- يقر مدير الصندوق بأنه لم يمنح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض نقدي أو غير نقدي لأي من الأطراف في الصندوق أو خارجه غير ما تم ذكره في الشروط والأحكام.
- يقر مدير الصندوق أنه لا توجد حالات لتضارب في المصالح والتي من شأنها أن تؤثر على مدير الصندوق في القيام بواجباته تجاه الصندوق.
- يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في (ط) من هذه الشروط والأحكام.
- يقر مدير الصندوق أنه لن يتم إدراج الصندوق إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لصالح الصندوق، وفي حال عدم إكمال ذلك خلال الفترة المعلنة في (س) من هذه الشروط والأحكام، سيتم إرجاع كامل مبالغ الاشتراك للمستثمرين.
- يقر مدير الصندوق أنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق.
- يقر مدير الصندوق بأنه قد تم الإفصاح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الاشتراك في الصندوق وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير التي تم ذكرها في هذه الشروط والأحكام.
- يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من (50%) من قيمة الوحدات، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:
- يقر مدير الصندوق أنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول وسيعمل مدير الصندوق والمدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين 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 وثبتت 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.
- يقر مدير الصندوق بأنه تم الإفصاح عن جميع الشروط والأحكام والمعلومات التي يمكن أن تؤثر على قرار الاشتراك في الصندوق والمستثمرين فيه.
- يقر مدير الصندوق بأن الملاك الحاليين وكبار المستأجرين للعقارات ليسوا عرضة لقرارات حجز أو تحفظ على متعلقات أو حسابات.
- 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 وتضمنين القيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفة عن القيمة الإيجارية التعاقدية في عقود إيجارات العقارات.

(ض) تعديل شروط الصندوق وأحكامه:

يجب على مدير الصندوق تقديم نسخة محدثة من هذه الشروط والأحكام إلى الهيئة خلال (10) أيام من إجراء أي تغيير عليها، وكذلك إلى أمين الحفظ فور تحديثها.

ويجب عليه نشر نسخة من هذه الشروط والأحكام في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، ويجب عليه كذلك الإعلان عن النسخة المحدثة من هذه الشروط والأحكام في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، وذلك خلال (10) أيام من إجراء أي تحديث عليهما بما في ذلك التحديث السنوي لأداء الصندوق.

يجب على مدير الصندوق أن يعلن في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق تفاصيل التغييرات الأساسية في هذه الشروط والأحكام قبل (10) أيام من سريان التغيير .

يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة الهيئة على التغيير الأساسي المقترح للصندوق. ويجب على مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة الهيئة، الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق – من خلال قرار صندوق عادي – على أي تغيير أساسي مقترح.

ولأغراض هذه الشروط والأحكام، يقصد بمصطلح "التغيير الأساسي" أيّاً من الحالات الآتية:

(1) التغيير المهم في أهداف الصندوق.

(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 وضع المخاطر للصندوق. زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما وفقاً لأحكام الفقرة (ل) من البند ثالثاً من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

يحق لمالكي الوحدات ممارسة جميع الحقوق المرتبطة بالوحدات بما في ذلك – على سبيل المثال لا الحصر – حق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات، والاشتراك في إصدارات حقوق الأولوية وقبول المساهمات العينية لغايات زيادة رأس مال الصندوق، والحصول على التوزيعات حسب هذه الشروط والأحكام، والحصول على التقارير الدورية والتحديثات بما يتماشى مع هذه الشروط والأحكام.

(ث) النظام المطبق وتسوية النزاعات:

تُشكل هذه الشروط والأحكام عقداً ملزماً من الناحية القانونية بين مدير الصندوق وكل مالك للوحدات. ويعتبر الاشتراك في الوحدات وشراؤها موافقة ضمنية على هذه الشروط والأحكام. وتخضع هذه الشروط والأحكام وتُفسر وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة.

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

غادة بنت خالد الوابل

طارق بن زياد السديري

مسؤول المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

الملحق (أ) - ملخص الإفصاح المالي

أتعاب ورسوم الصندوق	رسوم الصندوق
تحتسب رسوم اشتراك وقدرها 2% من مبلغ الاشتراك النقدي، يتم استقطاع هذه الرسوم عند استلام مبلغ الاشتراك، وتدفع لمدير الصندوق.	رسوم الاشتراك*
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 الإدارة
يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم صفقات بمقدار 0.75% من سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم شراءه 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.	رسوم الصفقات
يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسوم حفظ تعادل ما نسبته 0.025% من صافي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وبحد أعلى 320,000 ريال سعودي.	رسوم الحفظ
يدفع الصندوق للمدير الإداري الفرعي أتعاب سنوية بقيمة 129,000 ريال وسوف تزيد قيمة الأتعاب بنسبة 3% كل سنة ميلادية.	رسوم إدارية
يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاب سنوية بقيمة 40,000 ريال سعودي.	أتعاب المحاسب القانوني
• 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مالك وحدات وبحد أقصى 500,000 ريال سعودي تُدفع إلى "تداول" في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات؛ و • 400,000 ريال سعودي تُدفع إلى "تداول" في مقابل إدارة سجل لمالكي الوحدات، وتتغير هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق.	رسوم التسجيل في السوق
• 50,000 ريال سعودي رسوم إدراج أولية؛ و • 0.03% من القيمة السوقية للصندوق سنوياً (بحد أدنى 50,000 ريال سعودي وبحد أقصى 300,000 ريال سعودي).	رسوم الإدراج في السوق
7,500 ريال سعودي سنوياً تدفع للهيئة.	الرسوم الرقابية
5,000 ريال سنوياً.	رسوم النشر على موقع السوق

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

أنعاب إدارة الأملاك

يدفع الصندوق لمدير إدارة الأملاك (شركة عبد القادر المهيدب وأولاده) أنعاب سنوية بقيمة 200,000 ريال عن ادارته لمجمع مافيل السكاني، مستودع السلي، و مجمع الفنار السكاني والتجاري . لن يتكبد الصندوق أنعاب إدارة أملاك عن ادارة مبنى كلية المعرفة و برج اليوم خلال فترة تأجير وتشغيل المذكورة في المادة (و).

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 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.

أنعاب التطوير

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

رسوم الوساطة (السعي)

بعد أقصى (2.5%) من قيمة الأصول العقارية تدفع 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 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 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.

مثال لكيفية احتساب الرسوم

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 المحاسب القانوني (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

الملحق (ب) - 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 تأجيرها على المالك بئمن حال أقل من الثمن المؤجل، ولا يجوز استئجار العقار من مالكة بئمن حال، ثم إعادة تأجيرها 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 (ج) - ملاك الشركات المالكة للعقارات

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

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

0.71%	عبدالعزیز علی عبدالرحمن التركي
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 علی عبدالعزیز العبدالقادر
3.57%	عمران محمد عبدالرحمن العمران
2.61%	فارس بن عبدالعزیز الحامد
3.57%	فهی یوسف احمد بصراوي
0.12%	عبدالرحمن فوزان عبدالعزیز الحمین
3.57%	معتز بن منصور فیصل الشہیل
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:

اسم الشريك	نسبة الملكية
شركة/ سليمان عبدالقادر عبدالمحسن المهيدب وشركاه	%25.65
شركة/ عصام عبدالقادر عبدالمحسن المهيدب وشركاه	%25.65
شركة/ عماد عبدالقادر عبدالمحسن المهيدب وشركاه	%25.65
شركة/ لولوه سليمان صالح المديهييم وشريكها	%4.75
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	%3.325
شركة/ الأموال التجارية	%5

تعود ملكية شركة الأثير للتطوير العقاري إلى الشركاء التالية أسمائهم:

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

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

اسم الشريك	نسبة الملكية
زيد بن محمد زيد الزامل	%66.2
عبدالكريم بن محمد زيد الزامل	%0.2
محمد بن زيد محمد الزامل	%0.2

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 (د) - نموذج توكيل

أنا، [•]، من الجنسية [•]، صاحب بطاقة هوية/جواز سفر رقم [•]، (بصفتي الممثل الشرعي لـ [•] ("مالك الوحدات")), كمالك المسجل والقانوني لـ [•] وحدة بقيمة [•] في صندوق ريت جدوى السعودية ("الصندوق"), أوكّل [•]، من الجنسية [•]، صاحب بطاقة هوية/جواز سفر 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 الصك بتاريخ [•]، وذلك عند دخوله حيز التنفيذ.

اسم: [•]

التوقيع: _____

الملحق (هـ) - نموذج طلب الاشتراك

نموذج اشتراك

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 _____

عدد الوحدات المطلوبة (بالأرقام)	وحدة
عدد الوحدات المطلوبة (كتابة)	وحدة
رسوم الاشتراك (بالأرقام)	ريال سعودي
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 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 بالصلاحيات 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، ومدير 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.

توقيع المستثمر / المفوض
بالتوقيع (للمؤسسات
الشركات)

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 (و) - 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 موقعه 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: