

الشروط والأحكام صندوق معارف ريت Maarif REIT

صندوق استثماري عقاري عام متداول ومدرج في السوق المالية السعودية ومتوافق مع معايير الهيئة الشرعية
(صندوق مقفل)

اعتماد شرعي رقم: ONT 745-05-02-09-17

مدير الصندوق

أصول وبخيت
OSOOL & BAKHEET
الاستثمارية | INVESTMENT

المستشار المالي ومدير الطرح وأحد الجهات المستلثة

سامبا كابيتال sambacapital

حجم الصندوق 1,322,000,000 ريال سعودي

سعر الوحدة 10 ريال سعودي

إجمالي عدد الوحدات المطروحة للجمهور ما بين 39,660,000 وحدة و56,185,000 وحدة

مبلغ الوحدات المطروحة للجمهور: ما بين 396,600,000 ريال سعودي و561,850,000 ريال سعودي.

عملة الصندوق الريال السعودي

سلمان حيدر

مازن الداود

مستشار و رئيس إدارة الإلتزام و مكافحة غسل
الأموال

الرئيس التنفيذي

- إن شروط وأحكام صندوق معارف ريت والذي تديره شركة أصول وبخيت الاستثمارية خاضعة للوائح الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، وتتضمن معلومات كاملة وواضحة وصحيحة ومحدثة وغير مضللة عن صندوق الاستثمار.
- 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.
- على المستثمرين المحتملين قراءة شروط وأحكام الصندوق قبل اتخاذ أي قرار استثماري بشأن الصندوق.
- يجب على المستثمرين المحتملين إجراء ما يلزم من دراسة للتحقق من الفرص الاستثمارية المعروضة بموجب هذه الوثيقة والاستعانة بمستشار خاص في شؤون الزكاة والضريبة بخصوص ما قد يترتب عليهم من زكاة أو ضرائب نتيجة لامتلاك وحدات في الصندوق أو تداولها أو التصرف بها بأي شكل آخر. ولا يجوز للمستثمرين المحتملين اعتبار الآراء والتقييمات المقدمة من قبل مدير الصندوق في هذه الشروط والأحكام بمثابة توصيات للاستثمار في الصندوق.
- يعد استثمار المستثمر في الصندوق إقراراً منه باطالعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها.
- صدرت شروط وأحكام هذا الصندوق بتاريخ 1439/12/30 هـ (الموافق 2018/09/10 م).
- تمت موافقة هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية على تأسيس هذا الصندوق وطرح وحدائه طرماً عاماً بتاريخ 1439/12/30 هـ (الموافق 2018/09/10 م).

إشعار هام

أ. على كل مستثمر محتمل قراءة هذه الشروط والأحكام بعناية تامة بالكامل قبل اتخاذ أي قرار استثماري يتعلق بالصندوق. ولا يجوز أن يتعامل المستثمرون المحتملون مع محتويات هذه الشروط والأحكام على أنها استشارة استثمارية، أو ضريبية، أو زكوية، أو قانونية، بل يجب على جميع المستثمرين قراءة هذه الشروط والأحكام والتحرر بأنفسهم، والتحقق من فرصة الاستثمار في الصندوق واختبارها، وذلك فيما يتعلق بالمزايا والمخاطر التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق. ويُنصح المستثمرون باستشارة مستشاريهم الماليين المرخص لهم من قبل هيئة السوق المالية، ومستشاري الضرائب ومستشاريهم القانونيين والمحاسبين بشأن شراء وحدات في الصندوق والاحتفاظ بها والتصرف فيها .

ب. تم إعداد هذه الشروط والأحكام من قبل شركة أصول وبخيت للاستثمارية، وهي شركة سعودية مساهمة مغلقة، بموجب السجل التجاري رقم 1010219805 وتاريخ 1427/05/2 هـ (الموافق 2006/05/29 م) ومرخصة كـ"شخص مرخص له" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 08126-07، ووفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 1-193-2006 وتاريخ 1427/06/19 هـ (الموافق 2006/7/15 م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/30) وتاريخ 1424/06/02 هـ (الموافق 2003/07/31 م)، والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 6 - 130 - 2016 وتاريخ 1438/1/23 هـ (الموافق 2016/10/24 م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/30) وتاريخ 1424/06/02 هـ (الموافق 2003/07/31 م).

ج. يصنف الصندوق على أنه عالي المخاطر، لذا فقد لا يكون مناسباً للمستثمرين الذين يرغبون في الاستثمار قليل المخاطر، إذ أن أسعار وحدات الصندوق أو العوائد النقدية يمكن أن تهبط بسبب المخاطر التي قد يتعرض لها الصندوق. وبالتالي، قد لا يسترد المستثمر المبلغ الأصلي الذي تم استثماره. لذا ننصح المستثمر باستشارة مستشار مالي مستقل مرخص من هيئة السوق المالية قبل اتخاذ قرار الاستثمار. ويجب أن يكون المستثمرون المحتملون على علم بأن الاستثمار في الصندوق ينطوي على مخاطر عالية ولا يصلح إلا للمستثمرين الملمين بالمخاطر التي ينطوي عليها ويفهمون هذه المخاطر، والقادرين على تحمل خسارة رؤوس أموالهم المستثمرة جزئياً أو كلياً (للمزيد من المعلومات عن مخاطر الاستثمار في الصندوق، الرجاء الرجوع إلى المادة " 7 " من هذه الشروط والأحكام).

د. الاشتراك في الوحدات متاح فقط للفئات الآتية: (1) الأشخاص الطبيعيين ممن يحملون الجنسية السعودية و (2) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات والأشخاص الاعتبارية القائمة في المملكة العربية السعودية. ويتعين على جميع مستلمي هذه الشروط والأحكام الاطلاع على أي قيود قانونية أو تنظيمية ذات صلة بعملية الطرح الأولى وبيع الوحدات، كما يتعين عليهم مراعاة تلك القيود بما في ذلك نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

هـ. يتحمل مدير الصندوق مسؤولية المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، والتي يؤكد مدير الصندوق حسب علمه (بعد أن بذل القدر المعقول من العناية المهنية للتأكد من ذلك) أنها لا تتضمن أي إفادة غير صحيحة أو مضللة ولا تغفل أية أمور تشترط اللوائح التنفيذية الصادرة من مجلس هيئة السوق المالية تضمينها فيه. ولا تتحمل هيئة السوق المالية أي مسؤولية عن محتويات هذه الشروط والأحكام، ولا تعطي أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخلي نفسها صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذه الوثيقة أو عن الاعتماد على أي جزء منها، ويجب على الراغبين في شراء وحدات الصندوق المطروحة بموجب هذه الشروط والأحكام التحري عن مدى صحة المعلومات المتعلقة بالصندوق.

اسم وعنوان مدير الصندوق:

شركة أصول و بخيت الاستثمارية

ص.ب. 63762 الرياض 11526

المملكة العربية السعودية

هاتف: 966-11-419-1797

فاكس: 966-11-419-1899

بريد إلكتروني: WMD@OBIC.COM.SA

4	ملخص الصندوق
7	دليل الصندوق
9	قائمة المصطلحات
13	الشروط و الأحكام
13	1. اسم الصندوق ونوعه
13	2. عنوان مدير الصندوق
13	3. مدة الصندوق
13	4. أهداف الصندوق
13	5. وصف غرض الصندوق و أهدافه الاستثمارية
13	6. ملخص استراتيجيات الصندوق
34	7. مخاطر الاستثمار في الصندوق
42	8. الاشتراك
45	9. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات و أتعاب الإدارة
50	10. تامين أصول الصندوق
51	11. تداول وحدات الصندوق
52	12. إنقضاء الصندوق وتصفيته
52	13. مجلس إدارة الصندوق
55	14. مدير الصندوق
57	15. أمين الحفظ
57	16. المستأجر والمشغل للأصول العقارية المبدئية
58	17. المحاسب القانوني
58	18. الهيئة الشرعية
59	19. القوائم المالية
59	20. تضارب المصالح
60	21. الإفصاح لمالكي الوحدات
61	22. معلومات أخرى
62	23. مزودو الخدمات الآخرون
62	24. إجراءات معالجة الشكاوي
63	25. تعديل الشروط و الأحكام
63	26. العقود الرئيسية
63	27. النظام المطبق
64	28. إقرار من مالك الوحدات
65	الملحق (1): ملخص الإفصاح المالي
71	الملحق (2): معايير الهيئة الشرعية
72	الملحق (3): آلية الاشتراك
75	الملحق (4): إقرارات مدير الصندوق
77	الملحق (5): السياسات والإجراءات لرصد المخاطر

<p>صندوق استثمار عقاري مقفل مطروح طرحاً عاماً تداول وحداته في السوق ومتوافق مع معايير الهيئة الشرعية، تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.</p>	<p>نوع الصندوق</p>
<p>الريال السعودي.</p>	<p>عملة الصندوق</p>
<p>99 سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتجديد لمدد مماثلة وفق تقدير مدير الصندوق وبعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية.</p>	<p>مدة الصندوق</p>
<p>يهدف الصندوق الى الاستثمار في أصول عقارية داخل المملكة العربية السعودية وقابلة لتحقيق دخل تاجيري دوري، وتوزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق سنوياً، ويستثمر الصندوق بشكل ثانوي أصول الصندوق في مشاريع التطوير العقاري شريطة:</p> <p>1. ألا تقل أصول الصندوق المستثمرة في الأصول العقارية المطورة التي تولد دخل دوري عن 75% من إجمالي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة، و</p> <p>2. ألا يستثمر الصندوق أصوله في أراضي بيضاء.</p>	<p>الأهداف الاستثمارية للصندوق</p>
<p>1,322,000,000 ريال سعودي.</p>	<p>حجم الصندوق</p>
<p>10 ريالات سعودية.</p>	<p>سعر الوحدة</p>
<p>عالية المخاطر (يرجى مراجعة المادة "7" من هذه الشروط والأحكام لمعرفة التفاصيل عن المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق).</p>	<p>درجة المخاطر</p>
<p>500 ريال سعودي (لا تشمل قيمة رسوم الاشتراك ولا ضريبة القيمة المضافة على رسوم الاشتراك) ، ويضاف إليها قيمة رسوم الاشتراك و ضريبة القيمة المضافة على رسوم الاشتراك ، كما أنه من الممكن تخصيص مبلغ أقل من الحد الأدنى للاشتراك بسبب عدد المكتتبين الكبير خلال فترة الطرح الأولي.</p>	<p>الحد الأدنى للاشتراك</p>
<p>لا يوجد.</p>	<p>الحد الأدنى للملكية</p>
<p>سيتم توزيع أرباح ربع سنوية على ملاك الوحدات لا تقل عن تسعين بالمائة (90%) من صافي أرباح الصندوق، وذلك خلال 30 يوم من نهاية كل ربع من كل سنة.</p>	<p>سياسة توزيع الأرباح</p>
<p>تستمر فترة الطرح الأولي لمدة (20) يوم عمل تبدأ من تاريخ 1440/03/10 هـ الموافق 2018/11/18 م حتى تاريخ 1440/04/06 هـ الموافق 2018/12/13 م.</p>	<p>فترة الطرح الأولي</p>
<p>مرتان سنوياً - كل ستة أشهر من السنة المالية للصندوق (30/يونيو و31/ديسمبر من كل سنة ميلادية).</p>	<p>عدد مرات التقويم</p>
<p>تخصم رسوم الاشتراك من إجمالي مبلغ الاشتراك وبعد تخصيص الوحدات، وبقيمة 2% من إجمالي مبلغ الاشتراك. وسيقوم مدير الصندوق بالتنازل/حسم كامل رسوم الاشتراك للبانعين (الاشتراك العيني) الواردة بياناتهم في المادة "8" من هذه الشروط والأحكام.</p>	<p>رسوم الاشتراك</p>
<p>2,000,000 ريال سعودي سنوياً.</p>	<p>رسوم إدارة الصندوق</p>
<p>قام مدير الصندوق بمفاوضة/توقيع عقود إيجار تتضمن التزام المستأجر بإصلاح وصيانة كامل الأصول العقارية المبدئية. وفيما يتعلق بالأصول التي يمكن الاستحواذ عليها لاحقاً، سيقوم مدير الصندوق بالتفاوض حول أتعاب إدارة الأملاك على أساس تجاري يحد ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق. ويتم دفع الأتعاب المذكورة من أصول الصندوق.</p>	<p>أتعاب مدير الأملاك</p>
<p>في حال استثمار الصندوق بمشاريع التطوير العقاري، سيتحصل المطور على أتعابه نظير قيامه بالإشراف / العمل على تطوير المشروع على شكل نسبة مئوية من تكاليف إنشاء المشروع وبحسب السعر السائد بالسوق بعد الموافقة عليه من قبل مجلس إدارة الصندوق.</p>	<p>أتعاب التطوير</p>
<p>رسوم سنوية تعادل 0.0075% من صافي قيمة أصول الصندوق، وتدفع بشكل نصف سنوي.</p>	<p>رسوم الحفظ</p>
<p>يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاباً سنوية بقيمة 32,000 ريال سعودي والتي قد تتغير من وقت لآخر.</p>	<p>أتعاب المحاسب القانوني</p>
<p>يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب وهيكلية التمويل الخاص بالصندوق، إن وجد، وبحسب السعر السائد بالسوق.</p>	<p>رسوم التمويل</p>
<p>يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء في</p>	

سبيل حضور الاجتماعات بالإضافة إلى مكافأة حضور وبنوابع 5,000 ريال سعودي للاجتماع الواحد للأعضاء المستقلين، على ألا يزيد مجموع هذه التكاليف والبدلات للأعضاء مجتمعين عن 100,000 ريال سنوياً. ولن يتقاضى أعضاء المجلس من موظفي مدير الصندوق أي بدلات أو مكافآت نظير عضويتهم في مجلس إدارة الصندوق.

أتعاب أعضاء مجلس الإدارة :

سيحصل أعضاء الهيئة الشرعية مجتمعين على مكافأة سنوية قدرها 25,000 ريالاً سعودي، مع تكلفة السفر والإقامة كاملة والمصاريف الأخرى (إذا دعت الحاجة) لحضور الاجتماعات. وستوزع الرسوم المستحقة على الصندوق بشكل تناسبي على أيام السنة، ويتم دفع الرسوم للهيئة الشرعية كل ثلاثة (3) أشهر. ولمدير الصندوق الحق في تغيير أعضاء الهيئة الشرعية بعد إخطار هيئة السوق المالية، كما سيتم إشعار مالكي الوحدات بذلك التغيير.

أتعاب الهيئة الشرعية :

يتحمل الصندوق كافة الرسوم والمصاريف والنفقات الخاصة بأنشطة واستثمارات الصندوق، كما يتحمل المصاريف والرسوم الناتجة عن التعاملات والخدمات المقدمة من الغير أو من الأطراف ذوي العلاقة مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشارين العقاريين وأية خدمات مهنية أو فنية أو تقنية أخرى بما في ذلك المصاريف المتعلقة برسوم التحويل ما بين الحسابات البنكية أو الاستثمارية، إضافة لأية ضرائب أو رسوم إن وجدت. ولن تزيد هذه التكاليف في كل الأحوال عن 1% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية.

المصاريف الأخرى :

يحصل مدير الصندوق على نسبة 1% من سعر البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم بيعه من قبل الصندوق. ويحصل كذلك على نسبة 1% من سعر الشراء الخاص بكل أصل عقاري يتم شراؤه من قبل الصندوق وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي اللازم والتفاوض على شروط الشراء أو البيع وإتمام العملية. وتكون رسوم التعامل مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري، ولن يتم احتساب رسوم تعامل على الأصول العقارية المبدئية (التي يتم الاستحواذ عليها من خلال الاستحواذ على كامل الحصص في الشركة المباعية).

رسوم التعامل :

بالإضافة إلى رسوم التعامل، سيتحمل الصندوق جميع مصاريف وتكاليف التعامل/التعاملات مثل البيع والشراء والاستحواذ على الأصول والتكاليف الاستشارية والقانونية الخاصة بذلك. علماً بأن تلك المصاريف وتكاليف التعامل/التعاملات لن تتجاوز ما نسبته 1% من سعر الصفقة (سواءً كانت شراء أم بيع لأصل عقاري من قبل الصندوق). وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف والتكاليف (في حال وجدت) في ملخص الإفصاح المالي في نهاية كل سنة، علماً بأنه لن يطبق على عملية شراء الأصول العقارية المبدئية للصندوق (التي يتم الاستحواذ عليها من خلال الاستحواذ على كامل الحصص في الشركة المباعية) أي تكاليف تعامل.

تكاليف ومصاريف التعامل :

في حال كان الصندوق هو المشتري، فإن الصندوق قد يتحمل عمولة الوساطة (السعي) بنسبة 2.5% من سعر كل صفقة بحد أقصى، تدفع من قبل الصندوق بصفته مشتري، للمسوق أو الوسيط في الصفقة المعنية (بما في ذلك أي طرف ذو علاقة). وسيتم الإفصاح عن هذه العمولة (في حال وجدت) في ملخص الإفصاح المالي في نهاية كل سنة، علماً بأنه لن يطبق على عملية شراء الأصول العقارية المبدئية للصندوق (التي يتم الاستحواذ عليها من خلال الاستحواذ على كامل الحصص في الشركة المباعية) أي عمولات وساطة (سعي).

عمولة الوساطة (السعي) :

يتم التعامل بالوحدات عبر نظام (تداول) عند الإدراج، بنفس طريقة تداول أسهم الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية (تداول) وبالتالي، يجوز لمالكي الوحدات التداول خلال ساعات التداول العادية المعلن عنها من قبل السوق المالية مباشرة.

تداول الوحدات :

لا يتولى مدير الصندوق إخراج زكاة الوحدات الاستثمارية عن مالكي الوحدات وتقع على مالك الوحدة مسؤولية إخراج زكاة ما يملك من وحدات استثمارية.

الزكاة :

هي ضريبة غير مباشرة تُفرض على جميع السلع والخدمات التي يتم شراؤها وبيعها من قبل المنشآت، مع بعض الاستثناءات. حيث تُعد مصدر دخل أساسي يساهم في تعزيز ميزانيات الدول. التزمت المملكة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة بنسبة 5% بدءاً من 1 يناير 2018 (14 ربيع الثاني 1439). وتم فرض ضريبة القيمة المضافة في كل مرحلة من مراحل سلسلة الإمداد، ابتداءً من الإنتاج ومروراً بالتوزيع وحتى مرحلة البيع النهائي للسلعة أو الخدمة. يدفع المستهلك تكلفة ضريبة القيمة المضافة على السلع والخدمات التي يشتريها، أما المنشآت فتدفع للحكومة ضريبة القيمة المضافة التي يتم تحصيلها من عمليات شراء المستهلكين، وتسترد المنشآت ضريبة القيمة المضافة التي دفعتها لمورديها.

ضريبة القيمة المضافة :

إن جميع الرسوم والمصاريف المذكورة في شروط وأحكام الصندوق و/أو أي مستندات ذات صلة لا

تشمل ضريبة القيمة المضافة ما لم يتم النص على خلاف ذلك. وفي حال ما إذا كانت ضريبة القيمة المضافة مفروضة أو قد يتم فرضها على أي خدمة يتم تزويد الصندوق بها، فإن الصندوق سيدفع لمزود الخدمة (بالإضافة إلى أي رسوم أو مصاريف أخرى) مجموعاً مساوياً للقيمة المسجلة لهذه الضريبة على فاتورة القيمة المضافة الخاصة بالخدمة المعنية. وفي حال ما إذا كانت ضريبة القيمة المضافة مفروضة أو قد يتم فرضها على أي خدمة مقدمة من قبل الصندوق، فإن العميل/المشترك/مالك الوحدات سيدفع للصندوق (بالإضافة إلى أي رسوم أو مصاريف أخرى) مجموعاً مساوياً لقيمة هذه الضريبة.

الرسوم الحكومية هي تلك المبالغ التي يتم سدادها إلى الجهات الحكومية نظير الخدمات المقدمة من قبلها. أما الضرائب هي تلك المبالغ التي تقتطعها الدولة من الأفراد والمؤسسات إسهاماً منهم في إيرادات الدولة. إن الرسوم والعمولات والمصروفات المستحقة لشركة أصول وبخيت الاستثمارية أو الأطراف الأخرى لا تشمل الرسوم الحكومية/الضرائب، وسيتحمل الصندوق الرسوم الحكومية/الضرائب بشكل منفصل وفقاً للتشريعات واللوائح التنفيذية ذات العلاقة.

الرسوم الحكومية / الضرائب

معارف ريت Maarif REIT

اسم الصندوق



شركة أصول وبخيت الاستثمارية
طريق الملك فهد، برج البحرين، دور الميزانين
ص ب 63762 الرمز البريدي 11526
الرياض، المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 11 419 1797
فاكس: +966 11 419 1899
الموقع الإلكتروني: www.obic.com.sa

مدير الصندوق



مجموعة النفيعي للإستثمار
طريق خريص - مركز المراجون
الرياض، المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 11 472 6131
فاكس: +966 11 472 6244
الموقع الإلكتروني: www.nefaie.com

أمين الحفظ

شركة ساميا للأصول وإدارة الاستثمار
(ساميا كابيتال)

برج المملكة، الدور 14
ص.ب: 220007، الرياض 11311
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 11 477 4770
فاكس: +966 11 211 7438
الموقع الإلكتروني: www.sambacapital.com

المستشار المالي و مدير
الطرح وأحد الجهات
المستلمة



مجموعة ساميا المالية
طريق الملك عبدالعزيز، الملز
الرياض 12629
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 11 477 4770
الموقع: www.samba.com.sa

الجهات المستلمة
لطلبات الاشتراك



مصرف الراجحي
طريق الملك عبدالعزيز
ص.ب. 833
الرياض 11421
المملكة العربية السعودية
هاتف: 800 124 1222
الموقع: www.alrajhibank.com.sa

بي كي إف البسام والنمر

المملكة العربية السعودية
ص.ب 28355 الرياض 11473
شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز (التحلية) - حي
السليمانية
هاتف: +966 11 206 5333
فاكس: +966 11 206 5444
الموقع الإلكتروني: www.pkf.com/saudiarabia
البريد الإلكتروني: ibrahim.albassam@pkf.com

المحاسب القانوني



شركة جهاد أحمد تركستاني ومشاري
عبدالعزیز العباد للمحاماة والاستشارات
القانونية
برج هيتال، الدور الرابع
طريق الملك فهد

المستشار القانوني

الرياض 11361
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.talawksa.com



دار المراجعة الشرعية
المبنى رقم 872، مكاتب رقم 41,42
شارع رقم 3618 السيف 436
مملكة البحرين
الموقع الإلكتروني: www.shariyah.com

الهيئة الشرعية



شركة جونز لانغ لاسال
جميل سكوير
شارع التحلية وشارع الاندلس
ص.ب. 2091
جدة 8909 - 23326
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.jll-mena.com

المتمنون العقاريين



شركة فاليوسترات
الطابق السادس، البرج الجنوبي، مؤسسة الملك
خالد
مجمع الفيصلية، طريق الملك فهد
الرياض، المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.valustrat.com



شركة السوق المالية السعودية (تداول)
أبراج التعاونية، البرج الشمالي
700 طريق الملك فهد
ص.ب. 60612، الرياض 11555
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 11 218 9999
فاكس: +966 11 218 1220
الموقع الإلكتروني: www.tadawul.com.sa
البريد الإلكتروني: webinfo@tadawul.com.sa

منصة التداول



هيئة السوق المالية
طريق الملك فهد
ص.ب. 87171
الرياض 11642
الموقع الإلكتروني: www.cma.org.sa
البريد الإلكتروني: info@cma.org.sa

الجهة المنظمة

قائمة المصطلحات

- تعني هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية شاملة حينما يسمح النص، أي لجنة، أو لجنة فرعية، أو موظف، أو وكيل يمكن أن يتم تفويضه لأداء أي وظيفة من وظائف الهيئة.
- لائحة الأشخاص المرخص لهم الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية السعودية.
- لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.
- لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.
- تعني التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.
- تعني قواعد الإدارة الخاصة بالسوق المالية السعودية الموافق عليها بقرار مجلس هيئة السوق المالية.
- تعني شركة أصول وبخيت الاستثمارية، شركة سعودية مساهمة مغلقة، بموجب السجل التجاري رقم 1010219805 وتاريخ 1427/05/02 هـ ومرخصة كـ "شخص مرخص" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 08126-07 لمزاولة نشاط التعامل بصفة أصيل ووكيل والإدارة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.
- هو مجلس إدارة يُعين أعضائه مدير الصندوق، وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ لمراقبة أعمال مدير الصندوق وسير أعمال الصندوق.
- عضو من أعضاء مجلس الإدارة ليس موظفاً ولا عضو مجلس إدارة لدى مدير الصندوق أو تابع له أو أمين حفظ الصندوق، كما أنه ليس بذئ علاقة جوهريّة بعمل أو علاقة تعاقدية مع مدير الصندوق أو تابع له أو أمين حفظ ذلك الصندوق.
- جهة أو عدة جهات يعينها مدير الصندوق لتقوم بإدارة العقارات محل استثمار الصندوق وتكون مسؤولة عن جميع الخدمات المتعلقة بإدارة العقارات ومن ضمنها على سبيل المثال: إدارة وتشغيل العقارات وصيانتها وخدمات التأجير وتحصيل الإيجار.
- شركة معارف الحفظ للعقارات، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية ومقيدة بسجل تجاري رقم 1010901834 وتاريخ 1439/03/05 هـ الموافق (2017/11/23م)، والمملوكة بالكامل بنسبة 100% من قبل البائعين، والمسجل باسمها الأصول العقارية المبدئية الواردة في الفقرة 6.2 من هذه الشروط والأحكام.
- بائعي حصص الشركة المبيعة للمشتري (الصندوق) بصفتهم مالكي كامل الحصص في الشركة المبيعة، وهم الواردة أسمائهم في الجدول الآتي:
- | البائعين/ البائعون | المالك | نسبة الحصص |
|--------------------|---------------------------|------------|
| 1 | عمر بن سعود البليهد | 25% |
| 2 | محمد بن سعود البليهد | 25% |
| 3 | عبدالرحمن بن سعود البليهد | 25% |
| 4 | عبدالعزيز بن سعود البليهد | 25% |
- شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية ومقيدة بسجل تجاري رقم 1010199880 وتاريخ 1425/05/24 هـ (الموافق 2004/07/12 م) تملك الشركة وتدير عدد 17 مجمع تعليمي منتشرة في المدن الرئيسية بالمملكة ويدير بمجمعاتها التعليمية حوالي 23,000 طالب تقدم لهم المنهج الوطني والأمريكي والبريطاني، والمملوكة بالكامل بنسبة 100% من قبل البائعين.
- يعني شخص مرخص له من الهيئة بممارسة أعمال الأوراق المالية.
- مسؤول المطابقة والالتزام لدى شركة أصول وبخيت الاستثمارية الذي يتم تعيينه وفقاً لنص الفقرة (أ) من المادة السابعة والخمسين (57) من لائحة الأشخاص المرخص لهم.

الصندوق	: يعني صندوق معارف ريت.
مدة الصندوق / عمر الصندوق	: مدة الصندوق هي 99 سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتجديد لمدد مماثلة وفق تقدير مدير الصندوق وبعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية.
إجمالي قيمة أصول الصندوق / رأس مال الصندوق	: مجموع قيمة الوحدات عند بداية كل يوم تعامل.
رسوم إدارة الصندوق	: التعويض والمصاريف والأتعاب المتعلقة بالخدمات الاستشارية التي يتم دفعها لمدير الصندوق.
اشتراك	: هو ما يقدمه المشترك من مقابل نقدي أو عيني لغرض الاستثمار في الصندوق وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه.
الوحدة	: حصص مشاعة تمثل أصول الصندوق التي تمنح مالك الوحدات حق المشاركة في ملكية أصول الصندوق على أساس نسبي وفقاً لعدد الوحدات التي يملكها المستثمر.
"مالك وحدة" أو "مالك وحدات"	: مصطلحات مترادفة، ويستخدم كل منها للإشارة إلى الشخص الذي يملك وحدات في صندوق معارف ريت، ومع مراعاة نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، فإن الاشتراك في الصندوق متاح فقط للفئات الآتية: (أ) الأشخاص الطبيعيون ممن يحملون الجنسية السعودية. (ب) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات القانونية والأشخاص الاعتبارية القائمة في المملكة العربية السعودية.
التغييرات الأساسية	: تعني أيًا من الحالات الآتية: 1. التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته. 2. التغيير الذي يكون له تأثير سلبي وجوهري على حاملي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق. 3. التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق. 4. زيادة راس مال الصندوق. 5. أي حالات أخرى ترى الهيئة أنها تغييراً أساسياً وتبلغ بها مدير الصندوق.
الطرح	: يعني طرح العام للوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام.
صافي قيمة الأصول للوحدة	: القيمة النقدية لأي وحدة على أساس إجمالي قيمة أصول صندوق استثمار مخصوماً منها قيمة الخصوم والمصاريف، ثم يُقسم الناتج على إجمالي عدد الوحدات القائمة في تاريخ التقييم.
صافي قيمة الأصول	: يعني صافي قيمة أصول الصندوق كما هو محدد في المادة "10" من هذه الشروط والأحكام.
يوم التقييم	: يقصد به اليوم الذي يتم فيه حساب صافي قيمة أصول الصندوق، ويتم التقييم كل ستة أشهر في 30 يونيو و31 ديسمبر من كل سنة ميلادية.
"ريال" أو "ريال سعودي"	: أي الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.
صناديق أسواق النقد	: وهي صناديق استثمار مطروحة طرحاً عاماً يتمثل هدفها الوحيد الاستثمار في الأوراق المالية قصيرة الأجل وصفقات سوق النقد وفقاً للائحة صناديق الاستثمار.
صفقات المرابحة	: صفقات ينفذها الصندوق عن طريق تملك سلع وبيعها بالأجل، حيث يبدي العميل رغبته في شراء سلعة من الصندوق بالأجل، ثم يشتري الصندوق السلعة من السوق، وبيعهما عليه، وللعامل حق الاحتفاظ بالسلعة أو تسلمها وله أن يوكل الصندوق في بيعها في السوق، كما يمكن تنفيذها بتوكيل الصندوق مؤسسة مالية بشراء سلع من السوق الدولية للصندوق بثمن حال ومن ثم يبيعها الصندوق على المؤسسة المالية أو غيرها بثمن مؤجل.
نموذج طلب الاشتراك	: النموذج المستخدم لطلب الاشتراك في الصندوق وأي مستندات مطلوبة حسب لوائح هيئة السوق المالية وقواعد مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وأي معلومات مرفقة بوقعها العميل بغرض الاشتراك في وحدات الصندوق شريطة اعتماد مدير الصندوق ومدير الطرح والجهات المستلمة.

<p>هي السنة الميلادية والمدة الزمنية التي يتم في بدايتها توثيق وتسجيل جميع العمليات المالية للصندوق وفي نهايتها يتم إعداد القوائم المالية والتي تتكون من 12 شهراً ميلادياً.</p>	<p>السنة المالية</p>
<p>مدة ثلاثة أشهر من كل سنة مالية تنتهي في اليوم الأخير من الأشهر (مارس/ يونيو/ سبتمبر/ ديسمبر) من كل عام.</p>	<p>الربع</p>
<p>يوم العمل الرسمي الذي تكون فيه البنوك مفتوحة للعمل في المملكة العربية السعودية.</p>	<p>"اليوم" أو "يوم عمل"</p>
<p>يقصد به إجمالي عوائد الصندوق بما في ذلك الدخل التاجيري بعد خصم إجمالي المصروفات التي تحملها الصندوق.</p>	<p>صافي أرباح الصندوق</p>
<p>يقصد به أي من الآتي:</p>	
<p>1. مدير الصندوق.</p> <p>2. أمين الحفظ.</p> <p>3. مدير الأملاك.</p> <p>4. المثلث.</p> <p>5. المحاسب القانوني.</p> <p>6. أعضاء مجلس الإدارة أو أي من المديرين التنفيذيين أو الموظفين لدى أي من الأطراف أعلاه.</p> <p>7. أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته (5%) من صافي أصول صندوق الاستثمار العقاري المتداول.</p> <p>8. أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم.</p>	<p>طرف ذو علاقة</p>
<p>تعني السوق المالية السعودية.</p>	<p>تداول</p>
<p>تعني أي سوق مالي عاملة في المملكة العربية السعودية (أو سيتم ترخيصه لاحقاً) ومنها على سبيل المثال السوق الرئيسية والسوق الموازية (نمو).</p>	<p>أسواق المال السعودية</p>
<p>تعني أي أصول يمتلكها الصندوق سواءً كانت سائلة أم غير سائلة بما في ذلك الأصول العقارية المبدئية الموضحة في الملخص التعريفي عن الأصول العقارية، أو أي أصول يمتلكها الصندوق لاحقاً.</p>	<p>أصول الصندوق</p>
<p>كل من يملك وحدة في الصندوق على ألا يكون من الآتي بيانهم:</p>	
<p>1. أي مالك وحدات يملك (5%) أو أكثر من وحدات الصندوق.</p> <p>2. مدير الصندوق وتابعيه.</p> <p>3. أعضاء مجلس إدارة الصندوق.</p>	<p>الجمهور</p>
<p>تعني شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار (سامبا كابيتال) والذي سيقوم باستلام نماذج الاشتراك وشروط وأحكام الصندوق واستلام مبالغ الاشتراك من المستثمرين المحتملين.</p>	<p>مدير الطرح</p>
<p>تعني مجموعة سامبا المالية ومصرف الراجحي والذين سيقومون باستلام نماذج الاشتراك وشروط وأحكام الصندوق واستلام مبالغ الاشتراك من المستثمرين المحتملين.</p>	<p>الجهات المستلمة لطلبات الاشتراك</p>
<p>دار المراجعة الشرعية.</p>	<p>الهيئة الشرعية</p>
<p>تعني الضوابط الشرعية الخاصة بالصندوق والمعتمدة من جانب الهيئة الشرعية والتي بناءً عليها يحدد الصندوق صلاحية الاستثمارات على النحو الوارد في الملحق رقم (2).</p>	<p>الضوابط الشرعية</p>
<p>هي الوحدات التي تصدر لصالح البائعين، وذلك مقابل اشتراكهم في الصندوق خلال فترة الطرح الأولي بشكل عيني وتصدر هذه الوحدات لصالحهم كجزء من قيمة الأصول العقارية المبدئية (التي يتم الاستحواذ عليها من خلال الاستحواذ على كامل الحصص في الشركة المبيعة) على الوجه الوارد بيانه في الجدول الوارد في المادة "8" من هذه الشروط والأحكام.</p>	<p>وحدات الاشتراك العيني</p>
<p>هم البائعون الواردة بياناتهم في الجدول الوارد في المادة "8" من هذه الشروط والأحكام.</p>	<p>المشتركون بشكل عيني</p>
<p>هي النسبة الناتجة عن قسمة مجموع رسوم و مصاريف الصندوق التي تحملها خلال السنة المالية على</p>	<p>نسبة إجمالي مصروفات الصندوق من إجمالي قيمة</p>

إجمالي قيمة أصول الصندوق.

أصول الصندوق

مصطلحات مترادفة ويستخدم كل منها للإشارة إلى الأصول العقارية التي يستهدف الصندوق الاستحواذ عليها من خلال الاستحواذ على كامل حصص الشركة المبيعة (شركة معارف الحفظ للعقارات) والتي تملك كافة الأصول العقارية الواردة في الفقرة 6.2 من هذه الشروط والأحكام.

محفظة الصندوق
المبدئية/الأصول العقارية
المبدئية

صندوق معارف ريت

الشروط و الأحكام

1.

اسم الصندوق ونوعه

اسم الصندوق معارف ريت، وهو صندوق استثمار عقاري عام متداول (مقفل) متوافق مع معايير الهيئة الشرعية تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

2.

عنوان مدير الصندوق

شركة أصول وخبزيت الاستثمارية .
طريق الملك فهد، برج البحرين، دور الميزانين.
ص .ب. 63762 الرياض 11526
المملكة العربية السعودية.
هاتف: +966-11-419-1797
فاكس رقم: +966-11-419-1899
الموقع الإلكتروني: www.obic.com.sa

3.

مدة الصندوق

مدة الصندوق هي 99 سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتجديد لمدد مماثلة وفق تقدير مدير الصندوق وبعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية.

4.

أهداف الصندوق

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية مدرة لدخل دوري بحيث يتم توزيع ما لا يقل عن تسعين بالمائة (90%) من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات بشكل ربعي، وذلك خلال 30 يوم من نهاية كل ربع من كل سنة، وذلك بعد استلام مدير الصندوق للعوائد الإيجابية للأصول العقارية.

5.

وصف غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية قابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري داخل المملكة العربية السعودية وبما يتوافق مع استراتيجية الصندوق الاستثمارية الواردة في المادة "6"، وتوزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق بشكل ربع سنوي. ويستثمر الصندوق بشكل ثانوي أصوله في مشاريع التطوير العقاري وذلك وفقاً للقيود المحددة في استراتيجية الصندوق الواردة في المادة "6".

6.

ملخص استراتيجيات الصندوق

سيعمل الصندوق على تحقيق أهدافه الاستثمارية من خلال اتباع الاستراتيجيات التالية:

6.1

أنواع الأصول العقارية التي يستثمر فيها الصندوق

يستهدف الصندوق تكوين محفظة استثمارية عقارية من خلال تملك أصول عقارية في القطاع التعليمي داخل المملكة العربية السعودية قابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري والتي من المتوقع أن تدر عوائد على رأس المال المستثمر بما يتماشى مع استراتيجية استثمار الصندوق. ويستثمر الصندوق بشكل ثانوي أصوله في مشاريع التطوير العقاري شريطة:

- أ. ألا تقل استثمارات الصندوق في الأصول العقارية المطورة التي تولد دخل دوري عن 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة، و
ب. ألا يستثمر الصندوق أصوله في أراضي بيضاء.
ويحق لمدير الصندوق امتلاك أو بيع أي أصول عقارية أثناء مدة الصندوق بعد الحصول على موافقة من مجلس إدارة الصندوق.

6.2

ملخص تعريفي عن الأصول العقارية المبدئية

(1) ملخص محفظة الصندوق (المبدئية):

ويعرض الملخص التعريفي الموضح أدناه الأصول العقارية المبدئية المكونة لمحفظة الصندوق الاستثمارية بشكل مبدئي (والتي يتم الاستحواذ عليها من خلال الاستحواذ على كامل الحصص في الشركة المبيعة):

عدد/قيمة	الوصف
7 مدارس تعليمية	عدد العقارات
100%	نسبة الأصول العقارية المبدئية المدرة للدخل من مجموع الأصول
1,322,000,000**	التكلفة الإجمالية لشراء الأصول العقارية المبدئية (ريال سعودي)*
1,322,000,000	إجمالي حجم الصندوق (ريال سعودي)
لا يوجد، حيث إن الأصول العقارية المبدئية كانت مملوكة من قبل المستأجر (شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة والمملوكة بنسبة 100% من قبل البائعين) وتستخدم من قبله	مجموع الإيجارات لكامل أصول الصندوق خلال 12 شهر ماضية (سنة 2017) (ريال سعودي)
93,339,000	مجموع الإيجارات لكامل أصول الصندوق المستهدف خلال 12 شهر (سنة 2018) (ريال سعودي)
100%	إجمالي نسبة الإشغال (محسوبة بطريقة المتوسط المرجح)
جميع الأرقام الموضحة أعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 1439/07/25هـ الموافق 2018/04/11م.	
* سيقوم الصندوق بالاستحواذ على كامل حصص الشركة المبيعة، والتي بدورها تملك كافة الأصول العقارية المبدئية وبالتالي فإن قيمة تلك الحصص تعادل التكلفة الإجمالية لشراء الأصول العقارية المبدئية المشار إليها بالجدول أعلاه والتي سيقوم الصندوق بدفعها للبائعين.	
** لن يتم تطبيق ضريبة القيمة المضافة على عملية الاستحواذ وذلك لأن الاستحواذ سيتم على حصص الشركة المبيعة والتي بدورها معفاة - حسب فهم وتفسير مدير الصندوق - من تطبيق ضريبة القيمة المضافة بموجب اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة، وفي حال تم فرض ضريبة القيمة المضافة على عملية الاستحواذ على حصص الشركة المبيعة، فإن الصندوق سوف يتحمل ضريبة القيمة المضافة.	

عن عقود الإيجار الخاصة بهذا الأصل العقاري)																						
21 سنة	عمر المبنى (حسب التقرير الفني المعد من قبل المقيم شركة فاليوسترات)																					
3-1 حسب المبنى حيث ان المدرسة مكونة من عدة مباني	عدد الادوار																					
100%	نسبة إشغال العقار																					
54.5%	نسبة الأصل من حجم الصدوق																					
يقع العقار في حي الازدهار بمدينة الرياض ويمكن الوصول إليه من خلال شبكة الطرق الرئيسية. يحده من الشمال الغربي الطريق الدائري الشمالي، ويقع الطريق الدائري الشرقي في الشمال الشرقي للعقار. يطل العقار على شارع فيفا من الجنوب الشرقي، وشارع الجنادل من الجنوب الغربي. تقع المباني المدرسية في الشمال والشرق من الموقع مع مواقف للسيارات إلى الجنوب		وصف موقع العقار																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>نهاية الترخيص</th> <th>بداية الترخيص</th> <th>المراحل</th> <th>القسم</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1441/07/10 هـ</td> <td>1439/07/10 هـ</td> <td>إبتدائي - متوسط - ثانوي</td> <td>بنين (أهلية)</td> </tr> <tr> <td>1440/08/27 هـ</td> <td>1439/10/19 هـ</td> <td>إبتدائي - متوسط - ثانوي</td> <td>بنين (أجنبية)</td> </tr> <tr> <td>1441/07/10 هـ</td> <td>1439/07/10 هـ</td> <td>رياض أطفال - إبتدائي - متوسط - ثانوي</td> <td>بنات (أهلية)</td> </tr> <tr> <td>1442/03/09 هـ</td> <td>1439/03/09 هـ</td> <td>رياض أطفال - إبتدائي - متوسط - ثانوي</td> <td>بنات (أجنبية)</td> </tr> </tbody> </table>		نهاية الترخيص	بداية الترخيص	المراحل	القسم	1441/07/10 هـ	1439/07/10 هـ	إبتدائي - متوسط - ثانوي	بنين (أهلية)	1440/08/27 هـ	1439/10/19 هـ	إبتدائي - متوسط - ثانوي	بنين (أجنبية)	1441/07/10 هـ	1439/07/10 هـ	رياض أطفال - إبتدائي - متوسط - ثانوي	بنات (أهلية)	1442/03/09 هـ	1439/03/09 هـ	رياض أطفال - إبتدائي - متوسط - ثانوي	بنات (أجنبية)	تاريخ بداية وانتهاء ترخيص وزارة التعليم
نهاية الترخيص	بداية الترخيص	المراحل	القسم																			
1441/07/10 هـ	1439/07/10 هـ	إبتدائي - متوسط - ثانوي	بنين (أهلية)																			
1440/08/27 هـ	1439/10/19 هـ	إبتدائي - متوسط - ثانوي	بنين (أجنبية)																			
1441/07/10 هـ	1439/07/10 هـ	رياض أطفال - إبتدائي - متوسط - ثانوي	بنات (أهلية)																			
1442/03/09 هـ	1439/03/09 هـ	رياض أطفال - إبتدائي - متوسط - ثانوي	بنات (أجنبية)																			
تجدد الإشارة إلى الآتي: - الدكتور محمد بن أحمد العرفج والأستاذ رضا عبد الحلیم طراد (وهما عضوين غير مستقلين في مجلس إدارة الصندوق) هم مديرين تنفيذيين في المستأجر. وفي حال وجود أي تضارب في المصلحة، سيقوم مدير الصندوق بالإفصاح عنه لمالكي الوحدات.		افصاح																				
بموجب اتفاقية بيع وشراء الأصول العقارية المبدئية، فإنه في حال رغب مدير الصندوق بيع أي من الأصول العقارية المبدئية، يجب على مدير الصندوق إشعار البائعين (كما هم معروفون في هذه الشروط والأحكام) بتلك الرغبة، وعليه أن يبين لهم بحسن نية شروط وأحكام وسعر البيع. وعليه، يكون للبائعين الحق في تقديم عرض لشراء أي من الأصول العقارية المبدئية. وعندئذ يرسل البائعون إشعارًا برغبتهم بشراء الأصول العقارية المبدئية ذات الصلة، مبينًا فيها شروط الشراء، والتي يجب ألا تكون بحال من الأحوال أقل أفضلية من الشروط التي بينها مدير الصندوق في إشعاره (ويجب على البائعين ممارسة ذلك الحق خلال 30 يوم تقويمي من تاريخ الإشعار).		حق العرض الأول																				
وفي حال رفض مدير الصندوق بيع الأصول العقارية للبائعين، فإن مدير الصندوق يمنع عن بيع الأصول العقارية المبدئية ذات الصلة لطرف ثالث بسعر يقل عن السعر المقترح من مدير الصندوق في إشعاره للبائعين أو ذلك السعر المقترح من قبل البائعين في إشعارهم لمدير الصندوق.																						
وفي جميع الأحوال، يحق لمدير الصندوق بيع الأصول العقارية المبدئية بسعر أعلى من السعر المقترح من قبل مدير الصندوق (وفق إشعاره للبائعين) أو السعر المقترح من قبل البائعين (وفق إشعارهم لمدير الصندوق).																						
تم رهن صك الملكية المتعلق بالأصل العقاري باسم إحدى الشركات التابعة لأحد البنوك المرخصة للعمل في المملكة وذلك ضماناً لالتزامات شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة (المملوكة بالكامل من قبل البائعين) بموجب اتفاقية التسهيلات المبرمة مع البنك، وفي جميع الأحوال، لن يقوم مدير الصندوق بنقل حصص الشركة المباعة إلى أمين الحفظ إلا عند إتمام نقل ملكيته أمام كاتب العدل المختص لصالح الشركة المباعة.		ملاحظات أخرى																				
يقر مدير الصندوق بعدم وجود 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 اصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.		اقرار مدير الصندوق																				

جميع الأرقام الموضحة اعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 1439/07/25 هـ الموافق 2018/04/11 م.

اسم العقار	مدارس المنارات بالمدينة المنورة
وصف العقار	العقار عبارة عن مجمعين تعليميين : <ul style="list-style-type: none"> مجمع مدارس منارات المدينة الاقسام العربية (بنين وبنات) مجمع مدارس منارات المدينة الأقسام العالمية/الأجنبية (بنين وبنات) يتكون العقار من 14 مبنى بها مجموعة من الفصول الدراسية والمختبرات والغرف الادارية كما يوجد صالة رياضية متعددة الأغراض و4 ملاعب رياضية خماسية وملعب عشبي كبير ومسبح مغطى داخل مبنى منفصل. مباني العقار متنوعة بين دور ودورين وثلاثة ادوار من البناء الخرساني، كما يوجد مساحات شاغرة ضمن حدود الأرض يمكن استخدامها فى التوسعات المستقبلية
نوع العقار	تعليمي
الاستخدام	مدارس
تراخيص المدارس من وزارة التعليم	- بنين (أهلية): إبتدائي - متوسط - ثانوي . - بنين (أجنبية): إبتدائي - متوسط - ثانوي. - بنات (أهلية): إبتدائي - متوسط - ثانوي. - بنات (أجنبية): رياض أطفال - إبتدائي - متوسط.
المستأجر	شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة
عدد عقود الإيجار الحالية	لا يوجد
عدد عقود الإيجار بعد انشاء الصندوق	واحد
عوائد الإيجار للثلاث سنوات الماضية	لا يوجد
المالك الحالي	شركة معارف للحفظ للعقارات
المدينة	المدينة المنورة
الحي	الحره الشرقية
الشارع	شارع رقم 60
احداثيات الموقع	24°26'54.9"N 39°39'43.3"E
كروكي الموقع	
شهادة إتمام بناء	يوجد شهادة اىصال تيار كهربائي والتي تعد بمثابة شهادة اتمام بناء حسب خطاب أمانة منطقة المدينة المنورة .
مساحة الارض (م ²)	39,719.41
تكلفة شراء العقار (ريال)	162,141,475.92
الإيجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال) على إفتراض أن العام 2018 هي السنة الإيجارية الأولى	11,341,000
ضمانات سداد الإيجار	سندات لأمر كما هو موضح في الفقرة (5) من هذه المادة 6.2
ضمانات الرخص	التزمت شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة بقبول أن تكون السندات لأمر المشار إليها في الفقرة (5) من هذه المادة 6.2، بالإضافة لكونها ضمانات لسداد الإيجار، أن تكون ضمانات لأي أضرار تنتج عن عدم إمكانية إصدار الرخص أو عدم وجودها أو عدم القدرة على تجديدها.
مدة الإيجار (سنة)	30 عاماً تبدأ من تاريخ إخطار المستأجر بأنه تم إكمال إصدار وتخصيص الوحدات في الصندوق وفقاً لشروطه وأحكامه، ويحق للمستأجر أن يجدد عقد الإيجار لمدة خمسة (5) سنوات إضافية
نبذة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)	زيادة الإيجار بنسبة 5% كل 3 سنوات من اخر قيمة دُفعت (يرجى الرجوع إلى الفقرة (5) من هذه المادة "6.2" من هذه الشروط والأحكام للحصول على مزيد من

التفاصيل عن عقود الإيجار الخاصة بهذا الأصل العقاري)																						
23 سنة		عمر المبنى (حسب التقرير الفني المعد من قبل المقيم شركة فاليوسترات)																				
1-3 حسب المبنى حيث ان المدرسة مكونة من عدة مباني		عدد الادوار																				
100%		نسبة إشغال العقار																				
12.3%		نسبة الأصل من حجم الصندوق																				
يقع العقار فى المدينة المنورة على طريق الرياض الهجرة، بين تقاطع شارع الأمير محمد بن عبد العزيز وطريق الهجرة من الناحية الجنوبية الشرقية وتقاطع طريق الهجرة مع الطريق الدائري الثاني (طريق الملك عبدالله). ويبعد عن الحرم النبوي الشريف 8 كم من الناحية الجنوبية الشرقية للحرم		وصف موقع العقار																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>القسم</th> <th>المراحل</th> <th>بداية الترخيص</th> <th>نهاية الترخيص</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>بنين (أهلية)</td> <td>إبتدائي - متوسط - ثانوي</td> <td>1437/1438هـ</td> <td>1439/1440هـ</td> </tr> <tr> <td>بنين (أجنبية)</td> <td>إبتدائي - متوسط - ثانوي</td> <td>1439/09/21هـ</td> <td>1440/08/27هـ</td> </tr> <tr> <td>بنات (أهلية)</td> <td>إبتدائي - متوسط - ثانوي</td> <td>1439/08/03هـ</td> <td>1442/12/04هـ</td> </tr> <tr> <td>بنات (أجنبية)</td> <td>رياض أطفال - إبتدائي - متوسط</td> <td>1439/09/22هـ</td> <td>1440/08/27هـ</td> </tr> </tbody> </table>		القسم	المراحل	بداية الترخيص	نهاية الترخيص	بنين (أهلية)	إبتدائي - متوسط - ثانوي	1437/1438هـ	1439/1440هـ	بنين (أجنبية)	إبتدائي - متوسط - ثانوي	1439/09/21هـ	1440/08/27هـ	بنات (أهلية)	إبتدائي - متوسط - ثانوي	1439/08/03هـ	1442/12/04هـ	بنات (أجنبية)	رياض أطفال - إبتدائي - متوسط	1439/09/22هـ	1440/08/27هـ	تاريخ بداية وانتهاء ترخيص وزارة التعليم
القسم	المراحل	بداية الترخيص	نهاية الترخيص																			
بنين (أهلية)	إبتدائي - متوسط - ثانوي	1437/1438هـ	1439/1440هـ																			
بنين (أجنبية)	إبتدائي - متوسط - ثانوي	1439/09/21هـ	1440/08/27هـ																			
بنات (أهلية)	إبتدائي - متوسط - ثانوي	1439/08/03هـ	1442/12/04هـ																			
بنات (أجنبية)	رياض أطفال - إبتدائي - متوسط	1439/09/22هـ	1440/08/27هـ																			
<p>تجدر الإشارة إلى الآتي:</p> <ul style="list-style-type: none"> - الدكتور محمد بن أحمد العرفج والأستاذ رضا عبد الحليم طراد (وهما عضوين غير مستقلين في مجلس إدارة الصندوق) هم مديري تنفيذيين في المستأجر. وفي حال وجود أي تضارب في المصلحة، سيقوم مدير الصندوق بالإفصاح عنه لمالكي الوحدات. - رخصة البلدية مجددة، ولكن هناك خطأ في العنوان والصحيح خلال 12 شهر من تاريخ طرح وحدات المستأجر باستخراج رخصة البلدية بالعنوان الصحيح وجاري العمل على تصحيحه، كما يتعهد الصندوق، وفي حال لم يتمكن المستأجر من استخراج رخصة البلدية، سيكون المستأجر هو المسؤول أمام الصندوق ومالكي الوحدات في حال وقوع أي ضرر نتيجة لعدم استخراج رخصة البلدية. 		إفصاح																				
<p>بموجب اتفاقية بيع وشراء الأصول العقارية المبدئية، فإنه في حال رغب مدير الصندوق بيع أي من الأصول العقارية المبدئية، يجب على مدير الصندوق إشعار البائعين (كما هم معروفون في هذه الشروط والأحكام) بتلك الرغبة، وعليه أن يبين لهم بحسن نية شروط وأحكام وسعر البيع. وعليه، يكون للبائعين الحق في تقديم عرض لشراء أي من الأصول العقارية المبدئية. وعندئذ يرسل البائعون إشعارًا برغبتهم بشراء الأصول العقارية المبدئية ذات الصلة، مبيّنًا فيها شروط الشراء، والتي يجب ألا تكون بحال من الأحوال أقلّ أفضلية من الشروط التي بينها مدير الصندوق في إشعاره (ويجب على البائعين ممارسة ذلك الحق خلال 30 يوم تقويمي من تاريخ الإشعار).</p> <p>وفي حال رفض مدير الصندوق بيع الأصول العقارية للبائعين، فإن مدير الصندوق يمتنع عن بيع الأصول العقارية المبدئية ذات الصلة لطرف ثالث بسعر يقل عن السعر المقترح من مدير الصندوق في إشعاره للبائعين أو ذلك السعر المقترح من قبل البائعين في إشعارهم لمدير الصندوق.</p> <p>وفي جميع الأحوال، يحق لمدير الصندوق بيع الأصول العقارية المبدئية بسعر أعلى من السعر المقترح من قبل مدير الصندوق (وفق إشعاره للبائعين) أو السعر المقترح من قبل البائعين (وفق إشعارهم لمدير الصندوق).</p>		حق العرض الأول																				
<p>يقر مدير الصندوق بعدم وجود 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 الى اصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.</p>		اقرار مدير الصندوق																				

جميع الأرقام الموضحة اعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 1439/07/25هـ الموافق 2018/04/11م.

اسم العقار	مدارس المنارات بالخبر
وصف العقار	العقار عبارة عن مجمعين تعليميين <ul style="list-style-type: none"> • مجمع مدارس منارات الخبر الاقسام العربية (بنين) • مجمع مدارس منارات الخبر الأقسام العالمية/الاجنبية (بنين) يتكون العقار من 4 مباني بها مجموعة من الفصول الدراسية والمختبرات والغرف الادارية كما يوجد صالة رياضية متعددة الأغراض و4 ملاعب رياضية خماسية ومسبح مغطى مباني العقار عبارة عن ثلاثة ادوار من البناء الخرساني، والارض مستخدمة بالكامل ولا يوجد مساحة للتوسع المستقبلي
نوع العقار	تعليمي
الاستخدام	مدارس
تراخيص المدارس من وزارة التعليم	- بنين (أهلية): إبتدائي - متوسط - ثانوي. - بنين (أجنبية): إبتدائي - متوسط - ثانوي.
المستأجر	شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة
عدد عقود الإيجار الحالية	لا يوجد
عدد عقود الايجار بعد انشاء الصندوق	واحد
عوائد الإيجار للثلاث سنوات الماضية	لا يوجد
المالك الحالي	شركة معارف الحفظ للعقارات
المدينة	الخبر
الحي	حي قرطبة
الشارع	يقع العقار بين شارع النواوي وشارع موسى بن نصير
احداثيات الموقع	26°20'21.25"N 50°11'32.09"E
كروكي الموقع	
شهادة إتمام بناء	يوجد شهادة ايصال تيار كهربائي والتي تعد بمثابة شهادة اتمام بناء حسب خطاب بلدية محافظة الخبر بأمانة المنطقة الشرقية.
مساحة الارض (م ²)	14,964
تكلفة شراء العقار (ريال)	149,062,163.52
الايجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال) على افتراض أن العام 2018 هي السنة الايجارية الأولى	10,426,000
ضمانات سداد الإيجار	سندات لأمر كما هو موضح في الفقرة (5) من هذه المادة 6.2

ضمانات الرخص	التزمت شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة بقبول أن تكون السندات لأمر المشار إليها في الفقرة (5) من هذه المادة 6.2، بالإضافة لكونها ضمانات لسداد الإيجار، أن تكون ضمانات لأي أضرار تنتج عن عدم إمكانية إصدار الرخص أو عدم وجودها أو عدم القدرة على تجديدها.												
مدة الإيجار (سنة)	30 عاماً تبدأ من تاريخ إخطار المستأجر بأنه تم إكمال إصدار وتخصيص الوحدات في الصندوق وفقاً لشروطه وأحكامه، ويحق للمستأجر أن يحدد عقد الإيجار لمدة خمسة (5) سنوات إضافية												
نبذة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)	زيادة الإيجار بنسبة 5% كل 3 سنوات من آخر قيمة دُفعت (يرجى الرجوع إلى الفقرة (5) من هذه المادة "6.2" من هذه الشروط والأحكام للحصول على مزيد من التفاصيل عن عقود الإيجار الخاصة بهذا الأصل العقاري)												
عمر المبنى (حسب التقرير الفني المعد من قبل المقيم شركة فاليوسترات)	27 سنة												
عدد الادوار	3												
نسبة إشغال العقار	100%												
نسبة الأصل من حجم الصندوق	11.3%												
وصف موقع العقار	يقع العقار ضمن حي قرطبة بالظهران في الخبر، وسط مجموعة من الاحياء حي الدوحة والحزام الذهبي والحزام الأخضر والهدا والاندلس. يتم الوصول إلى المدارس في المقام الأول عبر شارع الأمير سلطان الى الجنوب وطريق الملك عبد العزيز إلى الشرق. وعلاوة على ذلك، تحيط به شوارع داخلية إلى الشمال والغرب												
تاريخ بداية وانتهاء ترخيص وزارة التعليم	<table border="1"> <thead> <tr> <th>القسم</th> <th>المراحل</th> <th>بداية الترخيص</th> <th>نهاية الترخيص</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>بنين (أهلية)</td> <td>إبتدائي - متوسط - ثانوي</td> <td>1439/09/17هـ</td> <td>1442/09/16هـ</td> </tr> <tr> <td>بنين (أجنبية)</td> <td>إبتدائي - متوسط - ثانوي</td> <td>1439/07/29هـ</td> <td>1441/10/19هـ</td> </tr> </tbody> </table>	القسم	المراحل	بداية الترخيص	نهاية الترخيص	بنين (أهلية)	إبتدائي - متوسط - ثانوي	1439/09/17هـ	1442/09/16هـ	بنين (أجنبية)	إبتدائي - متوسط - ثانوي	1439/07/29هـ	1441/10/19هـ
القسم	المراحل	بداية الترخيص	نهاية الترخيص										
بنين (أهلية)	إبتدائي - متوسط - ثانوي	1439/09/17هـ	1442/09/16هـ										
بنين (أجنبية)	إبتدائي - متوسط - ثانوي	1439/07/29هـ	1441/10/19هـ										
افصاح	تجدد الإشارة إلى الآتي: - الدكتور محمد بن أحمد العرفج والأستاذ رضا عبد الحليم طراد (وهما عضوين غير مستقلين في مجلس إدارة الصندوق) هم مديرين تنفيذيين في المستأجر. وفي حال وجود أي تضارب في المصلحة، سيقوم مدير الصندوق بالإفصاح عنه لمالكي الوحدات.												
حق العرض الأول	بموجب اتفاقية بيع وشراء الأصول العقارية المبدئية، فإنه في حال رغب مدير الصندوق بيع أي من الأصول العقارية المبدئية، يجب على مدير الصندوق إشعار البائعين (كما هم معروفون في هذه الشروط والأحكام) بتلك الرغبة، وعليه أن يبين لهم بحسن نية شروط وأحكام وسعر البيع. وعليه، يكون للبائعين الحق في تقديم عرض لشراء أي من الأصول العقارية المبدئية. وعندئذ يرسل البائعون إشعاراً برغبتهم بشراء الأصول العقارية المبدئية ذات الصلة، مبيّناً فيها شروط الشراء، والتي يجب ألا تكون بحال من الأحوال أقلّ أفضلية من الشروط التي بينها مدير الصندوق في إشعاره (ويجب على البائعين ممارسة ذلك الحق خلال 30 يوم تقويمي من تاريخ الإشعار). وفي حال رفض مدير الصندوق بيع الأصول العقارية للبائعين، فإن مدير الصندوق يمتنع عن بيع الأصول العقارية المبدئية ذات الصلة لطرف ثالث بسعر يقل عن السعر المقترح من مدير الصندوق في إشعاره للبائعين أو ذلك السعر المقترح من قبل البائعين في إشعارهم لمدير الصندوق. وفي جميع الأحوال، يحق لمدير الصندوق بيع الأصول العقارية المبدئية بسعر أعلى من السعر المقترح من قبل مدير الصندوق (وفق إشعاره للبائعين) أو السعر المقترح من قبل البائعين (وفق إشعارهم لمدير الصندوق).												
اقرار مدير الصندوق	يقر مدير الصندوق بعدم وجود 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 الى اصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.												

جميع الأرقام الموضحة اعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 1439/07/25هـ الموافق 2018/04/11م.

اسم العقار	مدارس الفيصلية بالخبر
وصف العقار	العقار عبارة عن مجمع تعليمي للبنات <ul style="list-style-type: none"> • المدرسة الفيصلية الاسلامية للبنات القسم العربي • المدرسة الفيصلية الاسلامية للبنات القسم الدولي يتكون العقار من 3 مباني بها مجموعة من الفصول الدراسية والمعامل والغرف الادارية كما يوجد صالة رياضية متعددة الأغراض ومسرح كبير يسع حوالي 1000 شخص وملعبين رياضيين مباني العقار عبارة عن دورين من البناء الخرساني، والارض بها مساحة شاغرة للتوسع المستقبلي
نوع العقار	تعليمي
الاستخدام	مدارس
تراخيص المدارس من وزارة التعليم	- بنات (أهلية): رياض أطفال - إبتدائي - متوسط - ثانوي. - بنات (أجنبية): رياض أطفال - إبتدائي.
المستأجر	شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة
عدد عقود الإيجار الحالية	لا يوجد
عدد عقود الإيجار بعد انشاء الصندوق	واحد
عوائد الإيجار للثلاث سنوات الماضية	لا يوجد
المالك الحالي	شركة معارف الحفظ للعقارات
المدينة	الخبر
الحي	حي الحزام الأخضر
الشارع	يقع العقار بين طريق الملك سلمان بن عبد العزيز وطريق الأمير فيصل بن فهد
احداثيات الموقع	26°18'22.24"N 50°11'56.89"E
كروكي الموقع	 <p>Labels in the site plan: مباني الأولية (Primary Buildings), ملعب الأولية (Primary Sports Field), الصالة الرياضية (Sports Hall), الملاعب (Sports Fields), الروضة عربي (Arabic Kindergarten), المتوسط والثانوي عربي بنات (Arabic Intermediate and Secondary Girls), الروضة عربي (Arabic Kindergarten).</p>
شهادة إتمام بناء	يوجد شهادة ايصال تيار كهربائي والتي تعد بمثابة شهادة اتمام بناء حسب خطاب بلدية محافظة الخبر بأمانة المنطقة الشرقية .
مساحة الارض (م ²)	12,392.6
تكلفة شراء العقار (ريال)	85,220,519.80
الايجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال) على افتراض أن العام 2018 هي السنة الايجارية الأولى	5,961,000

ضمانات سداد الإيجار	سندات لأمر كما هو موضح في الفقرة (5) من هذه المادة 6.2												
ضمانات الرخص	التزمت شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة بقبول أن تكون السندات لأمر المشار إليها في الفقرة (5) من هذه المادة 6.2، بالإضافة لكونها ضمانات لسداد الإيجار، أن تكون ضمانات لأي أضرار تنتج عن عدم إمكانية إصدار الرخص أو عدم وجودها أو عدم القدرة على تجديدها.												
مدة الإيجار (سنة)	30 عاماً تبدأ من تاريخ إخطار المستأجر بأنه تم إكمال إصدار وتخصيص الوحدات في الصندوق وفقاً لشروطه وأحكامه، ويحق للمستأجر أن يجدد عقد الإيجار لمدة خمسة (5) سنوات إضافية												
نبذة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)	زيادة الإيجار بنسبة 5% كل 3 سنوات من آخر قيمة دُفعت (يرجى الرجوع إلى الفقرة (5) من هذه المادة "6.2" من هذه الشروط والأحكام للحصول على مزيد من التفاصيل عن عقود الإيجار الخاصة بهذا الأصل العقاري)												
عمر المبنى (حسب التقرير الفني المعد من قبل المقيم شركة فاليوستران)	41 سنة												
عدد الادوار	2												
نسبة إشغال العقار	100%												
نسبة الأصل من حجم الصندوق	6.4%												
وصف موقع العقار	يقع العقار ضمن حي الحزام الأخضر في وسط مدينة الخبر، يتم الوصول إلى المدارس في المقام الأول عبر طريق الملك سلمان بن عبدالعزيز وطريق الأمير فيصل بن فهد بالقرب من تقاطعه مع شارع الأمير حمود												
تاريخ بداية وانتهاء ترخيص وزارة التعليم	<table border="1"> <thead> <tr> <th>القسم</th> <th>المراحل</th> <th>بداية الترخيص</th> <th>نهاية الترخيص</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>بنات (أهلية)</td> <td>رياض أطفال - ابتدائي - متوسط - ثانوي</td> <td>1439/06/10هـ</td> <td>1442/08/01هـ</td> </tr> <tr> <td>بنات (أجنبية)</td> <td>رياض أطفال - ابتدائي</td> <td>1439/1438هـ</td> <td>1441/1440هـ</td> </tr> </tbody> </table>	القسم	المراحل	بداية الترخيص	نهاية الترخيص	بنات (أهلية)	رياض أطفال - ابتدائي - متوسط - ثانوي	1439/06/10هـ	1442/08/01هـ	بنات (أجنبية)	رياض أطفال - ابتدائي	1439/1438هـ	1441/1440هـ
القسم	المراحل	بداية الترخيص	نهاية الترخيص										
بنات (أهلية)	رياض أطفال - ابتدائي - متوسط - ثانوي	1439/06/10هـ	1442/08/01هـ										
بنات (أجنبية)	رياض أطفال - ابتدائي	1439/1438هـ	1441/1440هـ										
افصاح	تجدد الإشارة إلى الآتي: - الدكتور محمد بن أحمد العرفج والأستاذ رضا عبد الحليم طراد (وهما عضوين غير مستقلين في مجلس إدارة الصندوق) هم مديري تنفيذيين في المستأجر. وفي حال وجود أي تضارب في المصلحة، سيقوم مدير الصندوق بالإفصاح عنه لمالكي الوحدات. - لا يوجد رخصة بلدية، كما يتعهد المستأجر باستخراج رخصة البلدية خلال 12 شهر من تاريخ طرح وحدات الصندوق، وفي حال لم يتمكن المستأجر من استخراج رخصة البلدية، سيكون المستأجر هو المسؤول أمام الصندوق ومالكي الوحدات في حال وقوع أي ضرر نتيجة لعدم استخراج رخصة البلدية.												
حق العرض الأول	بموجب اتفاقية بيع وشراء الأصول العقارية المبدئية، فإنه في حال رغب مدير الصندوق بيع أي من الأصول العقارية المبدئية، يجب على مدير الصندوق إشعار البائعين (كما هم معرفون في هذه الشروط والأحكام) بتلك الرغبة، وعليه أن يبين لهم بحسن نية شروط وأحكام وسعر البيع. وعليه، يكون للبائعين الحق في تقديم عرض لشراء أي من الأصول العقارية المبدئية. وعندئذ يرسل البائعون إشعاراً برغبتهم بشراء الأصول العقارية المبدئية ذات الصلة، مبيّناً فيها شروط الشراء، والتي يجب ألا تكون بحال من الأحوال أقلّ أفضلية من الشروط التي بينها مدير الصندوق في إشعاره (ويجب على البائعين ممارسة ذلك الحق خلال 30 يوم تقويمي من تاريخ الإشعار). وفي حال رفض مدير الصندوق بيع الأصول العقارية للبائعين، فإن مدير الصندوق يتمتع عن بيع الأصول العقارية المبدئية ذات الصلة لطرف ثالث بسعر يقل عن السعر المقترح من مدير الصندوق في إشعاره للبائعين أو ذلك السعر المقترح من قبل البائعين في إشعارهم لمدير الصندوق. وفي جميع الأحوال، يحق لمدير الصندوق بيع الأصول العقارية المبدئية بسعر أعلى من السعر المقترح من قبل مدير الصندوق (وفق إشعاره للبائعين) أو السعر المقترح من قبل البائعين (وفق إشعارهم لمدير الصندوق).												

يقر مدير الصندوق بعدم وجود 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 اصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

اقرار مدير الصندوق

جميع الأرقام الموضحة اعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 1439/07/25 هـ الموافق 2018/04/11 م.

اسم العقار	مدارس منارات الدمام
وصف العقار	العقار عبارة عن مجمع مدارس منارات الدمام (منهج وطني) للبنين والبنات يتكون العقار من 5 مباني بها مجموعة من الفصول الدراسية والمختبرات والغرف الادارية كما يوجد صالة رياضية متعددة الأغراض ومسرح و5 ملاعب رياضية مباني العقار عبارة عن دورين من البناء الخرساني ، والارض مستخدمة بالكامل ولا يوجد مساحات للتوسعات المستقبلية
نوع العقار	تعليمي
الاستخدام	مدارس
تراخيص المدارس من وزارة التعليم	- بنين (أهلية): إبتدائي - متوسط - ثانوي. - بنات (أهلية): حضانة - رياض أطفال - إبتدائي - متوسط - ثانوي.
المستأجر	شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة
عدد عقود الإيجار الحالية	لا يوجد
عدد عقود الايجار بعد انشاء الصندوق	واحد
عوائد الإيجار للثلاث سنوات الماضية	لا يوجد
المالك الحالي	شركة معارف للحفاظ للعقارات
المدينة	الدمام
الحي	حي عبدالله فؤاد
الشارع	يقع العقار بجوار شارع الأمير محمد بن فهد شمالا
احداثيات الموقع	26°24'15.8"N 50°06'45.5"E
كروكي الموقع	
شهادة إتمام بناء	يوجد شهادة ايصال تيار كهربائي والتي تعد بمثابة شهادة اتمام بناء حسب خطاب بلدية شرق الدمام بأمانة المنطقة الشرقية
مساحة الارض (م ²)	9,982
تكلفة شراء العقار (ريال)	103,819,542.01
الايجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال) على إفتراض أن العام 2018 هي السنة الايجارية الأولى	7,262,000
ضمانات سداد الإيجار	سندات لأمر كما هو موضح في الفقرة (5) من هذه المادة 6.2

التزمت شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة بقبول أن تكون السندات لأمر المشار إليها في الفقرة (5) من هذه المادة 6.2، بالإضافة لكونها ضمانات لسداد الإيجار، أن تكون ضمانات لأي أضرار تنتج عن عدم إمكانية إصدار الرخص أو عدم وجودها أو عدم القدرة على تجديدها.	ضمانات الرخص												
30 عاماً تبدأ من تاريخ إخطار المستأجر بأنه تم إكمال إصدار وتخصيص الوحدات في الصندوق وفقاً لشروطه وأحكامه، ويحق للمستأجر أن يحدد عقد الإيجار لمدة خمسة (5) سنوات إضافية	مدة الإيجار (سنة)												
زيادة الإيجار بنسبة 5% كل 3 سنوات من آخر قيمة دُفعت (يرجى الرجوع إلى الفقرة (5) من هذه المادة "6.2" من هذه الشروط والأحكام للحصول على مزيد من التفاصيل عن عقود الإيجار الخاصة بهذا الأصل العقاري)	نبرة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)												
19 سنة	عمر المبنى (حسب التقرير الفني المعد من قبل المقيم شركة فاليوسترات)												
2	عدد الادوار												
100%	نسبة إشغال العقار												
7.9%	نسبة الأصل من حجم الصندوق												
يقع العقار في حي عبدالله فؤاد في وسط الدمام، بجوار شارع الأمير محمد بن فهد شمالاً بالقرب من تقاطعه مع شارع الخنساء جنوباً وشارع الدليل غرباً	وصف موقع العقار												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>القسم</th> <th>المراحل</th> <th>بداية الترخيص</th> <th>نهاية الترخيص</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>بنين (أهلية)</td> <td>إبتدائي - متوسط - ثانوي</td> <td>1439/09/17هـ</td> <td>1440/09/16هـ</td> </tr> <tr> <td>بنات (أهلية)</td> <td>حضانة - رياض أطفال - إبتدائي - متوسط - ثانوي</td> <td>1439/06/14هـ</td> <td>1440/07/15هـ</td> </tr> </tbody> </table>	القسم	المراحل	بداية الترخيص	نهاية الترخيص	بنين (أهلية)	إبتدائي - متوسط - ثانوي	1439/09/17هـ	1440/09/16هـ	بنات (أهلية)	حضانة - رياض أطفال - إبتدائي - متوسط - ثانوي	1439/06/14هـ	1440/07/15هـ	تاريخ بداية وانتهاء ترخيص وزارة التعليم
القسم	المراحل	بداية الترخيص	نهاية الترخيص										
بنين (أهلية)	إبتدائي - متوسط - ثانوي	1439/09/17هـ	1440/09/16هـ										
بنات (أهلية)	حضانة - رياض أطفال - إبتدائي - متوسط - ثانوي	1439/06/14هـ	1440/07/15هـ										
تجدد الإشارة إلى الآتي: - الدكتور محمد بن أحمد العرفج والأستاذ رضا عبد الحليم طراد (وهما عضوين غير مستقلين في مجلس إدارة الصندوق) هم مديري تنفيذيين في المستأجر. وفي حال وجود أي تضارب في المصلحة، سيقوم مدير الصندوق بالإفصاح عنه لمالكي الوحدات.	إفصاح												
بموجب اتفاقية بيع وشراء الأصول العقارية المبدئية، فإنه في حال رغب مدير الصندوق بيع أي من الأصول العقارية المبدئية، يجب على مدير الصندوق إشعار البائعين (كما هم معروفون في هذه الشروط والأحكام) بتلك الرغبة، وعليه أن يبيّن لهم بحسن نية شروط وأحكام وسعر البيع. وعليه، يكون للبائعين الحق في تقديم عرض لشراء أي من الأصول العقارية المبدئية. وعندئذ يرسل البائعون إشعاراً برغبتهم بشراء الأصول العقارية المبدئية ذات الصلة، مبيّناً فيها شروط الشراء، والتي يجب ألا تكون بحال من الأحوال أقلّ أفضلية من الشروط التي بينها مدير الصندوق في إشعاره (ويجب على البائعين ممارسة ذلك الحق خلال 30 يوم تقويمي من تاريخ الإشعار).	حق العرض الأول												
وفي حال رفض مدير الصندوق بيع الأصول العقارية للبائعين، فإن مدير الصندوق يتمتع عن بيع الأصول العقارية المبدئية ذات الصلة لطرف ثالث بسعر يقل عن السعر المقترح من مدير الصندوق في إشعاره للبائعين أو ذلك السعر المقترح من قبل البائعين في إشعارهم لمدير الصندوق. وفي جميع الأحوال، يحق لمدير الصندوق بيع الأصول العقارية المبدئية بسعر أعلى من السعر المقترح من قبل مدير الصندوق (وفق إشعاره للبائعين) أو السعر المقترح من قبل البائعين (وفق إشعارهم لمدير الصندوق).													
يقر مدير الصندوق بعدم وجود تضارب مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر مع مدير الصندوق . كما يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تنسب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله ، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلّفة.	إقرار مدير الصندوق												

جميع الأرقام الموضحة اعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 1439/07/25هـ الموافق 2018/04/11م.

اسم العقار	مدارس نور الاسلام الأهلية - البنين
وصف العقار	العقار عبارة عن مجمع مدارس نور الاسلام للبنين (منهج وطني)، يتكون العقار من 3 مباني بها مجموعة من الفصول الدراسية والمختبرات والغرف الادارية كما يوجد صالة رياضية متعددة الأغراض ومسرح و 3 ملاعب رياضية مباني العقار عبارة عن دورين وثلاثة أدوار من البناء الخرساني، والارض مستخدمة بالكامل ولا يوجد مساحات للتوسعات المستقبلية
نوع العقار	تعليمي
الاستخدام	مدارس
تراخيص المدارس من وزارة التعليم	بنين (أهلية): إبتدائي - متوسط - ثانوي.
المستأجر	شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة
عدد عقود الإيجار الحالية	لا يوجد
عدد عقود الايجار بعد انشاء الصندوق	واحد
عوائد الإيجار للثلاث سنوات الماضية	لا يوجد
المالك الحالي	شركة معارف الحفظ للعقارات
المدينة	الدمام
الحي	المجاورة الثالثة - الحي الثاني
الشارع	يقع العقار بين طريق الأمير محمد بن فهد وطريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز
احداثيات الموقع	26°27'54.90"N 50° 7'36.08"E
كروكي الموقع	
شهادة إتمام بناء	يوجد شهادة اقبال تيار كهربائي والتي تعد بمثابة شهادة اتمام بناء حسب خطاب بلدية شرق الدمام بأمانة المنطقة الشرقية
مساحة الارض (م ²)	8,857.14
تكلفة شراء العقار (ريال)	77,138,444.69
الايجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال) على افتراض أن العام 2018 هي السنة	5,396,000

				الايجارية الأولى
سندات لأمر كما هو موضح في الفقرة (5) من هذه المادة 6.2				ضمانات سداد الإيجار
التزمت شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة بقبول أن تكون السندات لأمر المشار إليها في الفقرة (5) من هذه المادة 6.2، بالإضافة لكونها ضمانات لسداد الإيجار، أن تكون ضمانات لأي أضرار تنتج عن عدم إمكانية إصدار الرخص أو عدم وجودها أو عدم القدرة على تجديدها.				ضمانات الرخص
30 عاماً تبدأ من تاريخ إخطار المستأجر بأنه تم إكمال إصدار وتخصيص الوحدات في الصندوق وفقاً لشروطه وأحكامه، ويحق للمستأجر أن يحدد عقد الإيجار لمدة خمسة (5) سنوات إضافية				مدة الإيجار (سنة)
زيادة الإيجار بنسبة 5% كل 3 سنوات من آخر قيمة دُفعت (يرجى الرجوع إلى الفقرة (5) من هذه المادة "6.2" من هذه الشروط والأحكام للحصول على مزيد من التفاصيل عن عقود الإيجار الخاصة بهذا الأصل العقاري)				نبذة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)
17 سنة				عمر المبنى (حسب التقرير الفني المعد من قبل المقيم شركة فالوسترات)
2- 3 حسب المبنى حيث ان المدرسة مكونة من عدة مباني				عدد الادوار
100%				نسبة إشغال العقار
5.8%				نسبة الأصل من حجم الصندوق
يقع العقار ضمن المجاورة الثالثة - الحي الثاني السكني في الدمام، بين طريق الأمير محمد بن فهد وطريق الملك عبد الله بن عبد العزيز بالقرب من تقاطعتهما مع شارع المحار بالقرب من مركز الدفاع المدني الواقع بنفس الحي				وصف موقع العقار
القسم	المراحل	بداية الترخيص	نهاية الترخيص	تاريخ بداية وانتهاء ترخيص وزارة التعليم
بنين (أهلية)	إبتدائي - متوسط - ثانوي	1438/09/21هـ	1441/09/21هـ	
تجدر الإشارة إلى الآتي: - الدكتور محمد بن أحمد العرفج والأستاذ رضا عبد الحلیم طراد (وهما عضوين غير مستقلين في مجلس إدارة الصندوق) هم مديري تنفيذيين في المستأجر. وفي حال وجود أي تضارب في المصلحة، سيقوم مدير الصندوق بالإفصاح عنه لمالكي الوحدات.				افصاح
بموجب اتفاقية بيع وشراء الأصول العقارية المبدئية، فإنه في حال رغب مدير الصندوق بيع أي من الأصول العقارية المبدئية، يجب على مدير الصندوق إشعار البائعين (كما هم معروفون في هذه الشروط والأحكام) بتلك الرغبة، وعليه أن يبين لهم بحسن نية شروط وأحكام وسعر البيع. وعليه، يكون للبائعين الحق في تقديم عرض لشراء أي من الأصول العقارية المبدئية. وعندئذ يرسل البائعون إشعاراً برغبتهم بشراء الأصول العقارية المبدئية ذات الصلة، مبيّناً فيها شروط الشراء، والتي يجب ألا تكون بحال من الأحوال أقلّ أفضلية من الشروط التي بينها مدير الصندوق في إشعاره (ويجب على البائعين ممارسة ذلك الحق خلال 30 يوم تقويمي من تاريخ الإشعار).				حق العرض الأول
وفي حال رفض مدير الصندوق بيع الأصول العقارية للبائعين، فإن مدير الصندوق يمتنع عن بيع الأصول العقارية المبدئية ذات الصلة لطرف ثالث بسعر يقل عن السعر المقترح من مدير الصندوق في إشعاره للبائعين أو ذلك السعر المقترح من قبل البائعين في إشعارهم لمدير الصندوق.				
وفي جميع الأحوال، يحق لمدير الصندوق بيع الأصول العقارية المبدئية بسعر أعلى من السعر المقترح من قبل مدير الصندوق (وفق إشعاره للبائعين) أو السعر المقترح من قبل البائعين (وفق إشعارهم لمدير الصندوق).				
يقر مدير الصندوق بعدم وجود 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 الى اصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.				اقرار مدير الصندوق

جميع الأرقام الموضحة اعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 1439/07/25هـ الموافق 2018/04/11م.

اسم العقار	مدارس نور الاسلام الأهلية - البنات
وصف العقار	العقار عبارة عن مجمع مدارس نور الاسلام للبنات (روضة وابتدائي) منهج وطني يتكون العقار من مبنيين بها مجموعة من الفصول الدراسية والمختبرات والغرف الادارية ويتوسط المباني منطقة ألعاب للروضة مباني العقار عبارة عن دورين من البناء الخرساني، والارض مستخدمة بالكامل ولا يوجد مساحات للتوسعات المستقبلية
نوع العقار	تعليمي
الاستخدام	مدارس
تراخيص المدارس من وزارة التعليم	بنات (أهليه): حضنة - رياض أطفال - ابتدائي.
المستأجر	شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة
عدد عقود الإيجار الحالية	لا يوجد
عدد عقود الإيجار بعد انشاء الصندوق	واحد
عوائد الإيجار للثلاث سنوات الماضية	لا يوجد
المالك الحالي	شركة معارف الحفظ للعقارات
المدينة	الدمام
الحي	المجاورة الرابعة - الحي الثاني
الشارع	تقع العقار بين طريق الأمير محمد بن فهد وطريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز
احداثيات الموقع	26°28'24.4"N 50°07'10.4"E
كروكي الموقع	
شهادة إتمام بناء	يوجد شهادة إيصال تيار كهربائي والتي تعد بمثابة شهادة اتمام بناء حسب خطاب بلدية شرق الدمام بأمانة المنطقة الشرقية .
مساحة الارض (م ²)	3,425.02
تكلفة شراء العقار (ريال)	24,405,716.95
الايجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال) على إفتراض أن العام 2018 هي السنة الايجارية الأولى	1,702,000

ضمانات سداد الإيجار	سندات لأمر كما هو موضح في الفقرة (5) من هذه المادة 6.2								
ضمانات الرخص	التزمت شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة بقبول أن تكون السندات لأمر المشار إليها في الفقرة (5) من هذه المادة 6.2، بالإضافة لكونها ضمانات لسداد الإيجار، أن تكون ضمانات لأي أضرار تنتج عن عدم إمكانية إصدار الرخص أو عدم وجودها أو عدم القدرة على تجديدها.								
مدة الإيجار (سنة)	30 عاماً تبدأ من تاريخ إخطار المستأجر بأنه تم إكمال إصدار وتخصيص الوحدات في الصندوق وفقاً لشروطه وأحكامه، ويحق للمستأجر أن يجدد عقد الإيجار لمدة خمسة (5) سنوات إضافية								
نبذة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)	زيادة الإيجار بنسبة 5% كل 3 سنوات من آخر قيمة دُفعت (يرجى الرجوع إلى الفقرة (5) من هذه المادة "6.2" من هذه الشروط والأحكام للحصول على مزيد من التفاصيل عن عقود الإيجار الخاصة بهذا الأصل العقاري)								
عمر المبنى (حسب التقرير الفني المعد من قبل المقيم شركة فاليوسترات)	12 سنة								
عدد الادوار	2								
نسبة إشغال العقار	100%								
نسبة الأصل من حجم الصندوق	1.8%								
وصف موقع العقار	يقع العقار ضمن حي المجاورة الرابعة - الحي الثاني السكني في الدمام. الواقع بين طريق الأمير محمد بن فهد وطريق الملك عبد الله بن عبد العزيز.								
تاريخ بداية وانتهاء ترخيص وزارة التعليم	<table border="1"> <thead> <tr> <th>القسم</th> <th>المراحل</th> <th>بداية الترخيص</th> <th>نهاية الترخيص</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>بنات (أهليه)</td> <td>حضانة - رياض أطفال - ابتدائي</td> <td>1438/08/29هـ</td> <td>1441/09/24هـ</td> </tr> </tbody> </table>	القسم	المراحل	بداية الترخيص	نهاية الترخيص	بنات (أهليه)	حضانة - رياض أطفال - ابتدائي	1438/08/29هـ	1441/09/24هـ
القسم	المراحل	بداية الترخيص	نهاية الترخيص						
بنات (أهليه)	حضانة - رياض أطفال - ابتدائي	1438/08/29هـ	1441/09/24هـ						
افصاح	تجدد الإشارة إلى الآتي: - الدكتور محمد بن أحمد العرفج والأستاذ رضا عبد الحلیم طراد (وهما عضوين غير مستقلين في مجلس إدارة الصندوق) هم مديرين تنفيذيين في المستأجر. وفي حال وجود أي تضارب في المصلحة، سيقوم مدير الصندوق بالإفصاح عنه لمالكي الوحدات. - لا توجد رخصة بلدية، بانتظار استكمال فحص نظام تدرج الخاص بوزارة التعليم لإصدار الرخصة، كما يتعهد المستأجر باستخراج رخصة البلدية خلال 12 شهر من تاريخ طرح وحدات الصندوق، وفي حال لم يتمكن المستأجر من استخراج رخصة البلدية، سيكون المستأجر هو المسؤول أمام الصندوق ومالكي الوحدات في حال وقوع أي ضرر نتيجة لعدم استخراج رخصة البلدية.								
حق العرض الأول	بموجب اتفاقية بيع وشراء الأصول العقارية المبدئية، فإنه في حال رغب مدير الصندوق بيع أي من الأصول العقارية المبدئية، يجب على مدير الصندوق إشعار البائعين (كما هم معروفون في هذه الشروط والأحكام) بتلك الرغبة، وعليه أن يبين لهم بحسن نية شروط وأحكام وسعر البيع. وعليه، يكون للبائعين الحق في تقديم عرض لشراء أي من الأصول العقارية المبدئية. وعندئذ يرسل البائعون إشعاراً برغبتهم بشراء الأصول العقارية المبدئية ذات الصلة، مبيئاً فيها شروط الشراء، والتي يجب ألا تكون بحال من الأحوال أقل أفضلية من الشروط التي بينها مدير الصندوق في إشعاره (ويجب على البائعين ممارسة ذلك الحق خلال 30 يوم تقويمي من تاريخ الإشعار).								
اقرار مدير الصندوق	وفي حال رفض مدير الصندوق بيع الأصول العقارية للبائعين، فإن مدير الصندوق يتمتع عن بيع الأصول العقارية المبدئية ذات الصلة لطرف ثالث بسعر يقل عن السعر المقترح من مدير الصندوق في إشعاره للبائعين أو ذلك السعر المقترح من قبل البائعين في إشعارهم لمدير الصندوق. وفي جميع الأحوال، يحق لمدير الصندوق بيع الأصول العقارية المبدئية بسعر أعلى من السعر المقترح من قبل مدير الصندوق (وفق إشعاره للبائعين) أو السعر المقترح من قبل البائعين (وفق إشعارهم لمدير الصندوق).								
اقرار مدير الصندوق	يقر مدير الصندوق بعدم وجود 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 الى اصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.								

جميع الأرقام الموضحة اعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 1439/07/25هـ الموافق 2018/04/11م.

(3) العوائد الإيجارية المستهدفة لكل أصل عقاري:

متوسط عوائد الإيجارات المستهدفة للصندوق (2019-2018)	*2019		*2018		اسم العقار
	النسبة عائد (عائد الإيجار/مجموع الإيجارات لنفس السنة)	عوائد الإيجارات المستهدفة (ريال)	النسبة عائد (عائد الإيجار/مجموع الإيجارات لنفس السنة)	عوائد الإيجارات المستهدفة (ريال)	
51,251,000	%55	51,251,000	%55	51,251,000	منارات الرياض
11,341,000	%12	11,341,000	%12	11,341,000	منارات المدينة
10,426,000	%11	10,426,000	%11	10,426,000	منارات الخبر
5,961,000	%6	5,961,000	%6	5,961,000	الفصلية الخبر
7,262,000	%8	7,262,000	%8	7,262,000	منارات الدمام
5,396,000	%6	5,396,000	%6	5,396,000	نور الاسلام بنين
1,702,000	%2	1,702,000	%2	1,702,000	نور الاسلام بنات
93,339,000		93,339,000		93,339,000	المجموع
7.06%		7.06%		7.06%	العائد الإجمالي المستهدف **
6.82%		6.82%		6.82%	العائد الصافي المستهدف ***
0.24%		0.24%		0.24%	نسبة إجمالي المصاريف إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق ****

- * تم احتساب العوائد الإيجارية المستهدفة بحسب العقود الموقعة حالياً وبافتراض أن جميع العقود مستمرة أو مجددة تلقائياً بنفس شروط العقد.
- * تم احتساب العوائد الإيجارية المستهدفة على افتراض أن السنة الإيجارية بدأت من 2018/01/01 إلى 2018/12/31 وبالتالي، فإن الأرقام المذكورة في الجدول أعلاه خاضعة للتغير بناءً على تاريخ بداية فترة الإيجار.
- * التزم المستأجر بموجب عقود الإيجار بتحمل سداد ضريبة القيمة المضافة والمطابقة على المبالغ الإيجارية واجبة السداد من قبله، وبالتالي، فإن مدير الصندوق حالياً لا يتوقع أن يكون لضريبة القيمة المضافة المطبقة على المبالغ الإيجارية أي أثر على جدوى وعوائد الصندوق.
- ** العائد الإجمالي المستهدف:**
- تم احتساب العائد الإجمالي المستهدف على أساس سعر الوحدة والمتمثل بعشرة ريالاً للوحدة وذلك بحسب قيمة أصول الصندوق المستهدفة حالياً والبالغة 1,322,000,000 ريال سعودي.
 - العوائد الإجمالية المستهدفة المذكورة في الجدول أعلاه تم احتسابها قبل خصم جميع الرسوم والمصاريف المتعلقة بالصندوق.
 - إن بعض العوائد والإيجارات المتعلقة بالصندوق والمذكورة في الجدول أعلاه معرضة للتغيير خلال عمر الصندوق مما يترتب عليه تغير في العائد الإجمالي المستهدف.
- *** العائد الصافي المستهدف:**
- العوائد الصافية المستهدفة المذكورة في الجدول أعلاه تم احتسابها بعد خصم جميع الرسوم والمصاريف النقدية المتعلقة بالصندوق حيث لم يتم خصم المصاريف غير النقدية كمخصصات الإهلاك للأصول الثابتة.
 - إن بعض الرسوم والمصاريف النقدية المتعلقة بالصندوق والمذكورة في المادة "9" من هذه الشروط والأحكام معرضة للتغيير خلال عمر الصندوق مما يترتب عليه تغير في العائد الصافي المستهدف.
 - إن بعض العوائد والإيجارات المتعلقة بالصندوق والمذكورة في الجدول أعلاه معرضة للتغيير خلال عمر الصندوق مما يترتب عليه تغير في العائد الصافي المستهدف، لمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم (ب) المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق من المادة "7".
- **** نسبة إجمالي المصاريف إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق:**
- تم احتساب نسبة إجمالي المصاريف إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق على أساس أن إجمالي قيمة أصول الصندوق لم تتغير والبالغة 1,322,000,000 ريال سعودي.
 - إن بعض الرسوم والمصاريف النقدية المتعلقة بالصندوق والمذكورة في المادة "9" من هذه الشروط والأحكام معرضة للتغيير خلال عمر الصندوق مما يترتب عليه تغير في نسبة إجمالي المصاريف إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق.
 - إن بعض المصاريف المتعلقة بالصندوق أو إجمالي قيمة أصول الصندوق معرضة للتغيير خلال عمر الصندوق مما يترتب عليه تغير في نسبة إجمالي المصاريف إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق.

(4) العوائد الإيجارية المستهدفة خلال ثلاثون عاماً:

السنة *	الايجار السنوي	العائد الاجمالي المستهدف **	الايجار الصافي	العائد الصافي المستهدف ***
2018	93,339,000.00	7.06%	90,139,000.00	6.82%
2019	93,339,000.00	7.06%	90,139,000.00	6.82%
2020	93,339,000.00	7.06%	90,139,000.00	6.82%
2021	98,005,950.00	7.41%	94,805,950.00	7.17%
2022	98,005,950.00	7.41%	94,805,950.00	7.17%
2023	98,005,950.00	7.41%	94,805,950.00	7.17%
2024	102,906,247.50	7.78%	99,706,247.50	7.54%
2025	102,906,247.50	7.78%	99,706,247.50	7.54%
2026	102,906,247.50	7.78%	99,706,247.50	7.54%
2027	108,051,559.88	8.17%	104,851,559.88	7.93%
2028	108,051,559.88	8.17%	104,851,559.88	7.93%
2029	108,051,559.88	8.17%	104,851,559.88	7.93%
2030	113,454,137.87	8.58%	110,254,137.87	8.34%
2031	113,454,137.87	8.58%	110,254,137.87	8.34%
2032	113,454,137.87	8.58%	110,254,137.87	8.34%
2033	119,126,844.76	9.01%	115,926,844.76	8.77%
2034	119,126,844.76	9.01%	115,926,844.76	8.77%
2035	119,126,844.76	9.01%	115,926,844.76	8.77%
2036	125,083,187.00	9.46%	121,883,187.00	9.22%
2037	125,083,187.00	9.46%	121,883,187.00	9.22%
2038	125,083,187.00	9.46%	121,883,187.00	9.22%
2039	131,337,346.35	9.93%	128,137,346.35	9.69%
2040	131,337,346.35	9.93%	128,137,346.35	9.69%
2041	131,337,346.35	9.93%	128,137,346.35	9.69%
2042	137,904,213.67	10.43%	134,704,213.67	10.19%
2043	137,904,213.67	10.43%	134,704,213.67	10.19%
2044	137,904,213.67	10.43%	134,704,213.67	10.19%
2045	144,799,424.35	10.95%	141,599,424.35	10.71%
2046	144,799,424.35	10.95%	141,599,424.35	10.71%
2047	144,799,424.35	10.95%	141,599,424.35	10.71%

* تم احتساب العوائد الإيجارية المستهدفة بحسب العقود الموقعة حالياً وبافتراض أن جميع العقود مستمرة أو مجددة تلقائياً بنفس شروط العقد.

****العائد الاجمالي المستهدف:**

- تم احتساب العائد الاجمالي المستهدف على أساس سعر الوحدة والمتمثل بعشرة ريالاً للوحدة وذلك بحسب قيمة الأصول العقارية الميدنية للصندوق المستهدفة حالياً والبالغة 1,322,000,000 ريال سعودي.
- العوائد الاجمالية المذكورة في الجدول أعلاه تم احتسابها قبل خصم جميع الرسوم والمصاريف المتعلقة بالصندوق.
- إن بعض العوائد والإيجارات المتعلقة بالصندوق والمذكورة في الجدول أعلاه معرضة للتغيير خلال عمر الصندوق مما يترتب عليه تغير في العائد الاجمالي المستهدف.

*****العائد الصافي المستهدف:**

- العوائد الصافية المذكورة في الجدول أعلاه تم احتسابها بعد خصم جميع الرسوم والمصاريف النقدية المتعلقة بالصندوق حيث لم يتم خصم المصاريف غير النقدية كمخصصات الإهلاك للأصول الثابتة.
- إن بعض الرسوم والمصاريف النقدية المتعلقة بالصندوق والمذكورة في المادة "9" من هذه الشروط والأحكام معرضة للتغيير خلال عمر الصندوق مما يترتب عليه تغير في العائد الصافي المستهدف.
- إن بعض العوائد والإيجارات المتعلقة بالصندوق والمذكورة في الجدول أعلاه معرضة للتغيير خلال عمر الصندوق مما يترتب عليه تغير في العائد الصافي المستهدف، لمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم (ب) المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق من المادة "7".

(5) نبذة عن عقود الإيجار التي تم إبرامها بين مدير الصندوق والمستأجر:

المستأجر: شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة.

مدة العقد: 30 عاماً تبدأ من تاريخ إخطار المستأجر بأنه تم إكمال إصدار وتخصيص الوحدات في الصندوق وفقاً لشروطه وأحكامه.

الإستخدام: مدارس تعليمية.

طريقة سداد الايجار السنوي: أربع دفعات تدفع مقدماً بشكل ربع سنوي.

إجمالي قيمة عقود الإيجار: 93,339,000 ريال سعودي سنوياً ويلتزم المستأجر بسداد ضريبة القيمة المضافة المستحقة على المبالغ الإيجارية واجبة السداد.

تساعد الايجار السنوي: كل ثلاث سنوات بما يعادل 5% من الايجار السنوي ذا العلاقة، كما هو موضح في الجدول (4) من المادة "6.2" أعلاه.

ضمانات التزام المستأجر: يقدم المستأجر للصندوق خمسة سندات لأمر مستقلة يغطي كل منها الإيجار السنوي لكل سنة من السنوات الخمس القادمة. كما يلتزم المستأجر عند نهاية كل سنة إيجارية بتقديم سند لأمر جديد يغطي السنة الخامسة الجديدة، وبذلك سيكون بحوزة مدير الصندوق خمسة سندات لأمر تغطي الإيجار السنوي لخمس سنوات بشكل مستمر وطوال المدة الإيجارية.

حالات إنهاء أو فسخ عقود الإيجار: يحق للمؤجر إنهاء عقد الإيجار في الحالات التالية:

- في حال تأخر المستأجر في دفع قيمة الإيجار.
- إذا أخل المستأجر بأي من شروط عقد الإيجار.
- إذا صدر قرار قضائي أو حكم من محكمة بتصفية المستأجر أو إعلان إفلاسه ولم يتم حل هذا القرار خلال 90 يوم عمل من صدوره.
- في حال قام المستأجر بإخلاء العقار المؤجر أو توقف عن استخدامه بما يتوافق مع شروط عقد الإيجار.

تجديد مدة عقد الإيجار: يحق للمستأجر أن يجدد عقد الإيجار لمدة خمسة (5) سنوات إضافية.

صيانة العقار المؤجر: يكون المستأجر مسؤولاً عن القيام بالصيانة للعقار المؤجر خلال فترة العقد بما يتوافق مع شروط عقد الإيجار.

تأمين العقار المؤجر: يقوم المؤجر بالتأمين على الأصل العقاري خلال فترة العقد ووفقاً لشروطه. ويتم تحميل تكاليف بوليصة التأمين على المستأجر بحيث يقوم بسدادها وفقاً لشروط العقد.

القانون المطبق وحل الخلافات: يخضع عقد الإيجار للنظام المطبق في المملكة العربية السعودية، وفي حال أي خلاف، يتم استشارة خبير في شروط عقود الإيجار لحل الخلاف.

التنازل عن عقد الإيجار: لا يحق للمستأجر أن يتنازل عن عقد الإيجار دون الحصول على موافقة المؤجر الخطية المسبقة.

6.3

سياسات تركيز الاستثمار

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية داخل المملكة العربية السعودية قابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري والتي من المتوقع أن تدر عوائد على رأس المال المستثمر. كما أنه سيتم اختيار المناطق/المدن التي تتميز بسمات استثمارية إيجابية ونمو في أنشطة الأعمال وتدقق في الاستثمارات بشكل إيجابي، ونمو في العرض والطلب وكذلك لديها بنية تحتية جيدة (حسب تقدير مدير الصندوق المعقول وذلك بعد الأخذ بالاعتبار التقارير الصادرة في هذا الشأن من مئتين اثنين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين). وعلى الرغم من أن الاستثمارات الأولية للصندوق الواردة في الملخص التعريفي عن الأصول العقارية تقع جميعها في داخل المملكة، إلا أنه وعلى سبيل تنوع الاستثمارات، يجوز للصندوق الاستثمار بحد أقصى 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق في العقارات الواقعة خارج المملكة. علماً بأن استثمارات الصندوق الحالية (محفظة الصندوق المبدئية) تتركز في عقارات القطاع التعليمي.

6.4

صلاحية الصندوق في الحصول على تمويل

لا يوجد أي قروض أو تمويل عند إنشاء/بدء عمل الصندوق، إلا أنه يحق لمدير الصندوق أن يلجأ للحصول على تمويل في الحالات التي يقرها مجلس إدارة الصندوق وبعد موافقة اللجنة الشرعية بحيث لا يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته (50%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

6.5

وسائل وكيفية استثمار النقد المتوفر في الصندوق

يحق لمدير الصندوق ووفقاً لتقديره الخاص وبعد موافقة اللجنة الشرعية باستثمار السيولة المتاحة وغير المستخدمة

متى ما دعت الحاجة (وبحد أقصى 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة) في واحدة أو أكثر من الاستثمارات المذكورة بالجدول أدناه:

نوع الاستثمار*	الحد الأدنى من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة	الحد الأعلى من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة
سيولة نقدية.	0%	25%
صناديق أسواق النقد المطروحة طرحاً عاماً والمرخصة من قبل الهيئة.	0%	25%
صفقات المرابحة والودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي لدى المصارف المرخصة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية.**	0%	25%
أسهم الشركات المتداولة والمطروحة طرحاً عاماً في أسواق المال السعودية والمرخصة من الهيئة.	0%	25%
وحدات الصناديق العقارية المتداولة المطروحة طرحاً عاماً في أسواق المال السعودية والمرخصة من الهيئة.	0%	25%
أدوات الدين المتداولة والمطروحة طرحاً عاماً في أسواق المال السعودية والمرخصة من الهيئة.	0%	25%

* الاستثمار مع الطرف النظير الواحد لن يتجاوز 25% من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة.
** سيتم اختيار المصارف بقرار من مدير الصندوق حيث أنه لن يلتزم بأي تصنيف ائتماني محدد وذلك طالما أن تلك المصارف مرخصة من مؤسسة النقد العربي السعودي وعاملة في المملكة ومتوافقة مع متطلبات اللجنة الشرعية.

6.6 الادارة النشطة

يعتمد الصندوق على فريق الاستثمار التابع لشركة أصول وبخيت الاستثمارية 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 في الاستثمارات العقارية. وسيقوم الفريق بتربح/متابعة سوق الاستثمار العقاري، للاستفادة من الفرص المتاحة في السوق العقاري والحفاظ على أهداف الصندوق على المدى الطويل.

6.7 عملية اتخاذ القرار الاستثماري

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.

وفيما يلي خطوات اتخاذ عمليات القرار الاستثماري:

- تتمين العقار المرشح من قبل فريق إدارة الصناديق العقارية لدى مدير الصندوق والذي يتوافق مع أهداف الصندوق.
- تعيين مثنين اثنين مستقلين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين للحصول على تامين للعقار.
- تعيين مقيم فني للحصول على الفحص النافي للجهالة من الناحية الفنية.
- الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق والهيئة الشرعية على العقار محل الاستحواذ.

- تقديم عرض الشراء للمالك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق.
- سيتم أخذ موافقة هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات في حال تم الاستحواذ على العقار عن طريق زيادة رأس مال الصندوق.
- تملك العقار لصالح الصندوق وتسجيل ملكيته باسم شركة ذات غرض خاص مملوكة من قبل أمين الحفظ.

6.8 الامتثال بالأنظمة

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

7. مخاطر الاستثمار في الصندوق

7.1 ملخص مخاطر الصندوق

(أ) المخاطر المتعلقة بالصندوق

• تركيز استثمارات الصندوق في قطاع التعليم

عند تأسيس الصندوق، تتركز استثمارات الصندوق في قطاع التعليم من خلال تملك أصول عقارية تتكون من مباني مدرسية. وقد يؤدي ذلك الأمر إلى تعريض الصندوق لخطر الركود الاقتصادي وذلك بشكل أكبر مما إذا اشتملت استثمارات الصندوق على أصول عديدة في قطاعات مختلفة. ونتيجة لذلك، قد يكون لهذا الركود تأثير سلبي جوهري على أداء الصندوق وقيمة وحداته بشكل أكبر مما لو كانت استثمارات الصندوق في أصول عقارية موزعة على قطاعات مختلفة.

• عدم وجود ماضي تشغيلي سابق للصندوق

تم تأسيس الصندوق حديثاً دون ماضي تشغيلي سابق يمكّن المستثمرين المحتملين من التنبؤ بالأداء المستقبلي للصندوق. كما أن النتائج السابقة لصناديق مماثلة أو الأداء السابق للأصول العقارية محل استحواذ الصندوق ليست بالضرورة مؤشراً على أداء الصندوق في المستقبل، حيث سيعتمد مالكو الوحدات بشكل كبير على قرارات وجهود مدير الصندوق في إدارة استراتيجية الصندوق وشؤونه وزيادة حجم العوائد على رأس المال المستثمر. وبالتالي، فإن حداثة نشأة الصندوق قد تؤثر بشكل سلبي على توقعات مدير الصندوق وبالتالي على عوائد الوحدات.

• الاعتماد على الموظفين الرئيسيين لمدير الصندوق

سيعتمد الصندوق على خدمات الإدارة والاستشارات التي يقدمها موظفي مدير الصندوق. وقد يكون من الصعب استبدال بعض الموظفين الرئيسيين، وخاصة في الإدارة العليا لمدير الصندوق. وفي حالة ترك أحد هؤلاء الموظفين العمل ولم يكن مدير الصندوق قادراً على إيجاد بديل مناسب له/لها، فإن أداء أعمال الصندوق قد تتأثر بشكل سلبي.

• مخاطر السيولة

يعتمد المستثمرون عادةً إلى الإبقاء على استثماراتهم والاعتماد على العوائد المستحقة على رأس المال المستثمر. ولكن في حالات أخرى يرغب بعض مالكي الوحدات في تسهيل استثماراتهم تبعاً لعوامل كثيرة، بما في ذلك إيرادات وقيمة الأصول العقارية، والأداء العام للصندوق والسوق الخاص بأدوات استثمار مماثلة. ونظراً لأن كمية السيولة لوحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة قد تكون أقل من نظيرتها لأسهم الشركات المتداولة، فإنه من المحتمل أن يواجه مالك الوحدات في الصندوق صعوبة بالتخارج وتسجيل وحداته في الصندوق بسعر أعلى من سعر الشراء الأصلي أو من السعر الذي يعرضه مالك الوحدات مما قد يؤدي إلى تخارج مالك الوحدات من الصندوق بقيمة أقل من القيمة السوقية لأصول الصندوق.

• مخاطر الخبرة المحدودة

يمتلك مدير الصندوق خبرة محدودة في إدارة صناديق الاستثمار العقارية المتداولة. وبالنظر إلى أن التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة قد صدرت مؤخراً وبالتالي تبقى كيفية تطبيقها إلى حد ما مجهولة، فقد يضطر مدير الصندوق إلى قضاء وقت وجهد كبيرين في التأكد من التزام الصندوق بالمتطلبات النظامية الصادرة عن هيئة

السوق المالية والسوق المالية السعودية. وبالتالي، فإن إخفاق مدير الصندوق في تطبيق تلك المتطلبات بالشكل المطلوب قد يؤدي إلى تأثير سلبي على عمليات الصندوق ومركزه المالي وعائدات مالكي الوحدات.

• مخاطر التداول بسعر أقل من القيمة السوقية

قد يتعرض تداول الوحدات لعوامل تؤدي إلى حدوث تقلبات في قيمتها منها العوامل التي قد تؤثر سلباً على أسواق الأسهم المحلية والعالمية والظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل واتجاهات مالكي الوحدات والظروف الاقتصادية العامة. وبناءً عليه، فإن شراء الوحدات ملائم فقط للمستثمرين الذين يمكنهم تحمل المخاطر المرتبطة بهذه الاستثمارات لا سيما وأن تلك المخاطر قد تؤدي إلى صعوبة تخارج مالك الوحدات من الصندوق أو تخارجه بقيمة أقل من القيمة السوقية لأصول الصندوق.

• مخاطر زيادة رأس مال الصندوق

في حال قرر مدير الصندوق مع مالكي الوحدات زيادة رأس مال الصندوق من خلال إصدار وحدات جديدة، فإن إصدار هذه الوحدات الجديدة سوف يؤدي إلى تخفيض الحصة النسبية لمالكي الوحدات في ذلك الحين إلى حد ما وذلك ما لم يمارس مالكي الوحدات في ذلك الحين حقوقهم في الاشتراك في زيادة رأس المال، وقد تؤدي زيادة رأس المال إلى تأثير قيمة الوحدات بشكل سلبي مما يؤثر سلباً على استثمارات مالكي الوحدات غير المشتركين في زيادة رأس المال.

• مخاطر عدم تحقيق عوائد على الاستثمار

لن يكون هناك أي ضمان بأن الأعمال التشغيلية لأصول الصندوق ستكون مدرة للأرباح، أو أن الصندوق سينجح في تجنب الخسائر، كما لن يكون للصندوق بشكل عام أي مصدر للأموال ليدفع منها توزيعات على مالكي الوحدات بخلاف العوائد من الإيجارات والعائدات الرأسمالية التي من الممكن أن تأتي من تشغيل أصول الصندوق أو بيع بعض أو كل أصوله. وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان بأن الصندوق سيقوم بتحقيق عوائد على استثمارات مالكي الوحدات في الصندوق وأنه من الممكن أن يخسر مالكي الوحدات في الصندوق كل أو بعض رؤوس أموالهم المستثمرة في الصندوق.

• مخاطر إلغاء إدراج / تعليق الوحدات

هناك مخاطر بأن تقوم هيئة السوق المالية بإلغاء إدراج الصندوق أو تعليق تداوله في أي وقت إذا رأت الهيئة أن ذلك ضروري لحماية مالكي الوحدات أو الحفاظ على تنظيم السوق أو إذا رأت أن مدير الصندوق أو أمين الحفظ أخفق بشكل جوهري. كما يحق للسوق المالية السعودية تعليق تداول الوحدات بالسوق حسب المادة السادسة والثلاثون من قواعد الإدراج، كما يجوز أيضاً للهيئة إلغاء الإدراج أو تعليقه إذا أخفق الصندوق في الوفاء بمعايير السيولة الموضحة في الفقرة (ب) من المادة الحادية عشر من الباب الثاني في قواعد الإدراج و في الفقرة الفرعية رقم (2) من الفقرة (ب) من المادة (رابعاً) من التعليمات الخاصة بضاديق الاستثمار العقارية المتداولة.

(ب) المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق

• المخاطر المتعلقة بألية استحواد الصندوق على الأصول العقارية المبدئية

سيقوم الصندوق بالاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية بطريقة غير مباشرة وذلك من خلال الاستحواذ على كامل حصص الشركة المبيعة (شركة معارف الحفظ للعقارات) والتي بدورها تملك كافة الأصول العقارية المبدئية، وعلى الرغم من قيام الصندوق بالفحص النافي للجهالة على الشركة المبيعة (شركة معارف الحفظ للعقارات) لغرض التأكد من عدم وجود التزامات أو مخالفات أو أعباء على مستوى ذمة الشركة المبيعة من شأنها أن تؤثر على الصندوق، إلا أنه لا يمكن ضمان عدم ظهور أي منها مستقبلاً و في حال ظهورها قد ينتج عن ذلك فرض التزامات وأعباء إضافية على الصندوق وبالتالي قد يؤثر ذلك سلباً على أداء الصندوق وعلى العائد النهائي- إن وجد- الذي يحصل عليه مالكي الوحدات.

• المخاطر العامة للاستثمار العقاري

يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغييرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف السلبية في السوق المحلية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري العقارات، والتغييرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح البيئية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الإقبال النسبي

على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية ومشاكل ومخاطر التشغيل الناشئة عن عدم توفر بعض مواد البناء، بالإضافة إلى الظروف القاهرة، والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها من العوامل الخارجة عن سيطرة مدير الصندوق. قد يساهم أيّ من هذه العوامل في التسبب بمخاطر جوهرية تؤثر سلباً على قيمة أصول الصندوق وقدرة الصندوق على توليد أي عوائد على استثماراته.

• التقلبات في قيمة العقارات ونقص السيولة

تعتبر العقارات من فئة الأصول غير السائلة، وتتقلب درجة سيولتها تبعاً للطلب والرغبة في هذا النوع من الاستثمارات. وإن كان الصندوق بحاجة لتسييل استثماراته العقارية في وقت غير مناسب، فقد تكون عائدات الصندوق من ذلك أقل من القيمة الدفترية الإجمالية لممتلكاته العقارية. وبالتالي، فإن أي تأخير أو صعوبة قد يواجهها الصندوق في التصرف في أصوله قد تؤثر سلباً وبشكل كبير على العائد النهائي- إن وجد- الذي يحصل عليه مالكي الوحدات.

• إمكانية الطعن في ملكية الصندوق للأصول العقارية

لا توجد حتى تاريخ هذه الشروط والأحكام سجلات عقارية مركزية فعالة وملزمة في المدن التي تقع فيها الأصول العقارية المبدئية، كما أن صكوك الملكية لا تمثل بالضرورة كامل حقوق التصرف في ملكية العقار وقد تكون عرضة للطعن حيث أن المحاكم السعودية لا تعترف عادةً بدفاع المشتري "حسن النية" ضد المطالبات العقارية. علاوة على ذلك، فإن وجود عقد بين شخصين لا يمكن بالضرورة أحدهما في مطالبة الآخر بإعادة ملكية الأصل العقاري محل التعاقد. وعليه فإن الأصول العقارية التي يستحوذ عليها الصندوق قد تكون عرضة لأي منازعات قانونية تتعلق بملكية تلك الأصول والتي قد تضعف بدورها قدرة الصندوق على التصرف في الأصول العقارية أو نقلها بشكل خالي من الرهن والقيود، وقد يتسبب ذلك في بعض الحالات بخسارة الصندوق لملكية الأصول العقارية التي اعتقد بأن الاستحواذ عليها تم بصورة قانونية. فضلاً عن ذلك، قد تؤثر هذه المنازعات والخلافات حول الملكية بشكل جوهري على قيمة الأصول العقارية، وبالتالي على قيمة الوحدات في الصندوق.

• مخاطر عدم المساواة في الحصول على المعلومات

سيصدر الصندوق بحد أقصى 70% من وحداته لمجموعة البائعين وهم الملاك الحاليين (بشكل غير مباشر) للأصول العقارية المبدئية مقابل مساهمتهم العينية حيث تمثل هذه المجموعة أيضاً الشركاء في المستأجر (شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة). ونظراً لطبيعة أعمال الأصول العقارية المبدئية، فإنه من المحتمل أن يكون هناك عدد من مالكي الوحدات الآخرين الذين تربطهم صلة بالشركة بدرجات متفاوتة. وبالتالي تنشأ مخاطر حصول مجموعة الملاك الحاليين للأصول العقارية وبعض أو كل من مالكي الوحدات المذكورين أعلاه على معلومات جوهرية والتي قد لا يكون لدى مدير الصندوق علم بها أو قد لا يدرك بأنها جوهرية أو لا يستطيع تفسيرها بالوقت وبالشكل المناسبين كما لو كان في محل هؤلاء الأشخاص.

• مخاطر اعتماد الصندوق على دعم تشغيلي كبير من مدير الاملاك

في حال استثمار الصندوق في أصول عقارية أخرى في المستقبل، قد يقوم مدير الصندوق بتعيين مدير أملاك للقيام بأعمال إدارة وتشغيل تلك الأصول وفقاً لاتفاقية إدارة وتشغيل عقار موقعة بين كل من مدير الصندوق ومدير الأملاك. وقد يكون لتأخر أو فشل مدير الأملاك في الوفاء بالتزاماته بما في ذلك صيانة الأصول العقارية تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.

• مخاطر الاستثمار في القطاع التعليمي

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 أو تغيير في اللوائح أو الأنظمة المرتبطة بالنظام التعليمي عامة أو إلغاء التراخيص الممنوحة للمدارس الأهلية أو أي أنظمة أو لوائح (بما في ذلك تلك المتعلقة بالضرائب والرسوم)، أو عوامل تتعلق بمستويات العرض ومن بينها زيادة المعروض من المدارس سواء الأهلية أو الحكومية. وقد يكون للاقتصاد الكلي وغيره من العوامل تأثير سلبي على العمل وعلى الانفاق الشخصي وهو ما يؤدي إلى انخفاض معدلات الأشغال في المدارس 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 رأس مالية وقد لا يتمكن من تحقيق العوائد الإيجابية المستهدفة.

• إمكانية خضوع الصندوق لبعض التكاليف الثابتة التي لن تنخفض مع انخفاض الإيرادات

قد تنخفض الإيرادات والدخل التشغيلي الذي سيرد إلى الصندوق نتيجة للتغيرات السلبية المختلفة التي تؤثر على الأصول العقارية أو المستأجرين لدى الصندوق. وتجدر الإشارة إلى أن بعض النفقات الرئيسية للصندوق بما في ذلك رسوم الإدارة وتكاليف الصيانة الدورية والتكاليف التشغيلية للأصول العقارية (باستثناء تلك التي يتحملها المستأجر) لن تنخفض تبعاً لانخفاض الإيرادات. وبالتالي، إذا انخفضت الإيرادات والدخل التشغيلي بينما ظلت التكاليف كما هي، فإن إيرادات الصندوق والأموال المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات قد تنخفض.

• مخاطر سلامة الأصول العقارية والحصول على الموافقات النظامية لتشغيل الأصول العقارية

بخصوص سلامة العقارات محل الاستثمار، سوف يعتمد الصندوق على المستأجر بغرض المحافظة على سلامة العقار وتوفير التغطية التأمينية التشغيلية اللازمة والحصول على الموافقات النظامية اللازمة لتشغيل الأصول العقارية. فإذا لم يكن المستأجر قادر على المحافظة على سلامة المبنى وإجراء الصيانة الدورية اللازمة والإبقاء على الموافقات النظامية اللازمة لتشغيل الأصول العقارية في الوقت المناسب، فإن هذا من شأنه أن يضعف قدرة الصندوق على إنجاز أو تشغيل الأصول العقارية مما قد يؤثر بشكل سلبي على أداء الصندوق نتيجة ذلك التأخير.

• الأثر السلبي لعدم وجود أو عدم الالتزام بالموافقات التنظيمية ومتطلبات الترخيص على الأصول العقارية

كجزء من تشغيل الأصول العقارية، يجب الحصول على جميع الموافقات التنظيمية والتراخيص اللازمة لذلك للتشغيل. ولا يمكن ضمان الحصول على جميع الموافقات التنظيمية ذات الصلة بالأصول العقارية أو تجديدها في الوقت المناسب أو أنه من اللازم الحصول عليها. وعلاوة على ذلك، قد يؤدي انتهاك شروط أي من هذه الموافقات التنظيمية إلى إلغائها أو سحبها، أو تعليقها أو فرض غرامات مالية من قبل السلطات التنظيمية ذات الصلة. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي تعديلات على القوانين واللوائح القائمة قد تفرض اشتراطات غير متوقعة وأكثر تكلفة بحيث ينتج عن التزام الصندوق بهذه القوانين أو اللوائح تكبد نفقات رأسمالية كبيرة أو التزامات أو مسؤوليات أخرى، والتي قد يكون لها تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.

• مخاطر المطورين وأعمال الإنشاء

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

• إمكانية خضوع الأصول العقارية لضرر جوهري بسبب الكوارث الطبيعية وأسباب أخرى خارجة عن سيطرة مدير الصندوق والتي قد لا يكون التأمين (في حال وجد) عليها كافياً

قد تكون الأصول العقارية عرضة للضرر المادي الناجم عن حريق أو عواصف أو زلازل أو غيرها من الكوارث الطبيعية، أو لأسباب أخرى مثل الاضطرابات السياسية. وفي حالة وقوع أي حدث من هذا القبيل، قد يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الأصول العقارية، وكذلك الإيرادات المتوقعة. بالإضافة إلى ذلك، لا يمكن إعطاء ضمان على أن الخسائر الناتجة (بما في ذلك خسارة دخل الإيجار) قد يتم تعويضها بالكامل تحت غطاء التأمين (في حال وجد) وهنالك أنواعاً معينة من المخاطر والخسائر (على سبيل المثال، الخسائر الناجمة عن الاضطرابات السياسية، وأعمال الحرب أو بعض الكوارث الطبيعية) قد لا يمكن تأمينها من الناحية الاقتصادية أو بشكل عام. وفي حال وقوع أي من تلك الأحداث وقد يكون لذلك تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.

• مخاطر نزع ملكية الأصول العقارية

إنه من حق الدولة وضع اليد الإلزامي على عقار لتحقيق المنفعة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، بناء الطرق والمرافق العامة). ومن الناحية العملية، يكون سعر الشراء لعقار ما عادة ما يقارب القيمة السوقية. وفي حال نزع الملكية يتم الاستحواذ الإلزامي على العقار بعد فترة إخطار غير محددة نظاماً، وذلك لأن اعتمادها يقوم بموجب نظام خاص. وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض، فهناك خطر يتمثل في أن يكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع

حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار. وفي حال تحقق نزع الملكية، فقد تنخفض قيمة التوزيعات لمالكي الوحدات، وقيمة وسعر التداول للوحدات وقد يخسر مالكي الوحدات كل أو جزء من رأس المال المستثمر.

• مخاطر السياسات الحكومية

قامت الحكومة مؤخراً بفرض رسوم على الأراضي البيضاء في المملكة العربية السعودية، والمعروفة باسم "رسوم الأراضي البيضاء". وتوفر هذه الرسوم حافزاً للمطورين لتطوير الأراضي غير المستغلة، ولكن من الممكن أن تؤدي أيضاً إلى زيادة في مستويات المنافسة في سوق القطاع العقاري. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي تخفيض في المستقبل للدعم عن الكهرباء والمياه في المملكة، والتغيرات في ضريبة المغتربين والضرائب على التحويلات المالية من المغتربين أو ضريبة القيمة المضافة أو فرض أي ضرائب جديدة على العمالة الوافدة وعائلاتهم قد يقلل من الدخل المتاح وقد تقلل من مستويات الطلب على الأصول العقارية التابعة للصندوق. وعلاوة على ذلك، قد يكون لأي زيادة لحدود أو قيم الإيجارات من قبل الحكومة تأثير سلبي على إيرادات الأصول العقارية وبالتالي التوزيعات النقدية والقيمة السوقية لوحدات الصندوق.

• مخاطر إبرام عقود إيجار طويلة الأجل

سيبرم الصندوق عقود إيجار طويلة الأجل مع المستأجر (شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة) لفترات إيجار تبلغ 30 سنة. وعلى الرغم من أن تلك العقود معرضة لزيادة في الإيجار السنوي لتلك الأصول، فإنه عند حدوث أي زيادة في تكاليف التشغيل (باستثناء تلك التي يتحملها المستأجر) أو معدلات التضخم أو تغير أسعار صرف العملات أو زيادة أسعار العقارات مع ثبات دفعات الإيجار يؤدي إلى انخفاض العائد على الإيجار. وعلاوة على ذلك، ونظراً لمدة الإيجار، قد لا يكون الصندوق قادراً على إعادة التفاوض على عقد الإيجار ليعكس التغيرات السابقة إلى حين انتهاء مدته. مما قد يتسبب في انخفاض عوائد الصندوق عن العوائد المتوفرة في السوق وقد يؤثر ذلك أيضاً في انخفاض سعر الأصول العقارية وسعر وحدات الصندوق.

• مخاطر انتهاء صلاحية الرخص الحكومية

عدد من الرخص الحكومية المتعلقة بالأنشطة المزمع ممارستها على الأصول العقارية من قبل المستأجر منتهية. وقد قام المستأجر بتقديم تعهدات إلى مدير الصندوق بالقيام باستخراج وتجديد كافة الرخص الحكومية والشهادات الخاصة بالأصول العقارية المبدئية وبتحمل أي تبعات تنتج عن عدم القدرة على استخراجها وتجديدها وحماية طرف الصندوق وتعويضه ضد أي مسؤوليات أو مطالبات أو تكاليف أو غرامات تتعلق بتلك الرخص والشهادات. وعلى الرغم من ذلك، فإنه لا يمكن الجزم مطلقاً بإمكانية تجديدها أو إصدارها أو الجزم بتجديدها أو إصدارها خلال مدة زمنية مناسبة. كما لا يمكن الجزم بعدم وجود متطلبات لتجديد أو إصدار تلك الرخص لا يمكن أن يفى المستأجر بها، الأمر الذي قد يؤدي لعدم تمكن المستأجر من ممارسة أعماله على الأصول العقارية، مما قد يؤدي إلى انخفاض عوائد الصندوق وقد يؤثر ذلك أيضاً في سعر الأصول العقارية وسعر وحدات الصندوق.

• مخاطر عدم إمكانية الانتهاء من إجراءات فك الرهن عن الأصل العقاري الخاص بمدارس المنارات بالرياض

تم رهن صك الملكية المتعلق بالأصل العقاري الخاص بمدارس منارات الرياض باسم إحدى الشركات التابعة لأحد البنوك المرخصة للعمل في المملكة وذلك ضماناً للالتزامات شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة (المملوكة بالكامل من قبل البائعين) بموجب اتفاقية التسهيلات المبرمة مع البنك، وقامت شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة بسداد المبالغ المستحقة بموجب اتفاقية التسهيلات، وجاري العمل حالياً على الانتهاء من إجراءات فك الرهن، إلا أنه لا يمكن الجزم بأن يتم الانتهاء من هذه الإجراءات بالشكل والوقت المناسبين، مما قد يؤثر سلباً على إمكانية استحواد الصندوق على هذا الأصل العقاري (من خلال إعادة تسجيله باسم الشركة البائعة التي سيتم الاستحواذ على كامل الحصص فيها بدون أي رهون).

(ج) المخاطر المتعلقة بمستأجر وحيد.

• مخاطر وجود مستأجر واحد للأصول العقارية المبدئية.

سيتم استئجار الأصول العقارية المبدئية من قبل مستأجر واحد وهو شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة،

وبالتالي فإنه في حال عدم قدرة شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة الوفاء بالتزاماتها بصفتها مستأجر للأصول العقارية المبدئية، فإن ذلك له تأثير سلبي ومادي على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل، والذي يؤثر بشكل سلبي في توزيع الأرباح على مالكي الوحدات.

• الإنهاء المبكر لعقد الإيجار

سوف يكون الصندوق في البداية صندوقاً عقارياً قائماً على الأصول العقارية المبدئية والتي سيتم تأجيرها إلى شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة (المستأجر) بموجب عقود إيجار طويلة الأجل تمتد إلى 30 سنة. ويمكن أن تكون هناك عوامل خارج نطاق السيطرة المعقولة للأطراف قد تؤدي إلى الإنهاء المبكر لعقد الإيجار. وقد يؤدي إنقطاع أو التوقف الكامل لمدفوعات الإيجار لمدة بينما يقرر مدير الصندوق الطريق الأمثل للمضي قدماً في إدارة وتشغيل الأصول العقارية التي خسائر للصندوق. وقد يؤدي وقوع هذا الحدث إلى انخفاض إيرادات الصندوق بشكل كبير عن السابق مع احتمال وقوع خسائر في رأس المال.

• احتمال عدم القدرة على تجديد عقد الإيجار أو إيجاد مستأجر بديل

سوف يحقق الصندوق معظم دخله من الإيجار المستلم من مستأجر الأصول العقارية المبدئية. وبناءً عليه، قد يتأثر سلباً الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفعاته النقدية وقدرته على القيام بتوزيعات على المستثمرين إذا تعذر عليه إعادة تأجير الأصول العقارية المبدئية أو تجديد عقود الإيجار المنتهية أو إيجاد مستأجر بديل، أو إذا كانت معدلات الإيجار عند التجديد أو إعادة التأجير أقل بشكل كبير مما هو متوقع. ولا يستطيع الصندوق التنبؤ بما إذا كان المستأجر سوف يجدد عقده الإيجاري في نهاية مدته أو إيجاد مستأجر بديل. وفي هذه الحالة سيكون الصندوق مطالباً بالعثور على مستأجر/مستأجرين آخرين لشغل الأصول العقارية المبدئية أو بيعها.

• مخاطر عدم قدرة المستأجر على الوفاء بالتزاماته الإيجارية

تتأثر نتائج الصندوق بشكل سلبي إذا كان مستأجر الأصول العقارية المبدئية غير قادر على الوفاء بالتزاماته الإيجارية، بالإضافة في حال لجوء المستأجر إلى الحماية المتوفرة بموجب أنظمة الإفلاس أو الإعسار أو أية أنظمة مماثلة، فيجوز له إنهاء عقد الإيجار الخاص وينتج عن ذلك نقصان في التدفق النقدي للصندوق. وفي حال الإخلال بالتزامات و/أو حال إفلاس المستأجر، فإن التدفق النقدي الخاص بالصندوق وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات لمالكي الوحدات ستتأثر سلباً.

• مخاطر التدفقات النقدية الخارجة وغير المتوقعة لصيانة الأصول العقارية

قد يكون الصندوق مطالباً بتحمل نفقات محددة في حال عدم قدرة المستأجر (شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة) فيما يتعلق بالأصول العقارية المبدئية، أو مدير الأملاك فيما يتعلق بأي أصل عقاري يتم الاستحواذ عليه مستقبلاً، على سداد تلك النفقات (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر الضرائب العقارية ونفقات الصيانة) وذلك للحفاظ على قيمة الأصل العقاري.

• مخاطر اعتماد الصندوق على دعم تشغيلي كبير من مستأجر الأصول العقارية المبدئية

ستتم إدارة الأصول العقارية المبدئية بواسطة المستأجر وفقاً لاتفاقيات الإيجار الموقعة بين كل من مدير الصندوق والمستأجر. وقد يكون لتأخر أو فشل المستأجر في الوفاء بالتزاماته بما في ذلك صيانة الأصول العقارية تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.

• مخاطر انتهاء صلاحية الرخص الصادرة من وزارة التعليم وعدم القدرة على تجديدها

على الرغم من أن جميع الرخص الصادرة من وزارة التعليم الخاصة بالأصول العقارية المبدئية لازالت سارية المفعول، إلا أنه لا يمكن الجزم مطلقاً بإمكانية تجديدها أو إصدارها أو الجزم بتجديدها أو إصدارها خلال مدة زمنية مناسبة وذلك عند انتهاء مدتها. كما لا يمكن الجزم بعدم وجود متطلبات لتجديد تلك الرخص لا يمكن أن يفني المستأجر بها، الأمر الذي قد يؤدي لعدم تمكن المستأجر من ممارسة أعماله على الأصول العقارية، مما قد يؤدي إلى انخفاض عوائد الصندوق وقد يؤثر ذلك أيضاً في سعر الأصول العقارية وسعر وحدات الصندوق.

(د) المخاطر الأخرى

• يعتمد الصندوق على اقتصاد المملكة ووضعها في السوق العالمية

سوف تتأثر نتائج الصندوق ووضعها المالي بحالة الاقتصاد في المملكة والأوضاع الاقتصادية العالمية التي تؤثر على

اقتصاد المملكة. على الرغم من نموه في القطاعات الأخرى، إلا أن الاقتصاد السعودي لا يزال يعتمد على سعر النفط والغاز في الأسواق العالمية، وبالتالي فإن الانخفاض في أسعار النفط والغاز قد يبطئ أو يعطل الاقتصاد السعودي، كما أن التأثير الناتج على السيولة يمكن أن يؤثر سلباً على الطلب في قطاع العقارات. وبالإضافة إلى ذلك، فإن أي تغيير سلبي في واحد أو أكثر من عوامل الاقتصاد الكلي، مثل سعر الصرف، وأسعار العمولات، والتضخم، ومستويات الأجور، والبطالة، والاستثمار الأجنبي والتجارة الدولية، يمكن أن يكون له تأثير سلبي ومادي على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.

• استمرار خضوع البيئات السياسية والاقتصادية والقانونية للتغيرات المستمرة

تخضع البيئات السياسية والاقتصادية والقانونية في المملكة للتطورات المستمرة. ونظراً لأن معظم استثمارات الصندوق ستكون في أصول تقع في المملكة أو تخضع لأنظمتها، فإنه قد يكون لأي تطورات غير متوقعة في البيئات القانونية والاقتصادية والسياسية تأثير سلبي جوهري على القطاعات التي تخضع لها أصول الصندوق مما قد يكون له في المقابل تأثير سلبي ومادي على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.

• المخاطر الائتمانية

هي المخاطر التي تتعلق باحتمال إخفاق الجهة أو الجهات المتعاقد معها في الوفاء بالتزاماتها التعاقدية مع مدير الصندوق وفقاً للعقود أو الاتفاقيات بينهما. وتطبق هذه المخاطر على الصندوق في حال الاستثمار في صناديق المربحة وصناديق أسواق النقد والتي تبرم صفقات المربحة (بما في ذلك الصفقات ذات التصنيف الائتماني المنخفض) مع أطراف أخرى والتي ستؤثر سلباً - في حال إخفاقها - على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.

• مخاطر استثمار النقد المتوفر بالصندوق في أوراق مالية أخرى

تعرض الأوراق المالية أو الاستثمارات التي قد يستهدف الصندوق الاستثمار بها الى مخاطر اضافية وقد تكون غير مذكورة في فقرة "مخاطر الإستثمار في الصندوق" من هذه الشروط والأحكام مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وأدائه وعلى مالكي وحدات الصندوق.

• مخاطر عدم الإلتزام بالضوابط الشرعية

يجب أن تتم استثمارات الصندوق وفقاً لمبادئ الشريعة الاسلامية حسيما تحدها الهيئة الشرعية. وهذه المبادئ تنطبق على هيكل الاستثمارات وإلى حد ما على نشاطات الصندوق وتنوع استثمارته، وللالتزام بتلك المبادئ قد يضطر الصندوق عن التخلي عن الاستثمار أو جزء منه، أو جزء من دخله إذا كان الاستثمار أو هيكل الاستثمار مخالف لمبادئ الشريعة الإسلامية، 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 منطبقة.

• المخاطر التشريعية

هي التغيرات في البيئة التنظيمية والتشريعات وأنظمة المحاسبة واللوائح المحلية، والحكومية والتي تؤثر سلباً على قدرة مدير الصندوق على إدارة الصندوق أو قد تؤدي إلى انخفاض قيمة الأصول المستثمر فيها من قبل صناديق الاستثمار المستهدفة أو الصندوق وبالتالي يكون لها تأثير سلبي على أداء الصندوق وقيمة وحداته.

• المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية.

إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند على الأنظمة القائمة وقت صدور هذه الشروط والأحكام وقد تطرأ تغييرات نظامية وضريبية وتنظيمية وزكوية أو غيرها من التغيرات على البيئة الاستثمارية في المملكة خلال مدة الصندوق، والتي من الممكن أن يكون لها تأثير سلبي على الصندوق، أو استثماراته، أو مالكي الوحدات.

وبهذا الخصوص يشار إلى أنه لا توجد حالياً ضرائب مفروضة على الصناديق الاستثمارية داخل المملكة العربية السعودية، باستثناء ضريبة القيمة المضافة المفروضة على الرسوم ذات العلاقة بالصناديق الاستثمارية بموجب أنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل، ومع ذلك فليس هناك ضمان بأن نظام الزكاة والضرائب الحالي المعمول به داخل المملكة لن يتغير؛ لذا سيلتزم الصندوق بأي تغييرات في أنظمة الضريبة أو الزكاة أو غيرها من الأنظمة في المملكة وسيتحمل المسؤولية عن ذلك، ولن يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن أي ضرائب أو زكاة أو أي مبالغ أخرى فرضتها أي هيئة معينة أو قد تفرضها.

• مخاطر السعودية:

قد تشترط حكومة المملكة العربية السعودية إنفاذاً لسياسات السعودية توظيف نسبة عالية من المواطنين في عدة قطاعات، منها قطاع التطوير العقاري. وليس من الواضح في هذه المرحلة إلى أي مدى سوف يُطلب من الصندوق واستثماراته الالتزام بمثل هذه السياسات، إلا أن السعودية قد تتطلب زيادة نسبة التوظيف أو تقديم تدريب إضافي قد يؤدي إلى وجود تكاليف إضافية وارتفاع التكاليف التشغيلية للصندوق، حيث أنه سوف يتم اقتطاع مثل هذه التكاليف من صافي دخل الصندوق، وبالتالي سوف تنخفض الأرباح الصافية من أرباح المشروع العقاري محل التطوير، والذي سيؤثر سلباً مالكي الوحدات.

• المخاطر المتعلقة بمسار التعليم العالمي المقدم من قبل المستأجر:

يقدم المستأجر كجهة تعليمية خيار مسار التعليم العالمي الذي يحتوي على مناهج تعليمية خاصة وذلك لاستقطاب شريحة محددة من الطلبة. ويعتمد هذا المسار إلى حد ما على المعلمين والطلبة من غير الجنسية السعودية. وعليه، وعلى الرغم من أنه من غير الواضح تأثير ذلك على الصندوق وأعماله، فإن أي متطلبات سعودة إضافية، أو الرسوم الحكومية التي يتم فرضها على العامل غير السعودي وعائلته قد تؤدي إلى زيادة التكاليف على عاتق المستأجر بما في ذلك المتعلقة بتدريب الموظفين السعوديين لزيادة كفاءتهم بالإضافة إلى احتمال خسارة المستأجر لشريحة من الطلبة غير السعوديين بسبب مغادرة عوائلهم للمملكة نتيجة ارتفاع الرسوم المفروضة على العمالة الأجنبية وأسرههم، مما قد يؤثر سلباً على أعمال المستأجر وبالتالي على الصندوق، أو استثماراته، أو مالكي الوحدات.

7.2 ملاءمة الاستثمارات

قد لا تكون الوحدات استثماراً ملائماً لجميع المستثمرين. يجب أن يحدد كل مستثمر محتمل في الوحدات مدى ملاءمة هذا الاستثمار في ضوء ظروفه الخاصة. وعلى وجه الخصوص، ينبغي أن يكون لكل مالك وحدة محتمل ما يلي:

- المعرفة والخبرة الكافيتين لإجراء تقييم حقيقي للوحدات، ومزايا ومخاطر الاستثمار في الوحدات والمعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام.
- معرفة بالأدوات التحليلية المناسبة للتقييم، في سياق وضعه المالي الخاص، والاستثمار في الوحدات وتأثير الوحدات على المحفظة الاستثمارية بشكل كلي.
- يكون لديه الموارد المالية والسيولة الكافية لتحمل جميع مخاطر الاستثمار في الوحدات.
- الفهم الدقيق للشروط والأحكام والدراسة بطبيعة المؤشرات والأسواق المالية ذات الصلة.
- أن يكون قادراً على تقييم (سواء بمفرده أو من خلال أخذ المشورة من مستشار مالي مرخص من هيئة السوق المالية) السيناريوهات المحتملة للعوامل الاقتصادية وغيرها من العوامل التي قد تؤثر على الاستثمار، وقدرته على تحمل المخاطر القابلة للتطبيق.

7.3 البيانات المستقبلية

(أ) لقد تم إعداد هذه الشروط والأحكام على أساس افتراضات معينة تم استخدامها من قبل مدير الصندوق حسب خبرته في الأسواق والقطاعات التي يعمل بها، بالإضافة إلى معلومات السوق المتاحة للعامّة. وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة، وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان أو تعهد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال أي من هذه الافتراضات.

تشكل أو من الممكن اعتبار بعض الإفادات الواردة في هذه الشروط والأحكام أنها تشكل "إفادات مستقبلية". ومن الممكن أن يستدل على هذه الإفادات المستقبلية من خلال استخدام بعض الكلمات المستقبلية مثل "نعتزم" أو "تقدر" أو "نعتقد" أو "نتوقع" أو "يتوقع" أو "يستهدف" أو "مستهدف" أو "من الممكن" أو "سيكون" أو "يجب" أو "مُتوقع" أو الصيغ النافية لهذه المفردات وغيرها من المفردات المقارنة أو المشابهة لها في المعنى. وتعكس هذه الإفادات المستقبلية وجهة نظر مدير الصندوق حالياً فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية، ولكنها لا تشكل ضماناً للأداء المستقبلي. وهناك العديد من العوامل التي قد تؤدي إلى اختلاف كبير عن النتائج الفعلية أو الأداء الفعلي أو الإنجازات الفعلية التي يحققها مدير الصندوق عما كان متوقعاً صراحةً أو ضمناً. وتحتوي المادة "7" (مخاطر الاستثمار في الصندوق) من هذه الشروط والأحكام على وصف أكثر تفصيلاً لبعض المخاطر والعوامل التي يمكن أن تؤدي إلى مثل هذا الأثر. وإذا تحقق واحد أو أكثر من هذه المخاطر أو الأمور غير المؤكدة أو إذا ثبت عدم صحة أو دقة أي من الافتراضات، فإن النتائج الفعلية للصندوق قد تختلف بصورة جوهرية عن النتائج المذكورة في هذه الشروط والأحكام على أنها مقدرة أو معتقدة أو متوقعة أو مخطط لها. وعليه فيجب على المستثمرين المحتملين فحص جميع الإفادات المستقبلية على ضوء هذه التفسيرات مع عدم الاعتماد على تلك الإفادات بشكل أساسي.

(ب) لا يضمن الاستثمار في الصندوق حصول ملاك الوحدات على الأرباح ولا يحمي من الخسائر. كما لا يوجد ضمان بأن الصندوق سيحقق أهدافه الاستثمارية. وينبغي على المستثمرين المحتملين، عند الاستثمار في الصندوق، النظر

بغاية في عوامل المخاطر السابقة وغيرها من المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام. إن المخاطر والشكوك الموضحة أعلاه هي تلك التي يعتقد مدير الصندوق في الوقت الراهن أنها قد تؤثر على الصندوق وأي استثمار يقوم به المستثمرين المحتملين. ومع ذلك، فإن المخاطر الواردة أعلاه لا تشمل بالضرورة جميع المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الوحدات. علماً بأن بعض المخاطر والشكوك الإضافية التي لا يعلمها مدير الصندوق أو التي يعتقد حالياً بأنها غير جوهرية قد تؤثر جوهرياً أو سلباً على أعمال الصندوق، والوضع المالي والنتائج التشغيلية أو الاحتمالات المستقبلية، بما في ذلك انخفاض قيمة الوحدات أو خسارة مالكي الوحدات كل أو جزءاً من استثماراتهم.

8. الاشتراك

8.1 معلومات الاشتراك

- الاشتراك في الوحدات خلال فترة الطرح الأولي:

سيقوم مدير الصندوق بطرح 132,200,000 وحدة بسعر 10 ريال سعودي للوحدة (أي ما يعادل 1,322,000,000 ريال سعودي) بحيث يستهدف مدير الصندوق ما بين 396,600,000 ريال سعودي و 561,850,000 ريال سعودي من الجمهور والتي تشكل نسبة ما بين 30% إلى 42.5% خلال فترة الطرح الأولي. وتستمر فترة الطرح الأولي لمدة (20) يوم عمل تبدأ من تاريخ 1440/03/10 هـ الموافق 2018/11/18 م حتى تاريخ 1440/04/06 هـ الموافق 2018/12/13 م.

وسيتم استخدام المتحصلات النقدية من طرح وحدات الصندوق خلال فترة الطرح الأولي لسداد الجزء النقدي من ثمن شراء كامل حصص الشركة المباعة والمالكة للأصول العقارية المبدئية حسب الجدول التالي:

قيمة الجزء النقدي من ثمن الشراء (ر.س.)		الأصل العقاري
إلى	من	
306,090,158.27	216,063,641.13	منارات الرياض
68,910,127.27	48,642,442.78	منارات المدينة
63,351,419.50	44,718,649.06	منارات الخبر
36,218,720.92	25,566,155.94	الفيصلية الخبر
44,123,305.35	31,145,862.60	منارات الدمام
32,783,838.99	23,141,533.41	نور الاسلام بنين
10,372,429.70	7,321,715.09	نور الاسلام بنات
561,850,000	396,600,000	المجموع

وفيما يلي جدولاً زمنياً يوضح المدد الزمنية المتوقعة من تاريخ بداية طرح الوحدات وحتى بدء تداول الوحدات:

الإجراء	المدة الزمنية المتوقعة
فترة الطرح الأولي	20 يوم عمل
تمديد فترة الطرح الأولي (في حال تم التمديد)	30 يوم عمل
إصدار بيان نتائج الطرح لهيئة السوق المالية والإفصاح عنها في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق	خلال 10 أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الأولي أو أي تمديد لها
رد الفائض بعد الاشتراك في الصندوق والإعلان عن تخصيص الوحدات	15 يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الأولي أو أي تمديد لها

15 يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الأولي أو أي تمديد لها.	رد أموال المشتركين في حال عدم جمع الحد الأدنى المطلوب
60 يوم عمل	نقل ملكية كامل الحصص في الشركة المبيعة عن طريق تسجيلها باسم أمين الحفظ لصالح الصندوق.
خلال الربع الأول من عام 2019	بدء تداول وحدات الصندوق بالسوق المالية السعودية (تداول)

في حال عدم تغطية الحد الأدنى لمتطلبات التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة أو الحد الأدنى البالغ 396,600,000.00 (ما يمثل 30% من حجم الصندوق) ريال سعودي، فإنه يجوز لمدير الصندوق تمديد فترة الاشتراك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

- إجراءات الاشتراك

يرجى الرجوع إلى الملحق رقم 3 من هذه الشروط والأحكام لمعرفة تفاصيل إجراءات ومتطلبات الإشتراك في الصندوق.

- الاشتراك في الوحدات بعد الإدراج:

يحق للمستثمرين الراغبين بالاشتراك في الوحدات بعد فترة الطرح الأولي وإدراج الوحدات القيام بذلك من خلال شراء الوحدات من السوق المالية (السوق الرئيسية) خلال أوقات التداول في السوق المالية السعودية (الرجاء الرجوع إلى المادة "11" (تداول وحدات الصندوق) لمزيد من المعلومات).

- الاشتراك العيني

سيقوم البائعون التالية أسماؤهم بالاشتراك في الصندوق خلال فترة الطرح الأولي بشكل عيني مقابل وحدات تصدر لصالحهم كجزء من قيمة شراء كامل حصص الشركة المبيعة والمالكة للأصول العقارية المبدئية ("وحدات الاشتراك العيني"):

الصفة	نسبة ملكية كل مشترك من الصندوق	قيمة الوحدات (ريال)	عدد الوحدات	المشارك بشكل عيني
شريك في الشركة المبيعة	ما بين 5% و 17.50%	ما بين 66,100,000 و 231,350,000	ما بين 6,610,000 و 23,135,000	عمر سعود البليهد*
شريك في الشركة المبيعة	17.50%	231,350,000	23,135,000	محمد سعود البليهد
شريك في الشركة المبيعة	17.50%	231,350,000	23,135,000	عبدالعزیز سعود البليهد
شريك في الشركة المبيعة	17.50%	231,350,000	23,135,000	عبدالرحمن سعود البليهد
	ما بين 57.5% و 70%	ما بين 760,150,000 و 925,400,000	ما بين 76,015,000 و 92,540,000	المجموع

* تجدر الإشارة إلى أن عدد الوحدات التي سيقوم السيد عمر بن سعود البليهد بالاشتراك بها عينيّاً ستخضع للتعديل بناءً على اشتراكات الجمهور، بحيث إذا كان اشتراك الجمهور يعادل 396,600,000 ريال سعودي أي ما يعادل 39,660,000 وحدة، سيلتزم في هذه الحالة السيد عمر بن سعود البليهد بالاشتراك بما نسبته 17.5% من الوحدات أي ما يعادل 231,350,000 ريال وعدد 23,135,000 وحدة. وسيتم تقليص عدد الوحدات المخصصة للسيد عمر بن سعود البليهد بشكل عكسي في حال كان اشتراك الجمهور يزيد عن 396,600,000 ريال سعودي أي ما يعادل 39,660,000 وحدة، على ألا يقل اشتراك السيد عمر بن سعود البليهد عينيّاً في أي حال عن 66,100,000 ريال أي ما يعادل 6,610,000 وحدة.

وتجدر الإشارة إلى أنه ستكون هناك فترة حظر على تداول وحدات الاشتراك العيني من قبل المشتركين بشكل عيني على الوجه الآتي:

- يحظر على المشتركين بشكل عيني تداول أي من وحدات الاشتراك العيني وذلك لمدة سنة واحدة من تاريخ إدراج وحدات الصندوق في تداول.
 - يحظر على المشتركين بشكل عيني تداول أكثر من 50% من وحدات الاشتراك العيني وذلك لمدة سنتين من تاريخ إدراج وحدات الصندوق في تداول.
 - يحظر على المشتركين بشكل عيني تداول أكثر من 75% من وحدات الاشتراك العيني وذلك لمدة ثلاث سنوات من تاريخ إدراج وحدات الصندوق في تداول.
- كما إن مدير الصندوق سيلتزم بالتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة والصادرة عن هيئة السوق

المالية فيما يتعلق بالحد الأدنى لعدد مالكي الوحدات من الجمهور ونسبة ملكيتهم من إجمالي وحدات الصندوق.

- آلية تخصيص الوحدات:

سيتم إخطار المستثمرين الذين قاموا بتقديم طلبات الاشتراك في الصندوق خلال 15 يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الأولي بقبول طلب الاشتراك أو رفضه. ويتم إرسال تأكيدات للمشاركين تتضمن مبلغ الاشتراك الموافق عليه وذلك في حال تم قبول طلب الاشتراك خلال 15 يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الأولي. أما في حال رفض الاشتراك، سيتم رد الجزء غير المقبول من الاشتراك ورسوم الاشتراك ذات العلاقة للحساب البنكي للمستثمر خلال 15 يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الأولي (ويخصم منه أي رسوم مصرفية مطبقة).
سيقوم مدير الصندوق بتخصيص الوحدات بعد انتهاء فترة الطرح الأولي على الشكل الآتي:

(1) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك التي تقدم بها جميع المستثمرين بما في ذلك الاشتراك العيني يقل عن الحد الأدنى للمبلغ المطلوب جمعه البالغ 1,322,000,000 ريال سعودي، يتم رد كافة مبالغ الاشتراك للمستثمرين (دون أي مصاريف أو أرباح أو فوائد) خلال 15 يوم عمل من تاريخ إنتهاء فترة الطرح الأولي أو أي تمديد لها (ويخصم منه أي رسوم مصرفية مطبقة).

(2) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك التي تقدم بها جميع المستثمرين (بما في ذلك الاشتراك العيني) يعادل الحد الأدنى المطلوب جمعه والبالغ 1,322,000,000 ريال سعودي (وذلك بعد خصم أي مصاريف أو رسوم مطبقة)، يتم تخصيص إجمالي وحدات الطرح كالتالي:

(أ) ستكون أولوية الاشتراك والتخصيص في الصندوق للبائعين خلال فترة الطرح الأولي وقبل المشاركين من الجمهور من خلال تخصيص 70% من إجمالي الوحدات في الصندوق مقابل اشتراك البائعين العيني وبمبلغ 925,400,000 ريال سعودي أي ما يعادل 92,540,000 وحدة.

(ب) عند الانتهاء من التخصيص للبائعين، يتم التعامل مع اشتراكات المشاركين من الجمهور من خلال تخصيص 30% من إجمالي الوحدات في الصندوق أي ما يعادل 396,600,000 ريال سعودي أي ما يعادل 39,660,000 وحدة وهو القيمة المتبقية من الطرح كالتالي:

- إذا بلغ إجمالي عدد المتقدمين للاشتراك في الصندوق من الجمهور عدد 793,200 مستثمر، يتم تخصيص 50 وحدة في الصندوق لكل مستثمر.
- إذا قل إجمالي عدد المتقدمين للاشتراك في الصندوق من الجمهور عن عدد 793,200 مستثمر، يتم تخصيص 50 وحدة في الصندوق لكل مستثمر، ويتم تخصيص أي وحدات إضافية إن وجدت على أساس تناسبي.
- وفي جميع الاحوال سيكون الحد الاعلى للتخصيص لمستثمر واحد من الجمهور هو 6,609,999 وحدة من وحدات الصندوق أي ما يعادل 66,099,990 ريال سعودي (أي أقل من 5% من وحدات الصندوق).

(3) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك التي تقدم بها جميع المستثمرين (بما في ذلك الاشتراك العيني) يتجاوز الحد الأدنى المطلوب جمعه والبالغ 1,322,000,000 ريال سعودي (وذلك بعد خصم أي مصاريف أو رسوم مطبقة)، يتم تخصيص إجمالي وحدات الطرح كالتالي:

(أ) ستكون أولوية الاشتراك والتخصيص في الصندوق للبائعين خلال فترة الطرح الأولي وقبل المشاركين من الجمهور ومدير الصندوق من خلال تخصيص ما بين 57.5% وأقل من 70% من إجمالي الوحدات في الصندوق (حسب اشتراكات الجمهور في الصندوق) مقابل اشتراك البائعين العيني وبمبلغ ما بين 760,150,000 و 925,400,000 ريال سعودي أي ما يعادل ما بين 76,015,000 و 92,540,000 وحدة.

(ب) عند الانتهاء من التخصيص للبائعين، يتم التعامل مع اشتراكات المشاركين من الجمهور ومدير الصندوق من خلال تخصيص ما بين 30% و 42.5% من إجمالي الوحدات في الصندوق أي ما يعادل ما بين 396,600,000 ريال سعودي و 561,850,000 ريال سعودي أي ما يعادل 39,660,000 وحدة و 56,185,000 وحدة (بحيث يتم تقليص حصة السيد عمر بن سعود البليهد حسب ما هو موضح في فقرة الاشتراك العيني أعلاه) وهو القيمة المتبقية من الطرح كالتالي:

- يتم تخصيص 50 وحدة في الصندوق لكل مستثمر.
- في حال وجود فائض وحدات غير مخصص، فسيتم تخصيص ما تبقى من الوحدات المطروحة على أساس تناسبي.
- وفي جميع الاحوال سيكون الحد الاعلى للتخصيص لمستثمر واحد من الجمهور هو 6,609,999 وحدة.

وحدة من وحدات الصندوق أي ما يعادل 66,099,990 ريال سعودي (أي أقل من 5% من وحدات الصندوق).

ولا يضمن مدير الصندوق تخصيص الحد الأدنى للاشتراك البالغ 50 وحدة إذا كان عدد المكتتبين كبيراً بحيث يتم في هذه الحالة تخصيص وحدات أقل من الحد الأدنى للاشتراك.

- الغاء واسترداد الأموال:

- يجوز الغاء الطرح الأولي ورد مبالغ الاشتراك للمشارك في الحالات الآتية (مالم تقرر الهيئة خلاف ذلك):
 - o العجز عن جمع المبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ 1,322,000,000 ريال سعودي، أو
 - o إذا كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور أقل من (50)؛ أو
 - o تم الاشتراك في أقل من 30% من الوحدات من قبل الجمهور؛ أو
 - o في حال عدم القدرة على نقل ملكية الأصول العقارية المبدئية لصالح الصندوق عن طريق نقل كامل حصص الشركة المباعة من خلال تسجيلها باسم أمين الحفظ.

- المستثمرون المؤهلون:

الاشتراك في الوحدات متاح للفئات الآتية من المستثمرين: (أ) الأشخاص الطبيعيين ممن يحملون الجنسية السعودية و(ب) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الشخصيات الاعتبارية القائمة في المملكة وسيقوم مدير الصندوق بطرح وحدات الصندوق بما يتماشى مع نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

8.2 الحد الأدنى للاشتراك

500 ريال سعودي، وعلى الراغب بالاشتراك في الحد الأدنى من الوحدات إيداع مبلغ 500 ريال (لا تشمل قيمة رسوم الاشتراك ولا ضريبة القيمة المضافة على رسوم الاشتراك)، ويضاف إليها قيمة رسوم الاشتراك بنسبة 2% من قيمة مبلغ الاشتراك بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة على رسوم الاشتراك، كما أنه من الممكن تخصيص مبلغ أقل من الحد الأدنى للاشتراك بسبب عدد المكتتبين الكبير خلال فترة الطرح الأولي.

8.3 زيادة رأس مال الصندوق

في حال قرر مدير الصندوق زيادة رأس مال الصندوق (بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية و السوق المالية السعودية ومالكي الوحدات)، فله القيام بذلك من خلال قبول اشتراكات نقدية. ويكون في هذه الحالة لمالكي الوحدات حق الاشتراك في هذا الطرح. ويحق لمدير الصندوق، في حال عدم مشاركة ملاك الوحدات المستحقين في الاشتراك في زيادة رأس مال الصندوق، طرح الوحدات المتبقية غير المشترك فيها على الجمهور للاشتراك فيها. ويكون للصندوق أيضاً زيادة رأس ماله (بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية والسوق المالية السعودية ومالكي الوحدات) عن طريق مساهمات عينية والتي لا يكون فيها لمالكي الوحدات أي حقوق.

8.4 مشاركة / استثمار مدير الصندوق في الصندوق

في حال تم جمع المبالغ المطلوبة من اشتراكات الجمهور بحيث لا تقل تلك الاشتراكات عما نسبته 30% من إجمالي الوحدات في الصندوق، سيقوم مدير الصندوق بالاشتراك بشكل نقدي في الصندوق خلال فترة الطرح الأولي مقابل مبلغ نقدي يبلغ 6,000,000 ريال سعودي بحيث يخضع هذا الاشتراك مع الاشتراكات العينية إلى سقف الـ 70% من إجمالي الوحدات في الصندوق المطلوب نظاماً.

9. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

9.1 الرسوم التي يتحملها الصندوق

يتحمل الصندوق جميع الرسوم والمصاريف المذكورة أدناه ويتحملها تبعاً لذلك مالكي الوحدات وهي كالتالي:

1. الرسوم التي يدفعها مالكو الوحدات عند الاشتراك في الصندوق.	
رسوم الاشتراك	تخصم رسوم الاشتراك من إجمالي مبلغ الاشتراك وبعد تخصيص الوحدات، وبقيمة 2% من إجمالي مبلغ الاشتراك. وسيقوم مدير الصندوق بالتنازل/حسم كامل رسوم الاشتراك للبايعين (الاشتراك العيني) الواردة بياناتهم في المادة "8" من هذه الشروط والأحكام.

2. أتعاب مستحقة لمدير الصندوق من أصول الصندوق مقابل الإدارة	
رسوم الإدارة	2,000,000 ريال سنوياً، وتدفع بشكل ربع سنوي.
رسوم التعامل	يحصل مدير الصندوق على نسبة 1% من سعر البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم بيعه من قبل الصندوق. ويحصل كذلك على نسبة 1% من سعر الشراء الخاص بكل أصل عقاري يتم شراؤه من قبل الصندوق وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي اللازم والتفاوض على شروط الشراء أو البيع وإتمام العملية. وتكون رسوم التعامل مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري، ولن يتم احتساب رسوم تعامل على الأصول العقارية المبدئية (التي يتم الاستحواذ عليها من خلال الاستحواذ على كامل الحصص في الشركة المبيعة).
تكاليف ومصاريف التعامل	بالإضافة إلى رسوم التعامل، سيتحمل الصندوق جميع مصاريف وتكاليف التعامل/التعاملات مثل البيع والشراء والاستحواذ على الأصول والتكاليف الاستشارية والقانونية الخاصة بذلك. علماً بأن تلك المصاريف وتكاليف التعامل/التعاملات لن تتجاوز ما نسبته 1% من سعر الصفقة (سواءً كانت شراء أم بيع لأصل عقاري من قبل الصندوق). وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف والتكاليف (في حال وجدت) في ملخص الإفصاح المالي في نهاية كل سنة، علماً بأنه لن يطبق على عملية شراء الأصول العقارية المبدئية للصندوق (التي يتم الاستحواذ عليها من خلال الاستحواذ على كامل الحصص في الشركة المبيعة) أي تكاليف تعامل.
عمولة الوساطة (السعي)	في حال كان الصندوق هو المشتري، فإن الصندوق قد يتحمل عمولة الوساطة (السعي) بنسبة 2.5% من سعر كل صفقة بحد أقصى، تدفع من قبل الصندوق بصفته مشتري، للمسوق أو الوسيط في الصفقة المعنية (بما في ذلك أي طرف ذو علاقة). وسيتم الإفصاح عن هذه العمولة (في حال وجدت) في ملخص الإفصاح المالي في نهاية كل سنة، علماً بأنه لن يطبق على عملية شراء الأصول العقارية المبدئية للصندوق (التي يتم الاستحواذ عليها من خلال الاستحواذ على كامل الحصص في الشركة المبيعة) أي عمولات وساطة (سعي).
3. مقابل الخدمات المقدمة من أمين الحفظ	
رسوم الحفظ	- سيحصل أمين الحفظ على رسوم سنوية تعادل 0.0075% من صافي قيمة أصول الصندوق، وتدفع بشكل نصف سنوي. - مبلغ 40,000 ريال سعودي رسوم إعداد وتدفع لمرة واحدة بداية من تاريخ سريان العقد - مبلغ 25,000 ريال سعودي رسوم تأسيس لكل شركة ذات غرض خاص يتم تأسيسها لحفظ أصول الصندوق - مبلغ 5,000 ريال لكل عملية بيع أو شراء أو إصدار صك جديد للأصول الصندوق.
4. مقابل الخدمات المقدمة من المحاسب القانوني	
أتعاب المحاسب القانوني	رسوم سنوية تعادل 32,000 ريال سعودي وتدفع بشكل سنوي.
5. العمولات الناتجة عن القروض	
مصاريف التمويل	يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب وهيكل التمويل الخاص بالصندوق التي يتم الموافقة عليها من قبل اللجنة الشرعية (إن وجد) وبحسب السعر السائد بالسوق، علماً بأنه لن يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته (50%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.
6. رسوم التسجيل والخدمات الإدارية الأخرى.	
أتعاب مدير الأملاك	قام مدير الصندوق بمفاوضة عقود إيجار تتضمن التزام المستأجر بسداد تكلفة التأمين والقيام بالإصلاحات الكاملة فيما يخص الأصول العقارية المبدئية وفقاً لشروط عقود الإيجار. وفيما يتعلق بالأصول التي يمكن الاستحواذ عليها لاحقاً، سيقوم مدير الصندوق بالتفاوض حول أتعاب إدارة الأملاك على أساس تجاري بحث ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق. على أن يتم دفع الأتعاب المذكورة من أصول الصندوق.
أتعاب التطوير	في حال استثمار الصندوق بمشاريع التطوير العقاري، سيتحصل المطور على أتعابه نظير قيامه بالإشراف / بالعمل على تطوير المشروع على شكل نسبة مئوية من تكاليف إنشاء المشروع، وبحسب السعر السائد بالسوق بعد الموافقة عليه من قبل مجلس إدارة الصندوق.
أتعاب المثمرين العقاريين	رسوم سنوية تعادل 257,500 ريال سعودي وتدفع بشكل نصف سنوي. وسيكون لمدير

<p>الصندوق الحق في تغيير المثلثين العقاريين بعد إخطار هيئة السوق المالية، كما سيتم إشعار مالكي الوحدات بذلك التغيير.</p>	<p>المستقلين</p>
<p>يتحمل الصندوق المصاريف الفعلية المتعلقة بالخدمات الفنية والهندسية (إن وجدت) التي قد يحتاجها مدير الصندوق للتأكد من أعمال مدير الأملاك/المطور/ أو أي من المتعاقدين وعلى سبيل المثال لا الحصر: التأكد من سير عمل المشروع، جودة تنفيذ الأعمال، المطالبات، الخ. وفي جميع الأحوال لن يتم خصم الا الرسوم والمصاريف الفعلية.</p>	<p>أتعاب مقدمي الخدمات الهندسية والاستشارية</p>
<p>يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء في سبيل حضور الاجتماعات بالإضافة إلى مكافأة حضور وبواقع 5,000 ريال سعودي للاجتماع الواحد للأعضاء المستقلين، على أن لا يزيد مجموع هذه التكاليف والبدلات للأعضاء مجتمعين عن 100,000 ريال سنوياً. ولن يتقاضى أعضاء المجلس من موظفي مدير الصندوق أي بدلات او مكافآت نظير عضويتهم في مجلس إدارة الصندوق.</p>	<p>أتعاب أعضاء مجلس الإدارة</p>
<p>سيحصل أعضاء الهيئة الشرعية مجتمعين على مكافأة سنوية قدرها 25,000 ريالاً سعودي، مع تكلفة السفر والإقامة كاملة والمصاريف الأخرى (إذا دعت الحاجة) لحضور الاجتماعات. وستوزع الرسوم المستحقة على الصندوق بشكل تناسبي على أيام السنة، ويتم دفع الرسوم للهيئة الشرعية كل ثلاثة (3) أشهر. وسيكون لمدير الصندوق الحق في تغيير أعضاء الهيئة الشرعية بعد إخطار هيئة السوق المالية، كما سيتم إشعار مالكي الوحدات بذلك التغيير.</p>	<p>أتعاب الهيئة الشرعية</p>
<p>سوف يتحمل الصندوق رسوم مقابل الخدمات المقدمة من السوق المالية السعودية (تداول)، وتكون الرسوم على النحو التالي: أ. رسوم التسجيل: • خدمة إنشاء سجل مالكي الوحدات: مبلغ 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مستثمر وبعد أقصى مبلغ 500,000 ريال سعودي. • رسم سنوي لخدمة إدارة سجل مالكي الوحدات: مبلغ 400,000 ريال سعودي سنوياً، وقد تتغير هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق. ب. رسوم الإدراج: • خدمة الإدراج الأولي لوحدات الصندوق: مبلغ 50,000 ريال سعودي. • رسم سنوي لخدمة إدراج وحدات الصندوق: مبلغ: 0.03 % من القيمة السوقية للصندوق، بحد أدنى 50,000 ريال سعودي وحد أعلى قدره 300,000 ريال سعودي.</p>	<p>رسوم الإدراج والتسجيل</p>
<p>دفع مبلغ مقطوع وقدره 7,500 ريال سعودي سنوياً. وستقسم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة، ويتم دفع الرسوم المستحقة كل 12 شهر.</p>	<p>الرسوم الرقابية التي يتم سدادها لهيئة السوق المالية</p>
<p>دفع مبلغ مقطوع وقدره 5,000 ريال سعودي سنوياً لقاء نشر المعلومات على موقع تداول. وستقسم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة، ويتم دفع الرسوم المستحقة كل 12 شهر.</p>	<p>رسوم نشر المعلومات على موقع تداول</p>
<p>7. رسوم أخرى يدفعها مالكو الوحدات أو تخصم من أصول الصندوق.</p>	
<p>يتحمل الصندوق كافة الرسوم والمصاريف والنفقات الخاصة بأنشطة واستثمارات الصندوق، كما يتحمل المصاريف والرسوم الناتجة عن التعاملات والخدمات المقدمة من الغير أو من الأطراف ذوي العلاقة مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشارين العقاريين وأية خدمات مهنية أو فنية أو تقنية أخرى بما في ذلك المصاريف المتعلقة برسوم التحويل ما بين الحسابات البنكية أو الاستثمارية، إضافة أية مصاريف ثرية أخرى (والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر، مصاريف وتكاليف تأسيس الصندوق، والمصاريف المتعلقة بطباعة وتوزيع التقارير السنوية للصندوق وأية مصاريف أو أتعاب أخرى مستحقة لأشخاص يتعاملون مع الصندوق فيما يتعلق بخدمات الإدارة والتشغيل، ومصاريف اجتماعات مالكي الوحدات). على ألا تزيد هذه التكاليف عن 1% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم</p>	<p>مصاريف أخرى</p>

الفعلية.	
لا يتولى مدير الصندوق إخراج زكاة الوحدات الاستثمارية عن مالكي الوحدات وتقع على مالك الوحدة مسؤولية إخراج زكاة ما يملك من وحدات استثمارية. وفي حال تغير الانظمة والتشريعات الخاصة بزكاة صناديق الاستثمار سيتم ابلاغ مالكي الوحدات بها.	الزكاة
جميع الرسوم والمصاريف المذكورة في شروط وأحكام الصندوق و/أو مستندات ذات صلة لا تشمل ضريبة القيمة المضافة مالم 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/المشارك/مالك الوحدات سيدفع للصندوق (بالإضافة إلى أي رسوم أو مصاريف أخرى) مجموعاً مساوياً لقيمة هذه الضريبة.	ضريبة القيمة المضافة
إن الرسوم المذكورة والعمولات والمصروفات المستحقة لشركة أصول وخبز الاستثمارية أو الأطراف الأخرى لا تشمل الرسوم الحكومية/الضرائب، وسيحمل الصندوق الرسوم الحكومية/الضرائب بشكل منفصل وفقاً للتشريعات واللوائح التنفيذية ذات العلاقة.	الرسوم الحكومية/الضرائب
8. رسوم الاسترداد المبكر	
لا ينطبق	
9. الالتزامات	
سيتخذ مدير الصندوق جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات، وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول.	

• طريقة حساب الرسوم

نوع الرسم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض (ريال سعودي)	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسوم
رسوم الاشتراك (للاشتراك النقدي)	2%	-	تخصم رسوم الاشتراك من إجمالي مبلغ الاشتراك وبعد تخصيص الوحدات X النسبة المئوية)	تدفع مرة واحدة عند الاشتراك
رسوم الاشتراك (للاشتراك العيني)	2%	-	سيقوم مدير الصندوق بالتنازل/حسم كامل رسوم الاشتراك للبائعين (الاشتراك العيني) الواردة بياناتهم في المادة "8" من هذه الشروط والأحكام	لن يتم تطبيق أي رسوم اشتراك على البائعين (المشاركين بشكل عيني).
رسوم الإدارة	-	2,000,000	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً

رسوم التعامل	1% -	تحسب رسوم التعامل عند بيع أو شراء أي أصل عقاري (إجمالي سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري X النسبة المئوية)	تدفع مرة واحدة عند الشراء أو البيع
تكاليف ومصاريف التعامل	سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة		
عمولة الوساطة (السعي)	سيتم الإفصاح عن تلك العمولة، إن وجدت، في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة		
رسوم الحفظ	0.0075% -	صافي قيمة الأصول X النسبة المئوية	تدفع سنوياً
أتعاب المحاسب القانوني	-	32,000	تدفع سنوياً
مصاريف التمويل	سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت.		
أتعاب مدير الأملاك	سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت.		
أتعاب التطوير	سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت.		
أتعاب المثلثين العقاريين المستقلين	-	257,500	تدفع بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة
أتعاب مقدمي الخدمات الهندسية والاستشارية	سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت.		
رسوم إدارة سجل ملكية الوحدات	-	400,000	تدفع سنوياً
رسوم التسجيل عند التأسيس	-	500,000 - 50,000	تدفع مرة واحدة عند التأسيس
رسوم الإدراج	0.03% -	-	تدفع سنوياً
رسوم الإدراج عند التأسيس	-	50,000	تدفع مرة واحدة عند التأسيس
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة.		
أتعاب الهيئة الشرعية	-	25,000	تدفع سنوياً
الرسوم الرقابية التي يتم سدادها لهيئة	-	7,500	تدفع سنوياً

السوق المالية		تناسبياً على عدد أيام السنة	
رسوم نشر المعلومات على موقع تداول	-	5,000	تحتسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة
مصاريف أخرى	سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة.		
ضريبة القيمة المضافة	سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة.		
الرسوم الحكومية/الضرائب	سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة.		

يقر مدير الصندوق بأنه تم الإفصاح بموجب الجداول المذكورة أعلاه عن جميع الرسوم ومقابل الخدمات، وأي عمولات أو أتعاب يتقاضاها، أو تتقاضاها أي جهات أخرى.

9.2 ملخص الإفصاح المالي

تم إيراد الرسوم والنفقات التي يُتوقع أن يتكبدها الصندوق في ملخص الإفصاح المالي الوارد في الملحق رقم 1 من هذه الشروط والأحكام.

9.3 سياسة توزيع الأرباح

يهدف مدير الصندوق بأن يقوم بتقديم توزيعات نقدية ربع سنوية بنسبة لا تقل عن تسعين بالمائة (90%) من صافي أرباح الصندوق لمالكي الوحدات، وذلك خلال 30 يوم من نهاية كل ربع من كل سنة وذلك في حال اكتمال تحصيل الإجراءات وبعد موافقة مجلس الإدارة. وسيتم تحويل مبالغ التوزيعات للمستحقين حسب تاريخ الأحقية الذي سيتم الإعلان عنه قبل التوزيع على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول).

10. تامين أصول الصندوق

10.1 كيفية تامين أصول الصندوق

سيتمن مدير الصندوق أصول الصندوق من خلال الحصول على متوسط تقويم معد من مئمتين اثنتين مستقلين معتمدين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، مرة كل ستة أشهر على الأقل، على أن يشتمل تقرير المئمتين بحد أدنى على الآتي:

- أسلوب التامين وطريقته والافتراضات التي بني عليها وعلى أن يتضمن القيمة الإيجارية العادلة للعقار.
- تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق.
- تفاصيل الأصول العقارية وأوصافها.
- المخاطر المتعلقة بالأصول العقارية.
- أن التقييم الخاص بالعقار كان وفق معايير التقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، واللوائح والتعليمات ذات العلاقة

وفيما يلي تامين الاصول العقارية المبدئية:

القيمة المعتمدة لشراء العقار	متوسط التقييمات	شركة فالويسترات		شركة جونز لانغ لاسال		اسم العقار
		تاريخ التقرير	التقييم	تاريخ التقرير	التقييم	

720,212,137.11	720,250,000	مارس 2018	733,600,000	مارس 2018	706,900,000	مدارس المنارات بالرياض
162,141,475.92	162,150,000	مارس 2018	162,300,000	مارس 2018	162,000,000	مدارس المنارات بالمدينة المنورة
149,062,163.52	149,070,000	مارس 2018	149,200,000	مارس 2018	148,940,000	مدارس المنارات بالخبر
85,220,519.80	85,225,000	مارس 2018	85,300,000	مارس 2018	85,150,000	مدارس الفيصلية بالخبر
103,819,542.01	103,825,000	مارس 2018	103,900,000	مارس 2018	103,750,000	مدارس المنارات بالدمام
77,138,444.69	77,142,500	مارس 2018	77,200,000	مارس 2018	77,085,000	مدارس نور الإسلام-بنين
24,405,716.95	24,407,000	مارس 2018	24,500,000	مارس 2018	24,314,000	مدارس نور الإسلام-بنات
1,322,000,000	1,322,069,500	-	1,336,000,000	-	1,308,139,000	المجموع
-	-	طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)		طريقة رسمة الدخل		طريقة التقييم المتبعة

يتم حساب سعر الوحدة الاستثمارية بالصندوق من خلال طرح إجمالي التزامات الصندوق من إجمالي أصول الصندوق ويقسم الناتج على عدد وحدات الصندوق للفترة نفسها ويُعد ذلك سعراً استرشادياً للوحدة الاستثمارية في الصندوق. كما لن يعتمد مدير الصندوق على أي تقرير تثمين مضي على إعداده أكثر من ثلاثة أشهر عند شراء أو بيع أي أصل للصندوق. ويحق لمدير الصندوق تغيير التثمين حسبما يراه مناسباً وبما يحقق مصلحة الصندوق ومالكي الوحدات.

يمثل إجمالي التزامات الصندوق أي التزامات ناشئة عن تمويل الصندوق (إن وجدت) أو أي رسوم ومصروفات على الصندوق مستحقة وغير مدفوعة خلال فترة الحساب، ويتم خصم المبالغ المقطوعة أولاً، يلي ذلك الالتزامات المتغيرة بحسب صافي قيمة أصول الصندوق.

يمثل إجمالي الأصول مجموع جميع الأصول العقارية والمبالغ النقدية، والأرباح المتراكمة، وكذلك جميع المستحقات والقيمة السوقية لجميع الاستثمارات بالإضافة إلى القيمة الحالية لأي أصول أخرى يمتلكها الصندوق، علماً بأن وحدات صناديق الاستثمار المستثمر بها (إن وجدت) سيتم تقويمها حسب آخر سعر معلن للوحدة الاستثمارية قبل يوم التقويم الخاص بالصندوق المستثمر فيه، وسيمارس مدير الصندوق تقديره المعقول فيما يتعلق بتحديد قيمة الأصول والالتزامات شريطة أن يكون تقدير مدير الصندوق صادراً بحسن نية وأن يصب في مصلحة الصندوق ككل، علماً بأن صافي أصول الصندوق مملوك لمالكي وحدات الصندوق مجتمعين، وليس لمدير الصندوق أو أمين الحفظ أو لدائنيهم أي مصلحة أو مطالبة على هذه الأصول، كما سيلتزم أمين حفظ الصندوق بفصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول أخرى بشكل مستقل.

10.2 عدد مرات التثمين وتوقيته

سيتم تقييم أصول الصندوق مرتين سنوياً على الأقل وبالتحديد في 30 يونيو و 31 ديسمبر من كل سنة ميلادية من خلال مثنين اثنين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. كما يجوز لمدير الصندوق تأجيل التثمين بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على ذلك بموجب المادة 22 من لائحة صناديق الاستثمار العقاري. وفي حال كان هنالك اختلاف بين التثمينات المقدمة في تقارير التثمين، فيتم الأخذ بمتوسط قيمة التثمينات المقدمة.

10.3 الإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة

سيقوم مدير الصندوق بالإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة خلال 60 يوم من تاريخ اعتماد مدير الصندوق للتثمين. ويتم الإعلان عن ذلك من خلال الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق. وستحتوي أيضاً التقارير المقدمة لمالكي الوحدات وفقاً للمادة "21" من هذه الشروط والأحكام على صافي قيمة الأصول للوحدة في الصندوق.

11. تداول وحدات الصندوق

11.1 أيام قبول أوامر بيع وحدات الصندوق أو شرائها

يتم التعامل بالوحدات عبر نظام (تداول) من خلال آلية متكاملة تغطي عملية التداول كاملة بدءاً من تنفيذ الصفقة

وانتهاءً بتسويتها، ويتم التداول كل يوم عمل من أيام الأسبوع على فترة واحدة من الساعة 10 صباحاً وحتى الساعة 3 عصراً من يوم الأحد حتى يوم الخميس من كل أسبوع ويتم خلالها تنفيذ الأوامر، أما خارج هذه الأوقات فيسمح بإدخال الأوامر وتعديلها وإلغائها من الساعة 9:30 صباحاً وحتى الساعة 10 صباحاً. وقد يتم تغيير أوقات التداول في شهر رمضان المبارك وفقاً لما يتم الإعلان عنه عن طريق تداول.

11.2

إجراءات تسليم أوامر بيع الوحدات أو شرائها

تتم الصفقات من خلال عملية مطابقة أوامر آلية. وكل أمر صالح يتم إنتاجه وفقاً لمستوى السعر، وبشكل عام تنفذ أوامر السوق (الأوامر التي وضعت بناء على أفضل سعر) أولاً ومن ثم الأوامر المحددة السعر (الأوامر التي وضعت بسعر محدد) مع الأخذ بالاعتبار أنه في حال إدخال عدة أوامر بنفس السعر يتم تنفيذها أولاً بأول حسب توقيت الإدخال، ويقوم نظام تداول بتوزيع نطاق شامل من المعلومات عبر قنوات مختلفة أبرزها موقع "تداول" على الإنترنت والرباط الإلكتروني لمعلومات "تداول" الذي يوفر بيانات السوق بشكل فوري لوكالات تزويد المعلومات، كما تتم تسوية الصفقات آلياً خلال اليوم، أي أن نقل ملكية الوحدات تتم مباشرة (حسب انظمة السوق المالية) بعد تنفيذ الصفقة.

12. انقضاء الصندوق وتصفيته

12.1

انقضاء الصندوق

ينتهي الصندوق مع انتهاء مدة الصندوق، ما لم يتم إنهاؤه في وقت سابق وفقاً لهذه الشروط والأحكام .

قد يتم إنهاء الصندوق قبل موعد انتهائه (أ) في حال تصرف الصندوق (من خلال مدير الصندوق) بجميع الاستثمارات وقام بتوزيع جميع عائدات هذه التصرفات على مالكي الوحدات وفقاً للنحو المنصوص عليه في هذه الشروط والأحكام، أو (ب) حدوث حدث جوهري سواءً في الأنظمة ذات العلاقة بالصندوق أو أعمال الصندوق أو تلك الخاصة بالبيئة الاقتصادية المملكة العربية السعودية ورأى مدير الصندوق أن ذلك يعد سبباً وجيهاً لإنهاء الصندوق قبل انتهاء مدته، أو (ج) إذا قررت هيئة السوق المالية إنهاء الصندوق بموجب قرار من مجلس هيئة السوق المالية.

ويلتزم مدير الصندوق في الحالتين (أ) و (ب) أعلاه بأخذ الموافقة المسبقة من مجلس إدارة الصندوق، ومالكي وحدات الصندوق، ومن هيئة السوق المالية وبالتزامن مع ذلك يتم تقديم إشعار للسوق المالية السعودية.

12.2

تصفية الصندوق

يتم إلغاء إدراج الوحدات والإعلان عن الخطة الزمنية لتصفية الصندوق والبدء بإجراءات التصفية وذلك عند إنهاء الصندوق وفقاً لأي سبب من الأسباب المذكورة في المادة "12.1" أعلاه. ويقوم مدير الصندوق بمهام التصفية حيث سيعمل على إنهاء الصندوق مع توزيع أصوله على مالكي الوحدات، مع الأخذ بعين الاعتبار تحقيق مصلحة مالكي الوحدات. مع العلم أنه يجوز لمدير الصندوق توزيع أصول الصندوق على مالكي الوحدات بشكل عيني في حال استحالة التصرف في أصول الصندوق أو في حال رأى مدير الصندوق أن هذا الأمر يصب في مصلحة مالكي الوحدات.

13

مجلس إدارة الصندوق

يشرف على إدارة الصندوق مجلس إدارة يعينه مدير الصندوق ويتكون مجلس إدارة الصندوق من 6 أعضاء منهم عضوين مستقلين، وسيجتمع مجلس إدارة الصندوق مرتين على الأقل سنوياً. يباشر مجلس إدارة الصندوق مهامه اعتباراً من تاريخ تعيينه وتبلغ مدة مجلس إدارة الصندوق ثلاث سنوات تتجدد تلقائياً.

ويلتزم أعضاء مجلس الإدارة بإبلاغ المجلس عن مصالحهم الشخصية المباشرة أو غير المباشرة في الاعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق على أن يسجل في محضر اجتماع مجلس إدارة الصندوق. ولن يشترك العضو/الأعضاء ذوي المصلحة في أي تصويت على القرارات الصادر في هذا الشأن.

13.1

تشكيل مجلس إدارة الصندوق

سوف يتألف مجلس إدارة الصندوق من 6 أعضاء يعينهم مدير الصندوق منهم اثنين أعضاء مستقلين، ويتمتع أعضاء مجلس إدارة الصندوق بخبرة في قطاع التعليم والعقار والاستثمار حسبما هو مبين في هذه الشروط والأحكام.

يتألف مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء الآتية أسماؤهم:

• **مازن محمد ناصر الداود - رئيس مجلس الإدارة غير مستقل**

يشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي لدى شركة أصول وبخيت الاستثمارية (مدير الصندوق). وقبل ذلك شغل منصب الرئيس التنفيذي للاستثمارات لدى شركة "فينشر كابيتال السعودية"، كما عمل قبلها لدى شركة شعاع كابيتال بمنصب رئيس المصرفية الاستثمارية، حيث أشرف على عدة عمليات استثمارية، وكان قبل ذلك مدير أول - المصرفية الاستثمارية لدى البنك السعودي الهولندي، وقد عمل أيضاً مديراً مساعداً - إدارة الاندماج والاستحواذ لدى "ABN AMRO - United Kingdom" مشاركاً في العديد من عمليات الطروحات الأولية لشركات بالسوق المالية السعودية. بالإضافة إلى العديد من الصفقات الدولية في مجموعة من القطاعات المتنوعة. كما شارك في عضوية مجلس إدارة عدة شركات. حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة بورتلاند (Portland State University)، ثم بعد ذلك حصل على درجة الماجستير في الإدارة من كلية "كاس" لإدارة الأعمال، من جامعة سيتي (City University) بالمملكة المتحدة.

• **محمد أحمد عبدالرحمن العرفج - عضو مجلس إدارة غير مستقل**

يشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي لدى شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة منذ عام 2011م (المستأجر)، وقد شغل عدة مناصب في نفس الشركة. وكان قبل ذلك مدير عام التربية والتعليم المكلف بالمنطقة الشرقية، كما انه شغل منصب مساعد مدير عام التربية والتعليم للشئون التعليمية، وايضا عمل كمدير إدارة الإشراف التربوي بإدارة التعليم بالمنطقة الشرقية، وكان ايضا مدير عدد من المدارس و معلم بمراحل متعددة. حصل الدكتور محمد على درجة البكالوريوس في الرياضيات من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن والماجستير في التخطيط التنظيمي من جامعة رندج بريطانيا، ودرجة الدكتوراه في الإدارة التربوية من جامعة الملك سعود.

وتجدر الإشارة إلى أن عدم استقلالية الدكتور محمد كانت نتيجة لكونه يعمل لدى شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة، وهي الشركة المستأجرة للأصول العقارية، وقد رأى مدير الصندوق أن وجود علاقة تعاقدية بينه وبين شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة تتنافى مع استقلالية عضو مجلس إدارة الصندوق.

• **رضا عبدالرحيم طراد - عضو مجلس إدارة غير مستقل**

يشغل حالياً منصب نائب الرئيس للشؤون المالية والإدارية في شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة (المستأجر)، وقد شغل عدة مناصب في نفس الشركة منها المدير المالي للشركة. وقبل ذلك شغل منصب مدير إدارة المراجعة الداخلية لشركة مجموعة أفراس للمقاولات، وايضا عمل كرئيس حسابات شركة كيرو ميلانو (ش.م.م). حصل الأستاذ رضا على درجة البكالوريوس في التجارة من جامعة عين شمس، وايضا حصل على شهادة مستشار مالي معتمد (CFC) من معهد المستشارين الماليين من فانكوفر بي سي، كندا.

وتجدر الإشارة إلى أن عدم استقلالية الأستاذ رضا كانت نتيجة لكونه يعمل لدى شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة، وهي الشركة المستأجرة للأصول العقارية، وقد رأى مدير الصندوق أن وجود علاقة تعاقدية بينه وبين شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة تتنافى مع استقلالية عضو مجلس إدارة الصندوق.

• **محمد زكي سليم زكريا - عضو مجلس إدارة غير مستقل**

يشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي للعمليات لدى شركة أصول و بخيت الاستثمارية (مدير الصندوق)، حاصل على الماجستير في علم الحاسوب من جامعة "العلوم والتكنولوجيا الأردنية" في الأردن عام 2006م وعلى درجة البكالوريوس في علوم الحاسب في العام 2004م من نفس الجامعة، وقد انضم لشركة أصول المالية في العام 2007م كإداري نظم معلومات. تم تعيينه كمدير لتقنية المعلومات في عام 2009م، وكان مسؤولاً عن إدارة وتطوير تكنولوجيا المعلومات بالشركة (البنية التحتية والتطبيقات) والعمل على توفير خدمات تداول إلكترونية متقدمة/منافسة لعملاء الشركة. في عام 2012م تم تعيينه في منصب الرئيس التنفيذي لشركة أصول المالية، ومن ثم تم تعيينه في منصب الرئيس التنفيذي للعمليات لشركة أصول وبخيت الاستثمارية بعد اتمام عملية اندماج شركة أصول المالية ومجموعة بخيت الاستثمارية.

• **ريان حسن علي الصيرفي عضو مجلس إدارة مستقل**

يشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي للشركة الخليجية للمطاعم والمنتزهات المحدودة، وقد شغل قبل ذلك منصب رئيس إدارة التداول الخليجي في البنك السعودي الأمريكي، كما انه كان عضواً في فريق شركة سمارتار غلوبال فينشر لدراسة السوق السعودي، وايضا عمل كمدير علاقة في البنك السعودي الأمريكي. حصل الأستاذ ريان على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة نيو هيفين بالولايات المتحدة.

• **عاصم محمد عمر السحيباني عضو مجلس إدارة مستقل**

يشغل حالياً منصب نائب الرئيس التنفيذي لشركة شلمبرجير، وعمل قبل ذلك كمدير إقليمي في شركة شلمبرجير، وايضاً عمل كمدير عام في نفس الشركة. حصل الاستاذ عاصم على درجة البكالوريوس في الهندسة الكهربائية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، والماجستير في ادارة الصناعات النفطية وصناعة الغاز من جامعة هيريوت-وات في مدينة ادنبرة بالمملكة المتحدة.

13.2 مؤهلات الأعضاء

يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

- غير خاضعين لأي إجراءات إفلاس أو تصفية ؛ و
 - لم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مخلة بالشرف أو تنطوي على الغش ؛ و
 - يتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاء في مجلس إدارة الصندوق.
- ويقدر مدير الصندوق بمطابقة كل من العضوين المستقلين لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها.

13.3 أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق

يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء في سبيل حضور الاجتماعات بالإضافة إلى مكافأة حضوره وبواقع 5,000 ريال سعودي للاجتماع الواحد للأعضاء المستقلين، على أن لا يزيد مجموع هذه التكاليف والبدلات للأعضاء مجتمعين عن 100,000 ريال سنوياً. ولن يتقاضى أعضاء المجلس من موظفي مدير الصندوق أي بدلات أو مكافآت نظير عضويتهم في مجلس إدارة الصندوق.

13.4 اجتماعات مجلس إدارة الصندوق

يقوم مجلس إدارة الصندوق بعقد اجتماعاته بدعوة من رئيس المجلس ، وتكون مرتين بحد أدنى في السنة المالية. وقد يعقد الرئيس اجتماع عاجل لمجلس الإدارة كلما رأى ذلك ضرورياً ، 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 الاعضاء وفي حال كانت الأصوات متساوية يكون لرئيس المجلس صوت ترجيحي .

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

يقوم مجلس إدارة الصندوق بتوثيق اجتماعاته وإعداد محاضر المداولات والمناقشات، بما في ذلك عمليات التصويت التي تتم. ويجب الحفاظ على هذه المحاضر المنظمة 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.

13.5 مسؤولية مجلس إدارة الصندوق

- التأكد من أداء مدير الصندوق لمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه ولائحة صناديق الاستثمار العقاري وقرارات الهيئة الشرعية والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
- المصادقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر: الموافقة على عقود التشغيل، وعقد الحفظ، وعقد التسويق، وعقد التثمين.
- اعتماد هذه الشروط والأحكام وأي تعديلات عليها.
- اتخاذ قرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
- الموافقة على تعيين المحاسب القانوني للصندوق الذي يرشحه مدير الصندوق.
- الاجتماع مرتين سنوياً بحد أدنى مع مسؤول المطابقة والالتزام ومسؤول التبليغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لدى مدير الصندوق؛ للتأكد من التزام مدير الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة المتبعة.
- التأكد من التزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لمالكي الوحدات وغيرهم من الأطراف المعنية.
- العمل بأمانة لمصلحة الصندوق ومالكي وحداته، وتتضمن مسؤولية عضو مجلس إدارة الصندوق تجاه مالكي الوحدات واجب الإخلاص والاهتمام وبذل الحرص المعقول.

13.6 صناديق أخرى يشرف على إدارتها أعضاء مجلس إدارة الصندوق

#	الأسم	اسم الصندوق
1	مازن محمد ناصر الداود	<ul style="list-style-type: none"> • صندوق المعذر ريت • صندوق مجمع تلال الملقى السكني • صندوق أصول وبخيت للمتاجرة بالأسهم السعودية • صندوق أصول وبخيت للإصدارات الأولية • صندوق أصول وبخيت للمتاجرة بأسهم الإصدارات الأولية المتوافقة مع الضوابط الشرعية • صندوق أصول وبخيت للمتاجرة بأسهم السوق الموازية
2	محمد أحمد عبدالرحمن العرفج	• لا يوجد
3	رضا عبدالحميد عبدالرحيم طراد	• لا يوجد
4	محمد زكي سليم زكريا	• لا يوجد
5	ريان حسن علي الصيرفي	• لا يوجد
6	عاصم محمد عمر السحيباني	• لا يوجد

14. مدير الصندوق

14.1 اسم مدير الصندوق وعنوانه.

الاسم	شركة أصول وبخيت الاستثمارية
العنوان	طريق الملك فهد، برج البحرين، دور الميزانين ص ب 63762 الرمز البريدي 11526 الرياض، المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني	هاتف : 00966114191797 فاكس: 00966114191899 www.obic.com.sa

14.2 ترخيص مدير الصندوق

إن شركة أصول وبخيت الاستثمارية شركة مساهمة مغلقة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم 1010219805 وتاريخ 1427/05/02 هـ ومرخصة كـ"شخص مرخص له" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 08126-07 و تاريخ 2005/11/19 لمزاولة نشاط التعامل بصفة أصيل ووكيل و الإدارة و الحفظ في أعمال الأوراق المالية.

14.3 خدمات مدير الصندوق

سوف يُقدم مدير الصندوق الخدمات الإدارية الآتية وخدمات أخرى للصندوق بما في ذلك -دون حصر- ما يأتي:

- إدارة الأصول العقارية في الصندوق والأصول الأخرى لصالح مالكي الوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام.
- تنفيذ استراتيجيات الاستثمار الموضحة ضمن هذه الشروط والأحكام، ومراقبة التزام الصندوق بجميع الأنظمة واللوائح المعمول بها، ولهذه الشروط والأحكام.
- تحديد إجراءات اتخاذ القرارات المتعلقة بأعمال الصندوق.
- الاحتفاظ بسجل مالكي الوحدات في الصندوق.
- تعيين محاسب قانوني ومزودي الخدمات المهنية الآخرين للصندوق بما في ذلك المستشار القانوني.
- الترتيب والتفاوض مع جميع الجهات ذات العلاقة بالأصول العقارية للصندوق من مديري أملاك ومقاولين واستشاريين وجهات هندسية وتسويقية وتشغيلية أخرى ويتابع كذلك أداءها لأعمالها.
- الإشراف على أداء مدير الأملاك.
- ترتيب تصفية الصندوق عند انتهاء مدة الصندوق.
- إطلاع مالكي الوحدات عن أي وقائع جوهرية أو تطورات قد تؤثر على أعمال الصندوق.
- التشاور مع أعضاء مجلس إدارة الصندوق من وقت لآخر لضمان الالتزام بأنظمة هيئة السوق المالية

14.4 احتمال تعارض المصالح

باستثناء ما تم الإفصاح عنه في المادة "14.7" والمادة "20" من هذه الشروط والأحكام، وحتى تاريخ نشر هذه الشروط والأحكام، فإن مدير الصندوق يقر بعدم وجود أي تضارب محتمل بين مصالح الصندوق ومصالح مدير الصندوق أو مصالح أعضاء مجلس إدارته قد تؤثر على تأدية الالتزامات المترتبة تجاه الصندوق، وعند حدوث أو توقع حدوث أي تضارب مصالح خلال فترة عمل الصندوق فسوف يسعى مدير الصندوق لحل هذا التضارب على أسس عادلة ومنصفة لجميع الأطراف وسيتم الإفصاح عنها لمجلس إدارة الصندوق في حينه.

14.5 وصف لأي تضارب جوهري في المصالح

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

14.6 تكليف أطراف ثالثة

يمكن لمدير الصندوق تعيين الجهات المزودة للخدمات وتغييرها وإعادة تكليفها، ويشمل ذلك على سبيل المثال: مدير الأملاك والمقاول والمستشارين وأمين الحفظ والمحاسبين القانونيين للصندوق، وذلك بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.

14.7 مشاركة / استثمار مدير الصندوق في الصندوق

في حال تم جمع المبالغ المطلوبة من إشتراكات الجمهور بحيث لا تقل تلك الاشتراكات عما نسبته 30% من إجمالي الوحدات في الصندوق، سيقوم مدير الصندوق بالاشتراك بشكل نقدي في الصندوق خلال فترة الطرح الأولى مقابل مبلغ نقدي يبلغ 6,000,000 ريال سعودي بحيث يخضع هذا الاشتراك مع الاشتراكات العينية إلى سقف الـ 70% من إجمالي الوحدات في الصندوق المطلوب نظاماً.

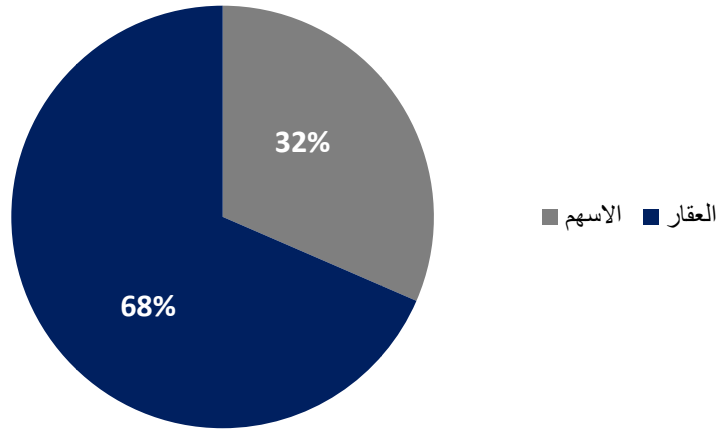
14.8 الهيكل التنظيمي لمدير الصندوق



14.9 الأصول تحت الإدارة

توزيع الأصول تحت الإدارة حسب فئة الأصول:

تقدر الأصول التي تحت الإدارة لدى شركة أصول وبخيت الاستثمارية بقيمة 995 مليون ريال سعودي تقريباً كما في 2018/03/31.



كما يتم إدارة هذه الأصول من خلال المحافظ الاستثمارية الخاصة (DPMS) أو من خلال الصناديق العامة (4 صناديق) والصناديق الخاصة المدارة من قبل مدير الصندوق.

15. أمين الحفظ

الاسم: مجموعة النفيعي للإستثمار
طريق خريص - مركز المراهجون
الرياض، المملكة العربية السعودية
العنوان: هاتف: +966 11 472 6131
فاكس: +966 11 472 6244
الموقع الإلكتروني: www.nefiae.com

مسؤوليات أمين الحفظ

يحفظ أمين الحفظ بسجلات وحسابات الأصول العقارية والوثائق المتعلقة بالصندوق - والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر- صكوك العقارات المملوكة للصندوق وسيتم نقل ملكية كامل الحصص في الشركة المبيعة المالكة للأصول العقارية المبدئية لصالح الصندوق باسم أمين الحفظ، وفي حال الحصول على تمويل سيتم ترتيب نقل الصكوك مع الجهة الممولة، كما يحق لأمين الحفظ تأسيس شركات أخرى ذات غرض خاص (SPV) مملوكة لأمين الحفظ بنسبة 100% وتسجيل أو نقل أصول الصندوق لهذه الشركات. كما سيقوم أمين الحفظ بفصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول أخرى بشكل مستقل، ولا يكون لدائني مدير الصندوق أو أمين الحفظ أي حق في أموال/أصول الصندوق.

16. المستأجر والمشغل للأصول العقارية المبدئية

الاسم: شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة
العنوان: حي الازدهار - شارع الجبيل
ص.ب. 300767 الرياض 11372

المملكة العربية السعودية

في الوقت الحالي يقوم المستأجر (شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة) بمهام إدارة الأصول العقارية المبدئية ولا يوجد أي رسوم يتقاضها المستأجر مقابل إدارته لتلك الأصول ولا يوجد أي رسوم أخرى يدفعها مدير الصندوق نظير خدمات الإدارة والصيانة وغيرها من الخدمات، ويجوز لمدير الصندوق تعيين مدير لكل أصل عقاري والتي من الممكن الاستحواذ عليها في المستقبل. حيث تشمل مهام مدير الأملاك؛ المسؤولية عن الشؤون الإدارية للأصول العقارية، بما في ذلك وضع قواعد الإدارة وسياساتها، والمتابعة الدائمة للأصول العقارية وشؤونها مستأجرها، ومتابعة تحصيل الإيجارات، ومتابعة الصيانة الدورية، واستغلال الأصول العقارية لتحقيق أفضل العوائد على نحو فعال.

17.

المحاسب القانوني

بي كي إف البسام والنمر

الاسم

المملكة العربية السعودية

العنوان

ص.ب 28355 الرياض 11473

شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز (التحلية) - حي السليمانية

<http://www.pkf.com/saudiarabia>

الموقع الإلكتروني

يحق لمدير الصندوق تغيير المحاسب القانوني للصندوق متى رأى ذلك مناسباً، بناءً على موافقة مجلس إدارة الصندوق. ويتم اشعار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية عند التغيير.

18.

الهيئة الشرعية

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

تقوم الهيئة الشرعية بمهام الرقابة الشرعية على استثمارات الصندوق والتي تتضمن:

- التحقق من التزام الصندوق بمعايير الهيئة الشرعية عن طريق المراجعة الدورية.
 - مراجعة الاتفاقيات والعقود المتعلقة بمعاملات الصندوق.
 - متابعة عمليات الصندوق ومراجعة أنشطته من الناحية الشرعية والنظر في مدى مطابقتها لمعايير الهيئة الشرعية وتوجيهاتها.
- كما يقوم مدير الصندوق بالمهام التالية:
- الرفع للهيئة الشرعية في حال وجود أي مخالفات لمعاييرها.
 - إعداد ومتابعة مبالغ التطهير اللازمة واعتمادها من قبل الهيئة الشرعية.

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

الشيخ إسماعيل إبراهيم ديساي:

الشيخ إسماعيل ديساي حاصل على شهادة الماجستير في التمويل الإسلامي والتأهيل المصرفي وشهادة الماجستير في الفقه الإسلامي، يشغل حالياً منصب مستشار شرعي لعدة مؤسسات مالية إسلامية و مؤسسات تعليمية في أنحاء العالم ، وعدد من البنوك الإسلامية والمؤسسات الاستثمارية. طور الشيخ إسماعيل العديد من معايير التدقيق الشرعي ومعايير الحوكمة وإدارة المخاطر للمؤسسات المالية الإسلامية، وأصدر عدة آراء فقهية متخصصة (فتاوى) مع التركيز بشكل خاص على التمويل الإسلامي والاقتصاد. حضر الشيخ إسماعيل و طرح مواضيع عدة في المؤتمرات الدولية، وشارك في إنشاء أول النماذج المتوافقة مع الشريعة الإسلامية للقروض، و التمويل المنظم، وتداول العملات.

الشيخ الدكتور صلاح بن فهد الشلهوب:

الشيخ الدكتور صلاح مستشار شرعي حاصل على شهادة الدكتوراه في التمويل الإسلامي بجامعة إدنبرة بالمملكة المتحدة والماجستير من جامعة الإمام في المملكة العربية السعودية، يشغل حالياً وظيفة أستاذ مساعد بقسم الدراسات الإسلامية والعربية بكلية الدراسات المساندة والتطبيقية بجامعة الملك فهد للبترول والمعادن، كتب العديد من البحوث والمقالات تتعلق بالقطاع المصرفي الإسلامي ونشرت في صحف عديدة أبرزها صحيفة الاقتصادية.

19.

القوائم المالية

تبدأ السنة المالية من ١ يناير حتى ٣١ ديسمبر من كل عام، باستثناء السنة الأولى من تأسيس الصندوق، والتي سوف تبدأ فيها السنة المالية في تاريخ انتهاء فترة الطرح الأولي وتنتهي في 31 ديسمبر 2019 م. يُعد مدير الصندوق القوائم المالية للصندوق، وستتم مراجعتها بشكل نصف سنوي، وتدقيقها بشكل سنوي وفق المعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، ويتم تدقيق القوائم المالية بواسطة المحاسب القانوني الخاص بالصندوق، وسيتم تقديم القوائم المالية الخاصة بالصندوق إلى مجلس إدارة الصندوق، ويتم إتاحتها لهيئة السوق المالية فور اعتمادها وإعلانها لمالكى الوحدات (من دون أي رسوم) فور اعتمادها خلال مدة لا تتجاوز (25) يوم من نهاية المدة التي تشملها القوائم المالية الأولية المفحوصة وخلال (40) يوم من نهاية المدة التي تشملها القوائم المالية السنوية المراجعة وذلك من خلال نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول).

20.

تضارب المصالح

قد يشارك مدير الصندوق، والشركات التابعة له، ومديروه، ومسؤولوه، وموظفوه وعملاؤه ومديروهم ومسؤولوهم وموظفوهم ووكلائهم وأعضاء مجلس إدارة الصندوق في استثمارات مالية أو أعمال مهنية أخرى والتي قد يكون من شأنها أحياناً أن تؤدي إلى تعارض في المصالح مع الصندوق، وإذا واجه مدير الصندوق أو أي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق تضارباً جوهرياً في المصالح مع الصندوق، فإن مدير الصندوق سيفصح عن ذلك إفصاحاً مناسباً في أقرب وقت ممكن، وسيسعى مدير الصندوق لحل أي تضارب من هذا النوع عبر تطبيق الإجراءات المتبعة من مدير الصندوق بإنصاف، بما في ذلك التزام أعضاء مجلس إدارة الصندوق الذين لهم علاقة بالتضارب بالامتناع عن التصويت على أي مسألة تشتمل على تضارب في المصالح. وحتى تاريخ نشر هذه الشروط والأحكام، فإن مدير الصندوق يقر بعدم وجود أي تضارب جوهري بين مصالح الصندوق ومصالح مدير الصندوق أو مصالح أعضاء مجلس إدارته أو مصالح مستأجر الأصول العقارية قد تؤثر على تادية الالتزامات المترتبة تجاه الصندوق. وبدايةً فقد حدد مدير الصندوق نقاط تضارب المصالح التالية:

20.1

المشاريع المشابهة لمشاريع مدير الصندوق

شركة أصول وبخيت الاستثمارية تدير الحسابات الخاصة بها بالإضافة إلى الاستثمارات والحسابات ذات الأهداف المماثلة للصندوق ومن المتوقع أن تستمر في إدارتها، ومن بين هذه الاستثمارات برامج الاستثمار الجماعي الأخرى التي يمكن أن تديرها شركة أصول وبخيت الاستثمارية أو ترعاها، والتي قد تمتلك شركة أصول وبخيت الاستثمارية أو إحدى شركاتها التابعة فيها حصة من رأس المال.

بالإضافة إلى ذلك، فإنه وفقاً للقيود المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام يجوز لشركة أصول وبخيت الاستثمارية والشركات التابعة لها في المستقبل القيام بدور مدير الصندوق، أو مدير الاستثمار أو الشريك العام في صناديق استثمارية أخرى، ويجوز أن يستثمر واحد منها أو أكثر في مشاريع مشابهة لتلك التي يطورها الصندوق.

20.2

تضارب المصالح فيما يتعلق بالمعاملات مع مدير الصندوق والشركات التابعة له

قد يدخل الصندوق في معاملات مع مدير الصندوق أو الشركات التابعة له أو الشركات التي كانت تابعة له في السابق، أو مع غيرها من الكيانات الأخرى التي تمتلك فيها شركة أصول وبخيت الاستثمارية حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة، وعلى سبيل المثال فقد تقدم شركة أصول وبخيت الاستثمارية أو بعض الشركات التابعة لها خدمات معينة للصندوق، وعلى وجه الخصوص قد يقدم فريق المصرفية الاستثمارية بشركة أصول وبخيت الاستثمارية (إن وجد) خدمات استشارية بشأن ترتيب التمويل للصندوق، وسيحصل على رسوم مستحقة للصندوق عند تنفيذ أي معاملة تمويل، وسيتم الإفصاح لمجلس إدارة الصندوق عن جميع المعاملات التي تتم ما بين الصندوق ومدير الصندوق والشركات التابعة له والكيانات التي تمتلك فيها شركة أصول وبخيت الاستثمارية حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة.

20.3

مجلس إدارة الصندوق

سيشرف مجلس إدارة الصندوق على حل وتسوية أي تضارب في المصالح لأي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق؛ حيث قد يكون لأي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق مصالح مرتبطة بمجموعة كبيرة من الأنشطة العقارية وغيرها من الأنشطة التجارية. وقد تتضارب هذه الأنشطة من وقت لآخر مع مصالح الصندوق. وتجدر الإشارة إلى أن الأستاذ محمد بن أحمد العرفج (وهو عضو غير مستقل في مجلس إدارة الصندوق) والأستاذ رضا عبدالحليم طراد (وهو عضو غير مستقل في مجلس إدارة الصندوق) يعملون كرئيس تنفيذي ونائب الرئيس للشؤون المالية والإدارية (تباعاً) لشركة معارف للتعليم والتدريب القابضة (المستأجر) وهي المستأجرة للأصول العقارية المبدئية وقد تتضارب مصالحها من وقت لآخر مع مصالح الصندوق. ويتحمل أعضاء مجلس إدارة الصندوق واجبات ائتمانية تجاه المستثمرين بموجب المسؤوليات المذكورة في هذه الشروط والأحكام، وسوف يبذلون جميع الجهود لحل وتسوية جميع حالات تضارب المصالح عن طريق تقديرهم للأمور بحسن نية.

20.4

المعاملات الخاصة بالأطراف ذوي العلاقة

بالإضافة إلى عقود التأجير الخاصة بالأصول العقارية المبدئية التي تم إبرامها بين مدير الصندوق والمستأجر (شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة) والتي يملك رأسمالها البائعين وهم كل من عمر سعود البليهد (المالك لما نسبته 5% - 17.5%) (تعتمد على نتائج الطرح الأولي) من الوحدات في الصندوق عند طرح الصندوق) ومحمد سعود البليهد (المالك لما نسبته 17.5% من الوحدات في الصندوق عند طرح الصندوق) وعبدالعزیز سعود البليهد (المالك لما نسبته 17.5% من الوحدات في الصندوق عند طرح الصندوق) وعبدالرحمن سعود البليهد (المالك لما نسبته 17.5% من الوحدات في الصندوق عند طرح الصندوق)، يمكن أن يدخل الصندوق -من وقت لآخر- في صفقات مع الأطراف ذوي العلاقة شريطة أن يتم الإفصاح عن تلك الصفقات لمجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية ومالكي الوحدات وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة وأن تتم بناءً على شروط السوق السائدة، وإذا رغب أحد الأطراف ذوي العلاقة -بما في ذلك أي صندوق تم تأسيسه من قبل مدير الصندوق- في الدخول في صفقة مع الصندوق فإن مدير الصندوق سيحصل على موافقة مجلس إدارة الصندوق، مع التزام أعضاء مجلس إدارة الصندوق الذين لهم علاقة بالمعاملات الخاصة بالأطراف ذوي العلاقة بالامتناع عن التصويت على أي مسألة تشتمل أو تتعلق بالمعاملات الخاصة بالأطراف ذوي العلاقة، ويجب أن يكون سعر الشراء المدفوع أو المستلم متوافقاً مع التقييمات المستقلة.

21.

الإفصاح لمالكي الوحدات

- (أ) يلتزم مدير الصندوق بالإفصاح عن الآتي لهيئة السوق المالية ومالكي الوحدات:
1. أي تطورات جوهرية تدرج في إطار نشاطه ولا تكون معرفتها متاحة لعامة الناس، وقد تؤثر في أصول الصندوق وخصومه أو في وضعه المالي أو في المسار العام لأعماله أو أي تغيير يكون له تأثير في وضع الصندوق أو يؤدي لانسحاب طوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق، ويمكن بدرجة معقولة أو يؤدي إلى تغيير في سعر الوحدة المدرجة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته بأدوات الدين (إن وجدت).
 2. أي صفقة لشراء أصول أو بيعها أو رهنها أو تأجيرها بسعر يساوي أو يزيد على 10% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
 3. أي خسائر تساوي أو تزيد على 10% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
 4. أي تغيير في تشكيل أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو في لجان الصندوق (إن وجدت).
 5. أي نزاع، بما في ذلك 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.
 6. الزيادة والنقصان في صافي أصول الصندوق بما يساوي أو يزيد على 10% وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
 7. الزيادة والنقصان في إجمالي أرباح الصندوق بما يساوي أو يزيد على 10% وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

8. أي صفقة بين الصندوق وطرف ذي علاقة أو ترتيب يستثمر بموجبه كل من الصندوق والطرف ذي العلاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلاً له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب مساوية أو تزيد على 1% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
9. أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسية للصندوق يساوي أو يزيد على 5% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
10. أي تغيير للمحاسب القانوني.
11. تعيين أمين حفظ بديل.
12. صدور حكم أو قرار أو إعلان أو أمر من محكمة أو جهة قضائية سواءً في المرحلة الابتدائية أم الاستئنافية، يمكن أن يؤثر سلباً في استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله تزيد قيمته على 5% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيها أحدث.
13. أي تغيير مقترح في رأس مال الصندوق.

(ب) يلتزم مدير الصندوق بإعداد وتقديم تقارير سنوية إلى مالكي الوحدات تتضمن المعلومات الآتية:

1. الأصول التي يستثمر فيها الصندوق.
2. الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها.
3. توضيح نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي الأصول العقارية 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 المصدرة 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، بما في ذلك الإفصاح عما إذا كانت هناك أي ظروف يقرر مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها.
 - إذا حدثت تغييرات جوهرية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق فيتم الإفصاح عنها بشكل واضح.
 - تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي.
 - بيان العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، والتي تبين بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها.

(ج) يلتزم مدير الصندوق بإعداد وتقديم تقارير سنوية إلى مالكي الوحدات تتضمن المعلومات الآتية:

1. أي تعديلات في الشروط والأحكام.
2. أي تطور أو تغيير جوهري يؤثر على تعاملات الصندوق.
3. المبالغ الموزعة لمالكي الوحدات.
4. صافي قيمة أصول وحدات الصندوق.

22. معلومات أخرى

22.1 حقوق واجتماعات مالكي الوحدات

(أ) حقوق مالكي الوحدات:

- الموافقة على التغييرات الأساسية المقترحة.
- الإشعار بالتغييرات الأساسية المقترحة.
- ممارسة جميع الحقوق المرتبطة بالوحدات بما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - حق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات.

- حضور اجتماعات مالكي الوحدات.
- الحصول على التقارير السنوية للصندوق.

(ب) الظروف التي يدعى فيها إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات:

يقوم مدير الصندوق بالدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات خلال (10) أيام من:

1. استلام مدير الصندوق طلب كتابي لذلك من أمين الحفظ.
 2. استلام مدير الصندوق طلب كتابي لذلك من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
- أو متى ما رأى مدير الصندوق ضرورة عقد اجتماع لمالكي الوحدات بمبادرة منه.

(ج) إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات:

1. تكون الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول)، وإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل (10) أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد عن (21) يوماً قبل الاجتماع، وسيحدد الإعلان والإشعار تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته والقرارات المقترحة، وسيتم إرسال نسخة من الإشعار إلى هيئة السوق المالية.
2. لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين 25 % على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
3. إذا لم يستوف النصاب الموضح في الفقرة (ب) أعلاه، فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثان بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق، وإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل (5) أيام على الأقل، وبعد الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.

(د) طريقة تصويت مالكي الوحدات وحقوق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات:

- يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل شرعي للتمثيل في اجتماع مالكي الوحدات.
- يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.
- يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والاشتراك في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها هيئة السوق المالية.
- يكون القرار نافذاً بموافقة مالكي وحدات يمثلون نسبة أكثر من 50% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواءً شخصياً أم بالوكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

23. مزودو الخدمات الآخرون

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

24. إجراءات معالجة الشكاوى

عند وجود أي شكاوى تتعلق بالصندوق ينبغي على مالك الوحدات صاحب الشكاوى إرسالها إلى إدارة المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق حسب عنوان مدير الصندوق الموضح في هذه الشروط والأحكام. وسيتيح مدير الصندوق الإجراءات الكاملة لمعالجة الشكاوى لمالكي الوحدات عند الطلب.

وإذا تعذر الوصول إلى تسوية أو لم يتم الرد خلال (30) يوم عمل، يحق لمالك الوحدات إيداع شكواه لدى هيئة السوق المالية - إدارة شكاوى المستثمرين، كما يحق لمالك الوحدات إيداع شكواه لدى لجنة الفصل في منازعات

الأوراق المالية بعد مضي مدة (90) يوماً تقويمياً من تاريخ إيداع الشكوى لدى هيئة السوق المالية، إلا إذا أخطرت هيئة السوق المالية مقدم الشكوى بجواز إيداعها لدى اللجنة قبل انقضاء المدة.

25.

تعديل الشروط والأحكام

يحق لمدير الصندوق تعديل هذه الشروط والأحكام بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات على أي تغيير أساسي مقترح للشروط والأحكام، وبعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات، يقوم مدير الصندوق بالحصول على موافقة هيئة السوق المالية والهيئة الشرعية على التغيير الأساسي. وتعتبر أي من التغييرات الآتية تغييراً أساسياً:

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

سيقوم مدير الصندوق بتقديم نسخة محدثة من شروط وأحكام الصندوق إلى هيئة السوق المالية وأمين الحفظ خلال (10) أيام من إجراء أي تغيير عليها.

ويجب على مدير الصندوق نشر النسخة المحدثة من الشروط والأحكام على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) خلال (10) أيام من إجراء أي تحديث عليها بما في ذلك التحديث السنوي لأداء الصندوق.

ويلتزم مدير الصندوق بالإعلان على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) عن تفاصيل أي تغييرات جوهرية في شروط وأحكام الصندوق وذلك قبل (10) أيام من تاريخ سريان التغيير.

26.

العقود الرئيسية

- عقد بيع وشراء الأصول العقارية المبدئية من خلال الاستحواذ على كامل الحصص في الشركة المباعة: أبرم الصندوق عقد واحد لبيع وشراء الأصول العقارية المبدئية من خلال الاستحواذ على كامل الحصص في الشركة المباعة بإجمالي سعر وقدره 1,322,000,000 ريال سعودي.
- عقود الإيجار: قام مدير الصندوق بإبرام عقود إيجار مع المستأجر (شركة معارف للتعليم والتدريب القابضة) لصالح الصندوق.
- اتفاقية أمين الحفظ: قام الصندوق بتعيين مجموعة النفيعي للاستثمار بموجب اتفاقية حفظ الأصول من خلال شركة /شركات ذات غرض خاص.
- اتفاقية المحاسب القانوني: قام الصندوق بتعيين شركة بي كي اف البسام والنمر لمراجعة القوائم المالية للصندوق بشكل نصف سنوي (بيانات غير مدققة) و بشكل سنوي (بيانات مدققة) وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.
- اتفاقية المئتمنين: قام الصندوق بتعيين شركة جونز لانغل اسال و شركة فالويسترات لتقييم عقارات الصندوق بشكل نصف سنوي و بشكل سنوي وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- اتفاقية الاستشارات القانونية: قام الصندوق بتعيين شركة جهاد أحمد تركستاني ومشاري عبدالعزيز العباد للمحاماة و الاستشارات القانونية لتقديم الاستشارات القانونية للصندوق بصفة غير حصرية، إذا رأى مدير الصندوق الحاجة إلى استشارة قانونية، سيقوم مدير الصندوق بالتفاوض مع المستشار القانوني على كل استشارة قانونية في وقتها.
- اتفاقية أعضاء مجلس الإدارة: قام مدير الصندوق بتوقيع عقود مع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لمراقبة أعمال مدير الصندوق والعمل لحماية مصالح الصندوق ومالكي الوحدات.
- اتفاقية اللجنة الشرعية: قام مدير الصندوق بتوقيع اتفاقية مع دار المراجعة الشرعية لمراقبة /صلاحية الاستثمارات حسب معايير الهيئة الشرعية.

27.

النظام المطبق وتسوية النزاعات

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

سوف يسعى مدير الصندوق وكل مستثمر إلى الحل الودي لأي نزاع ينشأ عن أو فيما يتعلق بهذه الشروط والأحكام، والمسائل الواردة في هذه الشروط والأحكام. وفي حالة وجود نزاع لم يتم التوصل لحل ودي بشأنه خلال 30 يوم من تاريخ الإخطار به، فإنه يجوز لأي طرف إحالة هذا النزاع إلى هيئة السوق المالية ولجان الفصل في منازعات الأوراق المالية لتسويته.

28.

إقرار من مالك الوحدات

لقد قمت/قمنا بالاطلاع على شروط وأحكام الصندوق والموافقة على خصائص الوحدات التي اشتركت/اشتركنا فيها.

الاسم:

التاريخ:

التوقيع:

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

الملحق (1)

ملخص الإفصاح المالي

إن هذا الصندوق تم تأسيسه حديثاً، لذلك تم ذكر الرسوم والمصاريف التي سيدفعها الصندوق ويتحملها حاملو الوحدات، وسيتم تحديث هذا الملحق بالأرقام الفعلية للمصاريف والرسوم التي تم دفعها بعد صدور القوائم المالية المدققة للصندوق.

<p>تخصم رسوم الاشتراك من إجمالي مبلغ الاشتراك وبعد تخصيص الوحدات، وبقيمة 2% من إجمالي مبلغ الاشتراك. وسيقوم مدير الصندوق بالتنازل/حسم كامل رسوم الاشتراك المائعين (الاشتراك العيني) الواردة بياناتهم في المادة "8" من هذه الشروط والأحكام</p>	<p>رسوم الاشتراك</p>
<p>2,000,000 ريال سنوياً، وتدفع بشكل ربع سنوي.</p>	<p>رسوم الإدارة</p>
<p>يحصل مدير الصندوق على نسبة 1% من سعر البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم بيعه من قبل الصندوق. ويحصل كذلك على نسبة 1% من سعر الشراء الخاص بكل أصل عقاري يتم شراؤه من قبل الصندوق وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي اللازم والتفاوض على شروط الشراء أو البيع وإتمام العملية. وتكون رسوم التعامل مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري، ولن يتم احتساب رسوم تعامل على الأصول العقارية المبدئية (التي يتم الاستحواذ عليها من خلال الاستحواذ على كامل الحصص في الشركة المبيعة).</p>	<p>رسوم التعامل</p>
<p>بالإضافة إلى رسوم التعامل، سيتحمل الصندوق جميع مصاريف وتكاليف التعامل/التعاملات مثل البيع والشراء والاستحواذ على الأصول والتكاليف الاستشارية والقانونية الخاصة بذلك. علماً بأن تلك المصاريف وتكاليف التعامل/التعاملات لن تتجاوز ما نسبته 1% من سعر الصفقة (سواءً كانت شراء أم بيع لأصل عقاري من قبل الصندوق). وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف والتكاليف (في حال وجدت) في ملخص الإفصاح المالي في نهاية كل سنة، علماً بأنه لن يطبق على عملية شراء الأصول العقارية المبدئية للصندوق (التي يتم الاستحواذ عليها من خلال الاستحواذ على كامل الحصص في الشركة المبيعة) أي تكاليف تعامل.</p>	<p>تكاليف ومصاريف التعامل</p>
<p>في حال كان الصندوق هو المشتري، فإن الصندوق قد يتحمل عمولة الوساطة (السعي) بنسبة 2.5% من سعر كل صفقة يحد أقصى، تدفع من قبل الصندوق بصفته مشتري، للمسوق أو الوسيط في الصفقة المعنية (بما في ذلك أي طرف ذو علاقة). وسيتم الإفصاح عن هذه العمولة (في حال وجدت) في ملخص الإفصاح المالي في نهاية كل سنة، علماً بأنه لن يطبق على عملية شراء الأصول العقارية المبدئية للصندوق (التي يتم الاستحواذ عليها من خلال الاستحواذ على كامل الحصص في الشركة المبيعة) أي عمولات وساطة (سعي).</p>	<p>عمولة الوساطة (السعي)</p>
<ul style="list-style-type: none"> - سيحصل أمين الحفظ على رسوم سنوية تعادل 0.0075% من صافي قيمة أصول الصندوق، وتدفع بشكل نصف سنوي. - مبلغ 40,000 ريال سعودي رسوم إعداد وتدفع لمرة واحدة بداية من تاريخ سريان العقد - مبلغ 25,000 ريال سعودي رسوم تأسيس لكل شركة ذات غرض خاص يتم تأسيسها لحفظ أصول الصندوق - مبلغ 5,000 ريال لكل عملية بيع أو شراء أو إصدار صك جديد للأصول الصندوق. 	<p>رسوم الحفظ</p>
<p>رسوم سنوية تعادل 32,000 ريال سعودي وتدفع بشكل سنوي.</p>	<p>أتعاب المحاسب القانوني</p>
<p>يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل والأنعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب وهيكل التمويل الخاص بالصندوق التي يتم الموافقة عليها من قبل اللجنة الشرعية</p>	<p>مصاريف التمويل</p>

<p>(إن وجد) وبحسب السعر السائد بالسوق، علماً بأنه لن يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته (50%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.</p>	
<p>قام مدير الصندوق بمفاوضة عقود إيجار تتضمن التزام المستأجر بسداد تكلفة التأمين والقيام بالإصلاحات الكاملة فيما يخص الأصول العقارية المبدئية وفقاً لشروط عقود الإيجار. وفيما يتعلق بالأصول التي يمكن الاستحواذ عليها لاحقاً، سيقوم مدير الصندوق بالتفاوض حول أتعاب إدارة الأملاك على أساس تجاري بحت ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق. على أن يتم دفع الأتعاب المذكورة من أصول الصندوق.</p>	<p>أتعاب مدير الأملاك</p>
<p>في حال استثمار الصندوق بمشاريع التطوير العقاري، سيتحصل المطور على أتعابه نظير قيامه بالإشراف / بالعمل على تطوير المشروع على شكل نسبة مئوية من تكاليف انشاء المشروع، وبحسب السعر السائد بالسوق بعد الموافقة عليه من قبل مجلس إدارة الصندوق.</p>	<p>أتعاب التطوير</p>
<p>رسوم سنوية تعادل 257,500 ريال سعودي وتُدفع بشكل نصف سنوي. وسيكون لمدير الصندوق الحق في تغيير المثلثين العقاريين بعد إخطار هيئة السوق المالية، كما سيتم إشعار مالكي الوحدات بذلك التغيير.</p>	<p>أتعاب المثلثين العقاريين المستقلين</p>
<p>يتحمل الصندوق المصاريف الفعلية المتعلقة بالخدمات الفنية والهندسية (إن وجدت) التي قد يحتاجها مدير الصندوق للتأكد من أعمال مدير الأملاك/المطور/ أو أي من المتعاقدين وعلى سبيل المثال لا الحصر: التأكد من سير عمل المشروع، جودة تنفيذ الأعمال، المطالبات، الخ. وفي جميع الأحوال لن يتم خصم الأرسوم والمصاريف الفعلية.</p>	<p>أتعاب مقدمي الخدمات الهندسية والاستشارية</p>
<p>يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء في سبيل حضور الاجتماعات بالإضافة إلى مكافأة حضور وبقاوع 5,000 ريال سعودي للاجتماع الواحد للأعضاء المستقلين، على أن لا يزيد مجموع هذه التكاليف والبدلات للأعضاء مجتمعين عن 100,000 ريال سنوياً. ولن يتقاضى أعضاء المجلس من موظفي مدير الصندوق أي بدلات أو مكافآت نظير عضويتهم في مجلس إدارة الصندوق.</p>	<p>أتعاب أعضاء مجلس الإدارة</p>
<p>سيحصل أعضاء الهيئة الشرعية مجتمعين على مكافأة سنوية قدرها 25,000 ريالاً سعودي، مع تكلفة السفر والإقامة كاملة والمصاريف الأخرى (إذا دعت الحاجة) لحضور الاجتماعات. وستوزع الرسوم المستحقة على الصندوق بشكل تناسبي على أيام السنة، ويتم دفع الرسوم للهيئة الشرعية كل ثلاثة (3) أشهر. وسيكون لمدير الصندوق الحق في تغيير أعضاء الهيئة الشرعية بعد إخطار هيئة السوق المالية، كما سيتم إشعار مالكي الوحدات بذلك التغيير.</p>	<p>أتعاب الهيئة الشرعية</p>
<p>سوف يتحمل الصندوق رسوم مقابل الخدمات المقدمة من السوق المالية السعودية (تداول)، وتكون الرسوم على النحو التالي:</p> <p>أ. رسوم التسجيل:</p> <ul style="list-style-type: none"> • خدمة إنشاء سجل مالكي الوحدات: مبلغ 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مستثمر وبحد أقصى مبلغ 500,000 ريال سعودي. • رسم سنوي لخدمة إدارة سجل مالكي الوحدات: مبلغ 400,000 ريال 	<p>رسوم الإدراج والتسجيل</p>

<p>سعودي سنويا، وقد تتغير هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق. ب. رسوم الإدراج: • خدمة الإدراج الأولي لوحدة الصندوق: مبلغ 50,000 ريال سعودي • رسم سنوي لخدمة إدراج وحدات الصندوق: مبلغ: 0.03 % من القيمة السوقية للصندوق، بحد أدنى 50,000 ريال سعودي وحد أعلى قدره 300,000 ريال سعودي.</p>	
<p>دفع مبلغ مقطوع وقدره 7,500 ريال سعودي سنوياً. وستقسم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة، ويتم دفع الرسوم المستحقة كل 12 شهر.</p>	<p>الرسوم الرقابية التي يتم سدادها لهيئة السوق المالية</p>
<p>دفع مبلغ مقطوع وقدره 5,000 ريال سعودي سنوياً لقاء نشر المعلومات على موقع تداول. وستقسم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة، ويتم دفع الرسوم المستحقة كل 12 شهر.</p>	<p>رسوم نشر المعلومات على موقع تداول</p>
<p>يتحمل الصندوق كافة الرسوم والمصاريف والنفقات الخاصة بأنشطة واستثمارات الصندوق، كما يتحمل المصاريف والرسوم الناتجة عن التعاملات والخدمات المقدمة من الغير أو من الاطراف ذوي العلاقة مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشارين العقاريين وأية خدمات مهنية أو فنية أو تقنية أخرى بما في ذلك المصاريف المتعلقة برسوم التحويل ما بين الحسابات البنكية أو الاستثمارية، إضافة أية مصاريف ثرية أخرى (والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر، مصاريف وتكاليف تأسيس الصندوق، والمصاريف المتعلقة بطباعة وتوزيع التقارير السنوية للصندوق وأية مصاريف أو أتعاب أخرى مستحقة لأشخاص يتعاملون مع الصندوق فيما يتعلق بخدمات الإدارة والتشغيل، ومصاريف اجتماعات مالكي الوحدات). على ألا تزيد هذه التكاليف عن 1% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وفي جميع الاحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية.</p>	<p>مصاريف أخرى</p>
<p>لا يتولى مدير الصندوق إخراج زكاة الوحدات الاستثمارية عن مالكي الوحدات وتقع على مالك الوحدة مسؤولية إخراج زكاة ما يملك من وحدات استثمارية. وفي حال تغير الأنظمة والتشريعات الخاصة بزكاة صناديق الاستثمار سيتم ابلاغ مالكي الوحدات بها.</p>	<p>الزكاة</p>
<p>جميع الرسوم والمصاريف المذكورة في شروط وأحكام الصندوق و/أو مستندات ذات صلة لا تشمل ضريبة القيمة المضافة مالم 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/المشترك/مالك الوحدات سيدفع للصندوق (بالإضافة إلى أي رسوم أو مصاريف أخرى) مجموعاً مساوياً لقيمة هذه الضريبة.</p>	<p>ضريبة القيمة المضافة</p>
<p>إن الرسوم المذكورة والعمولات والمصروفات المستحقة لشركة أصول وبخيت الاستثمارية أو الأطراف الأخرى لا تشمل الرسوم الحكومية/الضرائب، وسيتحمل الصندوق الرسوم الحكومية/الضرائب بشكل منفصل وفقاً للتشريعات واللوائح التنفيذية ذات العلاقة.</p>	<p>الرسوم الحكومية/الضرائب</p>

أمثله افتراضي لتوضيح كيفية احتساب الرسوم:

المثال رقم 1: الجدول التالي يوضح مثال افتراضي وتوضيحي لاستثمار عميل بمبلغ 10,210 ريال سعودي (متضمنة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة على رسوم الاشتراك) لم تتغير طوال السنة، وبافتراض أن حجم الصندوق في تلك الفترة هو 1,000,000,000 ريال سعودي ولم تتغير طوال السنة ، وعلى افتراض أن يحقق الصندوق 10% عائد سنوي على الاستثمار، وعلى افتراض احتساب رسوم التسجيل والادراج في السوق المالية (تداول) للقيمة السوقية للصندوق سنوياً أخذت بالحد الأقصى. الجدول التالي يوضح حصة مالك الوحدات من المصاريف بالريال السعودي وذلك بناء على المثال الافتراضي*

نوع الرسوم	رسوم تطبق على مالك الوحدات	المبلغ الذي يتحمله مالك الوحدات في المثال الافتراضي لمدة عام (ريال سعودي)	المبلغ الذي يتحمله مالكي الوحدات في المثال الافتراضي لاستثمارهم في الصندوق لمدة عام (ريال سعودي)
رسوم أمين الحفظ	0.0075%	0.75	75,000
مكافأة أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين (20,000 ريال سعودي)	0.002%	0.2	20,000
أتعاب المحاسب القانوني (32,000 ريال سعودي)	0.0032%	0.32	32,000
رسوم النشر (5,000 ريال سعودي)	0.0005%	0.05	5,000
الرسوم الرقابية (7,500 ريال سعودي)	0.00075%	0.075	7,500
رسوم تداول (700,000 ريال سعودي)	0.07%	7	700,000
اللجنة الشرعية (25,000 ريال سعودي)	0.0025%	0.25	25,000
أتعاب المئتمنين العقاريين (257,500 ريال سعودي)	0.02575%	2.57	257,500.00
مصاريف أخرى (افتراضي)	0.05%	5	500,000
أتعاب الادارة (2,000,000 ريال سعودي)	0.20%	20	2,000,000
مجموع المصاريف والرسوم المتكررة	0.3622%	36.220	3,622,000
رسوم الاشتراك (تدفع لمرة واحدة)	2.00%	200	2,000,000
ضريبة القيمة المضافة على رسوم الاشتراك (تدفع لمرة واحدة)	5%	10	100,000
إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصاريف		996,378,000	
اجمالي رسوم و مصاريف الصندوق السنوية المتكررة		3,622,000	
(العائد الافتراضي للاستثمار المفترض لمدة عام = 10%) + رأس المال - رسوم الاشتراك - ضريبة القيمة المضافة على رسوم الاشتراك		11,000	
صافي قيمة الاستثمار الافتراضي لمدة عام		10,963.78	

* العائد المذكور أعلاه هو عائد افتراضي كمثال توضيحي فقط ، ولا يعني إطلاقاً أن الصندوق سوف يحقق هذا العائد أو أي عائد آخر، والمصاريف المذكورة هي للتوضيح فقط وبهدف شرح كيفية حسابها.

المثال رقم 2: الجدول التالي يوضح مثال افتراضي وتوضيحي لاستثمار عميل بمبلغ 10,210 ريال سعودي (متضمنة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة على رسوم الاشتراك) لمدة عشر سنوات "مدة الإستثمار"، وبافتراض أن حجم الصندوق في تلك الفترة هو 1,000,000,000 ريال سعودي ولم تتغير طول مدة الإستثمار، وعلى افتراض أن يحقق الصندوق 10% عائد سنوي على الإستثمار، وعلى افتراض أن الصندوق سيوزع 100% من صافي عوائد الصندوق سنوياً، وعلى افتراض بأن جميع مصاريف الصندوق لم تتغير طول مدة الإستثمار، كما احتسبت رسوم التسجيل والادراج في السوق المالية (تداول) للقيمة السوقية للصندوق سنوياً بالحد الأقصى. الجدول التالي يوضح حصة مالك الوحدات من المصاريف بالريال السعودي وذلك بناء على المثال الافتراضي*

المبلغ الذي يتحمله مالك الوحدات في المثال الافتراضي بشكل سنوي (ريال سعودي)										رسوم تطبق على مالك الوحدات	نوع الرسوم
السنة العاشرة	السنة التاسعة	السنة الثامنة	السنة السابعة	السنة السادسة	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى		
0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	%0.0075	رسوم أمين الحفظ
0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	%0.0020	مكافأة أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين (20,000 ريال سعودي)
0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	%0.0032	أتعاب المحاسب القانوني (32,000 ريال سعودي)
0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	%0.0005	رسوم النشر (5,000 ريال سعودي)
0.075	0.075	0.075	0.075	0.075	0.075	0.075	0.075	0.075	0.075	%0.00075	الرسوم الرقابية (7,500 ريال سعودي)
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	%0.07	رسوم تداول (700,000 ريال سعودي)
0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	%0.0025	اللجنة الشرعية (25,000 ريال سعودي)
2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	2.57	%0.02575	أتعاب المئتمنين العقاريين (257,500 ريال سعودي)
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	%0.05	مصاريف أخرى (افتراضي)
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	%0.20	أتعاب الإدارة (2,000,000 ريال سعودي)
36.22	36.22	36.22	36.22	36.22	36.22	36.22	36.22	36.22	36.22	%0.36	مجموع المصاريف المتكررة
0	0	0	0	0	0	0	0	0	200	%2	رسوم الاشتراك
0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	%5	ضريبة القيمة المضافة على رسوم الاشتراك
%0.36	%0.36	%0.36	%0.36	%0.36	%0.36	%0.36	%0.36	%0.36	%2.46		نسبة إجمالي المصاريف إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق (سنوياً)
%0.5622											معدل نسبة إجمالي المصاريف إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق خلال مدة الاستثمار
36.22	36.22	36.22	36.22	36.22	36.22	36.22	36.22	36.22	246.22		مجموع المصاريف المتكررة مع رسوم الاشتراك و ضريبة القيمة المضافة على رسوم الاشتراك (العائد الافتراضي للاستثمار المفترض لمدة عام = 10% + رأس المال - رسوم الاشتراك - ضريبة القيمة المضافة على رسوم الاشتراك
11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000		

10,963.78	10,963.78	10,963.78	10,963.78	10,963.78	10,963.78	10,963.78	10,963.78	10,963.78	10,963.78		صافي قيمة الاستثمار الافتراضي
963.78	963.78	963.78	963.78	963.78	963.78	963.78	963.78	963.78	963.78		التوزيعات
10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00		صافي قيمة الاستثمار الافتراضي بعد التوزيعات

* العائد المذكور أعلاه هو عائد افتراضي كمنال توضيحي فقط ، ولا يعني إطلاقاً أن الصندوق سوف يحقق هذا العائد أو أي عائد آخر، والمصاريف المذكورة هي للتوضيح فقط وبهدف شرح كيفية حسابها

الملحق (2)

معايير الهيئة الشرعية

(أ)

المعايير الشرعية لأجور مدير الصندوق

- يجوز لمدير الصندوق أن يتقاضى أجوراً من المستثمر لقاء اشتراكه؛ لأنها عوض عن منافع متقومة شرعاً سواء أكان هذا الأجر مبلغاً مقطوعاً أم نسبة مضمومة من قيمة الوحدة المشتركة شريطة أن تكون هذه الأجور منصوصاً عليها في شروط وأحكام الصندوق.
- يجوز لمدير الصندوق اقتطاع حوافز للأداء، وهي رسوم إضافية يشترطها مدير الصندوق على المستثمر في حال زيادة مستوى الأرباح عن حد معين متفق عليه؛ لأنها جزء من الأجرة مألها إلى العلم ولا تؤدي إلى المنازعة، شريطة أن تكون النسبة محددة ومعلومة للمستثمر في شروط وأحكام الصندوق.

(ب)

المعايير الشرعية لإدارة الصندوق وتسويقه

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

(ج)

المعايير الشرعية لتأجير أصول الصندوق وبيعها:

- يستثمر الصندوق أمواله في مشاريع عقارية مباحة شرعاً وليس لديها ارتباط بالفائدة الربوية.
- لا يجوز للصندوق أن يحتسب أي فوائد ربوية في حال تأخر أي طرف عن سداد التزاماته، وله اتخاذ الإجراءات القضائية المناسبة للحصول على مستحقاته.
- يجوز لمدير الصندوق تأجير العقارات شرط ألا يؤجرها لمن يزاول نشاطاً محرماً شرعاً؛ كالتأجير على البنوك الربوية.
- لا يجوز أن يستثمر مدير الصندوق في العقارات التي تتركز أنشطة المستأجرين فيها على الأنشطة المحرمة التالية:
 - القمار.
 - بيع وإنتاج الكحول.
 - إنتاج التبغ.
 - صنع الأسلحة.
 - الدعارة.
 - المخدرات.
 - التأمين التجاري و مؤسسات التمويل الربوي.

ملحق (3)

آلية الإشتراك في الصندوق

الشروط العامة للإشتراك في الصندوق:

- 1- هوية سارية المفعول.
- 2- توفر محفظة استثمارية نشطة لدى أحد الأشخاص المرخص لهم.
- 3- توفر رقم حساب بنكي في أحد البنوك السعودية (أبيان) مسجل باسم المستثمر الذي يرغب بالإشتراك في الصندوق، على أن يقوم المستثمر بتحويل قيمة الإشتراك منه وسيتم رد الفائض إليه بعد التخصيص.
- 4- تقديم مستندات الإشتراك كاملة (الشروط والأحكام موقعة + نموذج الإشتراك معبئاً وموقعاً كاملاً + صورة الحوالة البنكية + صورة الهوية موقعة من المستثمر).

آلية الإشتراك في الصندوق من خلال شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار (سامبا كابيتال):

الخطوة الأولى – الحصول على الشروط والأحكام

يتمكن الراغبين بالإشتراك الحصول على نسخة من الشروط والأحكام من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق – شركة أصول وبخيت الاستثمارية www.obic.com.sa أو من خلال زيارة المواقع الإلكترونية لمدير الطرح – شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار (سامبا كابيتال) www.sambacapital.com

على من يرغب بالإشتراك في الصندوق الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق وتوقيعها، والاحتفاظ بها لغرض تقديمها لمدير الطرح في خطوة لاحقة.

الخطوة الثانية – تحويل مبلغ الإشتراك

يتم تحويل كامل مبلغ الإشتراك المراد الإشتراك به بحد أدنى 500 ريال ولا يوجد حد أعلى إنما يوجد حد أعلى للتخصيص للجمهور وهو 66,099,990 ريال سعودي، بالإضافة إلى رسوم الإشتراك بنسبة 2% من مبلغ الإشتراك، بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة على رسوم الإشتراك، خلال فترة الطرح وذلك إلى الحساب التالي:

اسم البنك:	مجموعة سامبا المالية
اسم الحساب:	IPO-Retail Clnts Mny
رقم الحساب:	55000665
رقم الأبيان:	SA70 4000 0000 0000 5500 0665

وعلى سبيل المثال إذا أراد المستثمر الإشتراك بالحد الأدنى بقيمة 500 ريال سعودي فإنه يتوجب عليه تحويل مبلغ قيمته 510.50 ريال سعودي عبارة عن 500 ريال سعودي قيمة الإشتراك مضافاً له 10 ريال رسوم الإشتراك مضافاً له 0.50 ريال سعودي ضريبة القيمة المضافة على رسوم الإشتراك. وسيقوم المستثمر بالاحتفاظ بإيصال الحوالة البنكية لتقديمها إلى مدير الطرح والجهة المستلمة لطلبات الإشتراك في خطوة لاحقة.

الخطوة الثالثة – تعبئة نموذج الإشتراك

يحصل المستثمر على نموذج الإشتراك من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق – شركة أصول وبخيت الاستثمارية www.obic.com.sa أو من خلال زيارة مقر مدير الصندوق أو من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لمدير الطرح – شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار (سامبا كابيتال) www.sambacapital.com أو من خلال زيارة مقر مدير الطرح.

ولن يتم قبول أي طلب إشتراك أو تحويل بنكي بعد إنتهاء ساعات العمل لمدير الطرح (الساعة 5.30 مساءً) من يوم العمل الأخير لأيام الطرح. ولن يستطيع المستثمر تعديل البيانات الواردة في نموذج الإشتراك بعد إرساله أو تسليمه. ويمكن إلغاء الإشتراك والتقدم بطلب جديد، كما لا يمكن إلغاء الإشتراك بعد الموافقة عليه وتأكيدة. وفي جميع الحالات، يجب على المستثمرين بمختلف فئاتهم مراعاة تسليم واستكمال متطلبات الإشتراك والوثائق.

الخطوة الرابعة – تأكيد استلام الإشتراك:

في حال الاشتراك بشكل الكتروني، سيقوم مدير الطرح بإرسال تأكيد استلام طلب الاشتراك في الصندوق للعميل عبر البريد الإلكتروني أو من خلال رسالة نصية إلى رقم الجوال المسجل من خلال خاصية الاشتراك الإلكتروني وذلك خلال 3 أيام عمل. وفي حال الاشتراك من خلال تقديم المستندات ورقياً إلى مقر مدير الطرح، فسيقوم الموظف المستلم لمستندات الاشتراك بتزويد المستثمر بإشعار تأكيد استلام طلب الاشتراك ورقياً. ولا يعني استلام طلب الاشتراك تأكيداً لقبوله.

الخطوة الخامسة – قبول طلب الاشتراك:

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

الخطوة السادسة – إشعار التخصيص:

بعد إقفال فترة الطرح وتخصيص الوحدات للمستثمرين وفقاً لآلية التخصيص المحددة (خلال 15 يوم عمل)، يتم إشعار هيئة السوق المالية وإعلان نتائج الطرح النهائية وتخصيص الوحدات من خلال الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق ومدير الطرح.

الخطوة السابعة – رد الفائض والادراج:

خلال 15 يوم عمل من تاريخ إنتهاء فترة الطرح الأولي أو أي تمديد لها، يتم رد الفائض إلى المشتركين وذلك بعد خصم قيمة الوحدات المخصصة ورسوم الاشتراك، وأي رسوم مصرفية مطبقة، على أن يتم إدراج الوحدات المخصصة في المحافظ الاستثمارية للمشاركين لدى شركات الوساطة المرخصة من خلال شركة السوق المالية السعودية تداول.

الإشتراك من خلال الجهات المستلمة الأخرى

من خلال مجموعة سامبا المالية:

يمكن للمستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى مجموعة سامبا المالية ومحفظة استثمارية نشطة، وسيقوم المستثمر بالاشتراك من خلال القنوات الإلكترونية لمجموعة سامبا المالية بعد الموافقة على الشروط والأحكام أو من خلال فروع مجموعة سامبا المالية بعد تقديم نسخة موقعة من الشروط والأحكام وطلب الاشتراك.

من خلال مصرف الراجحي:

يمكن للمستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى مصرف الراجحي ومحفظة استثمارية نشطة، وسيقوم المستثمر بالاشتراك من خلال القنوات الإلكترونية لمصرف الراجحي بعد الموافقة على الشروط والأحكام أو من خلال فروع مصرف الراجحي بعد تقديم نسخة موقعة من الشروط والأحكام وطلب الاشتراك.

يتم إرفاق المستندات التالية حسب فئة المستثمر:

المستندات المطلوبة من جمع المستثمرين:

- صورة ما يثبت الإيداع صادرة من حساب بنكي باسم المستثمر¹، موضح فيها المبلغ شاملاً قيمة الاشتراك ورسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة على رسوم الاشتراك².
- نسخة موقعة من الشروط والأحكام.
- نموذج الاشتراك موقعاً ومعيناً بشكل كامل وصحيح.
- تقديم ما يثبت بأن المشترك من المستثمرين المؤهلون المذكور تعريفهم في المادة "8.1"

المستندات المطلوبة للأفراد:

- صورة من الهوية الوطنية للسعوديين سارية المفعول.

¹ استلام مدير الصندوق لصورة الجوال البنكية لا يعد اثبات على استلام مدير الصندوق (من خلال مدير الطرح والجهة المستلمة لطلبات الاشتراك) لمبلغ الاشتراك ويعتد فقط بالتاريخ الذي تم استلام مبلغ الاشتراك فيه فعلياً في الحساب المخصص وفقاً لما يرد من البنك ذي العلاقة.

² إذا تم استلام مبلغ الاشتراك بعملة تخالف عملة الصندوق سيقوم مدير الطرح بتحويلها إلى عملة الصندوق طبقاً لأسعار الصرف السائدة المتوفرة لدى البنوك

المستندات المطلوبة للأفراد القاصرين:

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

إرفاق الوثائق التالية:

- صورة من الهوية الوطنية للقاصرين لمن أعمارهم من 15 سنة هجرية الى 18 سنة هجرية أو دفتر العائلة لمن أعمارهم دون 15 سنة هجرية.
- صورة من الهوية الوطنية لولي الأمر سارية المفعول.

المستندات المطلوبة للشركات:

- صورة من السجل التجاري مع ختم الشركة على أن تكون شركة سعودية 100%
- صورة من عقد التأسيس و/أو النظام الأساسي (حسب الحالة) 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.
- تعهد من مدير الصندوق بالالتزام بشروط المستثمرين المؤهلين الموضحة في المادة "8.1"
- تعهد من مدير الصندوق بالالتزام بأنظمة الهيئة للاكتتاب في الصناديق واستراتيجية الاستثمار لكل صندوق

المستندات المطلوبة للمحافظ الاستثمارية المقيدة/المدارة:

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

ملاحظات هامة:

- يجب على مقدم طلب الاشتراك التأكد من صحة البيانات المسجلة والوثائق التي يتم تقديمها، ولا تتحمل شركة أصول وبخيت الاستثمارية أو شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار (سامبا كابيتال) ما قد ينتج عن أي أخطاء.
- يجب على مقدم الطلب مراعاة تطابق قيمة طلب الاشتراك مع التحويلات البنكية المنفذة، وسيتم رفض طلب الاشتراك في حال وجود أي اختلاف بالزيادة أو النقص.
- سيتم رفض/عدم قبول أي مبلغ يتم تحويل من حساب غير الحساب المسجل لدى مدير الطرح عند الاشتراك في الصندوق، ويجب أن يكون الحساب البنكي باسم مقدم الطلب.
- في حالة وجود أي استفسارات يرجى التواصل مع مدير الطرح- شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار (سامبا كابيتال) عبر رقم الهاتف +966 11 477 4770 أو من خلال البريد الإلكتروني customerCare@sambacapital.com

ملحق (4)

إقرارات مدير الصندوق

- 1- يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام صندوق معارف ريت قد تم إعدادها وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.
- 2- يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى كافة التحريات المعقولة، وحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية السعودية والسوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى هذه الشروط والأحكام.
- 3- يقر مدير الصندوق بخلو الأصول العقارية المبدئية من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من الأصول العقارية المبدئية أو تشغيلها، وكذلك على سلامة الأصول العقارية المبدئية فنياً وخلوّه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من الأصول العقارية المبدئية أو تشغيلها، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
- 4- فيما عدا ما تم الإفصاح عنه في المادة "14.7" والمادة "20" من هذه الشروط والأحكام، يقر مدير الصندوق بعدم وجود تضارب مصالح مباشرة/غير مباشرة بين:
 - أ. مدير الصندوق.
 - ب. مدير الأملاك.
 - ج. البائعين.
 - د. مستأجري الأصول العقارية التي تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.
- 5- 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.
- 6- يقر مدير الصندوق بأن العضوين المستقلين، مطابقان لتعريف العضو المستقل الوارد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري وكذلك سينطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق طيلة عمر الصندوق.
- 7- يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي أنشطة عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة الصندوق "شركة أصول وبخيت الاستثمارية" يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.
- 8- يقر مدير الصندوق أنه لا توجد حالات لتضارب في المصالح والتي من شأنها أن تؤثر على مدير الصندوق في القيام بواجباته تجاه الصندوق.
- 9- يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والأنعاب المذكور في الفقرة 9.1 من هذه الشروط والأحكام.
- 10- يقر مدير الصندوق أنه لن يتم إدراج الصندوق إلا عند إتمام عملية نقل ملكية الأصول العقارية المبدئية (من خلال نقل كامل الحصص في الشركة المبيعة) لصالح الصندوق باسم أمين الحفظ، وفي حال عدم إكمال ذلك خلال الفترة المعلنة في المادة "8" من هذه الشروط والأحكام، سيتم إرجاع كامل مبالغ الاشتراك للمستثمرين (بعد خصم أي رسوم مصرفية مطبقة).
- 11- فيما عدا ما تم الإفصاح عنه في المادة "20.3" من هذه الشروط والأحكام، يقر مدير الصندوق أنه لا يوجد لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق. وسوف يُلزم مدير الصندوق أعضاء مجلس الإدارة بإبلاغ المجلس عن مصالحهم الشخصية المباشرة أو غير المباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق على أن يُسجل في محضر الاجتماع. وسوف يضمن مدير الصندوق ألا يشترك العضو ذي المصلحة في أي تصويت على القرارات الصادرة في هذا الشأن.
- 12- 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.
- 13- 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:
 - أ. التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛
 - ب. التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛
 - ج. التغيير الذي قد يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛
 - د. أي زيادة في رأس مال الصندوق

- 14- 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 ويثبت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو فرار 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.
- 15- يقر مدير الصندوق بأن جميع التعاملات مع الأطراف ذات علاقة قد تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى أسس تجارية ملائمة وعادلة.
- 16- يقر مدير الصندوق - بحسب علمه - بأن البائعين، ومستأجر الأصول العقارية المبدئية ليسوا عرضة لقرارات حجز أو تحفظ على ممتلكات أو حسابات من قبل أي جهة تنظيمية أو حكومية.
- 17- يقر مدير الصندوق بأن التقييم الخاص بالأصول العقارية المبدئية كان وفق معايير التقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ووفقاً للوائح والتعليمات ذات العلاقة.
- 18- يتعهد مدير الصندوق باستخراج رخص البلدية خلال 12 شهر من تاريخ طرح وحدات الصندوق، وفي حال لم يتمكن مدير الصندوق من استخراج رخص البلدية، سيكون المستأجر هو المسؤول أمام الصندوق ومالكي الوحدات في حال وقوع أي ضرر نتيجة لعدم استخراج رخص البلدية.

ملحق (5)

السياسات والإجراءات لرصد المخاطر

تعتمد منهجية الصندوق في تقييم المخاطر على مؤشرات المخاطر والتي تتكون من الاحتمالية (احتمالية حدوث الخطر) والتأثير (حجم تأثير الخطر). ويتم تحديد هذه العوامل من قبل مدير الصندوق ويتم مراجعتها من قبل مجلس إدارة الصندوق وطريقة التعامل مع هذه المخاطر.

يقوم مدير الصندوق بإنشاء سجل مخاطر يتعلق في مجال عمل الصندوق، ويتم تحديث هذه السجلات بانتظام (بشكل سنوي) لتحديد المخاطر الجديدة الناشئة عن تغيرات السوق أو الانظمة ذات العلاقة... إلخ.

سيتم وصف تأثيرات المخاطر بناءً على منهج ذو علاقة بالنوع والكيفية، استخدام هذه المنهجية يمكن مدير الصندوق من وضع ضوابط قوية للمخاطر وإجراءات المراقبة وفقاً لفئة مؤشر المخاطر.

مؤشر المخاطر = الاحتمالية * التأثير

مؤشر المخاطر			عالية	متوسطة	منخفضة
9	6	3			
6	4	2			
3	2	1			
عالية	متوسطة	منخفضة			

آلية ضبط المخاطر:

ستكون قرارات الاستثمار التي يتخذها مدير الصندوق منسجمة مع ممارسات الاستثمار الجيدة والحكيمة التي تحقق الأهداف الاستثمارية المحددة للصندوق والمذكورة في شروط وأحكام الصندوق ويشمل ذلك بذل مدير الصندوق كل ما في وسعه للتأكد من:

- عدم تحمل الصندوق أي مخاطرة استثمارية غير ضرورية تتعلق بأهدافه الاستثمارية.
- تطبيق أهداف الصندوق الاستثمارية المحددة في شروط وأحكام الصندوق بكل دقة وعناية.
- يقوم مدير الصندوق بالتأكد بشكل دوري من التزام جميع استثمارات الصندوق بالمعايير المتبعة في تقرير أهلية الاستثمارات وفقاً للضوابط الشرعية.
- عندما يكون هناك مخالفات جوهرية، سيقوم مدير الصندوق بتبليغ مجلس إدارة الصندوق.

إن مجلس إدارة الصندوق وبتعاون مع مدير الصندوق ومن خلال التقارير الدورية التي سيقدمها للمجلس (مرة على الأقل سنوياً) عن أداء الصندوق، ومناقشة المخاطر المذكورة في المادة "7" من هذه الشروط والأحكام، فسيتم تقدير هذه المخاطر واتخاذ الإجراءات اللازمة لتحقيق مصلحة مالكي الوحدات بما يتماشى مع الانظمة واللوائح.

كما سيتبع مدير الصندوق الإجراءات التالية لحل وتخفيف المخاطر:

- إعطاء الأولويات: بحيث أن المخاطر ذات التأثير الكبير واحتمالية حدوث عالية تعالج أولاً بينما المخاطر ذات التأثير الأقل واحتمالية حدوث أقل تعالج فيما بعد.
- التقليل: بحيث يتم إدارة الخطر بوضع إجراءات رقابية تهدف إلى خفض كل من احتمالية الحدوث وتأثير الخطر في حال وقوعه.
- النقل: بحيث يتم نقل أثر المخاطرة إلى جهة أو طرف آخر ومثال عليها التأمين أو نقل المهمة لطرف ثالث يقوم بتنفيذ المهمة.
- التجنب: بحيث يتم العمل على إيقاف النشاطات التي تؤدي إلى حدوث خطر ما.

- القبول: بحيث يتم قبول المخاطرة كما هي من دون وضع أي إجراء وذلك يكون في حال وقوع المخاطرة فإن الأثر الناتج عنها منخفض وإحتمالية الحدوث منخفضة أيضا.

سلمان حيدر

مازن الداود

مستشار و رئيس إدارة الإلتزام و مكافحة غسل
الأموال

الرئيس التنفيذي