



شركة مُلكية للاستثمار
صندوق مُلكية العقاري المدر للدخل
MULKIA REAL ESTATE INCOME FUND

الشروط والأحكام

تاريخ الشروط والأحكام: ٨ يوليو ٢٠١٥م
آخر تحديث للشروط والأحكام: ١٩ يوليو ٢٠١٦م

إشعار هام

يتوجب على المستثمرين قراءة شروط وأحكام الصندوق بعناية قبل اتخاذ أي قرار استثماري. إذا كان لديك أي شكوك أو بحاجة إلى مزيد من التوضيحات حول مدى ملاءمة الصندوق أو عن أي جزء من الشروط والأحكام، فإنه يجب عليك الحصول على المشورة من مستشار مالي مستقل. يجب على المستثمرين الذين قرروا الاستثمار في هذا الصندوق أن يكونوا على استعداد لتحمل كافة المخاطر والمسؤوليات المرتبطة بقرار الاستثمار.

تم إعداد هذه الشروط والأحكام طبقاً للأحكام التي تنص عليها لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (١-١٩٣-٢٠٠٦) وتاريخ (١٩/٠٦/١٤٢٧هـ) الموافق (١٥/٠٧/٢٠٠٦م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي (م/٣٠) وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢هـ.

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 فيها.

تمت الموافقة على هذه الشروط والأحكام وعلى طرح صندوق **ملكية العقاري المدر للدخل** من قبل مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٥/٠٧/٢٠١٥م الموافق ٢١/٠٩/١٤٣٦هـ.

صندوق ملكية العقاري المدر للدخل هو صندوق استثمار عقاري عام شبه مقفل يستثمر في الأصول العقارية المدرة للدخل ومتوافق مع معايير الهيئة الشرعية الموضحة في الملحق رقم (١) من هذه الشروط والأحكام مع الالتزام بأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية. ويهدف الصندوق إلى تحقيق عائد دخل دوري مع نمو في رأس المال بحيث يقوم الصندوق بالاستحواذ على عقارات مؤجرة أو قابلة للتأجير بما لا يخالف نظام تملك العقار لغير السعوديين في المملكة العربية السعودية والتي يمكن الحصول من خلالها على عائد تأجيري مقبول وزيادة طبيعية في قيمة الأصول.

يصنف مستوى المخاطر في الصندوق بـ (**مخاطر متوسطة إلى مرتفعة**)، 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 قبل اتخاذ قرار الاستثمار. ولمزيد من التفاصيل حول المخاطر، يرجى الاطلاع على الفقرة (ز) **مخاطر الاستثمار في الصندوق** من الشروط والأحكام.

إن مدير الصندوق لم يفوض أي شخص بإعطاء أية معلومات أو تقديم أية إفادة بخصوص طرح الوحدات سوى تلك الواردة في هذه الشروط والأحكام. وفي حال حصول ذلك، يجب عدم الاعتماد على تلك المعلومات أو الإفادات باعتبارها أعطيت أو قدمت من مدير الصندوق. كما أن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام هي معلومات مقدمة في تاريخ إعداد الشروط والأحكام، ما لم يتم النص على خلاف ذلك.

إشعار هام

إن توزيع هذه الشروط والأحكام وطرح الوحدات موجهان إلى الأفراد والمؤسسات والشركات التجارية والجهات الحكومية والخيرية، علماً بأن هذه الشروط والأحكام لا تشكل عرضاً أو دعوة من قبل أي شخص في أي دولة يحظر فيها النظام مثل هذا العرض أو الدعوة، ولا عرضاً أو دعوة إلى أي شخص يحظر النظام تقديم مثل هذا العرض أو الدعوة إليه. ويتطلب مدير الصندوق من كل من تقع هذه الشروط والأحكام بحوزته أن يتعرف على هذه القيود ويلتزم بها.

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

دليل الصندوق



شركة مُلكية للاستثمار

المملكة العربية السعودية، الرياض
طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (شارع التحلية)
مبنى أكتاز التجاري (١٨٤)، مكتب (٣)
ص.ب. ٥٢٧٧٥ الرمز البريدي ١١٥٧٣
هاتف: ٩٢٠٠٣٠٢٨
فاكس: ٢٩٣ ٢٧٩٩ (١١) ٩٦٦٦
الموقع الإلكتروني: www.mulkia.com.sa
البريد الإلكتروني: info@mulkia.com.sa

مدير الصندوق

إرنست ويونغ

المملكة العربية السعودية، الرياض
طريق الملك فهد سرج الفيصلية، الطابق ١٤
ص.ب. ٢٧٣٢ للرمز البريدي ١١٤٦١
هاتف: ٩٤٤٩ ٢١٥ ٩٦٦٦
فاكس: ٤٧٣ ٢٧٣ ٩٦٦٦
الموقع الإلكتروني: www.ey.com
البريد الإلكتروني: riyadh@sa.ey.com

المحاسب القانوني

شركة البلاد المالية

المملكة العربية السعودية، الرياض
تقاطع طريق الملك فهد مع طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (شارع التحلية)
برج سمارت، الطابق الأول
هاتف: ٩٨٨٨ ٢٠٣ (١١) ٩٦٦٦
فاكس: ٩٨٩٩ ٢٠٣ (١١) ٩٦٦٦
الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com
البريد الإلكتروني: clientservices@albilad-capital.com

أمين الحفظ

دليل الصندوق

البنك
السعودي
الفرنسي
Banque
Saudi
Fransi

البنك السعودي الفرنسي

المملكة العربية السعودية، الرياض
طريق المعذر

ص.ب. ٥٦٠٠٦ الرياض ١١٥٥٤

هاتف ٩٩٩٩ ٢٨٩ ١١ ٩٦٦٦+

فاكس ٢٣١١ ٤٠٤ ١١ ٩٦٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alfransi.com.sa

البريد الإلكتروني: ccc@alfransi.com.sa

البنك المستلم

هيئة السوق المالية "الهيئة"

المملكة العربية السعودية، الرياض

المركز الرئيسي، طريق الملك فهد

ص.ب. ٢٢٠٠٢٢ الرمز البريدي ١١٣١١

هاتف: ١١١١-٢٤٥-٨٠٠

الموقع الإلكتروني: www.cma.org.sa

البريد الإلكتروني: info@cma.org.sa

الهيئة المنظمة

ملخص الصندوق

اسم الصندوق	صندوق مُلكية العقاري المدر للدخل
مدير الصندوق	شركة مُلكية للاستثمار
عملة الصندوق	الريال السعودي
طبيعة الصندوق	عام شبه مقفل
سعر الوحدة عند الطرح	١٠ ريال سعودي
مستوى المخاطر	متوسط إلى مرتفع المخاطر
أهداف الصندوق	تحقيق عائد دخل دوري مع نمو في رأس المال من خلال الاستثمار في مشاريع عقارية مُدرة للدخل
فترة الطرح (الاشتراك) الأولي	يبدأ الاشتراك الأولي في الصندوق من تاريخ ٢٠١٥/٠٩/٠١ وحتى تاريخ ٢٠١٦/٠٥/٣١ - تم تمديد الطرح الى ٢٠١٦/٧/١٢م بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية
الحد الأدنى للاشتراك المبدئي	١٠,٠٠٠ ريال سعودي
الحد الأدنى للاشتراك الإضافي	٥,٠٠٠ ريال سعودي
الحد الأدنى للاستثمار المحتفظ به	١٠,٠٠٠ ريال سعودي
وقت التقويم	كل ستة أشهر (نهاية شهري يونيو وديسمبر من كل سنة مالية)
رسوم الاشتراك	حتى ١,٥٠% من قيمة الاشتراك الأولي أو أي اشتراك إضافي - تُخصم من مبلغ الاشتراك
أتعاب الإدارة	١% سنوياً - تدفع بشكل نصف سنوي من صافي قيمة أصول الصندوق.
رسوم حفظ	كحد أقصى ٠,٢٥% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق - تدفع بشكل ربعي نهاية كل ربع سنة.
أتعاب مراقب الحسابات	مبلغ ٤٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً - تُحتسب وتدفع كل ستة أشهر (١٥,٠٠٠ ريال نهاية شهر يونيو و ٢٥,٠٠٠ ريال نهاية شهر ديسمبر)
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	مبلغ ٥,٠٠٠ ريال سعودي لكل عضو مستقل عن كل اجتماع ويحد أعلى ٣٠,٠٠٠ سنوياً لكل عضو مستقل - تُستحق عن كل اجتماع وتُدفع بعد الاجتماع مباشرة
مكافآت الهيئة الشرعية	مبلغ ٣٣,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً - تُحتسب بشكل نصف سنوي وتدفع بداية العام الميلادي

ملخص الصندوق

رسوم رقابية	مبلغ ٧,٥٠٠ ريال سعودي سنوياً – تُحتسب بشكل نصف سنوي نهاية شهري يونيو وديسمبر وتُدفع قبل نهاية السنة المالية
رسوم النشر (موقع تداول)	مبلغ ٥,٠٠٠ ريال سنوياً – تدفع عند المطالبة وتحتسب بشكل نصف سنوي
حافز أداء	١٥% من فرق الأداء بين صافي العائد التأجيري المحصل لكافة الأصول العقارية المملوكة من قبل الصندوق ومعدل عائد تأجيري سنوي عن جميع أصول الصندوق مقداره ٧% – تُحتسب نهاية كل سنة مالية وتُدفع بشكل سنوي
أتعاب المثلث العقاري	حسب الأسعار السائدة في السوق وتُدفع عند الحصول على الخدمة
سعي شراء عقارات	كحد أقصى ٢,٥% من قيمة شراء العقار تُحتسب وتُدفع عند الإفراغ لمصلحة الوسيط العقاري وقد يكون الوسيط العقاري طرف ذو علاقة.
أتعاب إدارة العقارات وتشغيلها	نسبة تتراوح بين (٥%) و (١٠%) من قيمة الإيجار النقدي المستلم تُحتسب كنسبة من مبلغ الإيجارات وتُدفع بشكل نصف سنوي أو عند المطالبة
مصاريف صيانة العقارات	حسب الأسعار السائدة في السوق وتُدفع عند الحصول على الخدمة
مصاريف تطوير وتحسين العقارات	حسب الأسعار السائدة في السوق وتُدفع عند الحصول على الخدمة
رسوم التداول الداخلي	٢٥,٠% من إجمالي قيمة أي عملية تداول داخلي تُحتسب وتُدفع عند تنفيذ أمر التداول الداخلي
اللجنة الشرعية	عضو الهيئة الشرعية الشيخ الدكتور/ صلاح بن فهد الشلهوب
	عضو الهيئة الشرعية الشيخ / محمد أحمد سلطان
مجلس إدارة الصندوق	رئيس مجلس الإدارة الأستاذ/ سلطان بن محمد الحديثي
	عضو مجلس الإدارة الأستاذ/ أحمد بن سليمان المزيني
	عضو مجلس الإدارة المستقل الدكتور/ ناصر بن محمد السعدون
	عضو مجلس الإدارة المستقل الأستاذ/ عبد العزيز بن عبد الله النعيم

فهرس المحتويات

٨	فهرس المحتويات
١٠	قائمة المصطلحات
١٢	أ. اسم الصندوق ونوعه
١٢	ب. عنوان مدير الصندوق
١٢	ج. مدة الصندوق
١٢	د. أهداف الصندوق
١٢	هـ. وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية
١٣	و. ملخص الاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه
١٧	ز. مخاطر الاستثمار في الصندوق
٢٣	ط. الاشتراك
٢٥	ي. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة
٢٦	ك. تجميع أصول الصندوق
٢٧	ل. تداول وحدات الصندوق
٢٨	م. انقضاء الصندوق
٢٩	ن. مجلس الإدارة
٣١	س. مدير الصندوق
٣٢	ع. أمين الحفظ
٣٣	ف. المطور
٣٣	ص. المحاسب القانوني
٣٣	ق. القوائم المالية
٣٤	ر. تضارب المصالح
٣٤	ش. رفع التقارير لمالكي الوحدات
٣٤	ت. معلومات أخرى
٣٥	ث. تعديل شروط وأحكام الصندوق
٣٥	خ. النظام المطبق
٣٥	صناديق الاستثمار المطابقة للشريعة الإسلامية

فهرس المحتويات

٣٦	الالتزام بلائحة صناديق الاستثمار العقاري
٣٦	سياسة حقوق التصويت
٣٦	إجراءات الشكاوى
٣٧	التوكيل
٣٨	ملحق رقم (١) المعايير الشرعية
٣٩	ملحق رقم (٢) مثال لاحتساب الرسوم
٤٠	ملحق رقم (٣) ملخص الإفصاح المالي
٤١	ملحق رقم (٤) ملخص أداء الصندوق

قائمة المصطلحات

يقصد بالكلمات والمصطلحات الواردة بهذه الشروط والأحكام المعاني الموضحة أدناه ما لم يستوجب السياق غير ذلك:

صندوق استثمار عقاري	برنامج استثماري عقاري مشترك يهدف إلى إتاحة الفرصة للمشاركين فيه بالمشاركة جماعياً في أرباح البرنامج، ويديره مدير الصندوق مقابل رسوم محددة
الصندوق	صندوق ملكية العقاري المدر للدخل
مدير الصندوق	شركة ملكية للاستثمار، وهو شخص مرخص له بممارسة أعمال الإدارة بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم، يكون مسؤولاً عن إدارة أصول الصندوق وحفظها.
الهيئة	هيئة السوق المالية والمؤسسة وفقاً لنظام السوق المالية بالمملكة العربية السعودية.
المشغل العقاري، المشغل	الطرف الثالث المسؤول عن عمليات إدارة وتشغيل العقارات المملوكة للصندوق.
المطور العقاري، المطور	شخص يرشحه مدير الصندوق يكون مسؤولاً عن تنفيذ الجوانب الفنية لتحقيق أغراض الصندوق.
المثمن	شخص يختاره مدير الصندوق لتقويم أصول الصندوق العقارية تتوافر فيه الدراية والخبرة اللازمتين لتقديم خدمات التثمين العقاري.
الوحدة	حصة أي مالك في أي صندوق يتكون من وحدات أو جزء منها، وتعامل كل وحدة على أنها تمثل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق.
المشترك (مالك الوحدات)	الشخص الذي يملك وحدات في الصندوق تمثل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق، ويشار لهم مجتمعين بـ "المشاركين" أو "مالكي الوحدات"
يوم العمل	يوم العمل الرسمي للبنوك في المملكة العربية السعودية.
يوم تقويمي	أي يوم، سواء كان يوم عمل أم لا.
الشروط والأحكام	العقد بين مدير الصندوق والمشاركين والذي يحتوي على شروط وأحكام ويلتزم من خلاله مدير الصندوق بإدارة استثمارات المشاركين، ويتقاضى في مقابل تأدية الأعمال وخدمات الإدارة أتعاباً وعمولات ومبالغ أخرى كما هو منصوص عليها في ملخص الإفصاح المالي.
مجلس إدارة الصندوق	مجلس يعين مدير الصندوق أعضائه بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية لمراقبة أعمال مدير الصندوق.
العضو المستقل	عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق ليس موظفاً ولا عضو مجلس إدارة لدى مدير الصندوق أو تابع له أو أمين حفظ الصندوق كما أنه ليس بذئ علاقة جوهرية بعمل أو علاقة تعاقدية مع مدير الصندوق أو تابع له أو أمين حفظ ذلك الصندوق.
طرف ذو علاقة	مدير الصندوق، أمين الحفظ، المطور، المثمن، المحاسب القانوني، أعضاء مجلس الإدارة أو أي من المديرين التنفيذيين أو الموظفين لدى أي من الأطراف أعلاه، أي مالك وحدات لتجاوز ملكيته ٥% من صافي أصول صندوق الاستثمار العقاري، أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم.
المملكة	المملكة العربية السعودية.
نموذج طلب الاشتراك	هو النموذج الذي يقوم المشترك الذي يرغب في الاستثمار باستكمالها ويبدى بموجبه رغبته في شراء عدد محدد من الوحدات في الصندوق، ويوافق على شروط وأحكام الصندوق، ويتم توفير هذا النموذج من قبل مدير الصندوق خلال فترة الطرح الأولي أو الإضافي

قائمة المصطلحات

صافي قيمة الأصول	قيمة أصول الصندوق بنهاية كل فترة تقويم (سنة أشهر) مطروحاً منها كافة النفقات والرسوم المحتسبة.
القيمة الدفترية	قيمة عقارات محفظة الصندوق بالتكلفة عند الشراء مضافاً إليها كافة المصاريف المتعلقة بعملية الاستحواذ.
صافي قيمة الوحدة	صافي قيمة أصول الصندوق مقسوماً على عدد الوحدات القائمة وقت التقويم.
العائد التأجيري	هو المبلغ النقدي لعوائد التأجير للعقارات المكونة لمحفظة الصندوق لفترة سنة.
صافي العائد التأجيري	هو المتحصلات النقدية لعوائد تأجير عقارات محفظة الصندوق مطروحاً منها كافة مصاريف ونفقات الصندوق وأية أقساط تمويلية مستحقة.
تاريخ التقويم	هو التاريخ الذي يقوم مدير الصندوق بتقويم أصول الصندوق وإصدار صافي قيمة الوحدات والقيمة الاسترشادية على أساسه والمحدد بتاريخ ٣٠ يونيو و ٣١ ديسمبر من كل عام ميلادي.
تاريخ الموافقة	هو التاريخ الذي تُعلن فيه موافقة مجلس هيئة السوق المالية على طرح وحدات الصندوق طرْحاً عاماً.
فترة الطرح الأولي	هي فترة طرح وحدات الصندوق طرْحاً أولاً على المستثمرين الراغبين في الاشتراك في الصندوق عند تأسيس الصندوق.
فترة الطرح الإضافي	هي فترة طرح وحدات الصندوق طرْحاً إضافياً عند زيادة رأس مال الصندوق.
تاريخ التشغيل	هو تاريخ بدء عمليات الصندوق.
الطرح الأولي	هي أول عملية طرح وحدات الصندوق على المستثمرين عند تأسيس الصندوق وبعد ترخيص الصندوق من هيئة السوق المالية.
الطرح الاضافي	هي أي عملية طرح وحدات الصندوق تلي عملية الطرح الأولي وينتج عنها زيادة في رأس مال الصندوق والوحدات المصدرة.
المدن الرئيسية	تشمل عاصمة المملكة والمدن ذات الكثافة السكانية التي تزيد عن ١,٠٠٠,٠٠٠ نسمة حسب البيانات الصادرة عن مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات
المدن الثانوية	تشمل المدن التي يتراوح عدد سكانها بين ٣٠٠,٠٠٠ و ١,٠٠٠,٠٠٠ نسمة حسب البيانات الصادرة عن مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات
حساب أموال العميل	حساب يُفتح من قبل مدير الصندوق لدى بنك محلي يكون مربوطاً بحساب المشترك (مالك الوحدات) لاستثماري لدى مدير الصندوق بغرض إيداع أموال المشترك لتنفيذ أي عمليات استثمارية من خلاله.
المراجحات	عقد بيع سلعة معينة موجودة أو تحت التشغيل وبمواصفات محددة ويتفق المشتري مع البائع على أن يدفع المشتري قيمة تكلفتها الفعلية والمحددة بمعرفة البائع مضافاً إليه نسبة مئوية من الربح متفق عليها، ويجوز تسديد قيمة الشراء على أقساط.
الاستثمارات المالية	وهي الاستثمارات في أصول مالية غير حقيقية وتكون عبارة عن أوراق مالية مثل (الصناديق الاستثمارية، الأسهم، المراجحات وغيرها من الاستثمارات التي تصنف أنها أوراق مالية.
BOT	مشاركة القطاع الخاص في تنفيذ وتشغيل بعض المشاريع الحكومية لفترة محددة تعود بعدها ملكية المشروع للدولة، يحصل من خلالها المشارك على التكاليف التي تحملها بالإضافة إلى تحقيق أرباح من خلال العوائد والرسوم التي يدفعها مستخدمو هذا المشروع.
رسوم الأراضي البيضاء	الرسوم الحكومية المفروضة على الأراضي البيضاء داخل النطاق العمراني في المملكة العربية السعودية.
العوامل الديموغرافية	العوامل المؤثرة في حجم وهيكلية وتوزيع السكان، والتغيرات المكانية و/أو الزمانية التي يتعرضون لها بسبب الولادة، والهجرة، والشيخوخة، والوفيات، وغير ذلك.

أ. اسم الصندوق ونوعه

صندوق ملكية العقاري المدر للدخل، وهو صندوق استثمار عقاري عام شبه مقفل متوسط الأجل.

ب. عنوان مدير الصندوق

ب. ١ عنوان المكتب الرئيسي لشركة ملكية للاستثمار هو: المملكة العربية السعودية، الرياض. طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (شارع التحلية). مبنى أكناز التجاري (١٨٤)، مكتب (٣). ص.ب. ٥٢٧٧٥ الرمز البريدي ١١٥٧٣. هاتف: ٩٢٠٠٠٣٠٢٨ فاكس: ٢٧٩٩ ٢٩٣ (١١) +٩٦٦ الموقع الإلكتروني: www.mulkia.com.sa البريد الإلكتروني: info@mulkia.com.sa - ترخيص هيئة السوق المالية رقم ٣٧-١٣١٧٠

ب. ٢ كما يتضمن الموقع الإلكتروني لشركة السوق المالية السعودية ("تداول") معلومات عن صناديق الاستثمار العامة ونشرات الشروط والاحكام الخاصة بها ومعلومات عن البيانات المالية والأداء. ويمكن زيارة موقع www.tadawul.com.sa عبر الرابط

ج. مدة الصندوق

مدة الصندوق خمس سنوات تبدأ من تاريخ تشغيل الصندوق وهي قابلة للتمديد سنتان إضافيتان بغرض التخارج وذلك بعد موافقة أعضاء مجلس إدارة الصندوق واشعار مالكي الوحدات والهيئة. ومن ثم يتم تصفية محفظة الصندوق.

د. أهداف الصندوق

يهدف الصندوق إلى الاستحواذ على عقارات مؤجرة أو قابلة للتأجير بغرض تحقيق عوائد تأجيرية وتوزيع ما نسبته ٨٠% بحد أدنى من صافي العوائد التأجيرية نقداً على حملة وحدات الصندوق خلال فترة عمل الصندوق سنوياً بحد أقصى، بالإضافة إلى تحقيق عوائد رأسمالية على استثمارات الصندوق العقارية في حال بيع هذه الاستثمارات بشكل كلي أو جزئي خلال تشغيل الصندوق أو عند تصفيته وتوزع تلك العوائد إن وجدت مع رأس المال عند التصفية. ويسعى مدير الصندوق إلى تحقيق تلك الأهداف على المدى المتوسط.

هـ. وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية

هـ. ١ الاستحواذ على عقارات مؤجرة أو قابلة للتأجير أو حصة من عقارات ذات عائد تأجيري ملائم وذات مواقع استراتيجية في المملكة العربية السعودية في القطاعات المحددة في استراتيجية الاستثمار الفقرة (و).
هـ. ٢ توزيع ما نسبته ٨٠% بحد أدنى من صافي العوائد التأجيرية المتحصلة من تأجير عقارات محفظة الصندوق على مالكي الوحدات نقداً كل ستة أشهر بحيث تستحق التوزيعات نهاية شهري يونيو وديسمبر من كل سنة مالية وتوزع نهاية شهري أغسطس وفبراير من كل سنة. وسيتم استخدام الجزء غير الموزع من صافي العوائد التأجيرية في تمويل جزء من الاستحواذات على أصول عقارية وكذلك تمويل عملية التطوير والتحسين على الأصول العقارية المملوكة، ويوزع الجزء الذي لم يتم توزيعه مسبقاً في نهاية مدة الصندوق مع العوائد الرأسمالية. ويستحق مالك الوحدات توزيعات الأرباح في حال امتلاكه للوحدات يوم التقويم، حيث يعتبر كل يوم تقويم هو يوم أحقية الأرباح. وبالتالي في حال قام مالك الوحدات ببيع وحداته بعد يوم التقويم، فإن توزيعات الأرباح للفترة الماضية المنتهية بيوم التقويم السابق لبيع وحداته تعتبر مستحقة له.

٣.هـ تحسين وتطوير والمحافظة على عقارات محفظة الصندوق بهدف رفع العوائد التأجيرية وتحقيق عوائد رأسمالية عند البيع الجزئي أو الكلي لعقارات الصندوق.

٤.هـ سيقوم مدير الصندوق بعمل دراسة جدوى لتقييم جدوى كل مشروع من خلال استخدام موارده الداخلية أو موارد خارجية مثل المهندسين الاستشاريين والمعماريين والمحامين والمساحين والمستشارين العقاريين. وسيكون قرار الاستثمار معتمداً على هذه المعطيات كما ستكون تقارير التثمين ودراسة الجدوى متوفرة عند الطلب.

٥. ملخص الاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه

١. وستركز نشاطات الصندوق الاستثمارية في الاستحواذ على أصول عقارية مؤجرة أو قابلة للتأجير وذات عائد فعلي أو متوقع ملائم بحيث يستهدف العقارات ذات عائد تأجيري يساوي أو يزيد عن ٧% سنوياً. كما يجوز للصندوق الاستحواذ على الأصول العقارية والموضحة في الفقرة ٢.٥ بشكل كلي من خلال تملك كامل الأصل العقاري أو بشكل جزئي من خلال تملك حصة مشاعة في أصل عقاري بحيث يكون الصك العائد للعقار يتضمن أكثر من مالك من ضمنهم الشركة ذات الغرض الخاص المشار إليها في الفقرة ٣.ع أو من خلال تملك أسهم أو حصص في شركات تمتلك الأصل أو مجموعة من الأصول بحيث تكون هذه الأسهم أو الحصص تعود ملكيتها للشركة ذات الغرض الخاص المشار إليها في الفقرة ٣.ع وبشرط أن يكون هدف تلك الشركات متوائماً مع أهداف واستراتيجية الصندوق من خلال التركيز على الأصول العقارية المؤجرة للدخل وأن تكون سياسة توزيع الأرباح على المساهمين في تلك الشركات لا تقل عما نسبته ٨٠% من صافي العائد التأجيري للأصول العقارية المملوكة لها سنوياً. أيضاً يجوز للصندوق الاستحواذ على عقارات في مختلف مراحل إنشائها أو تطويرها وبالتالي قد تحتاج تلك العقارات تطويراً جوهرياً على ألا يُشكل حجم الاستثمار في هذه الفئة من العقارات على أكثر من ٢٠% من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وبشرط أن تكون لدى العقار الرخص والتصاريح اللازمة للبدء في عمليات الإنشاء والتطوير قبل الاستحواذ، كما يتم اتخاذ قرارات الاستحواذ بناءً على عدة عوامل مثل العائد المتوقع بعد انتهاء أعمال التطوير المطلوبة، تأثير مثل هذه العقارات على تنويع محفظة الصندوق، ومدى موازنتها مع أهداف الصندوق من خلال تحقيق العوائد التأجيرية على المدى القصير والعوائد الرأسمالية على المدى المتوسط إلى الطويل
٢. وستركز عملية الاستحواذ داخل المملكة مع التركيز وبنسبة لا تقل عن ٧٠% من إجمالي استثمارات محفظة الصندوق على المدن الرئيسية وذات التجمعات السكانية الكثيفة (مثل: الرياض، جدة، الدمام) واستثمار النسبة المتبقية في المدن الثانوية ذات الكثافة السكانية العالية والتي تشهد نمواً ملحوظاً (مثل: جازان، الخرج، الإحساء، الجبيل، بريدة).

نوع الاستثمار	الحد الأدنى	الحد الأعلى
أصول عقارية مدرة للدخل في المدن الرئيسية	٧٠%	١٠٠%
أصول عقارية مدرة للدخل في المدن الثانوية	٠%	٣٠%
نقد	٠%	١٠%
صناديق مرابحة أو مرابحات	٠%	٣٠%
أصول عقارية تحت التحسين أو التطوير	٠%	٢٠%
أسهم الشركات العقارية المدرجة في سوق الأسهم السعودية	٠%	١٠%

حصص أغلبية (أكثر من ٥٠%) في شركات تمتلك أصول مدرة للدخل	%٠	%١٠
صناديق عقارية مدرة للدخل	%٠	%١٠

و-٢-١ سيسعى الصندوق إلى تنويع محفظته الاستثمارية على عدة قطاعات ويتم رفع درجة التنويع بشكل تدريجي يتواءم مع حجم أصول الصندوق، وتتضمن القطاعات المستهدفة بشكل رئيسي ما يلي:

(أ) القطاع السكني - المجمعات السكنية المغلقة وشبة المغلقة والأبراج السكنية

(ب) القطاع التجاري (التجزئة) - المجمعات التجارية المختلطة

(ت) القطاع التجاري (الغذاء والمشروبات) - مجمعات المطاعم والمقاهي

(ث) القطاع التجاري (الخدمات اللوجستية) - المستودعات المواقف الخاصة والمجمعات الخاصة بالعمالة

(ج) القطاع التجاري (التعليمي) - مجمعات المدارس والكليات والجامعات

(ح) القطاع التجاري (الرعاية الصحية) - المجمعات الطبية والمستشفيات والمستوصفات والمختبرات

(خ) القطاع التجاري (المكتبي) - الأبراج والمجمعات المكتبية

(د) القطاع التجاري (الرياضي) - مجمعات الأندية

(ذ) القطاع السياحي (دور الإيواء) - الفنادق والشقق الفندقية والمنتجعات

(ر) القطاع السياحي (الترفيهي) - المنتجعات الترفيهية

(ز) القطاع الصناعي - المصانع والمعامل

و-٢-٢ يؤخذ بالاعتبار عند إضافة أصل عقاري إلى محفظة الصندوق المعايير التالية:

(أ) ألا يقل العمر الافتراضي للأصل العقاري عند الإضافة عن (٢٠) سنة قادمة.

(ب) أن يكون موقع العقار في منطقة مأهولة سكانياً وعمرانياً وذات طلب حالي أو مستقبلي ملائم ويتوقع ارتفاع قيمة الأصل على المدى المتوسط (من ٣ إلى ٧ سنوات)

(ت) أن يكون العقار سليم من الناحية الإنشائية.

(ث) أن يكون العقار حاصل على التراخيص النظامية اللازمة للغرض المنشأ من أجله.

و-٢-٣ يؤخذ بالاعتبار عند هيكلة محفظة الصندوق العقارية ما يلي:

(أ) ألا يزيد حجم أي عقار في محفظة الصندوق وقت اتخاذ قرار الاستحواذ على ما نسبته ٥٠% من حجم الصندوق أو ما قيمته ٥٠٠ مليون ريال سعودي أيهما أعلى.

(ب) طبيعة وفئات المستأجرين للوحدات العقارية المكونة للعقار المخطط الاستحواذ عليه.

- (ت) طبيعة وشروط عقود التأجير السارية للوحدات العقارية المكونة للعقار المخطط الاستحواذ عليه.
- (ث) التوزيع الجغرافي لمحظة الأصول العقارية المملوكة للصندوق قبل وبعد إضافة العقار المخطط الاستحواذ عليه.
- و-٢-٤ في حال وجود عدد من العقارات في محظة الصندوق يمكن الاستفادة من تنوع قاعدة المستأجرين عن طريق ما يلي:
- (أ) السعي لتحقيق التوازن في عقود التأجير في العقارات المستهدفة بحيث تشمل عقود التأجير طويلة الأمد (أكثر من ٥ سنوات) بنسبة أعلى من عقود التأجير متوسطة الأمد (من ٢ إلى ٥ سنوات).
- (ب) السعي أن تشمل قاعدة المستأجرين خليطاً متنوعاً من المستأجرين الأفراد والمؤسسات التجارية وغير الربحية والجهات الحكومية.
- (ت) السعي أن تشمل قاعدة المستأجرين خليطاً متنوعاً من الشركات والمؤسسات التجارية التي تعمل في قطاعات وأنشطة متنوعة (تجاري، سكني، صناعي، مستودعات، مكاتب وفندقي).
- (ث) سيعتمد تنوع المحظة من ناحية أنواع وأحجام ومواقع العقارات المستهدفة وحجم استثمارات الصندوق غير العقارية على ظروف ومحفزات والنظرة المستقبلية للقطاع العقاري والاقتصاد المحلي بشكل عام في ذلك الوقت وحجم الأموال القابلة للاستثمار في محظة الصندوق.
- (ج) يلتزم مدير الصندوق بمعايير الهيئة الشرعية (وفقاً للملحق رقم ١ من هذه الشروط والأحكام) وذلك أثناء عملية الاستحواذ على العقارات وخلال إدارة نشاطات الصندوق.
- و-٢-٥ عند تحديد العقارات المستهدفة، سيتم النظر بشكل رئيسي إلى النقاط التالية على كونها ترفع من جاذبية العقار استثمارياً وتزيد من القدرة على تسهيل جزء من أو كامل محظة الصندوق العقارية:
- (أ) أن تكون العقارات المستهدفة مؤجرة بالفعل لمستأجرين يتمتعون بسمعة ممتازة وملائمة مالية قوية. أو أن يكون العقار قابلاً للتأجير خلال فترة لا تزيد عن ستة أشهر من تاريخ الاستحواذ عليه وبعوائد ملائمة.
- (ب) أن يكون تصميم العقار وتوزيع وحداته ملائماً وعصرياً وقابلاً للتطوير والتحسين.
- (ت) أن يكون جزء من مستأجري العقار مرتبطين بعقود تأجيرية طويلة الأمد، و/أو أن يكون العقد مُشتملاً على زيادة سنوية أو دورية في قيمة الإيجار.
- (ث) يلتزم مدير الصندوق بعدم الاستحواذ على أية أصول أخرى تتضمن أي التزام غير محدود أو تحمل ضماناً أو مصادقة على أي التزام أو مديونية لأي شخص آخر (سواء كان طبيعياً أو اعتبارياً) ولا أن يصبح الصندوق بشكل مباشر أو مشروط مسؤولاً عن أي التزام أو مديونية من هذا القبيل. ولا يجوز لمدير الصندوق استخدام أصول الصندوق لتقديم قروض أو تسهيلات ائتمانية للغير.
- و-٢-٦ تتضمن آلية اتخاذ القرار الاستثماري على المراحل التالية:
- مرحلة المسح الأولي:** ويتم خلال هذه المرحلة جمع البيانات الأساسية عن قطاع العقار بشكل عام في المملكة وتحديد أهم خصائص العرض والطلب على الأصول العقارية المدر للدخل لتحديد أهم العناصر الواجب تواجدها في تلك الأصول وأهم محفزات نجاحها.
- مرحلة تحديد المشاريع المستهدفة:** ويتم خلال هذه المرحلة البحث عن وتحديد أهم العقارات المستهدفة ووضع التصورات الأولية للنماذج المالية للاستثمار المتوقع والعوائد المستهدفة وإعداد قائمة مرتبة وفقاً لمعايير اختيار العقارات.
- مرحلة الترتيب للعملية الاستثمارية:** ويتم خلال هذه المرحلة البحث إبرام الاجتماعات والمناقشات الأولية مع الأطراف الأخرى ذات العلاقة بالفرص الاستثمارية (مثل: مالك العقار، كبار المستأجرين، البنك الممول، المطور، المُشغل).

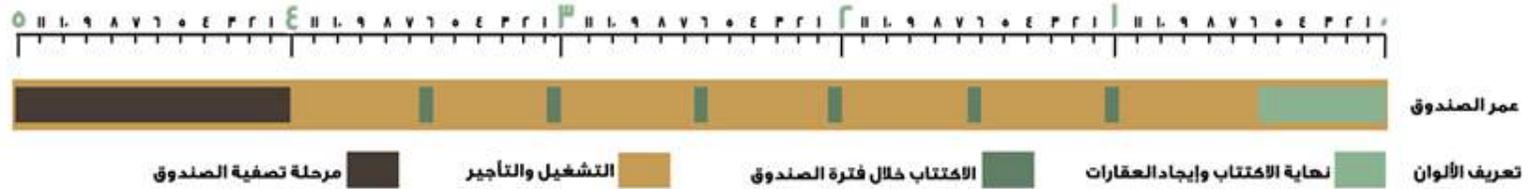
مرحلة الموافقة: ويتم خلال هذه المرحلة عرض الفرص الاستثمارية على مجلس إدارة الصندوق للحصول على الموافقة على الاستحواذ وإعداد الاتفاقيات ومذكرات التفاهم والعقود مع الأطراف ذوي العلاقة.

مرحلة الاستحواذ: ويتم خلال هذه المرحلة تجميع العقارات التي تتم الموافقة عليها من قبل مجلس إدارة الصندوق وتوقيع الاتفاقيات النهائية مع الأطراف الأخرى المتعلقة بالفرص الاستثمارية ونقل ملكية الأصول العقارية لشركة الغرض الخاص التي يتم تأسيسها من قبل أمين الحفظ بغرض حفظ أصول الصندوق.

مرحلة التحسين والتطوير: (إن وجدت) وسيتم خلال هذه المرحلة إجراء عمليات تطوير العقارات التي يتم الاستحواذ عليها بغرض تحسينها ورفع العائد المتوقع عليها والإجراءات والقرارات التي ستتم خلالها هي نفس الإجراءات المتبعة في مرحلة الاستحواذ الموضحة أعلاه.

مرحلة التقييم الدوري: ويتم خلال هذه المرحلة بمتابعة سير العمل في تنفيذ العمليات الاستثمارية التي تم اعتمادها وإعداد التقارير الربع سنوية عن أداء الصندوق ونسب الإنجاز والتقدم في المشاريع التي تم اعتماد تنفيذها إلى مجلس إدارة الصندوق.

مراحل وفترة عمل الصندوق



٣. و من المتوقع أن يقوم مدير الصندوق بالحصول على تمويل لحساب الصندوق والغرض منه الحصول على سيولة لاستخدامها في عمليات الاستحواذ على العقارات وتسيير أعمال الصندوق بما لا يزيد عن نسبة ٥٠% من صافي أصول الصندوق ومدته لا تتجاوز مدة الصندوق بعد أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق ووفقاً لمعايير الهيئة الشرعية.
٤. و لمدير الصندوق استثمار معظم سيولة الصندوق في حال توفرها في مرابحات إسلامية قصيرة الأجل مباشرة والمصدرة من جهات سعودية أو خليجية خاضعة لإشراف البنوك المركزية في السعودية ودول الخليج بعملة الريال السعودي، ويتم اختيار تلك الجهات المصدرة بناء على التصنيف الائتماني بحد أدنى فئة (A) والصادر عن وكالة موديز للتصنيف الائتماني. أو استثمار السيولة بشكل غير مباشر من خلال صناديق استثمارية في أسواق النقد بالريال السعودي منخفضة المخاطر ومتوافقة مع معايير الهيئة الشرعية والمطروحة طرحاً عاماً والمرخصة من قبل مجلس هيئة السوق المالية (صناديق مرابحة)، ويتم الاختيار ما بين تلك

الصناديق وفقاً لمؤشرات الأداء للصندوق وحجمه ومعدل المصاريف، مع إمكانية احتفاظ مدير الصندوق بمعظم سيولة الصندوق أو جزء منها على شكل نقدية للتمكن من سداد أية مصاريف. كما يمكن للصندوق أن يستثمر جزءاً ثانوياً من رأس ماله في صناديق عقارية مدرةً للدخل أخرى مطروحة وحداتها طرْحاً عاماً ومرخصة من قبل هيئة السوق المالية وكذلك أسهم الشركات العقارية المدرجة في سوق الأسهم السعودية إذا ما تم تحديد أن الظروف مواتية لذلك وفقاً لتقدير مدير الصندوق على ألا يُشكل حجم الاستثمار في هذه الفئة على أكثر من ١٠% من إجمالي قيمة أصول الصندوق.

٥٠. يلتزم الصندوق بالقيود على الاستثمار وفقاً لما ورد في لوائح هيئة السوق المالية وأي تحديثات عليها. كما أن جميع استثمارات الصندوق ستكون وفق معايير الهيئة الشرعية.

ز. مخاطر الاستثمار في الصندوق

١٠. يصنف الاستثمار في الصندوق بأنه (متوسط إلى مرتفع المخاطر)، ومن المخاطر الرئيسية، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

- (١) **مخاطر عدم وجود تاريخ تشغيلي:** لا يوجد تاريخ تشغيلي أو نتائج سابقة للصندوق ولا ينبغي للمستثمر الاعتماد على نتائج سابقة لصناديق عقارية مدرة للدخل أخرى لاستقراء الأداء المستقبلي للصندوق سواء كانت مرتبطة بأحد الأطراف المشاركة في هذا الصندوق أم لم تكن. حتى تاريخ إصدار هذه الشروط والأحكام، لم يتم الاستثمار في عقارية أو غيرها كما لا يملك الصندوق أي أصول عقارية ولم يتم بأي عمليات تشغيلية أو حصل على تمويل.
- (٢) **مخاطر عدم تمكين المستثمر من تقويم استثمارات الصندوق العقارية كلياً على حدة:** سوف لن تسنح الفرصة للمستثمرين الراغبين بالاستثمار في صندوق ملكية العقاري المدخل لتقويم استثمارات الصندوق العقارية بشكل مستقلٍ وفردى قبل أن يقوم بها الصندوق. إن الصندوق لا يملك أي أصول عقارية ولم يتم بعد بالاستحواذ على أو تحديد الاستثمارات العقارية وغير العقارية التي يعتمد القيام بها، كما أن الصندوق لن يقوم بتزويد المستثمر بمعلوماتٍ عن الاستحواذات العقارية التي سيقوم بها قبل حصولها مما سيحد من قدرة المستثمر على تقويم كل عملية استحواذ بشكلٍ منفرد.
- (٣) **مخاطر التأخر في تحديد العقارات الملائمة أو الاستحواذ عليها:** قد تتأثر قدرة الصندوق على القيام بتوزيعات دورية كنتيجة للتأخر في العثور على استثمارات عقارية ملائمة، خصوصاً بأن مدير الصندوق قد يعتمد على طرف ثالث للبحث عن عقارات ملائمة والذي قد يكون يسعى في الوقت ذاته إلى تحديد عقارات ملائمة للاستثمار لأطراف أخرى. إن التأخر في تحديد، والاستحواذ على، وتطوير - إذا ما قمنا بتطوير عقارات مدرة للدخل - عقارات محفظة الصندوق سوف يكون له على الأغلب تأثيرٌ سلبي على مقدرة الصندوق على القيام بتوزيعات دورية مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.
- (٤) **مخاطر تركيز الاستثمارات جغرافياً:** بناء على استراتيجية الصندوق، ستركز عقارات محفظة الصندوق داخل المملكة العربية السعودية وقد يكون تركيزها في منطقة واحدة وبالتالي سوف تتأثر بالأوضاع والانكماشات والدورات الاقتصادية التي تتأثر بها المنطقة بشكلٍ عام مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة، كما أن التركيز العالي لعقارات محفظة الصندوق في منطقة جغرافية معينة، أو كون نسبة كبيرة من المستأجرين يعملون في قطاع واحد أو قطاعات متشابهة ومتراصة، من شأنه أن يضخم تأثيرات الانكماشات الحاصلة في تلك المنطقة الجغرافية أو في ذلك القطاع أو القطاعات مما قد يؤثر سلباً على سعر الوحدة في الصندوق. وقد تشمل العوامل المؤثرة على الأوضاع الاقتصادية في المملكة العربية السعودية ما يلي:

١،٤ الأداء المالي والإنتاجية لمختلف القطاعات الاقتصادية.

٢،٤ التباطؤ الاقتصادي.

٣،٤ تسريح الموظفين وتقليص حجم الأعمال.

- ٤,٤ تغيير مواقع الأعمال.
- ٥,٤ تغيير العوامل الديموغرافية.
- ٦,٤ الزيادة في كفاءة واستعمال وسائل الاتصال الحديثة لإنجاز الأعمال من المنزل.
- ٧,٤ زيادة الإقبال على والثقة في التسوق عبر الشبكة الإلكترونية (الإنترنت).
- ٨,٤ مستوى جودة البنية التحتية.
- ٩,٤ التضخم العقاري أو تقلص الطلب على العقار.
- ١٠,٤ إقرار تشريعات جديدة تتعلق بتملك أو بتأجير واستئجار العقارات.
- ٥) مخاطر قلة العقارات ذات الجودة العالية:** إن السوق العقاري السعودي في الوقت الراهن لا يعرض الكثير من العقارات ذات الجودة العالية والمستوى العالمي في التصميم والتنفيذ، مما قد يؤدي لزيادة الطلب عليها من قبل الأطراف التي تسعى للاستحواذ عليها لأغراض استثمارية وزيادة أسعار الاستحواذ عليها بشكل لا يتناسب مع قيمتها الفعلية. يتوقع من السوق العقاري السعودي أن يتوجه خلال الفترة المقبلة لتشييد المزيد وزيادة المعروض من العقارات ذات الجودة العالية، مما قد يؤدي إلى تباطؤ نمو العائد الاستثماري على العقارات ذات الجودة العالية والتي يستهدفها الصندوق، وبالتالي قد يكون له أثر سلبي على معدل التوزيعات الدورية وعلى نمو قيمة استثمارات المشتركين في الصندوق مما قد يؤثر سلباً على سعر الوحدة في الصندوق.
- ٦) مخاطر التوزيعات من أنشطة غير تشغيلية:** قد يعتمد مدير الصندوق وفي حال عدم تمكنه من دفع العوائد التأجيلية الدورية للمساهمين من نشاط الصندوق التشغيلي أن يقوم بتوزيع جزء من النقدية المتوفرة في الصندوق حال استحقاق العوائد كجزء من الالتزام على الصندوق مما قد يؤثر سلباً على سعر الوحدة في الصندوق.
- ٧) مخاطر فقدان الموظفين:** إن عدم قدرة مدير الصندوق و/أو المستشار/المشغل العقاري و/أو أي من الأطراف الخارجية على المحافظة على أو استقطاب الموظفين الرئيسيين أو فقدان الموظفين الرئيسيين العاملين لدى أي منهم قد يؤثر على قدرة مدير الصندوق على تنفيذ الاستراتيجية الاستثمارية مما قد يؤثر بدوره على قدرة الصندوق على القيام بتوزيعات دورية وفقاً للمستهدف وكذلك على قيمة استثمار المشتركين مما قد يؤثر سلباً على سعر الوحدة في الصندوق.
- ٨) مخاطر التأثير بالتغيرات الاقتصادية والتشريعية:** تتأثر النتائج التشغيلية للصندوق بالتغيرات الاقتصادية والتشريعية والتي قد يكون لها أثر سلبي على قطاع العقار بشكل عام، مما قد يحد من ربحية الصندوق أو يعوق الصندوق من تحقيق النمو في قيمة استثماراته العقارية. تشمل المخاطر المرتبطة بالتغيرات الاقتصادية والتشريعية ما يلي:
- ١,٨ التغيرات في الظروف الاقتصادية أو الظروف المحلية بشكل عام.
- ٢,٨ التغير في العرض والطلب على العقارات.
- ٣,٨ التغير في نسبة الربح السائدة وخصوصاً الفترات التي تتسم بارتفاع نسبة الربح وقلة المعروض النقدي.
- ٤,٨ التغير في القوانين والتشريعات الضريبية والعقارية والبيئية والتقسيم الحضري.

هذه الأسباب وغيرها قد تمنع الصندوق من أن يكون ذو ربحية أو من تحقيق النمو في أو المحافظة على قيمة استثمارات الصندوق العقارية مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.

٩) مخاطر إفلاس المستأجرين: إذا ما أعلن أي من المستأجرين لأحدى وحدات عقارات محفظة الصندوق إفلاسه، فإن المُشغّل العقاري للصندوق قد يكون غير قادر على تحصيل الأموال المستحقة للصندوق بموجب عقود التأجير المُبرمة مع ذلك المستأجر، الأمر الذي قد يؤدي إلى تقليل التدفقات النقدية الناتجة عن عمليات الصندوق الرئيسية وبالتالي المبالغ المتوفرة للقيام بالتوزيعات الدورية على حملة الوحدات مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.

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

١١) مخاطر عدم وجود ضمانات في عمليات بيع العقار: إن الأطراف البائعة للعقارات عادة ما تقدم ضمانات محدودة أو لا تقوم بتقديم أي ضمانات تتعلق بمدى جودة العقار من النواحي المعمارية أو الهندسية أو مدى ملاءمته للاستخدام في غرض معين. وبالتالي فإن الصندوق يملك إجراءات محدودة إذا ما فشلت دراسات الفحص النافي الجهالة التي قد يقوم بها الصندوق قبيل الاستحواذ على عقار معين في إظهار أي أمور قد يكون من شأنها خفض قيمة العقار. في مثل هذه الحالات، فإن الصندوق قد يخسر كل أو جزءاً كبيراً من استثماره في مثل هذه العقارات بالإضافة إلى خسارته للعوائد التي كان متوقعاً تحصيلها من هذه العقارات في صورة إيجارات، وبالتالي فإن ذلك سوف ينعكس سلباً على قيمة استثمار المشتركين والتوزيعات الدورية لهم كذلك على سعر الوحدة في الصندوق.

١٢) مخاطر عدم المقدرة على القيام بإصلاحات أو إضافات جوهرية على العقارات المملوكة: لقد جرت العادة أنه عندما يغادر المستأجرون العقار المُستأجر لانهاء عقودهم التأجيرية دون تجديدها أو لأي سبب آخر، فإن مالك العقار سيقوم بإنفاق مبالغ، قد تكون جوهرية، لإجراء تحسينات على العقار لزيادة جاذبيته للمستأجرين الجدد. وعلى الرغم مع أنه يُتوقع من المستأجرين بشكل عام دفع مبالغ دورية للقيام بأعمال صيانة العقار الذي يشغلونه، فقد يؤول المطاف بالصندوق إلى كونه مسؤولاً عن القيام بإصلاحات جوهرية للعقار الذي تم إخلاؤه حديثاً تزيد عن أية مبالغ تم تحصيلها من المستأجرين القدامى مقابل أعمال الصيانة مما قد يؤثر سلبياً على قيمة استثمارات المشتركين وسعر الوحدة في الصندوق.

١٣) مخاطر التأخر في أو عدم القدرة على بيع العقارات: يتأثر القطاع العقاري بعدة عوامل، منها العوامل الاقتصادية وتوفر مصادر التمويل ونسبة الربح والعرض والطلب وغيرها من العوامل التي تقع خارج إرادة الصندوق، وبالتالي فإن الصندوق لا يستطيع أن يُقدّر مدى احتمالية أن يتمكن من بيع أي من عقاراته بالسعر أو بالشروط التي يقوم بوضعها، وبالتالي فإنه لا يستطيع أن يقدّر كم من الوقت ستستغرق عملية البحث عن مشتري محتمل وحتى إنهاء صفقة البيع. علاوة على ذلك، قد يتحتم على الصندوق أن يقوم بتحمل تكلفة بعض الإصلاحات والتحسينات على العقار المعروض للبيع قبل بيعه، ولا يمكن للصندوق أن يضمن توفر الأموال اللازمة للقيام بمثل هذه الإصلاحات والتحسينات. إن عقود شراء بعض العقارات التي قد يستحوذ عليها الصندوق قد تحتوي ضمن بنودها على تقييدات تتعلق بعملية البيع، مثل ألا يُباع العقار لفترة زمنية معينة أو مقدار الدين الذي يمكن سداه عن طريق عملية البيع تلك. إن أي تأخير في عملية بيع العقار سيقول من قدرة الصندوق على تطبيق استراتيجيته الاستثمارية على الوجه الأمثل، مما قد ينعكس بشكل سلبى على قيمة استثمارات المشتركين في الصندوق و/أو التوزيعات الدورية للمشاركين وبالتالي على سعر الوحدة للصندوق.

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

١٥) مخاطر ارتفاع التكاليف التشغيلية: إن شراء الصندوق لأي عقارات ينطوي عليه مخاطر تشغيلية بشكلٍ عام، والتي قد تؤثر بشكلٍ سلبي على أداء الصندوق. إذا كان عقارٌ ما ضمن محفظة الصندوق شاغراً بشكلٍ جزئي أو إذا كانت الإيجارات المحصّلة من المستأجرين غير كافية لتغطية التكاليف التشغيلية لذلك العقار، فسيضطر الصندوق لتغطية التكاليف التشغيلية لذلك العقار. تشمل التكاليف التشغيلية للعقارات على سبيل المثال لا الحصر على تكاليف المنافع العامة، رسوم الإدارة، التأمين على العقار، الإصلاحات والصيانة، والتكاليف الإدارية. على الرغم من أن مدير الصندوق يعتقد أن معظم العقود التي سيتم بموجبها تأجير عقارات محفظة الصندوق ستلزم المستأجرين على دفع جزء أو كلٍ من هذه المصاريف، إلا أن العقود التأجيرية التي سيتم توقيعها مستقبلاً حال انتهاء مدة العقود الحالية قد لا يتم صياغتها على نفس النحو، وبالتالي فقد يضطر الصندوق إلى دفع هذه التكاليف. إذا كان الصندوق غير قادرٍ على توقيع عقود تُلزم المستأجر على دفع المصاريف التشغيلية للعقار، أو إذا تخلّف المستأجرون لسببٍ أو لآخر عن دفع هذه المصاريف، أ ارتفعت قيمة التكاليف التشغيلية لأي سبب خارج عن إرادة مدير الصندوق فسوف يضطر الصندوق لدفع هذه المصاريف، مما سيكون له أثرٌ سلبي على الموارد المتاحة مستقبلاً للاستحواذ على العقارات أو القيام بتوزيعات دورية حسب المستهدف مما قد يؤثر على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة في الصندوق.

١٦) المخاطر المتعلقة بالتأمين على العقار: سوف يقوم الصندوق بالتأمين على جميع الأصول العقارية المملوكة للصندوق لتقليل مخاطر الضرر المادي المباشر الذي قد يقع على العقارات. إن الأضرار المادية التي قد تقع على العقار قد تفوق قيمتها المبالغ المُستلمة عن طريق التأمين حيث قد لا تغطي بنود وثيقة التأمين مُجمل الخسائر التي سيتحملها الصندوق، مما يعني أن جزءاً من تكاليف إعادة تأهيل البناء سوف يقع على كاهل الصندوق، بالإضافة إلى عدم تعويض الصندوق عن جزء أو كل الخسارة المترتبة عن عدم تحصيل الإيجارات في العقارات المتضررة، مما يعني أن التوزيعات الدورية للمشاركين سوف تتأثر سلباً. كما أن هنالك أنواعاً من الخسائر والأضرار المادية ذات الطبيعة الكوارثية والتي لا يمكن تأمينها أو التي يكون تأمينها غير مُجدٍ اقتصادياً أو يُمكن تأمينها بشكلٍ محدود ومشروط. تشمل هذه الخسائر والأضرار تلك الناجمة عن الحروب أو الأعمال الإرهابية أو الزلازل والفيضانات والأعاصير أو الكوارث البيئية وغيرها من الأحداث المدمرة التي قد تقع على نطاقٍ واسع. في مثل هذه الحالات، قد لا يكون لدى عقارات الصندوق تغطية تأمينية ملائمة، أو تغطية تأمينية على الإطلاق. في حال حصول حدثٍ كارثي يؤدي إلى إيقاع أضرار على أو تدمر عقار أو أكثر من عقارات محفظة الصندوق، فقد يفقد الصندوق مبلغ استثماره في ذلك العقار والأرباح التي كان يُتوقع تحقيقها عبر تأجيره مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعلى سعر الوحدة في الصندوق.

١٧) مخاطر وجود شروط تعاقدية تقييدية: قد تكون بعض العقارات التي سيستحوذ عليها الصندوق جزءاً من مخطط عقاري أو جزءاً من مجمعٍ تجاري على سبيل المثال، وبالتالي فقد ينطوي عقد شراء مثل هذه العقارات على شروط وقيود قد تحد من قدرة الصندوق على تشغيل مثل هذه العقارات أو القيام بتحسينات أو تقييد نوع المستأجرين الذين يُمكن أن يشغلوا العقار المذكور وغير ذلك. إن امتثال الصندوق بمثل هذه الشروط والقيود قد ترفع من تكاليف العقار التشغيلية وبالتالي تُقلل من الأموال المتوفرة لدى الصندوق للقيام بالتوزيعات الدورية مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.

١٨ مخاطر التأخير في الانتهاء من أعمال الإنشاء والتطوير: قد يتم استخدام بعض متحصّلات عملية الطرح في الاستحواذ على عقارات بنّية تحسينها وتطويرها، وبالتالي فإن أداء الصندوق سيكون مرتبطاً بمسائل متعلقة بالتخطيط وإعادة التخطيط العقاري، والالتزامات البيئية والمجتمعية أثناء التطوير والتحسين ما يعني إمكانية التأخر في مواعيد الانتهاء من أعمال التحسين والتطوير مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.

١٩ مخاطر التنافسية الشرائية: يتوقع الصندوق أن يدخل في منافسة مع الأفراد، والشركات، والحسابات الاستثمارية للمؤسسات المالية كالبنوك وشركات التأمين، والصناديق العقارية المُدرة للدخل الأخرى، وأي كيانات أخرى منخرطة في أنشطة السوق العقارية سواء كانت أشخاصاً حقيقيين أم اعتباريين. إن العديد من هذه الكيانات المذكورة أنفاً قد يكون لديها موارد أكبر من موارد الصندوق، كما أن بعض الصناديق العقارية المُدرة للدخل الأخرى قد تتمتع بانخفاض تكاليف رأس المال وكفاءة تشغيلية أعلى. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي ازدياد في عدد هذه الكيانات المتنافسة و/أو في حجم الأموال المتوفرة للاستحواذ على الاستثمارات العقارية المُلائمة سوف ينجم عنه زيادة في الطلب على العقارات المتوفرة للاستحواذ مما يعني زيادة الأسعار التي تُدفع مقابلها. إن قيام الصندوق بدفع مبالغ أعلى للعقارات والاستثمارات العقارية الأخرى التي يعتمد القيام بها فإن ربحية الصندوق قد تقل وبالتالي فقد يقل العائد على الاستثمار مما قد يؤثر سلبياً على سعر الوحدة في الصندوق.

٢٠ مخاطر التنافس بين العقارات: سيكون هنالك العديد من العقارات الأخرى التي تقع في نفس المناطق التي توجد فيها عقارات محفظة الصندوق والتي سوف تتنافس مع عقارات محفظة الصندوق في اجتذاب المستأجرين. إن عدد هذه العقارات المُنافسة سيكون له أثرٌ على مقدرة الصندوق على تأجير عقاراته وعلى المبالغ التي يمكنه تحصيلها كإيجارات لهذه العقارات مما قد يؤدي لانخفاض التدفقات النقدية للصندوق. قد يتأثر أداء الصندوق سلباً في حال إذا ما بُنيت عقارات جديدة أو تم تحسين وتطوير عقارات قائمة في نفس مواقع عقارات الصندوق، الأمر الذي قد يُضطر الصندوق إلى القيام بتحسينات أو تطويرات رأسمالية على العقارات التي يملكها للمحافظة على أو خلق ميزة تنافسية، وبالتالي سيؤثر على التوزيعات الدورية التي يقوم بها الصندوق مما قد يؤثر سلبياً على سعر الوحدة في الصندوق.

٢١ مخاطر تكاليف الامتثال للقوانين والتشريعات الحكومية: إن الممتلكات العقارية والعمليات المتعلقة بها من تشييد وتأجير وغير ذلك خاضعة لقوانين وتشريعات المملكة العربية السعودية مثل تلك المتعلقة بالبيئة وحمايتها وتشريعات الصحة والسلامة العامة ومدى ملاءمة العقار للاستخدام من قبل الأفراد ذوي الاحتياجات الخاصة وغير ذلك. قد تفرّض مثل هذه القوانين والتشريعات التزامات متفاوتة على المستأجرين و/أو مُلاك العقار و/أو المشغلين العقاريين فيما يتعلّق بتكاليف تقصي العقارات من قبل الهيئات الحكومية ومعالجة الملاحظات التي قد تبديها تلك الجهات بغض النظر عن السبب أو إذا ما كانت الأفعال التي أدت إلى عد الامتثال للقوانين قانونية أم لا، وقد تكون مثل هذه الالتزامات جوهرية في حجمها ونوعها مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.

٢٢ المخاطر المتعلقة بالتمويل: حيث أن مدير الصندوق قد يسعى للحصول على تمويل بغرض استخدامه في عمليات الاستحواذ على العقارات وتسيير أعمال الصندوق، إلا أن الظروف الاقتصادية العالمية الراهنة قد تؤدي لارتفاع تكاليف التمويل، كما أن تكاليف التمويل بشكل عام قد يكون لها تأثيرٌ سلبي على صافي عوائد الصندوق في حال انخفاض العوائد التأجيرية لسببٍ أو لآخر وبالتالي سيكون لها أثرٌ سلبي على أداء الصندوق ككل، كما أن استخدام التمويل قد يؤدي لتقليص صافي قيمة الأصول في حال حدوث انخفاض في قيمة أصول الصندوق العقارية. جميع هذه الأسباب قد تؤدي إلى تأثيرات سلبية على نتائج الصندوق التشغيلية ووضعها المالي.

٢٣ مخاطر الدخول في اتفاقيات تمويل مُقيّدة: قد يقوم بعض الدائنين بوضع قيود على الصندوق تحُد من قدرته على القيام بتوزيعات دورية وعلى قيمة الاستثمار ككل وعلى سياسات الصندوق التشغيلية وقدرة الصندوق على الحصول على تمويلات أخرى. إن اتفاقيات الإقراض قد تشمل بنوداً تتعلق بمدى إمكانية رهن العقار أكثر من مرة، أو نوع وبنود عقود التأمين على العقار المرهون، أو حتى تغيير أحد الأطراف الأخرى المشاركة في عمل الصندوق مثل المشغل العقاري. إن مثل هذه القيود وغيرها قد تحد من قدرة الصندوق على تحقيق أهدافه الاستثمارية والتشغيلية، وبالتالي قد تؤثر سلباً على قيمة الوحدات الاستثمارية ومقدار التوزيعات الدورية مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.

- ٢٤) مخاطر ارتفاع معدلات الربح:** في حال إذا ما قام الصندوق بالحصول على تمويلات ذات ربح متغير، فإن الارتفاعات في معدلات الربح سيؤدي إلى تقليل التدفقات النقدية وبالتالي قدرة الصندوق على القيام بالتوزيعات الدورية. بالإضافة إلى ذلك، وعند قيام الصندوق بسداد تمويل ذو نسبة ربح متغيرة خلال فترات ارتفاع معدلات الربح، فقد يتعين عليه تسهيل واحد أو أكثر من استثماراته العقارية في وقتٍ قد لا يكون مواتياً لتحقيق أعلى عائدٍ ممكن على مثل هذه الاستثمارات مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.
- ٢٥) مخاطر الاستحواذ على حصص مشاعة في أصل عقاري:** ينطوي الاستحواذ على حصص في شركات أو عقارات مملوكة لجهات أخرى على نفس المخاطر العامة التي يتعرض لها القطاع العقاري والواردة في بند المخاطر. وبالتالي يمتد أثرها إلى الحصص المملوكة من قبل الصندوق. ولا يمكن إعطاء أية ضمانات بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق أي عائد على رأس المال المستثمر.
- ٢٦) مخاطر الاستثمار في صناديق أخرى:** تتعرض الصناديق الأخرى التي يستهدف الصندوق الاستثمار بها إلى نفس المخاطر الواردة في فقرة المخاطر الرئيسية للاستثمار أو بعض منها أو مخاطر خاصة بالصندوق نفسه، مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.
- ٢٧) مخاطر تطبيق فرض رسوم على الأراضي البيضاء:** قد يتحمل مالكي الوحدات الآثار السلبية المترتبة على قرار فرض رسوم على الأراضي البيضاء، والتي تتمثل في التوسع في انشاء المشاريع العقارية المدرة للدخل نتيجة تطوير الأراضي البيضاء، وبالتالي انخفاض قيمة الإيجارات مما يؤثر على عوائد الصندوق بشكل سلبي.
- ٢٨) المخاطر المرتبطة بمعايير الهيئة الشرعية:** إن طبيعة استثمارات الصندوق الشرعية تجعل الاستثمار فقط محدوداً بفئة معينة من الاستثمارات دون غيرها. مما يحد من توزيع أصول الصندوق بشكل أوسع وبالتالي فإن أي تذبذب في أسعار تلك الفئة المحدودة من الاستثمارات قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق. وبما أن مدير الصندوق يقوم بمراجعة توافق الاستثمارات مع المعايير الشرعية وقد ينتج عن ذلك تغيير وضع بعض الاستثمارات من متوافقة إلى غير متوافقة مع المعايير الشرعية، وبالتالي تنشأ احتمالية التخلص من تلك الاستثمارات بأسعار غير مناسبة، مما يؤثر سلباً على أداء الصندوق.
- ٢٩) مخاطر الاستثمار في الأسهم:** يجب أن يعلم المشترك أن الاستثمار في أسواق الأسهم بشكل عام يعتبر من الاستثمارات ذات المخاطر المرتفعة وبالتالي قد تتعرض استثمارات الصندوق سلباً نتيجة مخاطر السوق مثل التقلب في أسعار الأسهم إلى جانب إمكانية حدوث هبوط مفاجئ في قيمتها واحتمال خسارة جزء من رأس المال. وبالتالي يتأثر سعر وحدة الصندوق بهذا الهبوط أو التذبذب سلباً.
- ٣٠) مخاطر تضارب المصالح:** يزاول مدير الصندوق مجموعة من الأنشطة التي تتضمن استثمارات مالية وخدمات استشارية. وقد تنشأ هناك حالات تتضارب فيها مصالح مدير الصندوق مع مصالح الصندوق. إن أي تضارب في المصالح يحد من قدرة مدير الصندوق على أداء مهامه بشكل موضوعي مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وأدائه.
- ٣١) مخاطر الاستثمار في مرابحات:** هي تلك التي تتعلق باحتمال أن يخفق أي من الجهات المتعاقد معها في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مع مدير الصندوق وفقاً للشروط المتفق عليها بينهما. وتتنطبق هذه المخاطر على الصندوق في حالة إيداع أموال (بصفة ودائع أو ما في حكمها) لدى طرف ثالث، أو من خلال الاستثمار في عمليات المرابحة المختلفة. إن أي إخفاق من قبل الجهات التي يتعامل معها الصندوق يؤثر سلباً على استثماراته وأدائه.
- ٣٢) مخاطر الاعتماد على التصنيف الائتماني:** في حالة انخفاض التصنيف الائتماني لأي من المرابحات التي يستثمر بها الصندوق، قد يضطر مدير الصندوق إلى التخلص منها، مما قد يؤثر سلباً على أصول الصندوق المستثمرة في مرابحات أو صناديق مرابحة والذي بدوره سيؤثر سلباً على سعر الوحدة.

ز. ٢٠ الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة. وبشكل عام فإن استثمار المشترك في الصندوق لا يعد إيداعاً لدى بنك محلي. إن طبيعة استثمار المشترك في الصندوق تكون بالمشاركة، أي أن تحقيق الأرباح أو تحمل الخسائر ستكون حسب نسبة مشاركة كل مشترك في الصندوق. وبناءً عليه فإن مدير الصندوق لا يقدم أي ضمانات بأن الصندوق سوف يحقق أهدافه الاستثمارية. ولن تكون هناك أي ضمانات بحصول المشتركين على مبالغهم الأصلية المستثمرة عند بيع وحداتهم أو عند إنهاء الصندوق.

ز. ٣٠ إن أداء المشاريع العقارية وصناديق الاستثمار العقاري الأخرى في المملكة ليس مؤشراً على نجاح الصندوق ولا ضماناً له، بل إن العوائد التي تحققها المشاريع العقارية وصناديق الاستثمار العقاري الأخرى في المملكة يمكن أن تتفاوت بدرجة كبيرة، إذ أن كل مشروع يتأثر بعوامل خاصة منها على سبيل المثال لا الحصر، الخصائص السكانية والتوقيت والعوامل البيئية والتصميم والمقاولين. كما أنه ليس هناك أي ضمان أو تأكيد أو إفادة من جانب مدير الصندوق بأن المشروع سيحقق نفس النتائج أو نتائج مماثلة لتلك التي حققتها مشاريع عقارية أو صناديق استثمار عقاري مماثلة نفذت في المملكة. إن نجاح المشاريع أو الصناديق المماثلة ليس مؤشراً على أية عوائد في المستقبل.

ز. ٤٠ يتحمل مالكو الوحدات المسؤولية كاملة عن أي خسارة مالية قد تترتب على الاستثمار في الصندوق إلا في الحالات التي تكون فيها الخسارة ناتجة عن إهمال أو تقصير من مدير الصندوق.

ز. ٥٠ يجوز لمدير الصندوق أن يعمل مديراً لصناديق أخرى لها نفس أهداف الصندوق. ومن هنا، فقد ينتج أن يكون لدى مدير الصندوق في سياق عمله حالات تضارب في المسؤولية أو المصالح بين الصندوق والصناديق الأخرى. وفي هذه الحالة، سوف يسعى مدير الصندوق لحل هذا التضارب في المصالح على أسس عادلة ومنصفة لجميع الصناديق ذات العلاقة.

ط. الاشتراك

فترة الطرح الأولي

ط. ١ يبدأ الاشتراك الأولي في الصندوق من تاريخ ٢٠١٥/٠٩/٠١م إلى ٢٠١٦/٠٥/٣١م وقد تم تمديد الطرح إلى ٢٠١٦/٧/١٢م بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية. ويبدأ تشغيل الصندوق بتاريخ ٢٠١٦/٠٥/٣١م كما يجوز لمدير الصندوق، بعد اشعار هيئة السوق المالية، إنهاء فترة الطرح بشكل مبكر وبدء تشغيل الصندوق في حال تم جمع الحد الأدنى لرأس مال الصندوق والمحدد بمبلغ ٢٠ مليون ريال سعودي وفي حال لم يتم تغطية المبلغ المستهدف بعد فترة التمديد تعاد مبالغ الاشتراكات إلى أصحابها دون أي حسم من المبالغ المدفوعة خلال عشرة أيام عمل.

ط. ٢ الحد الأدنى للاشتراك المبدئي هو (١٠,٠٠٠) فقط مبلغ عشرة آلاف ريال سعودي، الحد الأدنى للاشتراك الإضافي هو (٥,٠٠٠ ريال سعودي) فقط مبلغ خمسة الآلاف ريال سعودي. ويشترط على المستثمر الاحتفاظ بمبلغ (١٠,٠٠٠) فقط مبلغ عشرة آلاف ريال سعودي كحد أدنى للرصيد ويحق لمدير الصندوق تصفية حساب المشترك في حال عدم الاحتفاظ بالحد الأدنى من الرصيد.

ط. ٣ الحد الأدنى لرأس مال الصندوق عند الطرح الأولي يبلغ ٢٠ مليون ريال سعودي وبحد أقصى ٥٠٠ مليون ريال. وتم تحديد قيمة الوحدة عند الطرح الأولي بمبلغ (١٠) فقط عشرة ريالات سعودية.

فترة الطرح الإضافي

ط. ٤ يجوز لمدير الصندوق زيادة رأس مال الصندوق من خلال طرح وحدات إضافية خلال فترة عمل الصندوق وذلك وفقاً لما يلي:

أ) أن يكون وزن الاستثمار في الأصول العقارية يُشكل ٨٠% على الأقل من إجمالي محفظة الصندوق قبل أي طرح إضافي.

ب) أن يشعر مدير الصندوق هيئة السوق المالية برغبته في إجراء طرح إضافي قبل (٣٠) ثلاثين يوماً تقويمياً من تاريخ التقويم الذي يعترض إجراء الطرح الإضافي بعده.

ت) أن يكون لدى مدير الصندوق عروض مبدئية لعقارات متوائمة مع استراتيجية الصندوق الموضحة في البند (و) من هذه الشروط والأحكام.

ث) أن تكون عملية الطرح الإضافي بحد أقصى مرتين سنوياً وخلال فترة طرح إضافي تبلغ (٦٠) ستين يوماً تقويمياً من تاريخ كل تقويم.

ج) أن تكون أول عملية طرح إضافي بعد مضي (١٢) اثني عشر شهراً من تاريخ التشغيل.

ح) الحد الأدنى لحجم الطرح الإضافي ٥٠ مليون ريال والحد الأقصى ١٥٠ مليون ريال.

خ) قيمة الوحدة عند الطرح الإضافي تحدد حسب متوسط تقويم مئتين عقاريين والموضح في الفقرة (ك) من الشروط والأحكام هذه. وسيقوم مدير الصندوق بإطلاع المستثمرين الراغبين في الاشتراك بالطرح الإضافي على آخر تقرير صادر عن الصندوق.

د) أن الأموال التي سيتم جمعها من خلال عملية الطرح الإضافي سوف لن تستخدم للتخارج مع ملاك الوحدات.

ط.٥ تكون أولوية الاشتراك في أي طرح إضافي للمشاركين في الصندوق (ملاك الوحدات) كما في آخر تاريخ تقويم الذي يعترض إجراء الطرح الإضافي بعده كل حسب نسبه ملكيته في وحدات الصندوق، ويعطي مدير الصندوق ملاك الوحدات فترة بواقع (١٠) عشرة أيام عمل من تاريخ بداية فترة الطرح الإضافي وذلك كمهلة لممارسة حق الأولوية في الاشتراك بالوحدات الإضافية مع حظر عمليات الشراء أو البيع خلال فترة الطرح الإضافي وفي حال عدم الاشتراك بكامل الوحدات الجديدة خلال هذه الفترة فيحق لمدير الصندوق طرح الوحدات المتبقية على مستثمرين محتملين جدد وفقاً لحثيات البند (ط) من هذه الشروط والأحكام.

تعليمات الاشتراك

ط.٦ يمكن استلام طلبات الاشتراك خلال أي يوم عمل خلال فترة الطرح والتي تبدأ بعد الإعلان عن قيمة الوحدة (يوم التقويم) بعشرة أيام. ويكون الموعد النهائي لتقديم طلبات الاشتراك في الصندوق عندما يستلم مدير الصندوق الطلب والمبالغ المتعلقة بشراء الوحدات المطلوبة في الصندوق قبل الساعة (١٢:٣٠) ظهراً في آخر يوم عمل خلال فترة الطرح وذلك حسب توقيت المملكة العربية السعودية، مدينة الرياض.

ط.٧ على المستثمر الذي يرغب الاشتراك في الصندوق أن يفتح حساباً استثمارياً لدى مدير الصندوق لكي يتم من خلاله تنفيذ عمليات الاشتراك.

ط.٨ على المشاركين الذين يرغبون في شراء وحدات الصندوق استيفاء وتسليم نموذج طلب الاشتراك والتوقيع على الشروط والأحكام وتسليمها إلى مدير الصندوق مصحوباً بما يثبت الأيداع في حساب الصندوق لدى البنك المعتمد. إذا تم الدفع بعملة غير الريال السعودي فيتم تحويل المبلغ المستلم إلى الريال السعودي ويتم تنفيذ الاشتراك على أساس صافي قيمة المبلغ بالريال السعودي.

ط.٩ يجوز لمدير الصندوق استيفاء مبلغ ورسوم الاشتراك من خلال الخصم المباشر من حساب المستثمر لدى مدير الصندوق (حساب أموال العميل). وفي حال رغبة المستثمر أن يدفع قيمة اشتراكه بطريقة أخرى عدا الخصم من الحساب، كشيك شخصي، أو شيك مصرفي، أو حوالة بنكية، فيتم اعتبار طلب الاشتراك مكتملاً عند التحصيل الفعلي لمبلغ الاشتراك واستلام نموذج طلب الاشتراك والشروط والأحكام الموقعة من قبل المستثمر.

ط.١٠ يخصص للمستثمر عدد من الوحدات تحسب بقسمة قيمة الاشتراك مطروحاً منه رسوم الاشتراك المستحقة على قيمة الوحدة عند الطرح. مع التأكد بأن صافي مبلغ الاشتراك بعد خصم رسوم الاشتراك يساوي أو أكثر من عشرة آلاف ريال.

ط. ١١ لا يحصل المستثمر على شهادة ملكية للوحدات الاستثمارية، بل يتم قيد جميع الوحدات الاستثمارية في سجل الوحدات الذي يحتفظ به مدير الصندوق وأمين الحفظ، بصيغة رقمية أو ورقية أو بوسيلة إلكترونية، ويستلم كل مشترك من مدير الصندوق إشعاراً يبين تفاصيل الوحدات التي اشتراها المستثمر بعد انتهاء فترة الطرح وقبل تاريخ تشغيل الصندوق.

ط. ١٢ يحتفظ مدير الصندوق بالحق في رفض أي اشتراك في حال فشل المشترك في استيفاء المتطلبات حسب الشروط والأحكام، أو عدم تمكنه من تقديم طلب اشتراك موقع ومعتمد، أو عدم استيفاء مبلغ الاشتراك المطلوب. كما يجوز لمدير الصندوق رفض قبول أي طلب اشتراك إذا كان قبوله من شأنه أن يؤدي إلى مخالفة قوانين ولوائح هيئة السوق المالية.

ط. ١٣ إذا تم رفض طلب الاشتراك كلياً أو جزئياً للأسباب الموضحة أعلاه، يقوم مدير الصندوق بإعادة الجزء غير المستغل من مبلغ الاشتراك إلى المشترك بالإضافة إلى رسم الاشتراك الذي استلمه مدير الصندوق لإصدار الوحدات للمشارك بالنسبة والتناسب لما تم قبوله أو رفضه. وذلك بموجب شيك يرسل بالبريد أو عبر تحويل بنكي.

ط. ١٤ نظراً لإمكانية وجود رغبة لدى ملاك الأصول التي قد يستهدفها الصندوق في الاشتراك في الصندوق كمشترمين فيجوز لمدير الصندوق أن تكون الاشتراكات عينية أو نقدية أو كلاهما، وتكون الاشتراكات العينية من خلال تحويل كامل أو جزء من قيمة الأصل المخطط الاستحواذ عليه إلى وحدات في الصندوق وستكون كافة الوحدات سواء عينية أم نقدية متساوية في الحقوق. ويتحدد عدد الوحدات العينية من خلال قسمة قيمة الأصل المحددة بناءً على متوسط تقييم مئتين عقاريين على سعر الطرح للوحدة. وسيقوم مدير الصندوق بالإفصاح في التقارير الدورية للمشاركين عن أي أصل عقاري يتم الاستحواذ عليه من خلال إصدار وحدات مقابل قيمته سواءً بشكل كلي أو جزئي.

ي. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

ي. ١ يتضمن الجدول التالي بيان للرسوم والمصاريف كما يلي:

الوصف	القيمة، طريقة الاحتساب والدفع
رسوم اشتراك	حتى ١,٥٠% من قيمة الاشتراك الأولي أو أي اشتراك إضافي - تُخصم من مبلغ الاشتراك
أتعاب إدارة	١% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق الدفترية - تُحتسب وتدفع كل ستة أشهر
رسوم حفظ	كحد أقصى ٠,٢٥% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق - تُحتسب وتدفع كل ثلاثة شهور
أتعاب مراقب الحسابات	مبلغ ٤٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً - تُحتسب وتدفع بشكل نصف سنوي
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	مبلغ ٥,٠٠٠ ريال سعودي لكل عضو مستقل عن كل اجتماع ويحد أعلى ٣٠,٠٠٠ سنوياً لكل عضو مستقل - تُستحق عن كل اجتماع وتُدفع بعد الاجتماع مباشرة
مكافآت الهيئة الشرعية	مبلغ ٣٣,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً - تُحتسب بشكل نصف سنوي وتدفع بداية العام الميلادي.
رسوم رقابية	مبلغ ٧,٥٠٠ ريال سعودي سنوياً - تُحتسب بشكل نصف سنوي وتُدفع قبل نهاية السنة المالية

رسوم النشر (موقع تداول)

حافظ أداء

أتعاب المثلث العقاري

سعي شراء عقارات

أتعاب إدارة العقارات وتشغيلها

عمولات تسويق العقارات (التأجير)

مصاريف صيانة العقارات

مصاريف تطوير وتحسين العقارات

مصاريف التمويل

رسوم التداول الداخلي

مبلغ ٥,٠٠٠ ريال سنوياً – تدفع عند المطالبة وتحتسب بشكل نصف سنوي.

١٥% من فرق الأداء بين صافي العائد التأجيري المحصل لكافة الأصول العقارية المملوكة من قبل الصندوق ومعدل عائد تأجيري سنوي عن جميع أصول

الصندوق مقداره ٧% – تُحتسب نهاية كل سنة مالية وتدفع بشكل سنوي

حسب الأسعار السائدة في السوق وتُدفع عند تقديم الخدمة

كحد أقصى ٢,٥% من قيمة شراء العقار تُحتسب وتدفع عند الإفراغ لمصلحة الوسيط العقاري

نسبة تتراوح بين (٥%) و (١٠%) من قيمة الإيجار النقدي المستلم – تُحتسب وتدفع بشكل نصف سنوي أو عند المطالبة

نسبة تتراوح بين (٥%) و (١٠%) من قيمة الإيجار السنوي – تحتسب عند تأجير العقار وتدفع مرة واحدة عند توقيع عقد التأجير .

حسب الأسعار السائدة في السوق

حسب الأسعار السائدة في السوق

حسب الأسعار السائدة في السوق

٢,٥% من أي قيمة أي عملية تداول داخلي.

ي. ٢. المصروفات والأتعاب الأخرى هي المصاريف المستحقة لأشخاص آخرين يتعاملون مع الصندوق. كما يمكن الاطلاع على تفاصيل تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي المدرج في هذه الشروط والأحكام. وسيتم خصم المصروفات الفعلية والخاصة بالصندوق فقط.

ي. ٣. يتحمل الصندوق جميع الرسوم التي قد تُفرض من الجهات الرسمية في المملكة العربية السعودية نتيجة لأداء الصندوق لالتزاماته بمقتضى هذه الشروط والأحكام. كما يتحمل الصندوق كافة المصاريف التسويقية لمنتجاته وفقاً لأفضل عروض التسويق التي يعتمدها مجلس إدارة الصندوق. كما يمكن الاطلاع على تفاصيل تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي المدرج في هذه الشروط والأحكام. ولا ينوي الصندوق تقديم أي حسم على المصاريف أو تنازل عنها.

ك. تامين أصول الصندوق

ك. ١. يقوم مدير الصندوق، قبل شراء أي أصل للصندوق أو بيعه، بالحصول على تامين من عدد إثنين (٢) مثنين يتمتعان بالخبرة والاستقلالية والنزاهة والمعرفة بالأصول المراد تامينها وبأساسيات التامين والقطاع العقاري وكذلك المنطقة والموقع محل العقار.

ك.٢ يقوم مدير الصندوق، وبشكل نصف سنوي في آخر يوم عمل من كل نصف سنة ميلادية (نهاية شهري يونيو وديسمبر من كل سنة)، بتثمين أصول الصندوق العقارية مرتين سنوياً من قبل عدد إثنتين (٢) مئتمنين يتمتعان بالخبرة والاستقلالية والنزاهة والمعرفة بالأصول المراد تثمينها وبأساسيات التثمين والقطاع العقاري وكذلك مناطق ومواقع عقارات الصندوق. ويكون متوسط تقديرات المئتمنين هو قيمة العقارات المملوكة السوقية وهي القيمة التي تستخدم لاحتساب صافي قيمة أصول الصندوق السوقية كما في الفقرة (ك.٤) من البند (ك) من هذه الشروط والأحكام.

ك.٣ يقوم مدير الصندوق بإشعار مالكي الوحدات بسعر الوحدة للصندوق من خلال إرسال إشعار خلال فترة (١٥) خمسة عشر يوم عمل من تاريخ كل تقويم لكافة حاملي الوحدات بالإضافة إلى وضع الإشعار على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق (www.mulkia.com.sa) والموقع الإلكتروني لشركة السوق المالية السعودية "تداول" (www.tadawul.com.sa) بحيث يتضمن الإشعار بحد أدنى ما يلي:

أ) صافي قيمة أصول الصندوق الدفترية وصافي قيمة أصول الصندوق الدفترية للوحدة

ب) صافي قيمة أصول الصندوق السوقية وصافي قيمة أصول الصندوق السوقية للوحدة

ت) صافي قيمة أصول الصندوق وصافي قيمة أصول الصندوق للوحدة

ك.٤ يقوم مدير الصندوق خلال فترة (١٥) خمسة عشر يوم عمل من تاريخ كل تقويم باحتساب صافي قيمة أصول الصندوق الدفترية وفقاً للمعادلة التالية:

صافي قيمة أصول الصندوق الدفترية = [قيمة العقارات المملوكة بالتكلفة - إجمالي المصاريف والنفقات + الأرصدة النقدية + القيمة السوقية للاستثمارات المالية]

ويراعى في احتساب القيمة السوقية للاستثمارات المالية بتقويم كل استثمار حسب طبيعته وبما يتوافق مع طبيعة تقويم الصندوق (كل ستة أشهر)، فالاستثمارات في الصناديق الاستثمارية يتم تقويمها حسب تاريخ

آخر تقويم لها مععلن، والقيمة السوقية للاستثمارات المباشرة في الأسهم يتم تقويمها حسب سعر الإغلاق للسهم في السوق بنهاية تداول يومي ٣٠ يونيو و ٣١ ديسمبر من كل عام، والاستثمار في المرابحات بطريقة مباشرة يتم تقويمها حسب مبدأ الاستحقاق.

كما يقوم مدير الصندوق باحتساب صافي قيمة أصول الصندوق الدفترية للوحدة من خلال قسمة صافي قيمة أصول الصندوق الدفترية على عدد الوحدات المصدرة في تاريخ التقويم.

ك.٥ يقوم مدير الصندوق خلال فترة (١٥) خمسة عشر يوم عمل من تاريخ كل تقويم باحتساب صافي قيمة أصول الصندوق السوقية وفقاً للمعادلة التالية:

صافي قيمة أصول الصندوق السوقية = [قيمة العقارات المملوكة السوقية - إجمالي المصاريف والنفقات + الأرصدة النقدية + القيمة السوقية للاستثمارات المالية]

كما يقوم مدير الصندوق باحتساب صافي قيمة أصول الصندوق السوقية للوحدة من خلال قسمة صافي قيمة أصول الصندوق السوقية على عدد الوحدات المصدرة في تاريخ التقويم.

ل. تداول وحدات الصندوق

ل.١ بعد انتهاء فترة الطرح (الاشتراك) يمكن لأي مشترك في الصندوق نقل ملكية وحداته في الصندوق حيث سيتاح تقديم طلبات الشراء أو البيع خلال أيام العمل، وسوف يتم إتاحة قوائم العرض والطلب للاطلاع عليها ولا يتم قبول طلب بيع أو شراء وحدات بعد الإعلان عن تصفية الصندوق.

ل.٢ يقوم مدير الصندوق بتوفير نماذج للراغبين في تنفيذ أوامر بيع أو شراء الوحدات، وذلك بعد استكمالهم لإجراءات فتح الحساب وذلك من خلال مكاتب مدير الصندوق أو أمين الحفظ أو من خلال الوسائل الإلكترونية.

- ل٣. يقوم مدير الصندوق أو أمين الحفظ بتسجيل كافة أوامر البيع والشراء في سجل خاص بتداول الوحدات الداخلي للصندوق (سجل طلبات الشراء وعروض البيع) ويقوم بتحديثه باستمرار، وعند تطابق أوامر الشراء مع أوامر البيع ضمن قائمة أفضل عروض البيع وأوامر الشراء، يتم تنفيذ العملية وبناءً على ذلك يتم تحديث سجل مالكي الوحدات بالعمليات عند تنفيذها.
- ل٤. يجب على من يتقدم بأمر شراء وحدات من خلال التداول الداخلي أن يودع قيمة تلك الوحدات مضافاً إليها رسوم التداول في حساب أموال العميل لدى مدير الصندوق وبالريال السعودي وفي حال عدم توافر أو عدم كفاية الرصيد لتنفيذ أمر الشراء فيحق لمدير الصندوق إلغاء الأمر أو تأجيله باعتباره أمر تداول غير مستوفي الشروط، كما ينبغي عليه توقيع الشروط والأحكام إذا لم يكن مشتركاً في الصندوق ولم يعم بالتوقيع على الشروط والأحكام من قبل.
- ل٥. يتحمل كلاً من بائع الوحدات ومشتريها رسوم تداول بواقع ما نسبته ٠,٢٥% من إجمالي قيمة أي عملية تداول داخلي تُحتسب وتدفع عند تنفيذ أمر التداول الداخلي.
- ل٦. يقوم مدير الصندوق وأمين الحفظ باتخاذ جميع الإجراءات التي يمكن أن تسهل عملية تداول الوحدات ونقل ملكيتها.

م. انقضاء الصندوق

- م١. ينقضي الصندوق ويتم تصفيته وفقاً لمقتضيات لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- م٢. يحتفظ مدير الصندوق بحقه في إنهاء الصندوق بدون أية عقوبة إذا رأى أن قيمة الأصول التي يديرها الصندوق أو معدل العائد المتوقع لا يكفي لتبرير تشغيل الصندوق، أو أن هناك تغييراً في النظم أو اللوائح، أو لوجود ظروف يمكن أن يعتبرها مدير الصندوق سبباً مناسباً لتصفية الصندوق، أو أن هناك حدثاً متوقفاً سيؤدي إلى اعتبار وجود الصندوق غير نظامي، أو لأي أسباب أخرى يرتئها مدير الصندوق، ويلتزم مدير الصندوق بإشعار مالكي الوحدات خطياً قبل ستين (٦٠) يوماً تقويمياً على الأقل بقرار مدير الصندوق بتصفية الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.
- م٣. في حال إنهاء الصندوق سيتم في خلال ثلاثة شهور تصفية أصول الصندوق. وسيتم توزيع صافي حصيلة التصفية خلال ثلاثون (٣٠) يوماً من إتمام عملية التصفية على أساس تناسبي حسب نسبة عدد الوحدات الاستثمارية التي يملكها المستثمر إلى إجمالي عدد الوحدات القائمة في حينه حسبما يقرره مدير الصندوق.
- م٤. لهيئة السوق المالية صلاحية تعيين مدير بديل أو مصفّ أو اتخاذ أي تدبير تراه مناسباً وذلك في أي من الحالات الآتية:
- (أ) توقف مدير الصندوق عن تقديم أعمال الأوراق المالية دون إشعار الهيئة بذلك وفقاً للائحة الأشخاص المرخص لهم.
- (ب) تقديم طلب للهيئة من مدير الصندوق لإلغاء ترخيصه كمدير صندوق وفقاً للائحة الأشخاص المرخص لهم.
- (ت) وفاة مدير المحفظة الاستثمارية للصندوق أو عجزه أو عدم وجود أي شخص مسجل آخر لدى مدير الصندوق قادر على إدارة الصندوق، أو في حالة عدم توافر البديل المناسب بشكل فوري.
- (ث) إذا قررت الهيئة أن مدير الصندوق أو صندوق الاستثمار قد أحدث مخالفة جوهرية للائحة صناديق الاستثمار العقاري أو النظام أو لوائحه التنفيذية، بما يشكل من حيث العدد و/أو الخطورة تهديداً على قدرة مدير الصندوق على الاستمرار في تأدية واجباته تجاه المستثمرين.
- (ج) أي حالة ترى الهيئة - بناءً على أسس معقولة - أنها ذات أهمية جوهرية.
- م٥. يقوم مدير الصندوق بإشعار الهيئة بأي من الحالات الموضحة في الفقرة (م.٥) أعلاه خلال فترة لا تتجاوز (٢) يومان من حصولها.

٦.م يحق لأي مصف يتم تعيينه، بعد موافقة الهيئة ومجلس إدارة الصندوق، أن يعين مدير صندوق جديد وأن يتخذ أي خطوة أخرى يراها ضرورية للمحافظة على أصول الصندوق وإدارتها بما يحقق مصالح مالكي الوحدات.

٧.م تدفع أتعاب المصفي وأي مصاريف أخرى يتحملها نيابة عن صندوق الاستثمار من أصول الصندوق، ويجب أن تكون تلك الأتعاب والمصاريف معقولة.

٨.م لا يتحمل المصفي أي مسؤولية عن أي خسارة أو انخفاض في قيمة أصول الصندوق سواءً تجاه مدير الصندوق أو مالكي الوحدات، إلا إذا كانت الخسارة أو الانخفاض نتيجة الإهمال أو التقصير المتعمد من قبل المصفي.

ن. مجلس الإدارة

ن.١ تكوين المجلس

يتكون مجلس إدارة الصندوق من أربعة أعضاء، من بينهم عضوين مستقلين يعينهم مدير الصندوق. فترة عضوية مجلس الإدارة تبدأ من تاريخ موافقة هيئة السوق المالية لإطلاق الصندوق حتى التصفية. ويحق لمدير الصندوق تغيير أعضاء مجلس الإدارة خلال فترة الصندوق، بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية، ويتم إعلام ملاك الوحدات بأية تغييرات في مجلس إدارة الصندوق. أسماء أعضاء مجلس الإدارة كما يلي:

ال	اسم	المنصب	المؤهلات/الخبرات
١.	الأستاذ/ سلطان بن محمد الحديثي	رئيس المجلس	تقلد مناصب قيادية في عدد من الشركات العامة والخاصة في المملكة العربية السعودية، لديه خبرة في إعادة هيكلة الشركات ورسم وتنفيذ الخطط الاستراتيجية وخطط تنفيذ الأعمال. عضو فاعل في مجالس إدارة عدد من الشركات في قطاعات اقتصادية متنوعة ومن ضمنها العمل كعضو مجلس إدارة منتدب للشركة السعودية لخدمات السيارات والمعدات (ساسكو). يشغل منصب عضو مجلس الإدارة المنتدب في شركة ملكية للاستثمار إضافة إلى كونه أحد مؤسسيها منذ عام ٢٠١٣. لديه خبرة في إدارة المحافظ الاستثمارية الخاصة في الأسواق المحلية والعالمية ورسم السياسات والخطط الاستثمارية واستراتيجية توزيع الأصول. إضافة إلى إبرام مجموعة من الصفقات العقارية والمشاركة والإشراف على عدد من مشاريع التطوير العقاري المتميزة في المملكة. حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من كلية لندن للأعمال، بكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود، وعدد من الدورات المتنوعة في مجالات الإدارة والاستثمار.
٢.	الأستاذ/ أحمد بن سليمان المزيني	عضو	ما يربو عن ١٤ عاماً من الخبرة في مجال المالية والمحاسبة والاستثمار وإدارة المخاطر والاستراتيجية. ويشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي في شركة ملكية للاستثمار منذ عام ٢٠١٣. حاصل على درجة الماجستير في الإدارة المالية من جامعة فريدريك تابلور، كاليفورنيا ودرجة الماجستير في الإدارة العامة من جامعة الفيصل ودرجة البكالوريوس في الاقتصاد و الإدارة تخصص محاسبة من جامعة الملك سعود، حاصل على العديد من الزمالات المهنية في تخصصي المحاسبة و المراجعة والاستشارات المالية وإدارة المشاريع حيث حصل على الزمالة السعودية للمحاسبين القانونيين SOCPA و زمالة المعهد الأمريكي للمحاسبين الإداريين CMA كما حصل على زمالة المعهد الأمريكي للمراجعين الداخليين CIA وكذلك على زمالة المعهد الأمريكي للمراجعين الداخليين في المنظمات الحكومية CGAP و زمالة المعهد الأمريكي لإدارة المشاريع PMP كما اجتاز كافة الاختبارات التي تنظمها هيئة السوق المالية CME١ و CME٢ و CME٣.
٣.	الدكتور/ ناصر بن محمد السعدون	عضو مستقل	أستاذ المحاسبة المساعد بجامعة الملك سعود منذ عام ٢٠١١، كلية إدارة الأعمال، حاصل على درجة الدكتوراه في الفلسفة في المحاسبة المالية من جامعة موناخ الأسترالية في عام ٢٠١١م وكذلك الماجستير من نفس الجامعة في عام ٢٠٠٧م وحصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود في عام ٢٠٠١م. لديه عدة وظائف أكاديمية ومهنية حيث أنه رئيس قسم المحاسبة في جامعة الملك سعود وعضو مجلس إدارة في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وعضو لجنة معايير المراجعة في الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وفي القطاع الخاص هو عضو لجنة المراجعة في شركة رنا للاستثمار وأيضا في شركة عبد الطيف العيسى القابضة، شارك بأبحاث في العديد من المؤتمرات العلمية العالمية في الولايات المتحدة ونيوزلندا وأستراليا والمملكة العربية السعودية.

محاسب قانوني مرخص من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ويزاول المهنة حالياً من خلال مكتبه المحاسبي الخاص (شركة عبد العزيز النعيم) منذ عام ٢٠٠٧، وهو كذلك شريك وعضو مجلس إدارة في شركة المجموعة الوطنية العقارية. حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال (MBA) من جامعة أوريغن في الولايات المتحدة في عام ٢٠٠٤م ودرجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود بالرياض في العام ١٩٩٢م. لديه خبرات واسعة في مجالات عديدة تشمل المحاسبة والمراجعة والتمويل والاستثمار. حيث اكتسب خبرته من عمله في القطاع الحكومي والخاص. وخلال مسيرته العملية تقلد عدة مناصب في صندوق التنمية الصناعية السعودي والصندوق السعودي للتنمية. كما عمل سابقاً كعضو مجلس إدارة صندوق مستقل في الشركة الخليجية للاستثمار من ديسمبر ٢٠٠٨م وحتى ديسمبر ٢٠١١م.

عضو مستقل

٤. الأستاذ/ عبد العزيز بن عبد الله النعيم

مكافآت وتعييزات المجلس

تكون مكافآت أعضاء المجلس بواقع ٥,٠٠٠ ريال سعودي لكل عضو مستقل عن كل اجتماع ويحد أقصى مبلغ ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي لكل عضو مستقل سنوياً.

٢.ن مسؤوليات وصلاحيات المجلس

تشمل مسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق، على سبيل المثال لا الحصر، الآتي:

- ١) التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه وقرارات الهيئة الشرعية، وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
 - ٢) الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها.
 - ٣) الموافقة على شروط الصندوق وأحكامه وأي تعديل عليها.
 - ٤) اتخاذ قرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
 - ٥) الموافقة على تعيين المحاسب القانوني للصندوق الذي يرشحه مدير الصندوق.
 - ٦) الاجتماع ما لا يقل عن (مرتين) سنوياً مع مسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق ومسؤول التبليغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديه، للتأكد من التزام مدير الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة المتبعة.
 - ٧) التأكد من التزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لمالكي الوحدات وغيرهم من أصحاب المصالح.
 - ٨) العمل بأمانة لمصلحة الصندوق ومالكي الوحدات مع واجب الإخلاص والاهتمام وبندل الحرص المعقول.
- ٣.ن عضويات أعضاء مجلس الإدارة في صناديق استثمار أخرى

الجدول التالي يوضح عضويات أعضاء مجلس إدارة الصندوق في صناديق الاستثمار الأخرى كما يلي:

م	الاسم	الصناديق	المدير	المنصب
١.	الأستاذ/ سلطان بن محمد الحديثي	صندوق ملكية للأسهم السعودية/ صندوق ملكية للطروحات الأولية/	شركة ملكية للاستثمار	رئيس مجلس الإدارة

عضو	شركة ملكية للاستثمار	صندوق ملكية للأسهم السعودية/ صندوق ملكية للطروحات الأولية/	الأستاذ/ أحمد بن سليمان المزيني	٢.
عضو مستقل	شركة ملكية للاستثمار	صندوق ملكية للأسهم السعودية/ صندوق ملكية للطروحات الأولية	الدكتور/ ناصر بن محمد السعدون	٣.
عضو مستقل	شركة ملكية للاستثمار	صندوق ملكية للأسهم السعودية/ صندوق ملكية للطروحات الأولية/	الأستاذ/ عبد العزيز بن عبد الله النعيم	٤.

س. مدير الصندوق

١. مدير الصندوق هو شركة ملكية للاستثمار وعنوان مكتبها الرئيسي هو: المملكة العربية السعودية، الرياض. طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (شارع التحلية). مبنى أكتاز التجاري (١٨٤)، مكتب (٣). ص.ب. ٥٢٧٧٥ الرمز البريدي ١١٥٧٣. هاتف: ٩٢٠٠٠٣٠٢٨ فاكس: ٢٧٩٩ ٢٩٣ (١١) +٩٦٦ الموقع الإلكتروني: www.mulkia.com.sa البريد الإلكتروني: info@mulkia.com.sa
٢. شركة ملكية للاستثمار شركة مرخصة وتعمل تحت إشراف هيئة السوق المالية ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية وفقاً لنظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ بتاريخ ١٤٢٤/٢/٦ هـ الموافق ٣١ يوليو ٢٠٠٣ م. بموجب الترخيص رقم (٣٧-١٣١٧٠) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢ هـ الموافق ١٤/١١/٢٠١٣ م.
٣. تقدم وتمارس شركة ملكية للاستثمار أنشطة التعامل بصفة أصيل، والتعهد بالتغطية، وإدارة صناديق الاستثمار، وإدارة محافظ العملاء والترتيب وتقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.
٤. حتى إعداد هذه الشروط والأحكام، فإن مدير الصندوق لا يعتقد بوجود أي تضارب مصالح محتمل بين مصالح الصندوق ومصالح أعضاء مجلس إدارة الصندوق وبين مدير الصندوق. وسوف يقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارته أو له يحتمل تعارضها مع مصالح الصندوق. كما سيقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي تضارب جوهري من طرفه يحتمل أن يؤثر على تأدية التزاماته تجاه الصندوق.
٥. حتى إعداد هذه الشروط والأحكام فإن مدير الصندوق لا يعتقد بوجود أي تضارب مصالح من شأنه التأثير على مدير الصندوق في أداء واجباته وتنفيذها
٦. سيقوم مدير الصندوق بكافة المهام المتعلقة بالصندوق دون تكليف لأي طرف آخر بتأديتها وهي المهام المتعلقة بالأمر الإشرافية والإدارية والمحاسبية والكتابية بغرض إدارة الصندوق بطريقة فعالة بما في ذلك حفظ الدفاتر والسجلات وإدخال طلبات الاشتراك ومطابقة معلومات الحساب والأرصدة ومعالجة ومتابعة استفسارات المشتركين وتقديم كشوفات الحساب.
٧. يمكن لمدير الصندوق بناءً على تقديره الخاص أن يستثمر في وحدات الصندوق، متى رأى ذلك مناسباً مع الالتزام بلائحة الصناديق العقارية، وسيقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي استثمار له في الصندوق نهاية كل سنة مالية في ملخص الإفصاح المالي. ويعامل استثمار مدير الصندوق في الصندوق على أنه اشتراك في وحدات هذا الصندوق معاملة مماثلة لاستثمارات المشتركين في الصندوق وبحسب بنود الاشتراك في هذه الشروط والأحكام.

ع. أمين الحفظ

- ١.ع أمين الحفظ هو شركة البلاد المالية وهي شركة مرخصة وتعمل تحت إشراف هيئة السوق المالية ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية وفقاً لنظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ بتاريخ ١٤٢٤/٢/٦ هـ الموافق ٣١ يوليو ٢٠٢٣ م. بموجب الترخيص رقم (٣٧-٠٨١٠٠) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢ هـ الموافق ٢٠١٣/١١/٥ م. في ممارسة أنشطة التعامل بصفة أصيل، والتعهد بالتغطية، وإدارة صناديق الاستثمار، وإدارة محافظ العملاء والترتيب وتقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.
- ١.ع عنوان المكتب الرئيسي لشركة البلاد المالية هو: المملكة العربية السعودية، الرياض - تقاطع طريق الملك فهد مع طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (شارع التحلية) - برج سمارة، الطابق الأول. ص.ب. ١٤٠ الرمز البريدي ١١٤١١، هاتف: ٩٨٨٨ ٢٠٣ (١١) +٩٦٦ فاكس: ٩٨٩٩ ٢٠٣ (١١) +٩٦٦ الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com البريد الإلكتروني: clientservices@albilad-capital.com
- ٢.ع يجوز لمدير الصندوق تعيين أمين حفظ مستقل أو أكثر بموجب اتفاقية تقديم خدمات حفظ مستقلة بشرط أن يكون أمين الحفظ شخصاً مرخصاً من هيئة السوق المالية لتقديم خدمات الحفظ بعد الحصول على موافقة الهيئة.
- ٣.ع يتضمن دور أمين الحفظ، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
- ١) حفظ المستندات والوثائق المتعلقة بالصندوق (صكوك الملكية، قرارات الاستثمار، جميع العقود الجوهرية، محاضرة اجتماعات مجلس إدارة الصندوق، تقارير التقييم، الشروط والأحكام).
 - ٢) تأسيس شركة ذات غرض خاص يكون كيانها القانوني ذات مسؤولية محدودة، بالاسم الذي يقترحه مدير الصندوق وتوافق عليه هيئة السوق المالية السعودية ووزارة التجارة والصناعة وذلك بغرض تسجيل ملكية أصول الصندوق العقارية بشكل قانوني لشركة الغرض الخاص.
 - ٣) تعيين ممثل له (المدير العام) فور اعتماد اتفاقية خدمات الحفظ ليتصرف بصفته مديراً عاماً للشركة ذات الغرض الخاص، نيابة عن أمين الحفظ.
 - ٤) حيازة الأصول من خلال الشركة ذات الغرض الخاص. والاحتفاظ بسند ملكية الأصول وغيره من المستندات الثبوتية الخاصة بالأصول في مكان آمن.
 - ٥) الاحتفاظ بسجلات تفصيلية ودقيقة بخصوص ما يطرأ من تغيير على ملكية الأصول.
 - ٦) اتخاذ الإجراءات اللازمة لفصل الأصول عن أي أصول أخرى تخص أمين الحفظ ومنها على سبيل المثال لا الحصر، النص في جميع السجلات ذات العلاقة إلى أن ملكية الأصول تعود لصندوق الاستثمار أو مدير الصناديق طبقاً للالتزامات أمين الحفظ بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم.
 - ٧) موافاة مدير الصندوق بنسخة من أي مستندات متعلقة بالأصول المملوكة لصندوق الاستثمار فور تسلمه من الغير، دون التزام بمراجعة أو فحص كفاية ودقة واكتمال تلك المستندات.
 - ٨) التصرف في الأصول و/أو حصص الشركة ذات الغرض الخاص عند صدور تعليمات خطية من مدير الصندوق، والتقيد بتلك التعليمات، وعدم اتخاذ أي إجراء متعلق بالأصول إلا بموافقة مدير الصناديق الخطية على ذلك.
 - ٩) تسليم مدير الصندوق أو أي شخص يعينه، أيًا مما يأتي فور طلبه: صوراً من مستندات ملكية الأصول، صوراً من عقد تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص، وسجلها التجاري وأي قرارات تصدر بشأنها من وقت لآخر، صوراً من أي وثائق تسلمها أمين الحفظ بموجب تسجيل ملكية الأصول باسم الشركة ذات الغرض الخاص.

ف. المطور

١. سوف يقوم مدير الصندوق بتعيين مطورين ومشغلين مستقلين بناءً على اتفاقية منفصلة لكل مطور ومشغل مع مدير الصندوق يتم فيها تحديد نطاق عمل والتزامات كل طرف والرسوم المستحقة للمطور أو للمشغل على أساس مبلغ ثابت أو نسبة من إيرادات العقارات أو كلاهما علماً بأنه لمدير الصندوق ان يتعاقد مع عدد غير محدود من المطورين والمشغلين حسب الحاجة.
٢. ف. أهم مهام المطورين والمشغلين، على سبيل المثال لا الحصر، على ما يلي:
- (أ) تطوير وتحسين العقارات.
- (ب) البحث عن الفرص العقارية لصالح الصندوق.
- (ت) إدارة وتشغيل العقارات بما يشمل أعمال الصيانة الدورية.
- (ث) تسويق وتأجير العقارات ومتابعة عمليات التحصيل.

ص. المحاسب القانوني

مراجع الحسابات هو **إرنست ويونغ** وعنوانه:

المملكة العربية السعودية، الرياض – طريق الملك فهد – برج الفيصلية، الطابق ١٤

ص.ب. ٢٧٣٢ الرمز البريدي ١١٤٦١

هاتف: ٩٤٤٩ ٢١٥ ١١ ٩٦٦ + فاكس: ٤٧٣٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦ +

الموقع الإلكتروني: www.ey.com البريد الإلكتروني: riyadh@sa.ey.com

وهي شركة مراجعة حسابات مرخص لها من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (SOCPA).

ق. القوائم المالية

١. ق. سيقوم مدير الصندوق بإعداد القوائم المالية للصندوق ومراجعتها من قبل المحاسب القانوني للصندوق وفقاً للمعايير الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (SOCPA).
٢. ق. سيقوم مدير الصندوق بتزويد ملاك الوحدات بالقوائم المالية السنوية المراجعة للصندوق حسب المادة (٢٤) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري مجاناً خلال (٤٠) يوماً من تاريخ نهاية السنة المالية للصندوق، كما سيقوم مدير الصندوق بتزويد ملاك الوحدات بالقوائم المالية الأولية المفحوصة خلال (٢٥) يوماً من تاريخ نهاية الفترة الأولية المعد عنها تلك القوائم. كما يستطيع ملاك الوحدات الحصول على صورة منها عن طريق طلبها هاتفياً بالتواصل مع إدارة صناديق الاستثمار (٩٢٠٠٣٠٢٨ تحويلة ٣١٠) أو عبر إرسال الطلب على البريد الإلكتروني (IF@mulkia.com.sa) أو زيارة المركز الرئيسي لمدير الصندوق. كما سيتم إصدار أول قوائم مالية مراجعة للصندوق في نهاية عام ٢٠١٦م. وتنتهي الفترة المالية لحسابات الصندوق في ٣١ ديسمبر من كل عام ميلادي.

ر. تضارب المصالح

١٠. لا يوجد لدى مدير الصندوق في الوقت الحاضر أي تضارب مصالح قد يؤثر على أداء مهامه وواجباته حيال الصندوق الاستثماري، وفي كل الأحوال يسعى مدير الصندوق إلى تجنب أي تضارب للمصالح قد ينشأ بين مصالح مدير الصندوق أو الأطراف ذات العلاقة ومصالح المشتركين في الصندوق، وذلك بالعمل على وضع مصالح المشتركين بالصندوق فوق مصالح مدير الصندوق أو الأطراف ذات العلاقة، وعدم تغليب مصالح مستثمرين على مصالح مستثمرين آخرين في نفس الصندوق، وفي حال وجود أي تضارب مصالح محتمل فإن مدير الصندوق ملتزم بالإفصاح عنه إلى مجلس إدارة الصندوق لاتخاذ قرار حياله. ومع ذلك، وبسبب طبيعة عمل الصندوق والتي تقتضي دفع سعي شراء عقارات إلى الوسيط العقاري الذي يوفر الفرص الملائمة لأهداف واستراتيجية الصندوق، فقد يكون الوسيط العقاري طرف ذو علاقة.
٢٠. يمكن لمالكي الوحدات الاطلاع على الإجراءات المعتمدة لدى مدير الصندوق في معالجة تضارب المصالح عند الطلب ودون أي مقابل.

ش. رفع التقارير لمالكي الوحدات

١. ش. سيقدم مدير الصندوق تقارير لملاك الوحدات إلكترونياً أو عبر البريد وبشكل نصف سنوي، كل ستة (٦) أشهر كحد أقصى، تتضمن ما يلي:
- (أ) صافي قيمة أصول الصندوق وصافي قيمة أصول الصندوق للوحدة.
- (ب) عدد وحدات الصندوق التي يملكها كل مالك وحدات وصافي قيمتها.
- (ت) سجل بصفقات كل مالك وحدات على حدة، بما في ذلك أي ربح لاحق (إن وجدت) لآخر تقرير تم تقديمه لمالك الوحدات.
٢. ش. على ملاك الوحدات تزويد مدير الصندوق بالمعلومات الصحيحة لعناوين المراسلة وتحديثها باستمرار وفي حال عدم تزويدهم هذه العناوين الصحيحة فإنهم يوافقون بموجب هذا البند على حماية مدير الصندوق من أي متطلبات مستقبلية وإعاقته والتنازل عن حقوقهم أو مطالبتهم ضد مدير الصندوق والناشئة بشكل مباشر أو غير مباشر عن تزويدهم بالبيانات والإشعارات أو أية معلومات أخرى تتعلق بالاستثمار أو التي قد تنشأ عن عدم المقدرة على التأكد من صحة المعلومات أو تصحيح أي أخطاء فيها.

ت. معلومات أخرى

١. لا يوجد عقارات مملوكة حالياً للصندوق ولا يوجد لدى مدير الصندوق أي اتفاقيات حالية لاستحواذ على عقارات مملوكة من أي طرف ذي علاقة، وفي حال عزم مدير الصندوق الاستحواذ على عقار مملوك من أحد الأطراف ذوي العلاقة سيقوم بالإفصاح عن ذلك في التقارير الدورية للصندوق متضمناً أي عمولات (سعي) أو عمولات لها علاقة بالعقار محل الاستثمار سيتم دفعها للأطراف ذوي العلاقة وفي حال تملك الصندوق لأي عقار فسيتم الإفصاح في التقارير عن مساحة وسعر العقار محل الاستثمار على أن يكون العقار محل الاستثمار غير مرهون لأي جهة مع الإفصاح عن سعر آخر عملية تداول للعقار محل استثمار الصندوق خلال السنة الأشهر السابقة لتاريخ الشراء.
٢. يحق لمدير الصندوق رهن العقار محل الاستثمار خلال مرحلة الاستحواذ لصالح أي جهة تمويلية في حال الحصول على تمويل للصندوق، ويُسجل صك الرهن باسم أمين الحفظ إلا إذا ما طلبت الجهة الممولة تسجيل الصك باسمها.

ث. تعديل شروط وأحكام الصندوق

ث.١ في حال وجود أي تعديل على هذه الشروط والأحكام، سيتم إرسال نسخة أصلية من الشروط والأحكام المعدلة إلى هيئة السوق المالية لاعتمادها بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق على التعديلات وسيتم إرسال ملخص بالتعديلات المعتمدة إلى مالكي الوحدات قبل ستون (٦٠) يوماً تقويمياً على الأقل من تاريخ سريانها.

ث.٢ يتم تحديث الشروط والأحكام سنوياً لتظهر الرسوم والأتعاب والنفقات الفعلية ومعلومات أداء الصندوق المحدثة وسيقوم مدير الصندوق بتزويد جميع ملاك الوحدات بتلك الشروط والأحكام عبر البريد أو الوسائل الإلكترونية بالإضافة إلى نشرها على موقع شركة السوق المالية السعودية "تداول" (www.tadawul.com.sa) وكذلك موقع مدير الصندوق (www.mulkia.com.sa) في يوم العمل الذي يلي يوم اعتماد التحديث.

خ. النظام المطبق

يخضع الصندوق للأنظمة المرعية في المملكة العربية السعودية، وتحال أية اختلافات أو منازعات بين الأطراف في هذه الشروط والأحكام إلى جهة قضائية مختصة (لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية لهيئة السوق المالية) أو أي سلطات رسمية أخرى تحل محلها.

صناديق الاستثمار المطابقة للشريعة الإسلامية

لقد قام مدير الصندوق بتعيين دار المراجعة الشرعية كمستشار شرعي للصندوق. وهي شركة متخصصة في تقديم خدمات التدقيق والمراجعة الشرعية، وعضو في المجلس العام للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية وعضو في منظمة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. ومرخص من قبل مصرف البحرين المركزي لتقديم خدمات الاستشارات الشرعية. وقد قام المستشار الشرعي بتعيين الشيوخ التالية أسماءهم كلجنة شرعية للصندوق من أجل مراجعة معايير الهيئة الشرعية للصندوق والمستندات الخاصة بالصندوق والتأكد من الالتزام بمعايير الهيئة الشرعية.

أسماء أعضاء الهيئة الشرعية:

م	الاسم	المنصب	المؤهلات/الخبرات
١.	الشيخ / محمد بن أحمد السلطان	عضو الهيئة الشرعية	١٠ سنوات من الخبرة كمستشار شرعي وأكاديمي في الصناعة المصرفية الإسلامية. الشيخ محمد يقود فريق عمل إدارة الاستشارات الشرعية في الدار بما يتمتع من علم غزير في الفقه والتمويل الإسلامي. تكمن خبرته في إعادة تصميم المنتجات التقليدية، وهيكلة صناديق الاستثمار، كما تمتد خبرته إلى القطاع المصرفي والتأمين مع ضمان سرعة إجراء عملية الموافقة وتخصيص حلول فريدة وعملية وظيفية في إدارة الفتوى. حاصل على شهادة الماجستير العالمية في الفقه وأصول الفقه من جامعة أحسن العلوم بباكستان. وشهادة البكالوريوس في العلوم الإسلامية من جامعة دار العلوم بباكستان تحت إشراف العالم الشهير مفتي محمد تقي عثمانى
٢.	الشيخ الدكتور / صلاح بن فهد الشلهوب	عضو الهيئة الشرعية	حاصل على شهادة الدكتوراه في التمويل الإسلامي من جامعة إننبره 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 نشرت في صحف عديدة أبرزها صحيفة الاقتصادية.

ويتقاضى كافة أعضاء الهيئة الشرعية مبلغ ٣٣,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً مقابل استشارتهم.

يوضح الملحق رقم (١) من هذه الشروط والأحكام المعايير والمعايير التي تستخدمها الهيئة الشرعية في التأكد من مطابقة أنشطة الصندوق لأحكام الشريعة الإسلامية.

الالتزام بلائحة صناديق الاستثمار العقاري

إن شروط وأحكام الصندوق ووثائق الصندوق الأخرى موافقة لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية، وتحتوي على إفصاح كامل وصحيح بجميع الحقائق الجوهرية ذات العلاقة بالصندوق. كما أن بنود الشروط والأحكام الموضحة أعلاه ومرفقة أبجدياً متوافقة مع الملحق (١) في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

سياسة حقوق التصويت

يوافق مجلس إدارة الصندوق على السياسات العامة المتعلقة بممارسة حقوق التصويت الممنوحة للصندوق بموجب الأوراق المالية التي تشكل جزءاً من أصوله وذلك بعد التشاور مع مسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق. ويقرر مدير الصندوق طبقاً لتقديره المطلق ممارسة أو عدم ممارسة أي حقوق تصويت بعد التشاور مع مسؤول المطابقة والالتزام لديه. وسيتم تزويد مالكي الوحدات بهذه السياسات عند طلبها.

إجراءات الشكاوى

يمكن مراسلة مدير الصندوق في حال وجود أي شكوى على العنوان التالي:

مسؤول المطابقة والالتزام

شركة ملكية للاستثمار

المملكة العربية السعودية، الرياض

طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (شارع التحلية)

مبنى أكتاز التجاري (١٨٤)، مكتب (٣)

ص.ب. ٥٢٧٧٥ الرمز البريدي ١١٥٧٣

هاتف: ٩٢٠٠٣٠٢٨

فاكس: ٢٧٩٩ ٢٩٣ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.mulkia.com.sa

البريد الإلكتروني: Complaints@mulkia.com.sa

يتوفر لدى مدير الصندوق إجراءات خاصة بمعالجة الشكاوى وهي متاحة في حال طلبها منه بأي وقت.

في حالة تعذر الوصول إلى تسوية للشكوى أو لم يتم الرد خلال سبعة (٧) أيام عمل، يحق للمشارك إيداع شكواه لدى هيئة السوق المالية - إدارة شكاوى المستثمرين، كما يحق للمشارك إيداع الشكوى لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بعد مضي مدة (٩٠) يوم تقويمي من تاريخ إيداع الشكوى لدى الهيئة، إلا إذا أخطرت الهيئة مقدم الشكوى بجواز إيداعها لدى اللجنة قبل انقضاء المدة.

التوكيل

إن المستثمر يعين بموجب التوقيع على هذه الشروط والأحكام مدير الصندوق وكيلاً مفوضاً له بكامل صلاحية التفويض والحق في تمثيله والتوقيع نيابةً عنه وتقديم أية مستندات يعتبرها مدير الصندوق ضرورية للاستحواذ على أصول الصندوق وتحويلها وبيعها أو لاستثمار أي مبلغ نقدي لدى الصندوق أو أداء أي من التزامات مدير الصندوق المتعلقة بالصندوق. كما أن أي وثيقة يتعين توقيعها بموجب هذا التوكيل يمكن توقيعها من قبل مسئول مفوض تابع لمدير الصندوق. كما يوافق المستثمر بموجب هذا التوكيل على أن يقوم مدير الصندوق أو يؤمن القيام بأية تصرفات أو إجراءات أخرى وأن يوقع أو يؤمن توقيع جميع المستندات اللازمة والواقعة ضمن اختصاصه من أجل إنفاذ هذه الشروط والأحكام وبخاصة هذا البند.

تم إعداد هذه الشروط والأحكام باللغة العربية. وفي حال ترجمتها لأي لغة أخرى فإن النص باللغة العربية هو الذي يسود. بتوقيع هذا المستند، أصرح بأنني قرأت وفهمت ما ورد في الشروط والأحكام، وأوافق على ما ورد فيها. وحصلت على نسخة منها.

مدير الصندوق	المستثمر
شركة ملكية للاستثمار	الاسم
الاسم	بواسطة
بواسطة	المنصب
المنصب	التوقيع
التوقيع	التاريخ
التاريخ	

ملحق رقم (أ) معايير الهيئة الشرعية

المعايير الشرعية لأجور مدير الصندوق

- ١) يجوز لمدير الصندوق أن يتقاضى أجوراً من المستثمر لقاء اشتراكه، لأنها عوض عن منافع متقومه شرعاً سواء أكان هذا الأجر مبلغاً مقطوعاً أم نسبة مخصومة من قيمة الوحدة المشترية شريطة أن تكون هذه الأجر منصوصاً عليها في شروط وأحكام الصندوق.
- ٢) يجوز لمدير الصندوق أن يقتطع أجوراً للإدارة بصفة دورية، ويجوز أن تحدد هذه الأجر بنسبة محددة من أصول الصندوق في موعد دوري معلوم، شريطة أن تكون النسبة محددة ومعلومة للمستثمرين في شروط وأحكام الصندوق.
- ٣) يجوز لمدير الصندوق أن يقتطع أجوراً للحفاظ بصفة دورية، ويجوز أن تحدد هذه الأجر بنسبة محددة من أصول الصندوق في موعد دوري معلوم، شريطة أن تكون النسبة محددة ومعلومة للمستثمرين في شروط وأحكام الصندوق.

المعايير الشرعية لإدارة الصندوق وتسويقه

- ١) يجب على مدير الصندوق بذل جهده وطاقته في استثمار أموال الصندوق على الوجه الأمثل، والأفضل لمصلحة المستثمرين.
- ٢) يجب على مدير الصندوق استثمار أموال الصندوق في الغرض الذي أنشئ الصندوق من أجله ولا يجوز له الاستثمار فيما لم ينص عليه في شروط وأحكام الصندوق إلا بعد إخطار المستثمرين.
- ٣) يجب على مدير الصندوق الإفصاح عن كافة المصاريف المحملة على الصندوق.
- ٤) 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.
- ٥) يجب أن تكون جميع الوثائق المتعامل بها في الصندوق من عقود وغيرها من النماذج لا تخالف أحكام الشريعة الإسلامية.
- ٦) لا يجوز لمدير الصندوق الدخول في أي عقد يترتب عليه دفع أو استحقاق فوائد ربوية، وله اتخاذ الإجراءات القضائية للحصول على مستحقاته.

المعايير الشرعية لبيع أصول الصندوق أو تأجيرها

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

ملحق رقم (٢) مثال لاحتساب الرسوم

المصاريف التي يتم تحميلها على الصندوق على أساس مبلغ الاشتراك الافتراضي وبافتراض حجم الصندوق ١٠٠ مليون ريال سعودي

١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

١٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً

٢,٥٠٠ ريال سعودي سنوياً

٤٠٠ ريال سعودي سنوياً

٦٠٠ ريال سعودي سنوياً

٣٣٠ ريال سعودي سنوياً

٧٥ ريال سعودي سنوياً

٥٠ ريال سعودي سنوياً

٢,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً

٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً

٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً

مبلغ الاشتراك الافتراضي

أتعاب الإدارة (١%)

رسوم الحفظ (كحد أقصى ٠,٢٥%)

أتعاب مراقب الحسابات (٤,٠٠٠)

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (٦,٠٠٠)

مكافآت الهيئة الشرعية (٣٣,٠٠٠)

رسوم رقابية (٧,٥٠٠)

رسوم النشر (موقع تداول) (٥,٠٠٠)

أتعاب المثلث العقاري (تقديري: ٢٠,٠٠٠)

مصاريف صيانة العقارات (تقديري: ٥٠,٠٠٠)

مصاريف تطوير وتحسين العقارات (تقديري: ٥٠,٠٠٠)

إجمالي الرسوم والمصاريف

صافي مبلغ الاستثمار نهاية السنة

رسوم الاشتراك (حتى ١,٥%)

٢٥,٩٥٥ ريال سعودي سنوياً

١,٠٧١,٤٥٠ ريال سعودي

١٥,٠٠٠ ريال سعودي - لا يتم تحميلها على الصندوق ويتحملها المشترك مباشرة^٨

ملاحظة: المثال يفترض أن سعر الوحدة ارتفع بنسبة ١٠% منذ الاشتراك وحتى فترة عام كامل.

القيمة الفعلية حتى .../.../.....
ريال سعودي

ملحق رقم (٣) ملخص الإفصاح المالي

XX,XXX	١% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق – تُحتسب وتدفع كل ستة أشهر (حسب التقويم في نهاية يونيو وسبتمبر من كل عام)	أتعاب الإدارة
XX,XXX	كحد أقصى ٠,٢٥% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق – تُحتسب وتدفع كل ثلاثة شهور بناء على آخر تقويم متاح.	رسوم حفظ
XX,XXX	حتى مبلغ ٤٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً – تُستحق وتدفع بشكل نصف سنوي (١٥,٠٠٠ ريال نهاية شهر يونيو و ٢٥,٠٠٠ ريال نهاية شهر ديسمبر)	أتعاب مراقب الحسابات
XX,XXX	مبلغ ٥,٠٠٠ ريال سعودي لكل عضو مستقل عن كل اجتماع ويحد أعلى ٣٠,٠٠٠ سنوياً لكل عضو مستقل – تُستحق عن كل اجتماع وتُدفع بعد الاجتماع مباشرة	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
XX,XXX	مبلغ ٣٣,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً – تُحتسب بشكل نصف سنوي وتدفع بداية العام الميلادي	مكافآت الهيئة الشرعية
XX,XXX	مبلغ ٧,٥٠٠ ريال سعودي سنوياً – تُحتسب بشكل نصف سنوي وتدفع نهاية العام	رسوم رقابية
XX,XXX	مبلغ ٥,٠٠٠ ريال سنوياً – تدفع عند المطالبة وتحتسب بشكل نصف سنوي.	رسوم النشر (موقع تداول)
XX,XXX	١٥% من فرق الأداء بين صافي العائد التاجيري المحصل لكافة الأصول العقارية المملوكة من قبل الصندوق ومعدل عائد تاجيري سنوي عن جميع أصول الصندوق	حافز أداء
XX,XXX	مقداره ٧% – تُحتسب نهاية كل سنة مالية وتدفع بشكل سنوي	
XX,XXX	حسب الأسعار السائدة في السوق – تُحتسب وتُدفع عند الحصول على الخدمة	أتعاب المئمن العقاري
XX,XXX	نسبة تتراوح بين (٥%) و (١٠%) من قيمة الإيجار النقدي المستلم تُحتسب كنسبة من مبلغ الإيجارات وتدفع بشكل نصف سنوي أو عند المطالبة	أتعاب إدارة العقارات وتشغيلها
XX,XXX	حسب الأسعار السائدة في السوق – تُحتسب وتُدفع عند الحصول على الخدمة	مصاريف صيانة العقارات
XX,XXX	حسب الأسعار السائدة في السوق – تُحتسب وتُدفع عند الحصول على الخدمة	مصاريف تطوير وتحسين العقارات
XX,XXX	كحد أقصى ٢,٥% من قيمة العقار تُحتسب وتدفع عند الإفراغ لصالح الوسيط العقاري. وقد يكون الوسيط العقاري طرف ذو علاقة.	سعي شراء العقار

ملاحظة: لا يوجد أداء سابق للصندوق. المصاريف الواردة أعلاه تقريبية، وسيتم تحديث ملخص الإفصاح المالي بالمصاريف الفعلية في التقرير السنوي للصندوق.

ملحق رقم (٤) ملخص أداء الصندوق

التاريخ	قيمة الوحدة	معدل التغير في قيمة الوحدة	المؤشر الإسترشادي	معدل التغير في المؤشر الإسترشادي
عند الطرح	١٠ ريالاً سعودية	%	لا ينطبق	لا ينطبق
كما في .../.../...م			لا ينطبق	لا ينطبق
كما في .../.../...م			لا ينطبق	لا ينطبق
كما في .../.../...م			لا ينطبق	لا ينطبق
كما في .../.../...م			لا ينطبق	لا ينطبق
التاريخ	معدل التغير في سعر الوحدة	معدل التغير في المؤشر الإسترشادي		
من سنة		لا ينطبق		
من ثلاث سنوات		لا ينطبق		
من خمس سنوات		لا ينطبق		
من عشرة سنوات		لا ينطبق		

(١) إن الأداء السابق للصندوق لا يدل على ما سيكون عليه أداء الصندوق مستقبلاً.

(٢) إن الصندوق لا يضمن لمالكي الوحدات أن أداء الصندوق سيتكرر أو سيكون مماثلاً لأدائه السابق مستقبلاً.