

صندوق مناف العقاري

Manaf Real Estate Fund

**صندوق استثمار عقاري طرح خاص مغلق
متوافق مع الضوابط الشرعية المقررة من
اللجنة الشرعية للصندوق**

صندوق استثمار عقاري طرح خاص مغلق متوافق مع الضوابط الشرعية المقررة من اللجنة الشرعية للصندوق

إشعار هام

صندوق مناف العقاري، هو صندوق استثمار عقاري مغلق ومتوافق مع المعايير والضوابط الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية للصندوق، تم تأسيسه وإدارته من قبل شركة تنمية المالية ("مدير الصندوق")، وهي شركة شخص واحد مساهمة مغلقة ومقرها مدينة الرياض، بموجب السجل التجاري رقم (1010477415)، ومرخصة وخاضعة لتنظيم هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم (32-19203) ويتم طرح وحدات الصندوق ("الوحدات") من خلال طرح خاص بموجب المادة (80) من لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية ("الهيئة") بالمملكة العربية السعودية ("المملكة") بموجب القرار 2006-219-1 وتاريخ 03/12/1427 هـ الموافق 24/12/2006 م بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/30 بتاريخ 2/6/1424 هـ والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 2021-22-2 وتاريخ 12/07/1442 هـ الموافق 24/02/2021 م ("لائحة صناديق الاستثمار").

مثل هذه الشروط والأحكام كافة الشروط والأحكام الخاصة بالطرح الخاص ("الطرح") لوحدات الصندوق، وتحتوي البيانات والأحكام المطلوبة بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار ويتم توقيعها بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات ينطوي الاستثمار في هذا الصندوق على مخاطر مرتفعة، لذا فإن الاستثمار في هذا الصندوق قد لا يكون مناسباً للمستثمرين الذين يرغبون في استثمارات قليلة المخاطر، ولمزيد من التفاصيل حول المخاطر الرئيسية المرتبطة بالاستثمار في هذا الصندوق، الرجاء مراجعة المادة (7) من هذه الشروط والأحكام والمتعلقة بـ "المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق".

لم يصرح مدير الصندوق لأي وسيط أو سمسار أو لأي شخص آخر بإصدار أي إعلان أو بتقديم أية معلومات أو بالإدلاء بأية بيانات تتعلق بطرح الوحدات أو بيعها خلافاً لما تحتوي عليه هذه الشروط والأحكام، وفي حالة صدور مثل تلك الإعلانات أو تقديم مثل تلك المعلومات أو البيانات، فيجب عدم الاعتماد عليها على أساس أنه مصرح بها من قبل تنمية بصفتها مدير الصندوق.

إن هذه الشروط والأحكام لا تشكل طرحاً ولا يجوز استخدامها كطرح أو دعوة لتملك أي وحدات في هذا الصندوق من قبل أي شخص في أية دولة لا يكون فيها هذا الطرح نظامي أو لم يُسمح به وكذلك لا يجوز طرح هذه الوحدات لأي شخص لا يجوز نظاماً طرح وحدات هذا الصندوق عليه.

يجب على المستثمرين الاعتماد على مستشاريهم، بما في ذلك المستشارين القانونيين والمحاسبين، فيما يتعلق بالأمور القانونية والضريبية (وخصوصاً فيما يتعلق بحمل المستثمر الجنسية الأمريكية أو مقيم في أمريكا أو خاضع بأي شكل من الأشكال لنظام الضرائب الأمريكي أو أي دولة أخرى) والمسائل الأخرى التي تخص الصندوق أو الاستثمار فيه، بالإضافة إلى الأخذ بمشورة مستشار مالي مرخص له.

المطور
شركة مناف العقارية

أمين الحفظ
شركة الإنماء للاستثمار

مدير الصندوق ومشغل الصندوق
شركة تنمية المالية

MANAF
real estate العقارية

الإنماء للاستثمار
alinma investment

تنمية المالية
TATIMAH
CAPITAL

ترخيص هيئة السوق المالية رقم (32-19203) ترخيص هيئة السوق المالية رقم (37 - 09134)

لا يجوز توزيع هذا المستند في المملكة العربية السعودية إلا على الأشخاص المحددين في لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية. ولا تعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلي الهيئة نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو الاعتماد على أي جزء منه. ويجب على الراغبين في الاشتراك في الأوراق المالية المطروحة بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالأوراق المالية محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مرخص له

• تم اعتماد صندوق مناف العقاري على أنه صندوق استثمار متوافق مع المعايير والضوابط الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية لمدير الصندوق
• كما يتوجب على المستثمرين قراءة شروط وأحكام الصندوق والمستندات الأخرى الخاصة بالصندوق بعناية وحرص حال ساورت أي مستثمر شكوك حول ملاءمة الصندوق له، ينبغي عليه الاتصال بمستشار مالي مرخص مستقل. وتجدر الإشارة إلى أن الشخص الذي يستثمر في الصندوق، يقوم بهذا الاستثمار متحملاً المسؤولية الكاملة ومراعياً الخطر المحيط بهذه العملية على النحو التام.

تاريخ إصدار الشروط والأحكام :

2023/07/30 م

تاريخ إشعار هيئة السوق المالية لطرح وحدات الصندوق:

2023/07/18 م

دليل الصندوق

اسم الصندوق	صندوق مناف العقاري
<p>مدير ومشغل الصندوق</p>	<p>شركة تنمة المالية الرياض، المملكة العربية السعودية طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول حي المحمدية رقم الوحدة: 6687 الدور الثاني - مكتب رقم 1 الرقم الإضائي: 3058 الرقم الموحد: 920013262 الموقع الإلكتروني: www.tatimahcapital.sa</p>
<p>أمين الحفظ</p>	<p>شركة الإنماء للاستثمار ترخيص هيئة السوق المالية رقم (37 - 09134) برج العنود - 2 طريق الملك فهد ص.ب 55560 الرياض 11544، المملكة العربية السعودية خدمة العملاء: 8004413333 بريد إلكتروني: info@alinmainvest.com</p>
<p>مراجع الحسابات</p>	<p>اسم المحاسب القانوني وعنوانه شركة محمد النادر وشركاه (محاسبون متحدون) مراجع خارجي لحسابات الصندوق، وعنوانه هو: الرياض الطابق الأول، مبنى رقم 3193، طريق العروبة، حي العليا، ص.ب 2227 الرياض 12333 - 8335، المملكة العربية السعودية هاتف: 00966 114169361 البريد الإلكتروني info@rsmsaudi.Com</p>

بيان تحذيري بشأن الإفادات ذات الطابع المستقبلي

قد تحتوي هذه الشروط والأحكام على إفادات ذات طابع مستقبلي وبيانات مستقبلية، فيما يتعلق بوقائع مستقبلية أو أداء الصندوق في المستقبل، وفي بعض الحالات يمكن تحديد الإفادات ذات الطابع المستقبلي من خلال مصطلحات مثل "يتوقع"، أو "يعتقد"، أو "يستمر"، أو "يوصل"، أو "يقدر"، أو "يعتزم"، أو "قد"، أو "يحقق"، أو "ينبغي"، أو "سوف"، أو "ينوي"، أو "ربما"، أو صيغة النفي لتلك المصطلحات أو أية عبارات أخرى مشابهة، ولا تعد تلك الإفادات كونها توقعات، وقد تكون الوقائع أو النتائج الفعلية مختلفة اختلافاً جوهرياً، ولدى تقويم تلك الإفادات يجب على المستثمرين تحديداً النظر في مختلف العوامل، بما في ذلك المخاطر الموضحة في هذه الشروط والأحكام. وقد تتسبب تلك العوامل في أن تأتي الوقائع أو النتائج الفعلية مختلفة اختلافاً جوهرياً عن الإفادات ذات الطابع المستقبلي. ولا يتحمل مدير الصندوق أي مسؤولية فيما يتعلق بتحديث أي من الإفادات ذات الطابع المستقبلي بعد تاريخ هذه الشروط والأحكام، وذلك سعياً لمطابقة تلك الإفادات للنتائج الفعلية، أو التغيرات في التوقعات.

يحظر نسخ أو توزيع هذه الشروط والأحكام أو جزء منها أو الكشف عن أي من محتوياتها أو استخدام أية معلومات واردة بها لأي غرض بخلاف دراسة الاستثمار في الصندوق، باستثناء المعلومات المتاحة للعمامة. يوافق كل مستثمر على ما سبق ذكره بمجرد التوقيع على إقرار العميل الوارد في نهاية هذه الشروط والأحكام، والذي يشكل عقد الاستثمار بين الطرفين.

ينبغي على المشتركين المحتملين قراءة هذه الشروط والأحكام قبل اتخاذ أي قرار استثمار بشأن الصندوق. وعلى المشتركين المحتملين عدم اعتبار آراء ووجهات نظر مدير الصندوق توصيات بالاستثمار في الصندوق. على المشتركين المحتملين الأخذ في الاعتبار أنه نتيجة لتغير النظام أو الممارسة المتعلقة بالكيفية التي تنظر بها السلطات الضريبية في مختلف الاختصاصات القضائية إلى الصندوق أو مالكي الوحدات، ينبغي على أولئك المشتركين استشارة مستشاريهم المتخصصين بشأن الآثار الضريبية المترتبة على الاشتراك أو الحيازة أو الاسترداد أو تحويل الوحدات أو بيع وحدات بموجب القوانين السارية في البلدان التي يحملون جنسيتها أو رخصة الإقامة فيها أو التي تعد المحل المعتاد أو المختار لإقامتهم. ويتحمل مالكو الوحدات مسؤولية دفع الضريبة - إن وجدت - المترتبة على استثمارهم في الصندوق أو المترتبة على أية زيادة في رأس المال تنشأ عن ذلك.

يتحمل مالكو الوحدات وحدهم مسؤولية دفع الزكاة. ولا تُعد هذه الشروط والأحكام بمثابة عرض لشراء أو بيع أية أوراق مالية أو أداة مالية. ولا تُعتبر محتويات هذه الشروط والأحكام مشورة استثمارية أو ضريبية أو قانونية.

جدول المحتويات

المصطلحات
ملخص الصندوق
الشروط والأحكام
1. اسم الصندوق وفئته ونوعه
2. عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق وموقعه الإلكتروني
3. مدة الصندوق مع أي تمديد (إن وجد)
4. أهداف الصندوق
5. وصف غرض الصندوق والأهداف الاستثمارية، وبيان سياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات
6. ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه
7. المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق
8. الاشتراك
9. تداول وحدات الصندوق
10. إنهاء وتصفية الصندوق
11. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة
12. أصول الصندوق
13. مجلس إدارة الصندوق
14. مدير الصندوق
15. مشغل الصندوق
16. أمين الحفظ
17. المطور
18. المكتب الهندسي
19. مراجع الحسابات
20. القوائم المالية
21. تعارض المصالح
22. تقديم التقارير إلى مالكي الوحدات
23. اجتماعات مالكي الوحدات
24. حقوق مالكي الوحدات
25. مسؤولية مالكي الوحدات
26. المعلومات الأخرى
27. متطلبات المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق
28. لجنة الرقابة الشرعية للصندوق
29. خصائص الوحدات
30. تعديل شروط وأحكام الصندوق
31. النظام المطبق
الملحق 1: المعايير والضوابط الشرعية
إقرار العميل

دليل الصندوق

	<p>1- اصول للاستشارات الشرعية الموقع الإلكتروني: osolsa.com العنوان: الكويت - مدينة الكويت القبلة - ق 7 - مبنى رقم 2 - مكتب رقم 2 البريد الإلكتروني: shariah@osolsa.com رقم التواصل: 00965-50604844</p>	لجنة الرقابة الشرعية
	<p>شركة خالد نصار وشريكه للمحاماة والاستشارات القانونية مبنى 7060، الدور الأول، مكتب 108 الرياض، المحمدية شارع التخصصي الرياض 12362 برج هيد كوارتر بزنس بارك، الدور 18، مكتب 1808 حي الشاطئ، طريق الكورنيش جدة 23511 - 7333 البريد الإلكتروني: info@knp.legal الموقع الإلكتروني: www.knp.legal</p>	المستشار القانوني
	<p>شركة مناف العقارية الموقع: المملكة العربية السعودية - الرياض Tel : 0126073622 Email : info@Manafco.com</p>	المطور العقاري

المصطلحات

يكون للمصطلحات التالية في هذه الشروط والأحكام المعاني المقابلة لها ما لم يتم تحديد غير ذلك في الموضوع أو في سياق النص:

المصطلحات

يشير الربح الرأسمالي أو المكاسب الرأسمالية إلى الربح الناتج عن بيع أصل رأسمالي مثل العقارات، حيث يتجاوز سعر البيع سعر الشراء. الربح هو الفرق بين سعر بيع أعلى وسعر شراء أقل. وعلى العكس من ذلك، تنشأ الخسارة الرأسمالية إذا كانت عائدات بيع أصل رأسمالي أقل من سعر الشراء	الربح الرأسمالي
مستشار هندسي أو أكثر يقوم مدير الصندوق بتعيينه، بشرط الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق.	المستشار الهندسي أو المكتب الهندسي
شخص ذو صفة طبيعية أو اعتبارية مرخص له بمزاولة مهنة التقييم وفقاً لأحكام نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 09/07/1433هـ ولائحته التنفيذية (فرع تقييم العقارات) مع مراعاة الشروط الواجب توافرها في المقيم والوارد في المادة تسعون فقرة هـ	المقيم المعتمد أو المقيم
صندوق مناف العقاري، وهو صندوق مطروح طرحاً خاصاً تم تأسيسه وطرحه بموجب لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.	الصندوق
مجلس إدارة الصندوق الذي يعينه مدير الصندوق.	مجلس إدارة الصندوق
شركة تتمتع المالية.	مدير الصندوق
مدة الصندوق سنتين ميلادية تبدأ من تاريخ الإقفال، مع خيار التمديد لمدة سنتين لتقدير مدير الصندوق، بحيث تكون (2+2).	مدة الصندوق
هو الطريقة التي يتم من خلالها تسجيل وحفظ البيانات والمعاملات الحسابية بتاريخ وقوع الحدث، بغض النظر عن دفع أو استلام النقدية	مبدأ الاستحقاق المحاسبي

مدير ومشغل الصندوق	شركة تتمتع المالية
مراجع الحسابات	شركة محمد النادر وشركاه (محاسبون متحدون)
يوم العمل	يوم عمل في المملكة طبقاً لأيام العمل الرسمية في الهيئة.
التقويم	التقويم الميلادي.
تاريخ الإقفال	09/02/2024م (أو في تاريخ قبل ذلك في حال تم جمع الحد الأدنى لرأس مال الصندوق أو بعد مع مراعاة إمكانية تمديد فترة الطرح وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام)، ويمكن لمدير الصندوق تمديد فترة الطرح بموجب إشعار للهيئة.
هيئة السوق المالية أو الهيئة	هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.
أمين الحفظ	شركة الإنماء للإستثمار
المطوّر	شركة مناف العقارية
التطوير الأولي ثم البيع	ويكون ذلك بتملك أرض خام ثم تطويرها وتقسيمها إلى أراضٍ سكنية أو تجارية ومن ثم بيعها وإنهاء الصندوق.
التطوير الإنشائي ثم البيع	ويكون ذلك بتملك أرض خام أو مطورة من أجل إنشاء وحدات سكنية أو تجارية عليها، ومن ثم بيعها وإنهاء الصندوق
التوزيع	مبلغ نسبي يُدفع لمالكي الوحدات من متحصلات بيع استثمارات الصندوق كما هو موضح في المادة رقم (5) "وصف غرض الصندوق والأهداف الاستثمارية، وبيان سياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات" من هذه الشروط والأحكام.

المصطلحات

عضو مجلس الإدارة المستقل	<p>عضو مجلس إدارة صندوق مستقل يتمتع بالاستقلالية التامة وألا يكون فيه ما يناهز الاستقلالية مما يرد من الآتي والتي هي على سبيل المثال لا الحصر:</p> <ul style="list-style-type: none"> • أن يكون موظفاً لدى مدير الصندوق أو تابعاً له، أو أي مدير صندوق من الباطن أو أمين حفظ الصندوق، أو لديه عمل جوهري أو علاقة تعاقدية مع مدير الصندوق أو أي مدير صندوق من الباطن أو أمين حفظ ذلك الصندوق. • أن يكون من كبار التنفيذيين خلال العامين الماضيين لدى مدير الصندوق أو في أي تابع له. • أن تكون له صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس الإدارة أو مع أي من كبار التنفيذيين لدى مدير الصندوق أو أي تابع له. • أن يكون مالكا لحصص سيطرة لدى مدير الصندوق أو في أي تابع له خلال العامين الماضيين.
المملكة	المملكة العربية السعودية.
صافي قيمة الأصول	صافي قيمة أصول الصندوق مقسومة على عدد الوحدات القائمة.
صافي قيمة أصول الصندوق	تعني إجمالي قيمة أصول الصندوق مخصوماً منها الخصوم.
فترة الطرح	هي الفترة الممتدة من تاريخ الطرح حتى تاريخ الإقفال.
الشروط والاحكام	تعني هذه الشروط والاحكام والتي بموجبها يتم تنظيم عمل الصندوق وتنشأ العلاقة التعاقدية بين مالك الوحدات المحتمل ومدير الصندوق بتوقيعها على شروط واحكام الصندوق
الأطراف ذوو العلاقة	مدير الصندوق، مشغل الصندوق، أمين الحفظ، المطور، المقيم المعتمد، مراجع الحسابات، أعضاء مجلس الإدارة أو أي من المديرين التنفيذيين أو الموظفين لدى أي من هؤلاء الأطراف، أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته 5% من صافي أصول الصندوق، أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم.

المصطلحات

ريال سعودي.	ر.س.
شركة اصول للإستشارات الشرعية.	لجنة الرقابة الشرعية
المستثمر المحتمل في الصندوق.	المشترك
الحساب أو الحسابات المصرفية التي يفتحها مدير الصندوق باسم الصندوق ونيابة عنه.	حساب الاشتراك
يجوز لمدير الصندوق زيادة رأسمال الصندوق وجمع رأسمال إضافي لفترتين لاحقتين وتكون مدة كل فترة 6 شهور وتتم هذه الطروحات اللاحقة بعد الطرح الأولي للصندوق. ويكون لكل منها فترة طرح وتاريخ إقفال خاص بها حسبما يعلنه مدير الصندوق وفقاً لتقديره المطلق شريطة الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وإشعار هيئة السوق المالية وإشعار مالكي الوحدات.	الطرح اللاحق الطرح الثانوي
يجب أن يكون أي طرح لاحق مستوفٍ للشروط المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية. وتحتوي الفقرة (و) من المادة (8) "الاشتراك" من هذه الشروط والأحكام على شرح مفصل لذلك.	
400,000,000 ريال سعودي، ريال وحد أدنى 100,000,000 ريال وبستم تحديده بناءً على سعر الأصول التي يستهدف الصندوق الاستحواذ عليها.	رأس المال المستهدف
تعني حصة الملاك في الصندوق الذي يتكون من وحدات بما في ذلك أجزاء الوحدة، وتعامل كل وحدة على أنها تمثل حصة مشاعة في أصول الصندوق.	الوحدة أو لوحدات
الشخص الذي يمتلك وحدات في الصندوق وفقاً لهذه الشروط والأحكام ملكية مشتركة في صافي قيمة أصول الصندوق.	مالك الوحدة

ملخص الصندوق

<p>الهدف الرئيسي للصندوق هو التطوير الإنشائي لعدد من المشاريع السكنية ، ويكون ذلك بتملك أرض مطورة ثم إنشاء وحدات سكنية وتجارية و ثم البيع وإنهاء الصندوق</p>	<p>غرض الصندوق</p>
<p>من المقرر أن يتم استخدام مبالغ الاشتراك في هذا الطرح للاستحواذ على قطعة أرض واحدة أو قطع أراضي وتطويرها تطوير إنشائي ، وسوف يعمل مدير الصندوق على تنفيذ الاستراتيجية التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • الاستحواذ: يمكن أن يقوم الصندوق بالاستثمار في قطعة أرض واحدة أو قطع أراضي أو مشاريع تحت الإنشاء بهدف تطويرها تطوير إنشائي في المملكة العربية السعودية عن طريق الاستحواذ النقدي أو الاستحواذ العيني الكلي أو الجزئي وقبل الاستحواذ على الأرض، يقوم مدير الصندوق بإجراء الدراسات الشاملة والنافية للجهات لتقييم الفرص الاستثمارية. • تطوير الأرض: يعتزم مدير الصندوق تطوير الأرض تطويراً إنشائياً للأراضي التي يتم الاستحواذ عليها بما يحقق أكبر وأفضل استخدام لها. ويستهدف مدير الصندوق تحقيق قيمة إضافية من خلال تنفيذ أعمال تطوير للأرض تشمل الحصول على التصاريح والتراخيص اللازمة ، على سبيل المثال إنشاء عدد من الوحدات السكنية والتجارية حسب المتطلبات النظامية للأرض. • التخارج: سوف يختار مدير الصندوق استراتيجية التخارج الأكثر ملاءمة بما يحقق المنفعة للصندوق ومالكي الوحدات. ويمكن أن تشمل خيارات التخارج عن طريق بيع الوحدات السكنية والتجارية المطورة ويتيح مدير الصندوق التخارج العيني لملاك الوحدات . 	<p>استراتيجية الاستثمار</p>
<p>إن الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة. وينبغي على المشتركين المحتملين ملاحظة أن أي استثمار في العقار ينطوي على قدر متوسط من المخاطر، من بينها على سبيل المثال لا الحصر المخاطر المتعلقة بالعوامل المذكورة في المادة (7) من هذه الشروط والأحكام والمتعلقة بـ"المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق".</p>	<p>المخاطر المرتبطة بالاستثمارات في الصندوق</p>

المصطلحات

<p>مرتان في السنة، في 30 يونيو و31 ديسمبر من كل سنة، أو في أي تاريخ آخر يحدده مدير الصندوق.</p>	<p>تاريخ التقييم</p>
<p>شركة واحدة أو أكثر والتي تكون مملوكة بالكامل لأمين حفظ الصندوق لغرض حفظ وتملك الأصول والعقارات بالنيابة عن الصندوق.</p>	<p>الشركة ذات الغرض الخاص</p>
<p>يعني قراراً يتطلب موافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من 50% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي</p>	<p>قرار صندوق عادي</p>
<p>يُقصد به في لائحة صناديق الإستثمار ولائحة صناديق الإستثمار العقاري ، شخص يكلف بطرح وحدات صندوق استثمار في المملكة</p>	<p>الموزع</p>

ملخص الصندوق

الوصف التالي هو مجرد ملخص للمعلومات المهمة للصندوق. يكتسب هذا الملخص كامل الأهلية من خلال المعلومات الأكثر تفصيلاً الواردة في مواضع أخرى من هذه الشروط والأحكام. ويتوجب على المشتركين المحتملين قراءة الشروط والأحكام بأكملها ويجب أن يستند أي قرار بشأن الاستثمار في وحدات الصندوق إلى دراسة هذه الشروط والأحكام بالكامل.

<p>صندوق مناف العقاري هو صندوق استثمار تطوير عقاري خاص مغلق متوافق مع المعايير والضوابط الشرعية، أسسه مدير الصندوق ويقوم بإدارته ويتم طرحه من خلال طرح خاص وفقاً للائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية. بموجب القرار رقم (2006-219-1) وتاريخ 03/12/1427هـ (الموافق 24/12/2006م) الصادر بالمرسوم الملكي رقم م 30 بتاريخ 02/06/1424هـ، المعدل بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (2021-22-2م) وتاريخ 12/07/1442هـ (الموافق 24/02/2021م).</p>	<p>اسم ونوع وفئة الصندوق، ونوع الطرح</p>
<p>الريال السعودي.</p>	<p>عملة الصندوق</p>

الشروط والأحكام

1. اسم الصندوق وفئته ونوعه

صندوق مناف العقاري، هو صندوق استثمار تطوير عقاري مغلق متوافق مع المعايير والضوابط الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية، يتم طرحه طرحاً خاصاً وفقاً للوائح صناديق الاستثمار المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 2-22-2021 م وتاريخ 12/7/1442 هـ الموافق 24/2/2021 م

2. عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق وموقعه الإلكتروني
شركة تنمية المالية
الرياض، المملكة العربية السعودية
طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول - حي المحمدية
رقم الوحدة: 6687
الدور الثاني - مكتب رقم 1
الرقم الإضافي: 3058
الرقم الموحد: 920013262
الموقع الإلكتروني: www.tatimahcapital.sa



3. مدة الصندوق مع أي تمديد (إن وجد)
مدة الصندوق سنتين ميلادية تبدأ من تاريخ الإقفال، مع خيار التمديد لمدة سنتين وفقاً لتقدير مدير الصندوق، بحيث تكون (2+2).

4. أهداف الصندوق

الهدف الرئيسي للصندوق هو تحقيق نمو في رأس المال وارباح رأسمالية من خلال الاستحواذ قطعة أرض واحدة أو قطع أراضي في المملكة العربية السعودية وتطويرها إنشائياً ثم البيع، ويكون ذلك بتملك أرض واحدة أو أكثر ثم تطويرها الى وحدات سكنية أو تجارية ومن ثم بيعها وإنهاء الصندوق.

5. وصف غرض الصندوق وأهدافه وسياسة توزيع الأرباح
(أ) وصف لغرض الصندوق وأهدافه

هدف الاستثمار هو تحقيق ارباح رأسمالية على المدى القصير إلى المتوسط من خلال الاستحواذ على قطعة أرض واحدة أو قطع أراضي في المملكة العربية السعودية وتطويرها تطويراً إنشائياً بما يحقق أكبر وأفضل استخدام لها، ومن ثم القيام ببيع الأصول المطورة وإنهاء الصندوق.

ملخص الصندوق

اسم وعنوان مدير الصندوق	شركة تنمية المالية الرياض، المملكة العربية السعودية طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول - حي المحمدية رقم الوحدة: 6687 الدور الثاني - مكتب رقم 1 الرقم الإضافي: 3058 الرقم الموحد: 920013262 الموقع الإلكتروني: www.tatimahcapital.sa
اسم وعنوان أمين الحفظ	شركة الإنماء للإستثمار ترخيص هيئة السوق المالية رقم (37 - 09134) برج العنود 2 - طريق الملك فهد ص.ب 55560، الرياض 11544، المملكة العربية السعودية خدمة العملاء: 8004413333 بريد إلكتروني: info@alinmainvest.com

- (ب) سياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات سوف يعتمد مدير الصندوق سياسة توزيع تعتمد على توزيع كامل المتحصلات الصافية (بعد سداد جميع الالتزامات والرسوم والأتعاب المترتبة على الصندوق) من بيع استثمار الصندوق (إن وجدت)، على مالكي الوحدات. ويكون سداد التوزيعات (إن وجدت) لمالكي الوحدات دائماً قبل نهاية مدة الصندوق وفقاً لتقدير مدير الصندوق المطلق وذلك بما لا يتعارض مع اتفاقيات التمويل (إن وجدت). ولا يوجد أي ضمان بأنه سوف تتم إعادة رأس المال أو بأن مالكي الوحدات سوف يحققون العائد المستهدف بنسبة (15%) سنوياً على رأس مالهم، أو بأنه سوف يتم سداد التوزيعات قبل نهاية مدة الصندوق. وبناءً على ما ورد أعلاه، وعند سداد أي توزيعات، سيكون ذلك على أساس النسبة والتناسب.
 - ويحق لمدير الصندوق وفق تقديره المطلق أن يقتطع من أي توزيع أي مبالغ ضرورية لتسوية أو إنشاء أو الحفاظ على الاحتياطات الملائمة لنفقات الصندوق والتزاماته وكذلك المبالغ المستحقة لأتعاب الإدارة ورسوم حافز الأداء وأي اقتطاعات ضريبية.
 - سوف يبذل مدير الصندوق قصارى جهده بحسن نية نيابة عن الصندوق لسداد التوزيعات بشكل نقدي، فإذا قرر مدير الصندوق وفقاً لتقديره، ضرورة وملاءمة سداد التوزيعات بغير النقد ("التوزيعات العينية") أو إذا كان ذلك يحقق أقصى منفعة لمالكي الوحدات، يجوز لمدير الصندوق في تلك الحالة إجراء التوزيعات العينية لمالكي الوحدات نيابة عن الصندوق بعد أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق وبعد إعداد دراسة وافية لتفاصيل وإجراءات عملية التوزيع العينية بما يضمن المعاملة العادلة لكافة حاملي الوحدات مع مراعاة التزام مدير الصندوق بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.
 - ورهناً بالالتزام بالمطلوبات التنظيمية، فإن إجراء التوزيعات العينية قد يكون بشكل عقارات أو حصص أو أسهم في شركات أخرى أو غير ذلك من الأوراق المالية مع الإلتزام بنظام تملك العقار لغير السعوديين واستثماره، وفي حالة التوزيعات العينية، قد يستلم مالكو الوحدات توزيعات عينية يصعب التصرف بها وتحويلها نقداً. وقد ينشئ التوزيع العيني لأية أصول تكاليف وأعباء إدارية لم يكن المستثمرون ليتحملوها لو أن الصندوق أجرى التوزيعات نقداً.
 - 6. ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه (أ) وصف لنوع (أو أنواع) الأصول العقارية أو الاستثمارات التي سوف يستثمر فيها الصندوق : استثمار عقاري من خلال الاستحواذ على قطعة أرض واحدة أو قطع أراضي بهدف التطوير الإنشائي لها أو مشاريع تحت الإنشاء بهدف استكمال تطويرها في المملكة العربية السعودية. أي سياسة ينتج عنها تركيز الاستثمار في أصل من نوع معين أو منطقة جغرافية محددة : استثمارات في التطوير العقاري والتي قد تتركز في مدينة واحدة أو أكثر في المملكة العربية السعودية، كما يمكن لمدير الصندوق إضافة أي عقارات أخرى في المملكة العربية السعودية خلال مدة الصندوق بعد أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق.
- (ب) بيانات صك ملكية العقار و/أو العقارات حتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام فإن الصندوق لم يعتزم الاستثمار في عقار معين أو محدد، وسيتم توفير بيانات صكوك ملكية العقار و/أو العقارات متى ما استحوذ الصندوق على العقارات المستهدفة لمالكي وحدات الصندوق في تقارير الصندوق السنوية.
- (ج) خطة واضحة لسير أعمال المشروع، معتمدة من قبل المطور يتم اعتماد خطة العمل عند تحديد المشروع من قبل مدير الصندوق وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام.
- (د) صلاحيات الإقراض والاقتراض للصندوق وسياسة مدير الصندوق في ممارسة تلك الصلاحيات
- يمكن أن يحصل الصندوق أو مدير الصندوق أو أي شركة ذات غرض خاص يتم تأسيسها لأغراض الصندوق على تمويل متوافق مع المعايير والضوابط الشرعية بما يصل إلى 80% من قيمة أصول الصندوق والتي تشمل - على سبيل المثال لا الحصر - تكلفة استحواذ الصندوق على الأراضي وتطويرها. ويمكن أن يقوم مدير الصندوق أو أي من شركائه الزميلة أو أي من تابعيه بتسهيل الحصول على ذلك التمويل على أساس الاستقلالية وبناءً على شروط معقولة تجارياً. ويتحمل الصندوق المصاريف المترتبة على التمويل. وبناءً على شروط التمويل، يمكن أن يتم نقل الأصول التي يملكها أمين الحفظ نيابة عن الصندوق إلى الممول لاستخدامها كضمان. كذلك يسعى مدير الصندوق للحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق ولجنة الرقابة الشرعية على أي ترتيب تمويل، بما في ذلك تقديم أي ضمانات لأمر الممول، على أن الصندوق لا ينوي ممارسة أي عمليات إقراض.
- وسائل كيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق بهدف تعظيم العوائد على الفائض النقدي، إن وجد، يكون لمدير الصندوق بتقديره المطلق وحده حرية استثمار أي فائض نقدي متوفر خلال مدة الصندوق في أدوات أسواق النقد قصيرة الأجل ومنخفضة المخاطر متوافقة مع المعايير والضوابط الشرعية، شاملةً صناديق الاستثمار المطروحة من قبل مدير الصندوق أو شركائه الزميلة أو تابعيه أو أي صندوق استثمار آخر متوافق مع المعايير والضوابط الشرعية.

معايير العناية الواجبة النافية للجهالة العامة

معايير الاختيار العامة

الموارد البشرية
• الخبرة الفنية
• المؤهلات المهنية

الأتعاب
• الأتعاب المهنية
• وشروط الدفع
• المناسبة

الخبرة السابقة
• خبرة سابقة في
مشاريع مشابهة
• سمعة جيدة

القدرات والإمكانيات
• القدرة على التنفيذ
وفقاً للجدول الزمني
• ضمان الجودة
النوعية

التراخيص
• حائل على التراخيص
اللزمة لمزاولة
أعمالهم ونشاطاتهم
من جهات الحكومية
ذات العلاقة

وصف نطاق عمل مقدم الخدمات

المستشار الهندسي

- الاشراف على خطة تنفيذ عمل الصندوق والتأكد من إتمام العمل حسب البرنامج التطويري، وبالتوافق مع خطة التطوير المبرمة، والالتزام بفضل الممارسات
- مراجعة المواد للتأكد من مطابقتها للمواصفات المتفق عليها
- مراجعة التقارير الصادرة من المطور للتأكد من جودتها ودقتها واكتمالها
- إصدار تقارير مستقلة توضح تطور المشروع
- تحديد أي تأخير وتأثيره على الوقت والتكلفة والمنظور التقني
- الموافقة على مدفوعات المطور والمقاول أو إبداء الرأي على طلبات الدفع

المطور

- إعداد تصورات وتصاميم المشروع
- تسهيل الحصول على الرخص اللازمة
- العمل بالتعاون مع مدير الصندوق لضمان إنجاز المشروع في المواعيد المحددة
- إدارة عملية التطوير وتعيين مقدمي الخدمات المطلوبين
- إعداد / تحديث ميزانيات المشروع بشكل دوري

الشروط والأحكام

هـ) تنفيذ استراتيجية الاستثمار

• الاستحواذ

قبل الاستحواذ على أي أرض، يقوم مدير الصندوق بإجراء دراسة شاملة نافية للجهالة ويتعاقد مع اثنين من المقيمين المعتمدين والمستقلين والمرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وسوف يقوم أمين الحفظ بتأسيس وامتلاك شركة ذات غرض خاص واحدة على الأقل في المملكة العربية السعودية لأغراض تنفيذ عمليات الاستحواذ نيابة عن الصندوق، ويمكن أن يتم تسجيل الملكية القانونية للأصل المستحوذ عليه باسم الشركة ذات الغرض الخاص تلك أو باسم أي كيان يحدده البنك الممول، إن وجد، ويجب على أمين الحفظ التأكد من أن الأصول المملوكة نيابة عن الصندوق تحفظ بشكل منفصل عن الأصول الأخرى الموجودة تحت سيطرته، وسوف يعتمد مدير الصندوق الطريقة الأكثر كفاءة في الاستحواذ على الأراضي أخذاً في الاعتبار مسائلها الجوانب القانونية والرقابية والتكلفة الإجمالية.

• التطوير

يتم استخدام متحصلات هذا الطرح للاستحواذ على قطعة أرض واحدة أو مشروع أو قطع أراضي وتطويرها بما يحقق أكبر وأفضل استخدام لها. ويستهدف مدير الصندوق تحقيق قيمة إضافية من خلال تنفيذ أعمال تطوير للأرض تشمل الحصول على التصاريح، وتطوير البنية التحتية، وتوفير البنية التحتية الأساسية، حسب المتطلبات النظامية للأرض أو المشروع وقد يلجأ مدير الصندوق إلى التعاون مع المطور العقاري بتسجيل المشروع بنظام البيع على الخارطة (وايفي) لغرض تسهيل إجراءات البيع أو الحصول منها على سيولة لضخها لتطوير أعمال المشروع

وسوف يتم وضع جدول زمني لكل مرحلة من مراحل التطوير بدءاً من الحصول على الرخص المطلوبة وانتهاءً ببيع الأصل المطور. وسوف يعمل مدير الصندوق بالتعاون مع مقدمي خدمات متخصصين لضمان الحصول على الموافقات الحكومية المطلوبة، ووضع التصاميم المعمارية وإدارة تنفيذ أعمال بناء المشروع، وسوف يتم تعيين مقدمي الخدمات حسب الحاجة بناءً على معايير اختيار حريصة يعد للحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق، يقوم كل من المطور والمستشار الهندسي بتقديم تقاريرهم مباشرة إلى مدير الصندوق

سوف يقوم مدير الصندوق بتنفيذ استراتيجية التخارج الأكثر ملاءمة لتحقيق المنفعة للصندوق ومالكي الوحدات ، وتشمل خيارات التخارج من الصندوق البيع لمشتري استراتيجي أو لمشتري مالي.

سوف يتم تنفيذ عملية التخارج من الأصول بناءً على دراسة عميقة لمعلومات السوق وفهم تام للتوقيت والمخاطر التي تنطوي عليها كل صفقة وكل خيار تخارج ، وسوف يتولى مدير الصندوق إجراء المفاوضات والدراسات النافية للجهاالة لتوقع العوائق وتجاوزها، والتخفيف من أي مخاطر محتملة، وضمان إغلاق صفقة بيع العقار في موعدها. ويمكن أن يقوم مدير الصندوق، بحسب الأوضاع السائدة في السوق، إما بتقصير أو تمديد مدة الصندوق، بعد الحصول على موافقة ملاك وحدات من خلال قرار صندوق عادي

ويحتفظ مدير الصندوق بالحق في اتباع أي أسلوب مختلف للتخارج بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق والذي يشمل على سبيل المثال الاسترداد العيني و/أو نقدي و/أو إجراء توزيعات عينية من قبل مدير الصندوق لأي من مالكي وحدات الصندوق والتي قد تشمل على سبيل المثال لا الحصر أصول الصندوق التي توصف بأنها أصول غير قابلة للتسييل مقارنةً بالتوزيعات النقدية وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام مع التزام مدير الصندوق بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره

خيارات التخارج المحتملة

البيع لشركة عاملة في القطاع وتمارس نشاطاً مكماً أو تسعى إلى تنويع أنشطتها.

البيع لمشتري استراتيجي

• البيع لمشتري مالي، على سبيل المثال صندوق تطوير عقاري آخر (بما في ذلك الصناديق التي تديرها شركة تنتمى المالية أو أطراف ذوو علاقة)، أو لشركة عائلية، أو لشركة استثمار.
• البيع لمشتري مالي يرغب في تحسين أو تنويع محفظة استثماراته الحالية.

البيع لمشتري مالي

• يمكن أن يتم بيع العقارات السكنية و/أو التجارية المطورة لمستخدمين نهائيين من خلال التعاقد مع وكلاء البيع العقاري.

البيع لمستخدمين نهائيين

• البيع لأي من المستثمرين في الصندوق على أساس الاستقلالية وبناءً على شروط تجارية.

البيع للمستثمرين في الصندوق

وقد يلجأ مدير الصندوق الى خيار التخارج الجزئي من المشاريع محل الإستثمار ببيعها كوحدات استثمارية مطورة لغرض استخدام متحصلات البيع كسيولة نقدية يتم ضخها في تطوير ما تبقى من المشروع أو اذا كان بيعها سيحقق أرباح راس مالية مجددة تتوافق مع أهداف الصندوق وعائده المستهدف ، أو وفقاً لما يراه مدير الصندوق مناسباً بعد اعتماد مجلس إدارة الصندوق .

7. المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق

إن الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة. وينبغي على المشتركين المحتملين ملاحظة أن أي استثمار في العقار ينطوي على درجة عالية من المخاطرة. ويتعين على كافة المشتركين المحتملين تحديد قراراتهم بمساعدة مستشاريهم الماليين والقانونيين وتقييم جميع المخاطر المرتبطة بالصندوق، وجميع المسائل الأخرى التي يرون أنها تعتبر مؤثرة أو ملائمة لأغراض اتخاذ قراراتهم الاستثمارية. ولا تُعد قائمة المخاطر التالية موجزا لكافة المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق، ولكنها تتضمن فقط بعض المخاطر التي قد يتعرض لها الصندوق.

ولا يمكن إعطاء أي ضمان بأن المستثمرين سيحصلون على المبلغ الأساسي المستثمر في الصندوق كلياً أو جزئياً ولا بشأن أي عوائد مستقبلية من المتوقع أن تنشأ عنه. هذا وتغير ظروف السوق باستمرار وتتأثر بالأوضاع العامة للاقتصاد الكلي أو الأسواق المالية في المملكة، فضلاً عن توجه السوق فيما يتعلق بالقطاع العقاري وبشكل عام، لا تتحقق الأرباح المتوقعة من الاستثمار في الصندوق إن وجدت إلا بعد التصرف الجزئي أو الكلي بالأصول العقارية المملوكة للصندوق والمشاريع التابعة لهذه الأصول العقارية وعلى كل مستثمر محتمل في الصندوق دراسة المخاطر التالية بعناية قبل اتخاذ قرار بشأن الاستثمار في الصندوق. وتجدر الإشارة إلى أن المخاطر أدناه تعد على سبيل المثال وليس الحصر وليست مدرجة بأي ترتيب من حيث الأهمية، والتي يقر كل مالك وحدات ويؤكد أنه اطلع عليها وفهمها.

أ) ملخص بالمخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق، والتي من شأنها أن تؤثر في استثمارات الصندوق أو أي ظرف آخر قد يؤثر في قيمة صافي أصول الصندوق وعائد استثماره

المخاطر العامة

- قيود نقل ملكية الوحدات
لن يُسمح لأي مستثمر بتخصيص أو بيع أو نقل أي من حصصه أو حقوقه أو التزاماته فيما يخص وحداته المملوكة، دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من مدير الصندوق، وعليه، يجب على كل مستثمر مراعاة ذلك وتحمل هذه المخاطرة خلال مدة الصندوق.
- مخاطر الوضع القانوني
كما هو معلوم فإن الصندوق ليس له شخصية قانونية اعتبارية وإنما تنشأ علاقة تعاقدية بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات بموجب التوقيع على هذه الشروط والأحكام، وهذه العلاقة التعاقدية تحكمها وتشرف عليها الهيئة، لذا فإن تأييد أي جهة حكومية أو قضائية ذات علاقة للفرق بين الوضع القانوني للصندوق ومدير الصندوق يعتبر غير واضح ولم يتم اختباره سابقاً بحسب علمنا والذي قد يكون له تأثير على الصندوق في حال تحققه.
- مخاطر تعارض المصالح
قد يكون الصندوق معرضاً لحالات تعارض مختلفة في المصالح نظراً لأن مدير الصندوق - هو من يقوم بتعيين عدد من الأعضاء في مجلس إدارة الصندوق - وشركاته التابعة، ومديري كل منها، ومسؤوليها والمشاركين فيها، من هم في الوقت الحاضر، أو قد يصبحون في المستقبل، منخرطين في مجموعة واسعة من الأنشطة العقارية والأنشطة التجارية الأخرى، وقد يتعامل الصندوق، من وقت لآخر مع أشخاص، أو منشآت، أو مؤسسات، أو شركات مشاركين مع الشركات التابعة للصندوق، وفي ظل تلك الظروف فإن مصالح أعضاء المجلس غير المستقلين، أو إدارة الصندوق والمشاركين، أو الشركات التابعة قد تتعارض مع مصالح الصندوق على أنه سيتم مراعاة أن تكون كافة المعاملات على أساس تجاري بحت مع مراعاة مصالح الصندوق، وكذلك الإفصاح لمجلس إدارة الصندوق عن أي تعارض محتمل في المصالح للبت فيه أخذاً في الاعتبار السياسات الموضوعية للتعامل مع تلك الحالات، وبالتالي قد يؤثر ذلك بشكل سلبي على استثمار مالكي الوحدات، علماً أنه في حال وجود تعارض في المصالح تم تحديده في أي حالة، لا يسمح للطرف المتعارضة مصالحه بالتصويت كعضو مجلس إدارة أو في اجتماع مالكي الوحدات.

المخاطر العامة

- تغير ظروف القطاع العقاري
سوف يعتمد الأداء المستقبلي للصندوق بشكل كبير على التغييرات التي تطرأ على ظروف العرض والطلب فيما يتعلق بقطاع العقارات بشكل عام، وفي القطاع العقاري السكني على وجه الخصوص، والتي يمكن أن تتأثر بالظروف الاقتصادية والسياسية الإقليمية والمحلية، والمنافسة المتزايدة التي يمكن أن تؤدي إلى انخفاض في قيمة الأصول العقارية، مما يخفض صافي قيمة الوحدات ويؤثر سلباً على مالكي الوحدات.
- التاريخ التشغيلي السابق للصندوق
ليس للصندوق تاريخ تشغيلي سابق يمكن لمالكي الوحدات من خلاله الحكم على أداء الصندوق في المستقبل. وعلى الرغم من أن مدير الصندوق يمتلك خبرة واسعة في إدارة الصناديق العقارية، فإن طبيعة استثمارات الصندوق المستقبلية وطبيعة المخاطر المرتبطة بها قد تختلف بشكل جوهري عن الاستثمارات والاستراتيجيات التي قد تعرض لها مدير الصندوق سابقاً لذا فإن هذا الأمر قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده.
- تغير الأنظمة أو اللوائح
يمكن أن يتم تعديل الأنظمة أو اللوائح المعمول بها والتي يخضع لها الصندوق أو استثماراته حالياً وذلك إلى المدى الذي يمكن أن يصبح بنتيجته من غير المجدي الاستمرار في الصندوق بشكله الحالي و/أو يمكن أن يؤثر سلباً على عوائد الصندوق في المستقبل.
- مخاطر خسارة رأس المال
من الممكن خسارة رأس المال المستثمر كلياً أو جزئياً. وعليه، فإن الاستثمار في الصندوق مناسب فقط للمستثمرين القادرين على تحمل مخاطر خسارة رأس المال المستثمر بأكمله. وقد تتأثر قيمة الصندوق بالتغيرات في الظروف الاقتصادية، وخاصة التغيرات في أسعار الأسواق المالية، والاضطرابات السياسية، وغيرها من العوامل المؤثرة. ولا يقدم مدير الصندوق أي تأكيد بأن استراتيجياته الاستثمارية ستحقق أهدافه الاستثمارية، ما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وأدائه وعلى مالكي وحدات الصندوق.

أو صيغة النفي لتلك المصطلحات أو أية عبارات أخرى مشابهة، ولا تعد تلك الإفادات كونها توقعات، وقد تكون الوقائع أو النتائج الفعلية مختلفة اختلافاً جوهرياً، ولدى تقييم تلك الإفادات يجب على المستثمرين تحديداً النظر في مختلف العوامل، بما في ذلك المخاطر الموضحة في هذه الشروط والأحكام. وقد تتسبب تلك العوامل في أن تأتي الوقائع أو النتائج الفعلية مختلفة اختلافاً جوهرياً عن الإفادات ذات الطابع المستقبلي. ولا يتحمل مدير الصندوق أي مسؤولية فيما يتعلق بتحديث أي من الإفادات ذات الطابع المستقبلي بعد تاريخ هذه الشروط والأحكام، وذلك سعياً لمطابقة تلك الإفادات للنتائج الفعلية، أو التغييرات في التوقعات.

• مخاطر التوزيعات

يتطلب الاستثمار في الصندوق التزاماً كما هو مبين في هذه الشروط والأحكام، مع عدم وجود أي ضمانات لتحقيق عوائد على رأس المال المستثمر، أو أي ضمان بأن الصندوق سوف يتمكن من تحقيق عوائد على استثماراته في الوقت المناسب أو في أي وقت، فقد لا تكون هناك إمكانية للتخارج من الأصول العقارية أو المشاريع التابع لها، أو قد لا تكون هناك إمكانية لبيعها بسعر يعتقد مدير الصندوق أنه يمثل القيمة العادلة لها أو أن يتم بيعها خلال الإطار الزمني الذي يستهدفه الصندوق، فإن هنالك خطر بعدم تحقيق الصندوق أي عوائد، مما قد ينعكس بشكل سلبي على استثمارات مالكي الوحدات.

• التوزيعات العينية

على الرغم من أن الصندوق ينوي في ظل الأوضاع العادية إجراء توزيعات نقدية، غير أنه من الممكن أن يتم في ظروف معينة (بما في ذلك عند إنهاء الصندوق) إجراء توزيعات عينية ويمكن أن يشتمل ذلك على أوراق مالية أو أصول عقارية أو استثمارات أخرى من الجائز أن لا تكون لها سوق عامة. وفي حالة التوزيع العيني، قد يستلم مالكو الوحدات توزيعات عينية يصعب التصرف بها وتحويلها نقداً. وقد ينشئ التوزيع العيني لأية أصول تكاليف وأعباء إدارية لم يكن المستثمرون ليتحملوها لو أن الصندوق أجرى التوزيعات نقداً.

• الإنهاء المبكر للصندوق

يحق لمدير الصندوق وفقاً لتقديره بيع أصول الصندوق، ونتيجةً لذلك، يمكن أن يتم سداد التوزيعات في أية مرحلة من مدة الصندوق. وبالتالي، يمكن أن لا يستمر الصندوق طيلة المدة المقررة له، ويمكن أن لا يتمكن المستثمرون من إعادة استثمار التوزيعات في استثمارات تحقق معدلات عوائد متوقعة مماثلة. بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات من خلال قرار صندوق خاص.

• مخاطر الأهداف والمصالح المختلفة لمالكي الوحدات

قد يكون لمالكي الوحدات استثمارات متعارضة، أو مصالح ضريبية أو غير ذلك من المصالح فيما يتعلق باستثماراتهم في الصندوق، والتي قد تنشأ عن طبيعة تلك الاستثمارات وهيكل ملكيتها وتوقيت التصرف في الاستثمارات والوضع الضريبي الخاص بكل مستثمر. وعليه، فقد تطرأ حالات لتعارض المصالح عند اتخاذ مدير الصندوق لعدد من القرارات المرتبطة بطبيعة أو هيكل الاستثمارات، والتي قد تعود بفائدة أكبر على أحد أو بعض مالكي الوحدات دون غيرهم. ويقوم مدير الصندوق عند انتقاء وهيكل الاستثمار المناسب للصندوق بموائمة الأهداف الاستثمارية والضريبية لمالكي الوحدات إجمالاً، وليس على أساس فردي.

• مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام والمخاطر الائتمانية

سوف يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية تتعلق بالأطراف التي يقوم الصندوق بمزاولة الأعمال معها، كما يمكن أن يتحمل الصندوق خطر تسوية التخلف عن السداد أو الإعسار. وقد يتعرض الصندوق، في ظروف معينة، إلى مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام لأي أسباب، بما في ذلك ملاك العقارات و/أو مديري العقارات و/أو البنوك المقرضة و/أو المطورين و/أو الموردين و/أو المقاولين و/أو أمين الحفظ و/أو المستشار الهندسي وغيرهم من الأطراف. وقد يؤدي إخلال أي طرف خارجي متعاقد معه عن سداد أي مستحقات تعاقدية إلى الصندوق إلى انخفاض دخل الصندوق، وبالتالي التأثير في النهاية على عوائد مالكي الوحدات المتوقعة بشكل سلبي.

• مخاطر إدارة الصندوق والاعتماد على الموظفين الرئيسيين

سوف يعتمد نجاح الصندوق بشكل رئيسي على أداء فريق إدارته، بما في ذلك موظفي مدير الصندوق وأعضاء مجلس الإدارة والأطراف التي يتم التعاقد معها لصالح الصندوق وعدد محدود من الأفراد الآخرين لتطوير وتنفيذ سياسات الاستثمار الخاصة بالصندوق. ويمكن أن تؤدي خسارة خدمات أي من أعضاء فريق إدارة الصندوق بشكل عام (سواء كانت تلك الخسارة ناتجة عن الاستقالة أو غير ذلك)، أو عدم القدرة على اجتذاب موظفين إضافيين والاحتفاظ بهم على رأس العمل، إلى تأثير جوهري على أعمال وفرص الصندوق.

• الإفادات ذات الطابع المستقبلي

قد تحتوي هذه الشروط والأحكام على إفادات ذات طابع مستقبلي وبيانات مستقبلية، فيما يتعلق بوقائع مستقبلية أو أداء الصندوق في المستقبل، وفي بعض الحالات يمكن تحديد الإفادات ذات الطابع المستقبلي من خلال مصطلحات مثل "يتوقع"، أو "يعتقد"، أو "يستمر"، أو "يوصل"، أو "يقدر"، أو "يعتزم"، أو "قد"، أو "يحقق"، أو "ينبغي"، أو "سوف"، أو "ينوي"، أو "ربما"،

• الاستثمارات الإضافية

بعد توظيف الاستثمار الأولي، يمكن أن يطلب من مدير الصندوق تقديم أموال إضافية لأعمال التطوير. قد لجأ مدير الصندوق لطرح الصندوق مرة أخرى للحصول على استثمارات إضافية وليست هناك أي ضمانات بأن طرح الصندوق سوف يكتمل ويتم الاشتراك بالوحدات الإضافية المطروحة بالتالي سوف يقوم الصندوق بتوظيف استثمارات إضافية أو أن مدير الصندوق سوف يملك الأموال الكافية في الصندوق لتوظيف تلك الاستثمارات. وأي قرار يتخذه مدير الصندوق بعدم إجراء استثمارات إضافية يمكن أن يؤدي إلى تأثير سلبي كبير على أداء الصندوق والعوائد على استثمارات مالكي الوحدات.

• مخاطر القوة القاهرة

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

كما تجدر الإشارة إلى أن مدير الصندوق لن يكون مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات لأي خسارة مؤقتة أو دائمة لاستثماراتهم سواء بشكل مباشر أو غير مباشر بسبب أي أحداث متعلقة بالقوة القاهرة أو الظروف الطارئة أو ما يصاحب هذه الأحداث من إجراءات، وفي حال وقوع أي من هذه الأحداث، فسيتم تأجيل أي التزام على الصندوق بموجب هذه الشروط والأحكام وفقاً لما يقتضي ذلك الحدث.

• الأوضاع الاقتصادية العامة وأوضاع السوق

قد يتأثر نجاح الصندوق بالظروف الاقتصادية العامة وظروف السوق، على سبيل المثال لا الحصر، التضخم والبطالة والضرائب والشكوك الاقتصادية والتغيرات في سياسات الحكومات. وقد يتأثر الصندوق سلباً بفعل أحداث غير متوقعة مثل التطورات السياسية الدولية والإقليمية والتغيرات في الأنظمة الحكومية.

وبالنظر إلى أن الصندوق يركز استثماراته في المملكة، فإن من المتوقع أن يكون أداء الصندوق على صلة وثيقة بالأوضاع الاقتصادية والظروف السياسية التي قد تطرأ على المنطقة والتي قد تنتج عنها انعكاسات سلبية على السوق العقاري وعلى أسعار الأصول العقارية والعقارات في المملكة، ومن المحتمل أن يكون أداء الصندوق أكثر تذبذباً من تذبذب أداء الصناديق الأكثر تنوعاً جغرافياً، وقد يؤثر هذا التذبذب بشكل سلبي على أرباح الصندوق وأدائه.

• زيادة مصروفات الصندوق

سوف يكون الصندوق مسؤولاً عن جميع المصاريف والرسوم والأتعاب والتكاليف والالتزامات الأخرى التي يتم تكبدها فيما يتعلق بتأسيس الصندوق وإدارته وتشغيله. وتشمل تلك المصاريف على سبيل المثال لا الحصر أتعاب لجنة الرقابة الشرعية، ومكافآت أعضاء مجلس إدارة الصندوق، وأتعاب التدقيق والمراجعة، والأتعاب القانونية، وأتعاب التقييم والأتعاب المهنية الأخرى ورسوم الصفقات وتكاليف الصفقات الملغاة فيما يتعلق بالاستحواذ على استثمارات الصندوق وتصفياتها. وتؤثر الزيادة في هذه المصاريف على عوائد الصندوق ويمكن أن ينتج عنها تعرض مالكي الوحدات لخسائر مالية. غير أن مدير الصندوق سوف يتصرف بما يحقق أقصى المنفعة لمالكي الوحدات وسوف يسعى إلى التخفيف من هذه المصاريف إلى أدنى ما يمكن.

• التنوع المحدود

يمكن أن يمتلك الصندوق استثماراً واحداً، وبالتالي فإن الأداء غير المؤاتي لذلك الاستثمار يمكن أن يؤدي إلى تأثير سلبي جوهري على قيمة الصندوق.

• مخاطر محدودية الفرص الاستثمارية

أداء الصندوق سيعتمد بشكل كبير على قدرة مدير الصندوق على الحصول على أصول عقارية و/أو استثمارات تحقق استراتيجية الاستثمار وبشروط إيجابية وملائمة، إلا أنه قد يتعذر إيجاد تلك الفرص الاستثمارية المتميزة بوفرة، وبالتالي فإن زيادة الطلب على تلك العقارات و/أو الإستثمارات ذات الجودة العالية قد يؤدي إلى ارتفاع قيمتها بشكل لا يتناسب مع قيمتها الفعلية. كما أن زيادة المعروض من العقارات/أو الإستثمارات ذات الجودة العالية قد يؤدي إلى تباطؤ نمو العائد الاستثماري على العقارات/أو الإستثمارات ذات الجودة العالية والتي يستهدفها الصندوق، ومن الممكن أن يكون لتلك العوامل تأثيراً سلبياً على أداء الصندوق ومعدل التوزيعات الدورية المستهدفة مما سوف يؤثر سلباً على سعر الوحدة.

• عدم المشاركة في أعمال الصندوق

باستثناء ما هو مذكور في هذه الشروط والأحكام، لا يكون للمستثمر الحق أو صلاحية المشاركة في إدارة الصندوق أو التأثير على أي من قرارات استثمارات الصندوق. وتسند جميع مسؤوليات الإدارة لمدير الصندوق. ولذلك، يجب ألا يقوم أي شخص بشراء الوحدات ما لم يكن على استعداد لإسناد جميع جوانب إدارة الصندوق إلى مدير الصندوق.

• مخاطر الاقتراض والتمويل

يمكن أن يقوم الصندوق أو مدير الصندوق أو أي شركة ذات غرض خاص يتم تأسيسها لخدمة مصالح الصندوق، بالحصول على تسهيلات تمويل متوافقة مع المعايير والضوابط الشرعية بما يصل إلى 50% من تكلفة الاستحواذ على أصول الصندوق، شرط الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق ولجنة الرقابة الشرعية. وتؤدي تسهيلات التمويل إلى إيجاد فرصة لتحقيق معدل عائد إجمالي أعلى، ولكنها تؤدي في نفس الوقت إلى زيادة تعرض الصندوق لمخاطر رأس المال وتكاليف التمويل، والتي يمكن أن تؤدي في النهاية إلى تأثير سلبي على سعر الوحدة. ويمكن أن تكون استثمارات الصندوق مطلوبة لضمان تسهيلات التمويل التي يحصل عليها الصندوق. وهذا يمكن أن يؤدي إلى خضوع استثمارات الصندوق لشروط ترتيبات التمويل والضمان.

• مخاطر التمويل المتوافق مع المعايير والضوابط الشرعية

وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام قد يسعى الصندوق إلى تأمين تمويل متوافق مع المعايير والضوابط الشرعية، ولكن من المحتمل أن يواجه مدير الصندوق صعوبات في محاولة الحصول على التمويل وفق شروط تجارية مقبولة. وفي هذه الحالة، قد يتم اللجوء إلى خفض أو تأجيل الاستثمارات، وبالتالي التأثير على النتائج التي يحققها الصندوق. وعليه، فقد يؤثر الإخفاق في تأمين تمويل متوافق مع المعايير والضوابط الشرعية وفق شروط تجارية على العوائد التي يجنيها الصندوق، مما يؤثر سلباً على الصندوق واستثماراته.

• غياب سوق عامة للوحدات

لا توجد سوق عامة للوحدات ولا يتوقع ظهورها في المستقبل القريب. كما أن مالكي الوحدات قد لا يتمكنون من تسييل استثماراتهم في الحالات الطارئة أو لأي سبب آخر، أو قد لا يتم قبول الوحدات كضمان للاقتراض. وعليه، يجب على كل مستثمر النظر إلى استثماراته في الصندوق باعتبارها غير سائلة وأن يكون على استعداد لتحمل أية مخاطر اقتصادية خلال مدة الصندوق.

• مخاطر التوقيت

إن العوائد المالية على مشاريع التطوير عرضة للتأثر بتوقيت سداد المصاريف واستلام الإيرادات. لذلك من المحتمل أن يؤثر أي تأخير في أعمال التطوير أو المبيعات سلباً على العوائد التي كان يمكن أن يحققها الصندوق.

• مخاطر جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية

أقرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية، بحسب ما تم الإعلان عنه من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وفقاً لقرار وزير المالية رقم (29791) وتاريخ 09/05/1444هـ، ووفقاً للقرار المشار إليه، فإن على الصناديق الاستثمارية المؤسسة وفقاً لأنظمة ولوائح هيئة السوق المالية قبل سريان هذا القرار، التسجيل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض الزكاة، قبل انتهاء سنتها المالية القائمة عند سريان هذا القرار، ولا تخضع الصناديق الاستثمارية لجباية الزكاة وفق قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية، بما في ذلك الصناديق الاستثمارية التي تتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة ومرخصة من هيئة السوق المالية، شريطة ألا تقوم بأعمال اقتصادية أو نشاطات استثمارية لم ينص عليها في النظام الأساس أو الشروط والأحكام الخاصة بتلك الصناديق الاستثمارية، كما أن هذا القرار يسري على السنوات المالية التي تبدأ في أو بعد 01/01/2023م، وعلى اعتبار حداثة تطبيق قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية، فإنه من غير الواضح مدى تأثير مثل ذلك على الصندوق، وبالتالي التأثير على عمل الصندوق ووضعته المالي، وعليه فإن ذلك يتطلب الإلمام التام وفهم طبيعة وطريقة تطبيق قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية، ومثل أي من الأنظمة واللوائح الأخرى فإنه في حال الإخلال بأي من الالتزامات المفروضة بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة فإن ذلك قد يؤدي إلى فرض غرامات مالية وعقوبات نظامية أخرى.

• مخاطر تغير أسعار الفائدة

تجدر الإشارة إلى أن ارتفاع أسعار الفائدة قد يفرض تحديات على صناديق الاستثمار العقاري بشكل عام، حيث قد يترتب على ارتفاع أسعار الفائدة انخفاض قيمة الأصول العقارية وارتفاع تكاليف الاقتراض، وبالتالي فإن أسعار الفائدة المرتفعة قد تجعل عوائد الأرباح المترتبة على الصندوق أقل جاذبية مقارنة بالأوراق المالية الأخرى منخفضة المخاطر وذات الدخل الثابت.

• مخاطر الاستثمار في صناديق أسواق النقد الاستثمارية

هي جميع المخاطر المماثلة لمخاطر الاستثمار في صناديق أسواق النقد المرخصة من قبل هيئة السوق المالية والتي قد تتعرض لها صناديق الاستثمار الأخرى التي قد يستثمر فيها الصندوق والتي تتمثل في إخفاق أي مدين لصندوق النقد في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مع الطرف المتفق معه مما قد يتسبب في خسارة الصندوق لجميع المبلغ المستثمر في هذه التعاملات أو جزء منه، والذي بدوره قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق وبالتالي ستخفض قيمة الوحدة.

المخاطر الخاصة بالاستثمار في العقار

- **مخاطر الاستثمارات العقارية**
يكون أي استثمار في الصندوق عرضة لمخاطر ناتجة عن ملكية الأصول العقارية والقطاع العقاري بشكل عام. ويمكن أن تتأثر قيمة استثمارات الصندوق في العقارات سلباً، وبالتالي يتأثر صافي قيمة أصول الوحدات، وذلك نتيجة لعوامل منها من بين أشياء أخرى انخفاض قيمة العقار، وعدم قابلية الاستثمار للسيولة، والمخاطر المتعلقة بالأوضاع الاقتصادية العالمية والإقليمية والوطنية والمحلية، والكوارث الطبيعية، والإرهاب، والأعمال الحربية، والالتزام بالقوانين البيئية، والمسؤولية البيئية، والزيادة في تكاليف التمويل، والزيادة في مشاريع البناء، والزيادة في الرسوم العقارية، والتغييرات في قوانين التخطيط العمراني، والتأخير في تنفيذ أعمال البناء، وتجاوز التكاليف المقررة، وغياب أو عدم كفاية غطاء التأمين ضد الخسائر، والمخاطر المالية، والزيادة في المنافسة.
- **مخاطر الاستحواذ**
سوف يقوم مدير الصندوق بتأسيس شركة ذات غرض خاص واحدة أو أكثر لأغراض تنفيذ عمليات الاستحواذ. وسوف يتم تسجيل الملكية القانونية للاستثمارات باسم الشركة أو الشركات ذات الأغراض الخاصة. ويمكن أن تؤدي أي منازعات ناتجة عن تلك الترتيبات إلى تأثير سلبي على عوائد الصندوق. بالإضافة إلى ذلك، يمكن أن يستحوذ الصندوق على أصول معينة من خلال الاشتراك العيني. ويمكن أن تؤدي الخلافات الناشئة بين البائعين بعد قبول الاشتراك العيني إلى إعاقة عملية تنفيذ الصفقات والتأثير سلباً على الصندوق وعوائده.
- **صكوك الملكية**
جرى مؤخراً تنفيذ نظام إلكتروني لتسجيل صكوك الملكية في المملكة العربية السعودية، ولم يتم حتى الآن تسجيل جميع صكوك الملكية إلكترونياً. لذلك لا تزال هناك صعوبات محددة في التحقق من صحة صكوك الملكية، ما يمكن أن يؤدي بالتالي إلى نشوء منازعات بعد الشراء على ملكية العقارات المستحوذ عليها. وعلى الرغم من أن مدير الصندوق سوف يقوم نيابة عن الصندوق باتخاذ الإجراءات المناسبة لتقييم صكوك الملكية من خلال المستشار القانوني الذي يتم تعيينه، فإن تلك الجهود لا تؤدي إلى زوال المخاطرة التي ينطوي عليها ذلك.

- **مخاطر الإخفاق في جمع حجم الطرح المستهدف أو الحد الأدنى لرأس مال الصندوق**
لا توجد ضمانات بنجاح الصندوق في جمع حجم الطرح المستهدف أو الحد الأدنى لرأس مال الصندوق وفي هذه الحالة، قد تتأثر قدرة الصندوق مادياً في الاستثمار وتحقيق أهدافه وفقاً لما هو منصوص عليه في هذه الشروط والأحكام، ما يُضعف تمكنه من تحقيق أهدافه الاستثمارية، مما سيؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وأدائه وعلى مالكي وحدات الصندوق.
- **مخاطر رهن أصول الصندوق**
وفقاً لأحكام أي اتفاقات تمويل، وكما تمت الإشارة إليه في هذه الشروط والأحكام، قد يحتاج الصندوق إلى رهن بعض و/أو كل أصوله كضمان، والتي قد يتم المطالبة بها أو الحجز عليها في حال تعثر الصندوق في السداد، بحسب الشروط المتعارف عليها في مثل هذا النوع من التمويل، الأمر الذي يخفض بالتالي قيمة الصندوق بشكل كبير. وقد يتطلب هذا الحجز مصادرة أصول الصندوق والذي سوف يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وأدائه وعلى مالكي وحدات الصندوق، وفيما عدا خسارته لاستثماره في الصندوق أو جزء منه، لا يكون مالك الوحدات مسؤولاً عن أي ديون أو التزامات للصندوق.
- **مخاطر محدودية عملية الفحص النائي للجهات**
عند قيام مدير الصندوق بالفحص النائي للجهات وتقييم الفرصة الاستثمارية، سيقوم مدير الصندوق بالاعتماد على المصادر المتوفرة له بما في ذلك المصادر الداخلية للمعلومات والمعلومات التي يقوم الممولون أو الشركاء أو الملاك للأصول العقارية والاستثمارات المستهدفة بتزويدها لمدير الصندوق، وبالتالي، قد تعتمد عملية الفحص النائي للجهات لبعض الأصول العقارية أو الاستثمارات المستهدفة من قبل الصندوق على معلومات محدودة أو غير كاملة، مما قد يؤثر سلباً على الصندوق.
- **المقاضاة من جانب الغير**
قد يتعرض الصندوق لقضايا يتقدم بها الغير، وقد يترتب على نفقات المدافعة والمرافعة في مواجهة المطالبات من جانب الغير، وسداد أي مبالغ طبقاً لأي تسويات أو أحكام، انخفاض في أصول الصندوق والنقد المتاح للتوزيع على مالكي الوحدات، ويحق لمدير الصندوق أو من يعينهم لأداء مهام أو وظائف تتعلق بتلك القضايا الحصول على تعويض من الصندوق بهذا الخصوص.

• مخاطر ملكية الأصول العقارية للصندوق

تثير ملكية الأصول العقارية في المملكة بشكل عام عدداً من المسائل القانونية المحتملة، ولا توجد سجلات عقارية مركزية فعالة وملزمة في المملكة، كما أن صكوك الملكية لا تمثل بالضرورة كامل حقوق التصرف في ملكية الأصول العقارية، وعليه فإن المنازعات القانونية قد تنشأ فيما يتعلق بالأصول العقارية للصندوق، مما قد يضعف قدرة الصندوق على التصرف أو نقل هذا الأصل بملكية خالية من القيود، وقد يتسبب 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 جوهرياً وبشكل سلبي على قيمة الأصول العقارية، وبالتالي على قيمة الوحدات في الصندوق.

• مخاطر التطوير

يمكن أن يقوم مدير الصندوق بتنفيذ أعمال التطوير من خلال التعاقد مع عدة أطراف يملكون المهارات والخبرات المطلوبة في التطوير العقاري وإدارة المشاريع. وهناك مخاطرة من احتمال إخلال الأطراف المتعاقدة على أعمال التطوير بالتزاماتها تجاه الصندوق، ما يمكن أن يؤدي بالتالي إلى تأخير تنفيذ المشروع أو تجاوز التكاليف المقررة، وأن يؤدي ذلك إلى تعرض الصندوق لخسائر محتملة. ويمكن أن يتعذر على الصندوق الحصول على الموافقات و/أو الرخص المطلوبة من البلدية، وبالتالي يمكن أن يتعذر استمرار تنفيذ أعمال المشروع وفقاً للخطة الموضوعية.

• مخاطر قلة الأيدي العاملة

إن عدم توفر الأيدي العاملة قد يؤدي إلى زيادة تكاليف العمالة، وعلى قدرة المقاولين على إتمام عملية تطوير مشاريع التطوير العقاري، مما قد يؤدي إلى تأخر أعمال تطوير الأصول العقارية وبالتالي قد يؤثر سلباً على قيمة وحدات الصندوق.

• مخاطر نزع الملكية، وإيقاف الإفراغات وإصدار الرخص

إنه من حق بعض الجهات الحكومية في المملكة الاستحواذ الإجمالي على عقار لتحقيق المنفعة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، بناء الطرق والمرافق العامة). ومن الناحية العملية، يكون سعر الشراء لعقار ما عادة ما يساوي القيمة السوقية، وفي حال نزع الملكية، يتم الاستحواذ الإجمالي على العقار بعد فترة إخطار وذلك لأن اعتمادها يقوم بموجب نظام خاص، وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض، فهناك خطر يتمثل في أن تكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار، وفي حال تحقيق خطر نزع الملكية، قد تنخفض قيمة التوزيعات لمالكي الوحدات، وقيمة الوحدات وقد يخسر مالكي الوحدات كل أو جزء من رأس المال المستثمر في الصندوق.

كما أن بعض العقارات قد تكون عرضة لأي قرارات من قبل الجهات المعنية ذات العلاقة بشأن إيقاف نقل ملكية العقارات وتعليق إفراغات صكوك الملكية بما في ذلك إيقاف إصدار رخص البناء، كما أن صكوك ملكية العقارات قد تكون عرضة كذلك إلى إشكاليات ومسائل تتعلق بعدم نظامية إصدارها أو وجود عيوب وإشكاليات نظامية فيما يتعلق بصكوك الملكية هذه والتي قد يترتب عليها مبيعات وتناقلات مما يترتب عليه إلغاء صكوك الملكية متى ما وجدت هذه العيوب أو الإشكاليات، وفي هذا الخصوص سيكون لذلك متى ما انطبق على أي من العقارات والأصول العقارية للصندوق تأثير سلبي كبير، مما سيؤثر سلباً على أداء الصندوق وقيمة وحداته.

• مخاطر التخارج

تعتمد قدرة الصندوق على التخارج من خلال بيع قطع الأراضي المطورة بشروط مناسبة (أو بيعها على الإطلاق) على عوامل خارجة عن سيطرته، بما في ذلك المنافسة من بائعين آخرين واحتمال توفر التمويل بشروط مؤاتية للمشتريين المحتملين. فإذا لم يتمكن الصندوق من بيع أصوله بشروط مناسبة أو خلال مدة الصندوق، فإن وضعه المالي ونتائج عملياته وتدفعاته النقدية وقدرته على سداد التوزيعات للمستثمرين، يمكن أن تتأثر جميعها سلباً بذلك.

• الاستثمارات طويلة الأجل والاستثمارات غير السائلة

ينطوي الاستثمار في العقار على مخاطر وينبغي النظر إليه على أنه استثمار غير سائل. ولن يتم استرداد رأس المال وتحقيق أرباح - إن وجدت - إلا عند التخارج كلياً أو جزئياً من الاستثمار. ولا يمكن إعطاء أية ضمانات بأنه سوف يكون بالإمكان طرح أي من الاستثمارات الصندوق في السوق العامة أو أن الصندوق سوف يتمكن من تحقيق أي عائد على رأس المال المستثمر نتيجة بيع تلك الاستثمارات.

• الإخلال من جانب المشتري

خلال عملية التخارج، يمكن أن يخل المشترون المحتملون الذين يبرمون عقوداً للاستحواذ على أصول الصندوق بشروط تنفيذ تلك العقود ويمكن بالتالي أن تتعذر إعادة بيع الأصول موضوع تلك العقود بنفس السعر. ويمكن أن يؤدي ذلك بدوره إلى تأثير سلبي على عوائد الصندوق.

• مخاطر التقييم

يعتمد تقييم الأصول العقارية بشكل عام على عوامل مختلفة قد يصعب تحديدها، حيث يتم تقييم الأصول العقارية للصندوق بناءً على الحسابات والتقديرات المعدة من مقيمين مستقلين، كما أن عملية التقييم تعتبر عملية تقدير لقيمة الأصول العقارية

المخاطر الخاصة بالاستثمار في العقار

وكما سيتم تقييم الأصول العقارية من قبل مقيمين معتمدين ومستقلين معروفين بالخبرة والصدق والمعرفة في القطاع العقاري، وإذا حدد المقيمون قيمة أقل من القيمة التي يتوقعها الصندوق، فإن ذلك قد يؤثر بشكل جوهري على معدل العوائد التي يتوقع أن يحققها الصندوق، وبالتالي يؤثر ذلك سلباً على إيرادات الصندوق

• مخاطر الاعتماد على المطور

تقع على عاتق المطور مسؤولية كبيرة لتطوير الأراضي محل استثمار الصندوق. وسوف يعتمد الصندوق بشكل خاص على فريق إدارة المطور. فإذا استقال أحد أعضاء فريق إدارة المطور أو أصبح غير قادر على أداء واجباته نيابة عن الصندوق، أو إذا تم إنهاء العلاقة التعاقدية بين الصندوق وبين المطور لأي سبب كان، يمكن أن لا تتوفر للصندوق الخبرة الضرورية، ونتيجة لذلك يمكن أن يتأثر المشروع سلباً، ما يؤدي بدوره إلى تأثير سلبي على العوائد للمستثمرين.

• مخاطر الرسوم على الأراضي البيضاء

قامت الجهات المختصة في المملكة بفرض رسوم على الأراضي البيضاء بموجب نظام رسوم الأراضي البيضاء الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/4) وتاريخ 12/02/1437هـ ولائحته التنفيذية. وتوفر هذه الرسوم حافزاً للمطورين الآخرين لتطوير الأراضي غير المستغلة، ولكن من الممكن أن تؤدي أيضاً إلى زيادة في مستويات المنافسة في سوق القطاع العقاري، مما قد يؤثر سلباً على الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفعاته النقدية وقدرته على دفع توزيعات للمستثمرين.

• مخاطر ضريبة القيمة المضافة

كما هو معلوم فإن ضريبة القيمة المضافة قد بدأ العمل بها من 01 يناير 2018م، كضريبة تضاف لمنظومة الضرائب والرسوم الأخرى الواجب العمل بها من قبل قطاعات محددة في المملكة، بحسب ما تم الإعلان عنه من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة، وعليه، فإن متى ما انطبقت أي من الحالات الخاصة بضريبة القيمة المضافة على أي من الخدمات المقدمة للصندوق أو على أي دخل للصندوق، فإن ذلك سيكون له تأثير على الصندوق، وحيث أن إقرار هذه الضريبة في المملكة سينطوي على العديد من المعوقات الجوهرية، كما أن هذا النوع من الضرائب يعد بطبيعته معقداً ويشتمل تطبيقه على إجراءات وتعليمات مفصلة على المستوى الحكومي أو على مستوى المنشآت الملزمة بهذه الضريبة، وعليه فإن مثل هذه المنشآت ستحتاج إلى الإلمام التام وفهم طبيعة وطريقة تطبيق مثل هذا النوع من الضرائب، وكيفية احتسابها وتقديم تقارير خاصة للجهات الحكومية المختصة وفقاً لما هو مفروض بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة، ومثل أي من الأنظمة واللوائح الأخرى فإنه في

المخاطر الخاصة بالاستثمار في العقار

في حال الإخلال بأي من الالتزامات المفروضة بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة بضريبة القيمة المضافة فإن ذلك سوف يؤدي إلى فرض غرامات مالية وعقوبات نظامية أخرى، مما قد يؤثر سلباً على الصندوق واستثماراته، كما تجدر الإشارة إلى أنه بتاريخ 11 مايو 2020م أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة قرارها بزيادة نسبة ضريبة القيمة المضافة من (5%) إلى (15%) اعتباراً من تاريخ 01 يوليو 2020م.

• مخاطر الضريبة المستقطعة

بموجب الأنظمة الضريبية السعودية، يخضع للضريبة كل مبلغ يدفعه مقيم (سواء كان مكلفاً أم لا) إلى غير مقيم. وعليه، يخضع دفع توزيعات الأرباح من صندوق استثمار إلى مساهم غير مقيم لضريبة مستقطعة بنسبة 5%. وفي الوضع الحالي، لم يُطلب من الصناديق دفع ضرائب مستقطعة من المنبع على المدفوعات من الصندوق إلى مالكي الوحدات. ولا توجد توجيهات رسمية صادرة عن الهيئة العامة للزكاة والدخل تؤكد أن هذه المعاملة صحيحة، ومن ثم فإن أي ضريبة مستقطعة قد تكون مستحقة على التوزيعات من الصندوق سوف تقلل بالضرورة من العائدات المرتبطة بالاستثمار في الصندوق. ويجب على المستثمرين المحتملين التشاور مع مستشاريهم الضريبيين بشأن الضرائب المترتبة على الاستثمار في الوحدات وتملكها وبيعها.

• مخاطر ضريبة الدخل

ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر ضريبية متفاوتة، ولا تفرض هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة حالياً ضرائب على صناديق الاستثمار السعودية، ولكنها تحتفظ بحقها في فرض الضرائب على هذه الصناديق في المستقبل وبأثر رجعي، وعليه فإن تكبد الصندوق أي ضريبة من هذا القبيل من شأنه أن يقلل من النقد المتاح لعمليات الصندوق وكذلك التوزيعات المحتملة دفعها لمالكي الوحدات، لذا فينبغي على المستثمرين المحتملين استشارة مستشاريهم الضريبيين فيما يتعلق بالضرائب المترتبة على الاستثمار في الوحدات وحيازتها وبيعها.

• مخاطر ضريبة التصرفات العقارية

كما هو معلوم فإن ضريبة التصرفات العقارية قد بدأ العمل بها من تاريخ 17/02/1442هـ، بحسب ما تم الإعلان عنه من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة، ويتم فرضها على جميع التصرفات العقارية بنسبة (5%) التي تشمل على البيع والوصية والتأجير التمويلي والإجارة المنتهية بالتملك وعقود الانتفاع طويلة الأمد التي تزيد مدتها على (50) عاماً، وتحتسب هذه الضريبة بناءً على قيمة العقارات وفقاً لما هو متفق عليه بين البائع والمشتري، وتم فرض ضريبة التصرفات العقارية بناءً على الأمر الملكي رقم (أ/84) وتاريخ 14/02/1442هـ

ويتم سدادها إلزامياً قبل أو أثناء الإفراغ من قبل البائع، وبالتالي سيتم إعفاء توريد (بيع) العقارات من ضريبة القيمة المضافة وفقاً للتعديلات التي تمت على اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة بناءً على قرار محافظ هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة رقم (20-5-1) وتاريخ 14/02/1442هـ، وعلى اعتبار حادثة تطبيق هذا النوع من الضرائب، فإنه من غير الواضح مدى تأثير مثل ذلك على الأصول العقارية للصندوق، وبالتالي التأثير على عمل الصندوق ووضعه المالي، وعليه فإن ذلك يتطلب الإلمام التام وفهم طبيعة وطريقة تطبيق ضريبة التصرفات العقارية وفقاً لما هو مفروض بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة، ومثل أي من الأنظمة واللوائح الأخرى فإنه في حال الإخلال بأي من الالتزامات المفروضة بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة بضريبة التصرفات العقارية فإن ذلك سوف يؤدي إلى فرض غرامات مالية وعقوبات نظامية أخرى.

• مخاطر البنية التحتية

بخصوص الأصول العقارية التي تكون تحت التطوير، فقد يعتمد الصندوق على بعض الجهات الحكومية والبلدية المختصة بغرض توفير البنية التحتية اللازمة لموقع التطوير بما في ذلك المياه، الصرف الصحي، الكهرباء، والطرق. فإذا لم تكن تلك الجهات المختصة قادرة على استكمال مشاريع البنية التحتية في الوقت المناسب أو كما هو متوقع، فإن هذا من شأنه أن يضعف قدرة الصندوق على إنجاز تطوير الأصول العقارية وأن يؤثر بشكل سلبي على أداء الصندوق نتيجة هذا ومما ينتج عن ذلك من انخفاض في مستويات التوزيعات لمالكي الوحدات.

• المخاطر المرتبطة بالتقيد بالمعايير والضوابط الشرعية

تتم استثمارات الصندوق وفقاً للمعايير والضوابط الشرعية حسبما تحددها لجنة الرقابة الشرعية. وهذه الضوابط تنطبق على هيكل الاستثمارات وإلى حد ما على نشاطات الصندوق وتنوع استثماراته. وللالتزام بتلك الضوابط، قد يضطر الصندوق للتخلي عن استثمار معين أو جزء منه، أو جزء من دخله إذا كان الاستثمار أو هيكل الاستثمار مخالف للمعايير والضوابط الشرعية. وبالإضافة إلى ذلك، عند الالتزام بالمعايير والضوابط الشرعية قد لا يستفيد الصندوق من فرص استثمارية إذا قررت لجنة الرقابة الشرعية أنها غير متوافقة مع المعايير والضوابط الشرعية، وبالتالي لا يمكن للصندوق الاستثمار فيها. وقد يكون لهذه العوامل، في ظل ظروف معينة، أثر على الأداء المالي للصندوق أو استثماراته، مقارنة مع النتائج التي يمكن الحصول عليها لو لم تكن هذه الضوابط مطبقة.

• (ب) التنبيه على أن الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة

إن الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة وبشكل عام فإن الاستثمار المشترك في الصندوق لا يعد إيداعاً لدى بنك تجاري، كما أن طبيعة استثمار المشترك في الصندوق تكون بالمشراكة، أي أن تحقيق الأرباح أو تحمل الخسائر سيكون بحسب نسبة مشاركة كل مشترك في الصندوق (نسبة وتناسب). لا يقدم مدير الصندوق أي ضمانات بأن الصندوق سوف يحقق أهدافه الاستثمارية ولن تكون هناك أي ضمانات على حصول مالكي الوحدات على مبالغهم الأصلية المستثمرة عند إنهاء الصندوق.

في حال الإخلال بأي من الالتزامات المفروضة بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة بضريبة القيمة المضافة فإن ذلك سوف يؤدي إلى فرض غرامات مالية وعقوبات نظامية أخرى، مما قد يؤثر سلباً على الصندوق واستثماراته، كما تجدر الإشارة إلى أنه بتاريخ 11 مايو 2020م أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة قرارها بزيادة نسبة ضريبة القيمة المضافة من (5%) إلى (15%) اعتباراً من تاريخ 01 يوليو 2020م.

مخاطر الضريبة المستقطعة

بموجب الأنظمة الضريبية السعودية، يخضع للضريبة كل مبلغ يدفعه مُقيم (سواء كان مكلفاً أم لا) إلى غير مقيم. وعليه، يخضع دفع توزيعات الأرباح من صندوق استثمار إلى مساهم غير مقيم لضريبة مستقطعة بنسبة 5%. وفي الوضع الحالي، لم يُطلب من الصناديق دفع ضرائب مستقطعة من المنبع على المدفوعات من الصندوق إلى مالكي الوحدات. ولا توجد توجيهات رسمية صادرة عن الهيئة العامة للزكاة والدخل تؤكد أن هذه المعاملة صحيحة، ومن ثم فإن أي ضريبة مستقطعة قد تكون مستحقة على التوزيعات من الصندوق سوف تقلل بالضرورة من العائدات المرتبطة بالاستثمار في الصندوق. ويجب على المستثمرين المحتملين التشاور مع مستشاريهم الضريبيين بشأن الضرائب المترتبة على الاستثمار في الوحدات وتملكها وبيعها.

مخاطر ضريبة الدخل

ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر ضريبية متفاوتة، ولا تفرض هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة حالياً ضرائب على صناديق الاستثمار السعودية، ولكنها تحتفظ بحقها في فرض الضرائب على هذه الصناديق في المستقبل وبأثر رجعي، وعليه فإن تكبد الصندوق أي ضريبة من هذا القبيل من شأنه أن يقلل من النقد المتاح لعمليات الصندوق وكذلك التوزيعات المحتملة دفعها لمالكي الوحدات، لذا فينبغي على المستثمرين المحتملين استشارة مستشاريهم الضريبيين فيما يتعلق بالضرائب المترتبة على الاستثمار في الوحدات وحيازتها وبيعها.

مخاطر ضريبة التصرفات العقارية

كما هو معلوم فإن ضريبة التصرفات العقارية قد بدأ العمل بها من تاريخ 17/02/1442هـ، بحسب ما تم الإعلان عنه من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة، ويتم فرضها على جميع التصرفات العقارية بنسبة (5%) التي تشمل على البيع والوصية والتأجير التمويلي والإجارة المنتهية بالتملك وعقود الانتفاع طويلة الأمد التي تزيد مدتها على (50) عاماً، وتحتسب هذه الضريبة بناءً على قيمة العقارات وفقاً لما هو متفق عليه بين البائع والمشتري، وتم فرض ضريبة التصرفات العقارية بناءً على الأمر الملكي رقم (أ/84) وتاريخ 14/02/1442هـ.

• (أ) معلومات عن الاشتراك تشمل تاريخ بداية الاشتراك ونهايته

يجوز للمشاركين المحتملين الاشتراك في الصندوق بسعر 1,000 ريال سعودي للوحدة في أي يوم عمل من تاريخ الطرح إلى تاريخ الإقفال، شريطة استلام نموذج الاشتراك المستكمل ونسخة موقعة من الشروط والأحكام مع إيداع أموال الاشتراك الصافية والخالصة في حساب الاشتراك الذي يفتحه مدير الصندوق وذلك قبل نهاية ساعات العمل (بتوقيت المملكة العربية السعودية) بتاريخ الإقفال. والحد الأدنى لمبلغ الاشتراك في الصندوق هو الف ريال سعودي (1,000 ر.س.)، وتكون غير شاملة لرسوم الاشتراك، كما يحق لمدير الصندوق تعيين موزع للصندوق، ويلتزم بإشعار هيئة السوق المالية عند تعيين الموزع، وتحديث الشروط والأحكام بعد أخذ الموافقات اللازمة، ويجوز للأطراف ذوي العلاقة أيضاً الاشتراك في الصندوق نقداً أو عيناً،

يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن تنفيذ إجراءات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وسياسة "معرفة العميل" لأغراض الالتزام بالأنظمة السعودية السارية على مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، والتحقق من هوية المستثمر، ويجب المحافظة على سرية هذه المعلومات، وذلك للعملاء الذين قدموا طلبات الاشتراك لمدير الصندوق بشكل مباشر، ويحتفظ مدير الصندوق بالحقوق المطلق في طلب إثباتات إضافية للتحقق من هوية المشترك المحتمل، أو للتأكد من هوية الشخص أو الكيان الذي يتقدم المشترك المحتمل نيابة عنه بطلب شراء الوحدات، و/أو التحقق من مصدر الأموال. ويجوز لمدير الصندوق أيضاً طلب وثائق أو معلومات أخرى من المستثمرين خلال مدة الصندوق عند الضرورة.

يلتزم الصندوق بجميع التعاميم والتوجيهات الصادرة من هيئة السوق المالية بشأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. وسوف يتوجب أيضاً على الصناديق المشتركة أو الوسطاء الماليين تقديم إقرار بالالتزام بلوائح مكافحة غسل الأموال.

يتم تأجيل تخصيص الوحدات إلى أن يتم التحقق من الهوية أو إثبات الهوية حسبما يطلبه مدير الصندوق. ويحتفظ مدير الصندوق وفقاً لتقديره الخاص بالحقوق في رفض أي اشتراك في الوحدات، وتتم في تلك الحالة إعادة مبلغ الاشتراك دون إضافة أي دخل عليها وذلك خلال خمسة (5) أيام عمل من تاريخ الرفض.

• (ب) مدى إمكانية قبول الاشتراك مقابل حق عيني من عدمه

يحق لمدير الصندوق حسبما يراه بتقديره، قبول اشتراكات عينية بدلاً من النقد وتكون الاشتراكات العينية مقابل أصول عقارية يستحق مالكيها الوحدات في الصندوق مقابلها بعد تسجيل ملكيتها لصالح الصندوق، كما يمكن قبول اشتراك عيني مقابل من المطورين والمقاولين بعقود تطويرية يدفع المطور أو المقاول تكاليف التطوير من موارده الخاصة في المشروع وتحسب مقابلها وحدات في الصندوق بعد اعتمادها من قبل الاستشاري الهندسي بشكل ربع سنوي (كل ثلاثة شهور) ويتم تحديث سجل مالكي الوحدات وإشعار الهيئة به عند كل تحديث.

وفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار ولقاء الاشتراكات العينية، يقوم مدير الصندوق بإصدار وحدات للمشاركين وفقاً لطبيعة الاشتراك. كما يجوز لأي مالك وحدات اشتراك في الصندوق مقابل حق عيني خفض ملكيته في وحدات الصندوق عن طريق نقل ملكيتها (إلى ما لا يقل عن 50%) من عدد الوحدات الصادرة له مقابل ذلك الحق) بعد مرور سنة من تاريخ اشتراكه في الصندوق أو تاريخ بدء تشغيل الصندوق، أيهما أبعد وفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار.

• (ج) تعهد من مدير الصندوق بشأن نظام تملك العقارات لغير السعوديين واستثماره

سيلتزم الصندوق بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادر من هيئة الخبراء بتاريخ 1421/01/01 هـ الموافق: 06/04/2000 م غير، لذا يحتفظ مدير الصندوق بحق رفض أي طلب اشتراك من شأنه أن يؤدي إلى الإخلال بهذا الالتزام.

• (د) بيان تفصيلي عن الحد الأدنى للمبلغ الذي ينوي مدير الصندوق جمعه، والإجراء المتخذ في حال عدم الوصول إلى ذلك الحد الأدنى

يبلغ رأس مال الصندوق المستهدف 400,000,000 ريال سعودي، أو أي مبلغ آخر يحدده مدير الصندوق بناءً على سعر شراء الأصول التي يستحوذ عليها الصندوق، وفيما عدا المديونية، إن وجدت ("رأس المال المستهدف").

وقد قام مدير الصندوق بتحديد الحد الأدنى لرأس المال المستهدف خلال فترة الطرح بمبلغ 100,000,000 ريال سعودي ("الحد الأدنى لرأس مال الصندوق"). وفي حال لم يتمكن مدير الصندوق من جمع الحد الأدنى لرأس مال الصندوق خلال فترة الطرح بحلول تاريخ الإقفال، فإنه يحق لمدير الصندوق تمديد تاريخ الإقفال لمدة ست أشهر من تاريخ الطرح، على أن يقوم مدير الصندوق بإشعار هيئة السوق المالية والمستثمرين حال تمديد تاريخ الإقفال.

وفي حال لم يتمكن مدير الصندوق من جمع الحد الأدنى لرأس مال الصندوق من الاشتراكات المستهدفة النقدية أو العينية خلال فترة الإقفال الأول سواء الأصلية أو الممددة وفقاً لهذه الشروط والأحكام بعد بذل كافة الجهود الممكنة، فسوف يتم تزويد الهيئة خلال عشرة (10) أيام بإشعار كتابي موقع من قبل مدير الصندوق يؤكد فيه عدم اكتمال الطرح، بالإضافة إلى إعادة مبالغ الاشتراك (النقدية و/أو العينية) وأي عوائد ناتجة عن استثمارها دون أي حسم رسوم أو مبالغ إلى مالكي الوحدات.

• (هـ) بيان الفئة المستهدفة للاستثمار في الصندوق

إن الفئة المستهدفة للاستثمار بالصندوق هم المستثمرون بحسب الفقرة (أ) من المادة (80) من لائحة صناديق الاستثمار. وهم العملاء المؤهلين والعملاء المؤسسين وإذا كان الحد الأعلى المترتب دفعه على كل مطروح عليه من المستثمرين من فئة عملاء التجزئة لا يزيد على مئتي ألف ريال سعودي أو ما يعادله.

الاشتراك

• (و) الطروحات اللاحقة

تقوم استراتيجية الصندوق على الاستحواذ على أراضٍ، بهدف التطوير الإنشائي، ومن ثم التخارج منها. ويمكن أن يحتاج مدير الصندوق إلى جمع رأس المال المطلوب في أكثر من طرح. لذلك، بعد تاريخ الإقفال، وشرط الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق، وإشعار هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات، يجوز لمدير الصندوق إصدار وحدات إضافية من خلال طروحات لاحقة. ويجب أن يكون أي طرح لاحق مستوفٍ للشروط المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار الصادرة من هيئة السوق المالية، وذلك في أي وقت خلال مدة الصندوق. ويمكن أن تكون الاشتراكات في الصندوق إما مقابل مساهمات عينية أو نقدية. وفيما يتعلق بوحدات الطروحات اللاحقة، يتم حساب رسوم الأداء، إن وجدت، بناءً على تاريخ إقفال الطرح اللاحق، وسعر وحدة الطرح اللاحق. ويمكن أن يتم طرح وحدات في الطروحات اللاحقة على مالكي الوحدات الحاليين وعلى المستثمرين بحسب الفقرة (أ) من المادة (80) من لائحة صناديق الاستثمار وعلى مشتركين جدد بسعر الوحدة عند التأسيس أو بسعر الوحدة الاسترشادي وذلك بصافي قيمة الأصول بناءً على أحدث صافي قيمة الوحدة المعتمد قبل تاريخ فترة الطرح اللاحق، وشرط الالتزام بحد أدنى للاشتراك لا يقل عن 100,000 ريال سعودي وبمقتضى القيود على نقل الملكية المنصوص عليها في المادة (9) "تداول وحدات الصندوق" من هذه الشروط والأحكام.

تداول وحدات الصندوق

• (أ) إيضاح الأيام التي يسمح فيها بقبول أوامر بيع وحدات الصندوق أو شرائها

الصندوق هو صندوق استثمار مغلق، وبالتالي لا يسمح بإجراء أي استرداد طوعي للوحدات خلال مدة الصندوق، مع مراعاة الأحكام المنظمة لنقل الوحدات إلى مستثمرين آخرين الواردة في الفقرة (ب) أدناه، ومتى ما كان تداول وحدات الصندوق متاحاً وفقاً لهذه الشروط والأحكام، سيكون تقديم طلبات الشراء أو البيع خلال أيام العمل وأوقات الدوام الرسمي لمدير الصندوق.

• (ب) وصف الأحكام المنظمة لنقل الوحدات إلى مستثمرين آخرين

لا يجوز نقل الوحدات سوى بموافقة مدير الصندوق وشريطة أن تكون عملية النقل المقترحة مستوفية للشروط المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية، وفقاً للمادة (96) من لائحة صناديق الاستثمار، لا يجوز نقل ملكية وحدات الصندوق، إلا لأي مما يلي:

- إذا كان نقل الملكية إلى مالكي وحدات الحاليين.

- إذا كان نقل الملكية إلى مستثمرين من فئة العملاء المؤهلين والعملاء المؤسسين.

- إذا كان الحد الأعلى المترتب دفعه عن تلك الوحدات لا يزيد على مئتي ألف (200,000) ريال سعودي أو ما يعادله.

تداول وحدات الصندوق

يتم حساب آخر قيمة صافية للأصول للوحدة اعتباراً من آخر يوم تقييم، وبالتالي يمكن أن لا تعكس تلك القيمة بدقة القيمة الحالية لأصول الصندوق. ويمكن أن يتم تقديم طلبات النقل إلى مدير الصندوق في أي يوم عمل خلال مدة الصندوق. ويجب على المنقول منه والمنقول إليه تعبئة نموذج النقل. وبالإضافة إلى ذلك، يجب على المنقول إليه تعبئة نموذج الاشتراك والتوقيع على نسخة من هذه الشروط والأحكام بشكل مقبول لمدير الصندوق.

عند قبول طلب النقل، يرسل مدير الصندوق إلى المنقول منه والمنقول إليه تأكيداً كتابياً يبين تفاصيل عملية النقل المقبولة.

في حالة نقل ملكية الوحدات، يتم حساب رسم بنسبة 1% من قيمة نقل ملكية الوحدات يتوجب على المنقول إليه سداًه.

• (ج) سجل مالكي الوحدات

يجب على مشغل الصندوق الاحتفاظ بجميع سجلات أوامر الشراء والبيع المتعلقة بالصندوق، وسوف يحتفظ في جميع الأوقات بسجل مالكي الوحدات وجميع الوحدات الصادرة والمُلغاة، ويبدل جهود معقولة لتسهيل تداول الوحدات ونقل ملكيتها. لا يصبح أي نقل للوحدات نافذاً إلا عندما يتم تقييده في سجل مالكي الوحدات، علماً إن سجل مالكي الوحدات هو الدليل القاطع على ملكية الوحدات المثبتة فيه.

• (د) تسهيل تداول الوحدات ونقل ملكيتها

سيبدل مدير الصندوق جهداً معقولاً لتسهيل تداول الوحدات ونقل ملكيتها.

إنهاء الصندوق

• (أ) الحالات التي تؤدي إلى انتهاء الصندوق

مع مراعاة ضرورة الالتزام بأحكام المادة (22) من لائحة صناديق الاستثمار، إن الصندوق هو صندوق استثماري عقاري خاص مغلق ومتوافق مع المعايير والضوابط الشرعية ومؤسس وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، وفي السنة الأخيرة من نهاية مدته الأساسية (في حال لم يتم التمديد وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام) أو في السنة الأخيرة من نهاية المدد الإضافية (في حال تم التمديد وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام)، سوف يتم بيع جميع أصول الصندوق واستثماراته، وسيتم توزيع رأس مال الصندوق والأرباح، إن وجدت، على مالكي الوحدات. ويحتفظ مدير الصندوق بالحق في إتباع أي أسلوب مختلف للتخارج بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق والذي يشمل على سبيل المثال الاسترداد العيني و/أو نقدي و/أو إجراء توزيعات عينية من قبل مدير الصندوق لأي من مالكي وحدات الصندوق والتي قد تشمل على سبيل المثال لا الحصر أصول الصندوق التي توصف بأنها أصول غير قابلة للتسييل مقارنةً بالتوزيعات النقدية وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام، في أي من الحالات الآتية، أيها يحدث أولاً:

ورهنًا بالالتزام بالمتطلبات التنظيمية، فإن إجراء التوزيعات العينية قد يكون بشكل عقارات أو حصص أو أسهم في شركات أخرى أو غير ذلك من الأوراق المالية. وفي حالة التوزيعات العينية، قد يستلم مالكو الوحدات توزيعات عينية يصعب التصرف بها وتحويلها نقداً. وقد ينشئ التوزيع العيني لأية أصول تكاليف وأعباء إدارية لم يكن المستثمرون ليتحملوها لو أن الصندوق أجرى التوزيعات نقداً. كما يتعهد مدير الصندوق بالالتزام بنظام تملك العقارات لغير السعوديين واستثماره.

الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

يتحمل الصندوق جميع الرسوم والمصاريف بما في ذلك أتعاب مراجع الحسابات وتكاليف الاستشارات والحصول على كافة التراخيص النظامية والمخالفات القانونية وغيرها من التكاليف والرسوم والمصاريف التي يتحملها الصندوق، ويتم الاعتراف بالمصاريف حسب مبدأ الاستحقاق المحاسبي ويتم دفعها من أصول الصندوق ويوافق المشترك بموجب هذه الشروط والأحكام على أن يدفع لمدير الصندوق جميع الرسوم والعمولات وأتعاب الإدارة وكافة المصروفات المتعلقة بالصندوق حسب التالي (علماً أنه لن يتم خصم أي مصاريف غير المصاريف الفعلية):

<p>يحق لمدير الصندوق الحصول على رسوم اشتراك تصل الى 2% كحد أقصى من مبلغ الإشتراك والتي يتوجب على المستثمر سدادها. وتكون الرسوم غير شاملة لمبلغ الإشتراك ويتم حساب الرسوم ومبلغ الإشتراك عند الإشتراك بالصندوق. وسيتم إضافة ضريبة القيمة المضافة إلى رسوم الإشتراك.</p>	<p>رسوم الإشتراك</p>
<p>تقدر أتعاب اللجنة الشرعية بمبلغ 10,000 ريال سنوياً وسيتم إضافة ضريبة القيمة المضافة إلى الرسوم</p>	<p>رسوم اللجنة الشرعية</p>

- انتهاء مدة الصندوق الأساسية أو المدة الإضافية (مع مراعاة إتمام مرحلة بيع أصول الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم قبل انتهاء مدة الصندوق الأساسية أو المدة الإضافية)، أو
- تحقق الغرض الذي تم إنشاء الصندوق من أجله (وفقاً لما يحدده مجلس إدارة الصندوق) وبيع أصول الصندوق كاملة، أو
- إذا كان هناك أي تغيير في القوانين أو الأنظمة أو غير ذلك من الظروف التي تؤثر على الصندوق أو استثماراته، وكان مدير الصندوق يرى في ذلك سبباً مناسباً لإنهاء الصندوق، فإنه يجوز له إنهاء الصندوق بعد الحصول على موافقة موافقة ملاك الوحدات من خلال قرار صندوق خاص .

- إذا كان انقضاء الصندوق مطلوباً بموجب قرار من الهيئة أو بموجب لوائحها. يمكن لمدير الصندوق في أي وقت خلال مدة الصندوق الأساسية أو المدة الإضافية إنهاء الصندوق (من ضمنها بيع أصول الصندوق لأي صندوق آخر يديره مدير الصندوق) بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وموافقة مالكي الوحدات من خلال قرار صندوق خاص بعد إشعار الهيئة، وفي هذه الحالة تتم بيع أصول الصندوق وتسديد التزاماته وتوزيع حصيلة البيع على المستثمرين قبل انتهاء مدة الصندوق الأساسية أو المدة الإضافية، وذلك على أساس تناسبي، كل حسب نسبة الوحدات التي يملكها من إجمالي الوحدات حسبما يقرره مدير الصندوق في حينه، ويتم بيع أصول الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم قبل انتهاء مدة الصندوق الأساسية أو المدة الإضافية، ويتم توزيع المردودات المتبقية لتلك التصفية على مالكي الوحدات وفي جميع الأحوال سيتم الالتزام بأحكام المادة (22) من لائحة صناديق الاستثمار.

- (ب) في حال انتهاء مدة الصندوق وعدم تمديده بموجب هذه الشروط والأحكام، لا يتقاضى مدير الصندوق أي أتعاب تخصم من أصول الصندوق فيما عدى الأتعاب المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام.
- (ج) مدى إمكانية قبول استرداد عيني من عدمه، وتعهد من مدير الصندوق بشأن نظام تملك العقارات لغير السعوديين واستثماره
سوف يبذل مدير الصندوق قصارى جهده بحسن نية نيابةً عن الصندوق لسداد التوزيعات بشكل نقدي. فإذا قرر مدير الصندوق وفقاً لتقديره، ضرورة وملاءمة سداد التوزيعات العينية أو إذا كان ذلك يحقق أقصى منفعة لمالكي الوحدات، يجوز لمدير الصندوق في تلك الحالة إجراء التوزيعات العينية لمالكي الوحدات نيابةً عن الصندوق بعد أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق وبعد إعداد دراسة وافية لتفاصيل وإجراءات عملية التوزيع العينة بما يضمن المعاملة العادلة لكافة حاملي الوحدات.

ورهنًا بالالتزام بالمتطلبات التنظيمية، فإن إجراء التوزيعات العينية قد يكون بشكل عقارات أو حصص أو أسهم في شركات أخرى أو غير ذلك من الأوراق المالية. وفي حالة التوزيعات العينية، قد يستلم مالكو الوحدات توزيعات عينية يصعب التصرف بها وتحويلها نقداً. وقد ينشئ التوزيع العيني لأية أصول تكاليف وأعباء إدارية لم يكن المستثمرون ليتحملوها لو أن الصندوق أجرى التوزيعات نقداً. كما يتعهد مدير الصندوق بالالتزام بنظام تملك العقارات لغير السعوديين واستثماره.

الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

يتحمل الصندوق جميع الرسوم والمصاريف بما في ذلك أتعاب مراجع الحسابات وتكاليف الاستشارات والحصول على كافة التراخيص النظامية والمخالفات القانونية وغيرها من التكاليف والرسوم والمصاريف التي يتحملها الصندوق، ويتم الاعتراف بالمصاريف حسب مبدأ الاستحقاق المحاسبي ويتم دفعها من أصول الصندوق ويوافق المشترك بموجب هذه الشروط والأحكام على أن يدفع لمدير الصندوق جميع الرسوم والعمولات وأتعاب الإدارة وكافة المصروفات المتعلقة بالصندوق حسب التالي (علماً أنه لن يتم خصم أي مصاريف غير المصاريف الفعلية):

<p>يحق لمدير الصندوق الحصول على رسوم اشتراك تصل إلى 2% كحد أقصى من مبلغ الإشتراك والتي يتوجب على المستثمر سدادها. وتكون الرسوم غير شاملة لمبلغ الإشتراك ويتم حساب الرسوم ومبلغ الإشتراك عند الإشتراك بالصندوق. وسيتم إضافة ضريبة القيمة المضافة إلى رسوم الإشتراك.</p>	<p>رسوم الإشتراك</p>
<p>تقدر أتعاب اللجنة الشرعية بمبلغ 10,000 ريال سنوياً وسيتم إضافة ضريبة القيمة المضافة إلى الرسوم</p>	<p>رسوم اللجنة الشرعية</p>

- انتهاء مدة الصندوق الأساسية أو المدة الإضافية (مع مراعاة إتمام مرحلة بيع أصول الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم قبل انتهاء مدة الصندوق الأساسية أو المدة الإضافية)، أو
- تحقق الغرض الذي تم إنشاء الصندوق من أجله (وفقاً لما يحدده مجلس إدارة الصندوق) وبيع أصول الصندوق كاملة، أو
- إذا كان هناك أي تغيير في القوانين أو الأنظمة أو غير ذلك من الظروف التي تؤثر على الصندوق أو استثماراته، وكان مدير الصندوق يرى في ذلك سبباً مناسباً لإنهاء الصندوق، فإنه يجوز له إنهاء الصندوق بعد الحصول على موافقة موافقة ملاك الوحدات من خلال قرار صندوق خاص.

- إذا كان انقضاء الصندوق مطلوباً بموجب قرار من الهيئة أو بموجب لوائحها. يمكن لمدير الصندوق في أي وقت خلال مدة الصندوق الأساسية أو المدة الإضافية إنهاء الصندوق (من ضمنها بيع أصول الصندوق لأي صندوق آخر يديره مدير الصندوق) بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وموافقة مالكي الوحدات من خلال قرار صندوق خاص بعد إشعار الهيئة، وفي هذه الحالة تتم بيع أصول الصندوق وتسديد التزاماته وتوزيع حصيلة البيع على المستثمرين قبل انتهاء مدة الصندوق الأساسية أو المدة الإضافية، وذلك على أساس تناسبي، كل حسب نسبة الوحدات التي يملكها من إجمالي الوحدات حسبما يقرره مدير الصندوق في حينه، ويتم بيع أصول الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم قبل انتهاء مدة الصندوق الأساسية أو المدة الإضافية، ويتم توزيع المردودات المتبقية لتلك التصفية على مالكي الوحدات وفي جميع الأحوال سيتم الالتزام بأحكام المادة (22) من لائحة صناديق الاستثمار.

- (ب) في حال انتهاء مدة الصندوق وعدم تمديده بموجب هذه الشروط والأحكام، لا يتقاضى مدير الصندوق أي أتعاب تخصم من أصول الصندوق فيما عدى الأتعاب المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام.
- (ج) مدى إمكانية قبول استرداد عيني من عدمه، وتعهد من مدير الصندوق بشأن نظام تملك العقارات لغير السعوديين واستثماره
سوف يبذل مدير الصندوق قصارى جهده بحسن نية نيابةً عن الصندوق لسداد التوزيعات بشكل نقدي. فإذا قرر مدير الصندوق وفقاً لتقديره، ضرورة وملاءمة سداد التوزيعات العينية أو إذا كان ذلك يحقق أقصى منفعة لمالكي الوحدات، يجوز لمدير الصندوق في تلك الحالة إجراء التوزيعات العينية لمالكي الوحدات نيابةً عن الصندوق بعد أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق وبعد إعداد دراسة وافية لتفاصيل وإجراءات عملية التوزيع العينة بما يضمن المعاملة العادلة لكافة حاملي الوحدات.

الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

<h3>أتعاب الإدارة</h3>	<p>يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب إدارة بنسبة 1.5% سنوياً من صافي قيمة الأصول (قبل خصم أتعاب الإدارة، وأتعاب مشغل الصندوق، ورسوم الأداء، إن وجدت) والتي يتم احتسابها ويستحق سدادها في كل يوم تقييم. وتكون تلك الأتعاب واجبة الدفع من أصول الصندوق خلال 15 يوم عمل من يوم التقييم ذي العلاقة. ويتنازل مدير الصندوق عن أتعاب الإدارة في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • في حال عدم استحواذ الصندوق على أي أرض خلال فترة 12 شهراً من تاريخ الإقفال، يتنازل مدير الصندوق في تلك الحالة عن أتعاب الإدارة طالما بقي رأسمال الصندوق غير مستثمر. وفي تلك الحالة، يبدأ احتساب أتعاب الإدارة من تاريخ الاستحواذ على أصل وفقاً لاستراتيجية الصندوق. • في حالة تمديد مدة الصندوق بما يتجاوز مدة التمديد الاختيارية البالغة مدة عامين، على النحو المنصوص عليه في المادة (3) "مدة الصندوق مع أي تمديد (إن وجد)" من هذه الشروط والأحكام. وسيتم إضافة ضريبة القيمة المضافة إلى أتعاب الإدارة.
<h3>أتعاب مشغل الصندوق</h3>	<p>يحق لمشغل الصندوق الحصول على أتعاب بنسبة 150,000 سنوياً من صافي قيمة الأصول، يتم احتسابها ويستحق دفعها في كل يوم تقييم. وتكون تلك الأتعاب واجبة السداد من أصول الصندوق خلال 15 يوم عمل من يوم التقييم ذي العلاقة. وسيتم إضافة ضريبة القيمة المضافة إلى أتعاب مشغل الصندوق عند فرضها.</p>
<h3>أتعاب أمين الحفظ</h3>	<p>0.03% من صافي صول الصندوق سنوياً لخدمات الحفظ. و25,000 ريال لإنشاء شركة ذات غرض خاص. وسيتم إضافة ضريبة القيمة المضافة إلى أتعاب أمين الصندوق عند فرضها.</p>
<h3>رسوم مراجع الحسابات</h3>	<p>يدفع لمراجع الحسابات مبلغ 50,000 ريال تدفع على دفعتين كالتالي: الدفعة الأولى: مبلغ 40,000 ريال مقابل مراجعة القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 الدفعة الثانية: مبلغ 10,000 ريال مقابل فحص القوائم المالية للفترة المنتهية في 30 يونيو 2024 وسيتم إضافة ضريبة القيمة المضافة إلى رسوم مراجع الحسابات عند فرضها</p>

الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

<h3>مكافآت أعضاء مجلس الإدارة:</h3>	<p>يتم تعويض الأعضاء المستقلين فقط عن خدماتهم بمبلغ وقدره (10,000) ريال سعودي لكل عضو عن كل اجتماع للعضو الواحد، بحيث لا تتجاوز (50,000) ريال سعودي سنوياً للعضو الواحد، وتدفع بعد كل اجتماع.</p>
<h3>رسوم نقل الوحدات</h3>	<p>يحق لمدير الصندوق أن يتقاضى رسوماً عن نقل الوحدات بنسبة 1% من قيمة الوحدات المراد نقلها. وتصبح الرسوم مستحقة الدفع من قبل المنقول إليه عند نقل الوحدات. وسيتم إضافة ضريبة القيمة المضافة إلى رسوم نقل الوحدات عند فرضها.</p>
<h3>رسوم المطور العقاري</h3>	<p>يستحق المطور لقاء أعمال التطوير نسبة 10% من تكاليف التطوير غير شاملة الأرض.</p>
<h3>رسوم الأداء</h3>	<p>يستحق المطور نسبة أتعاب تساوي 50% من فائض العائد، إن وجد، تدفع مناصفة بينهما، يتحصل عليها المطور بعد حصول مالكي الوحدات على عوائد التوزيع التراكمي والتي تعادل قيمة استثمارهم الأصلي إضافة إلى عائد على الاستثمار البالغ 15% سنوياً</p>
<h3>رسوم السعي</h3>	<p>سوف يتحمل الصندوق كافة مصروفات التعامل المتعلقة بشراء وبيع الاستثمارات الخاصة به كعمولة السعي وضريبة التصرفات العقارية إن وجدت، بعد بالتأكد من عدم تعارض رسوم السعي مع أي متطلبات ذات علاقة واردة في نظام الوساطة العقارية، ومنها رسوم الوسطاء العقاريين، والتأكد من طبيعة المهام المقدمة والحصول على أي تراخيص لازمة لتقديم تلك المهام. وسيتم إضافة ضريبة القيمة المضافة إلى تكاليف التعامل عند فرضها وبما لا يتعارض مع المتطلبات النظامية ذات العلاقة.</p>
<h3>تكاليف التمويل</h3>	<p>سوف يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل المترتبة على ترتيبات التمويل المتوافقة مع المعايير والضوابط الشرعية وبما يتماشى مع ما هو متعارف عليه في السوق. وسيتم إضافة ضريبة القيمة المضافة إلى تكاليف التمويل عند فرضها.</p>
<h3>رسوم ترتيب تمويل</h3>	<p>حالة حصول الصندوق على تمويل، فإن الصندوق سيدفع تكاليف ترتيب التمويل تصل حتى 2% كحد أقصى من حجم التسهيلات التمويلية التي يتم الحصول عليها للجهة التي تعمل على توفير التمويل للصندوق تستحق عند اعتماد التمويل بصرف أول دفعة</p>

تجدر الإشارة إلى أنه يحق لمدير الصندوق خصم الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة وغيرها المذكورة أعلاه أو التنازل عنها حسب ما يراه مناسباً. كذلك، يحق لمدير الصندوق بعد أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق وبما يحقق مصالح الصندوق ومالكي الوحدات تغيير مزودي الخدمات من أمين الحفظ والمقيمين والاستشاري الهندسي وغيره وقد يؤدي ذلك إلى تغيير في أسعار الخدمات بالزيادة أو النقصان.

أصول الصندوق

- (أ) بيان عن آلية تسجيل أصول الصندوق
 - سيتم تسجيل ملكية الأصول والاستثمارات باسم الشركة ذات الغرض الخاص المملوكة من قبل أمين حفظ الصندوق لغرض حفظ وتملك الأصول والاستثمارات بالنيابة عن الصندوق، لأجل الفصل بين ملكية الأصول المملوكة من قبل الصندوق وتلك المملوكة من قبل أمين الحفظ. ولن يكون لأمين الحفظ أي حق أو مطالبة لأصول الصندوق واستثماراته ولن يكون لدائني أمين الحفظ أي حق أو مطالبة في أي من أصول الصندوق واستثماراته. وقد يحصل الصندوق على تمويل من جهة تمويل أو أكثر وفي هذه الحالة يمكن رهن أصول الصندوق واستثماراته لصالح الجهة الممولة بموجب شروط وأحكام وثائق التمويل.
- (ب) بيان تفصيلي لكيفية تقييم أصول الصندوق واحتساب وحداته
 - كيفية تقييم كل أصل يملكه الصندوق
 - يقوم مشغل الصندوق بتقييم الأصول العقارية استناداً إلى تقييم مقيمين اثنين معتمدين ومستقلين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. ويحق لمدير الصندوق بعد أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق تغيير أو تعيين أي مقيم جديد للصندوق دون أي إشعار مسبق لمالكي الوحدات. ويتم التعيين المذكور من قبل مدير الصندوق أخذاً بعين الاعتبار مسؤوليته تجاه مالكي الوحدات.
 - أما فيما يتعلق بأصول الصندوق الأخرى واستثماراته فإنه يتم تقييمها حسب نوع الأصل، فتكون الاستثمارات في الصناديق الاستثمارية وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام بناءً على صافي قيمة أصول الصندوق المعني والمستثمر به من قبل الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة لذلك الصندوق.
 - يجب على مدير الصندوق قبل شراء أي أصل أو بيعه تقييمه من قبل مقيمين اثنين على الأقل. ويجب أن لا يكون قد مضى أكثر من ثلاثة أشهر على إصدار أي تقرير تقييم يتم استخدامه في وقت شراء الأصول أو بيعها.
 - طريقة احتساب سعر الوحدة
 - يتم تحديد صافي قيمة الأصول للوحدة ("صافي قيمة الأصول للوحدة") من قبل مشغل الصندوق كما في كل يوم تقييم، ويتم احتسابها لأقرب أربعة أرقام عشرية، وذلك باستخدام المعادلة التالية: إجمالي أصول الصندوق ناقصاً إجمالي المطلوبات، مقسوماً على العدد الإجمالي للوحدات القائمة. ويجب أن يتم تقييم الأصول العقارية للصندوق باستخدام متوسط القيمة المتحصل عليها من اثنين (أو أكثر) من المقيمين المعتمدين والمستقلين والمرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

المستشار الهندسي

سوف يتحمل الصندوق كافة التكاليف والمصاريف المتعلقة بالمستشار الهندسي حسب الاسعار السائدة بالسوق وسيتم اضافة ضريبة القيمة المضافة الى مصاريف المستشار الهندسي عند فرضها

ضريبة القيمة المضافة

يشار إلى أن جميع الرسوم والمصاريف في هذه الشروط والأحكام دون ضريبة القيمة المضافة، ما لم يذكر خلاف ذلك. وبقدر ما تكون ضريبة القيمة المضافة مستحقة الدفع فيما يتعلق بأي خدمة مقدمة من الغير للصندوق أو مدير الصندوق بصفته مدير الصندوق، يلتزم مدير الصندوق بزيادة المقابل المدفوع لمزود الخدمة من أصول الصندوق بحيث تعكس ضريبة القيمة المضافة المستحقة (أو القيمة السوقية المعادلة لضريبة القيمة المضافة إن وجدت) مضروبة في معدل ضريبة القيمة المضافة المطبقة على الخدمة ذات العلاقة شريطة أن تصدر فاتورة ضريبية ويستلمها الصندوق. وبقدر ما تنص هذه الشروط والأحكام على أن شخصاً معين (بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، طرف مؤمن عليه) يستحق التعويض عن الخسائر أو التكاليف أو النفقات المتكبدة فيما يتعلق بالصندوق، يتم تخفيض مبلغ التعويض بمبلغ يساوي أي رصيد ضريبي على الدفعة ذات العلاقة، وأما إذا كان المبلغ المدفوع مقابلاً أو جزءاً من مقابل لخدمة خاضعة للضريبة، فإنه يجب زيادته بشكل يتناسب مع قيمة ضريبة القيمة المضافة وفقاً للمذكور أعلاه.

يكون الصندوق مسؤولاً عن جميع المصاريف والرسوم والتكاليف والالتزامات الأخرى التي يتم تكبدها في تأسيس وإدارة وتشغيل الصندوق. ويتم تحميل الصندوق المصاريف الفعلية الخاصة به. وتشمل تلك المصاريف - على سبيل المثال لا الحصر - تصميم وطباعة وثائق الطرح، ودراسة السوق، والدراسات النافية للجهالة، والاستشارات الشرعية، ومكافآت أعضاء مجلس إدارة الصندوق، تكاليف انعقاد إجتماعات مالكي الوحدات، وأتعاب المحاسب القانوني، والمصاريف القانونية، وأتعاب التثمين ومصاريف التأمين لحماية المشروع وغيرها من المصاريف المهنية الأخرى. وبالإضافة إلى ذلك، سوف يكون الصندوق مسؤولاً عن جميع المصاريف المتعلقة بتأسيس الشركات ذات الغرض الخاص والاحتفاظ بها لصالح الصندوق من قبل أمين الحفظ. وتشمل تلك المصاريف - على سبيل المثال لا الحصر - تجديد السجل التجاري للشركات ذات الغرض الخاص والتدقيق المالي. ويقوم الصندوق بتعويض مدير الصندوق عن جميع التكاليف والمصاريف التي يتكبدها مدير الصندوق نيابة عن الصندوق. ومن غير المتوقع أن لا تتجاوز هذه المصاريف 0.5% سنوياً كحد أعلى من صافي أصول الصندوق.

المصاريف الأخرى

ويجب أن تشتمل المعلومات الواردة في كل تقرير تقييم على ما يلي على سبيل المثال لا الحصر:

- الطريقة والإجراءات والافتراضات المستخدمة في عملية التقييم.
- تفاصيل ووصف أصول الصندوق.

- تحليل المتغيرات المتعلقة بالسوق العقارية، شاملةً على سبيل المثال عوامل العرض والطلب واتجاهات السوق.

- المخاطر المتعلقة بالعقارات.

- عدد مرات التقييم وتوقيته

- مرتين كل سنة (بشكل نصف سنوي) مرة في نصف العام الميلادي (30 يونيو) وأخرى في نهايته (31 ديسمبر)، وقد يكون أكثر من ذلك وفقاً لأي متطلبات نظامية

- الإجراءات التي ستتخذ في حالة الخطأ في التقييم أو الخطأ في التسعير

إذا أصبح من الواضح أن قيمة أصول الصندوق الصافية المعلنة تنطوي على خطأ جوهري نتيجة أخطاء في حساب صافي قيمة الأصول، يجب أن يتم تعديل صافي قيمة الأصول، شرط الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق. ويتم إبلاغ مالكي الوحدات بقيمة الأصول الصافية المعدلة.

- بيان بشأن أصول الصندوق

أصول الصندوق مملوكة لمالكي الوحدات مجتمعين (ملكية مشاعة)، وليس لمدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو مشغل الصندوق أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع أي مصلحة في أصول الصندوق أو مطالبة فيها، إلا إذا كان مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو مشغل الصندوق أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع مالكا لوحدات الصندوق، وذلك في حدود ملكيته، أو كان مسموحاً بهذه المطالبات بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار، وأفصح عنها في هذه الشروط والأحكام.

يشرف على الصندوق مجلس إدارة مؤلف من 5 أعضاء منهم 2 مستقلين، وفي جميع الأحوال يجب ألا يقل عدد الأعضاء المستقلين عن اثنين (2) أو ما يعادل ثلث إجمالي عدد أعضاء مجلس الإدارة، أيهما أكثر، ويباشر مجلس إدارة الصندوق مهامه اعتباراً من تاريخ طرح الصندوق وعلى مدير الصندوق توفير جميع المعلومات اللازمة عن شؤون الصندوق لجميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق. يجوز لمدير الصندوق وفقاً لتقديره تعيين أو عزل أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

- بيان أسماء أعضاء مجلس إدارة الصندوق ومؤهلاتهم والإفصاح عن الأعضاء المستقلين في مجلس إدارة الصندوق

- السيد / إيهاب محمود حسوبه - رئيس المجلس

- يمتلك الأستاذ إيهاب حسوبه خبرة تمتد إلى 15 عاماً في مجال إدارة التغيير وتمويل التجارة، حيث تولى منصب الرئيس التنفيذي لشركة كوارا للتمويل وشغل عدة مناصب في بنك البلاد شملت المدير العام لقطاع مصرفية الأفراد بين 2016 و2021، ومدير عام العمليات بين عام 2014 و2016، ومستشار مدير عام العمليات خلال عام 2014

- السيد / احمد محمد المزيني - عضو غير مستقل

يعمل الأستاذ احمد المزيني نائباً لرئيس مجلس إدارة شركة المزيني العقارية، يحمل الأستاذ احمد درجة البكالوريوس في نظم المعلومات الإدارية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن بالملكة العربية السعودية عام 1998 م. كما يحمل عضوية مجلس إدارة في شركة المدينة المتكاملة حتى الان، وعضو مجلس المديرين في شركة فريق ادارة المشاريع حتى الان، وعضو مجلس المديرين في شركة البيوت الاقتصادية حتى الان، كما أنه عضو مجلس إدارة في عدة شركات أخرى

- السيد / فواز المزين - عضو غير مستقل

يعمل الأستاذ فواز المزين حالياً رئيساً تنفيذياً في شركة تطوير قدرات الأعمال الإدارية، كما عمل نائباً للرئيس لشؤون تمويل الشركات في بنك سامبا، كما شغل العديد من المناصب في عدد من الشركات الكبرى في المملكة، يحمل الأستاذ فواز شهادة البكالوريوس في الهندسة الكهربائية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن عام 2002 م، ويمتلك خبرة واسعة في مجال الاستثمار.

- السيد / بندر العبدالكريم - عضو مستقل

يعمل الأستاذ بندر حالياً مساعداً لمحافظ الشؤون المالية في هيئة عقارات الدولة وهو حاصل على شهادة البكالوريوس في العلوم في التخطيط الحضري والإقليمي كما حصل على شهادة الماجستير في التمويل والاستثمار بالإضافة إلى شهادة الماجستير والدكتوراه في الاقتصاد، ويمتلك الأستاذ بندر خبرة مهنية في القطاع المالي وفي القطاع المصرفي والاستثمار، تشمل وضع وتنفيذ الاستراتيجية المالية والاستثمارية، واطر السياسات والإجراءات، مع ضمان استمرار سير الأعمال بشكل آمن ومتوافق مع معايير الحوكمة.

خبرة في الحلول المالية بما في ذلك التمويل المصرفي، وتمويل المشاريع الصغيرة والمتوسطة الحجم والاستثمار، والتقييم، والتحليل المالي، والتباين، والنمذجة المالية

المشاركة في تطوير الإستراتيجية الوطنية للإسكان لرؤية 2030 وبرامج التحول

الوطني 2020 لوزارة الشؤون البلدية والإسكان، وقيادة فريق مبادرات جانب العرض وبرامج التمويل

- السيد / جنيد عكيري - عضو مستقل

يعمل الأستاذ جنيد عكيري حالياً مدير عام في شركة مباني الصفاة المحدودة ، كما عمل مدير عام في شركة المنزل الماسي المحدودة ، يحمل الأستاذ جنيد شهادة البكالوريوس من قسم اللغة الانجليزية من جامعة الملك خالد.

• (ب) مجموع المكافآت المتوقع دفعها لأعضاء مجلس الإدارة خلال مدة الصندوق

يستحق أعضاء مجلس الإدارة المستقلين مكافأة بمبلغ إجمالي لا يتجاوز 50,000 ريال سعودي سنوياً لكل عضو، تدفع في نهاية كل سنة، بواقع (10,000) ريال سعودي عن كل اجتماع لكل عضو مستقل. ولن يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة الآخرين أي تعويضات من الصندوق، علماً أن الصندوق سوف يتحمل نفقات اجتماعات مجلس الإدارة (إن وجدت) أو لجانه الفرعية (في حال تأسيسها) من سفر وإقامة وخلافه على ألا تزيد عن 20,000 ريال سعودي سنوياً لكل عضو، وتدفع حسب مواعيد استحقاقها في حينه.

• (ج) وصف لطبيعة الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق

تشمل مسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق، الآتي:
- الموافقة على جميع العقود والاتفاقيات والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر الموافقة على عقود التطوير وعقد الحفظ وعقد التسويق والتقييم وعقد المكتب الهندسي.

- الموافقة على قرارات الإستثمارات والتخارج منها بناءً على التوصيات المرفوعة من قبل مدير الصندوق و/أو أي من اللجان التي يتم تشكيلها من قبل مجلس إدارة الصندوق (في حال تأسيسها) وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام.

- الموافقة على تعيين مراجع الحسابات للصندوق الذي يرشحه مدير الصندوق.

- اتخاذ قرار في شأن أي تعامل ينطوي على تعارض في المصالح يفصح عنه مدير الصندوق وأي طرف آخر ذو علاقة.

- الاجتماع مرتان سنوياً على الأقل مع مسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق أو مسؤول التبليغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديه، للتأكد من التزام مدير الصندوق بجميع الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

- الموافقة على شروط وأحكام الصندوق وأي تعديل عليها.

- التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام وأحكام لائحة صناديق الاستثمار.

- التأكد من التزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لمالكي الوحدات وغيرهم من أصحاب المصالح.

- العمل بأمانة وحسن نية واهتمام ومهارة وعناية وحرص لمصلحة الصندوق ومالكي الوحدات، وتشمل واجبات الأمانة واجب الإخلاص والاهتمام وبذل الحرص المعقول.

- تدوين محاضر الاجتماعات التي تبين جميع وقائع الاجتماعات والقرارات التي اتخذها مجلس إدارة الصندوق.

- الاطلاع على التقرير المتضمن تقييم أداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق، وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام ولوائح صناديق الاستثمار.

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

- الاطلاع على التقرير المتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها، وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام ولوائح صناديق الاستثمار.

- عقد اجتماعات مرتين في السنة على الأقل مع مسؤول المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال التابع لمدير الصندوق للتأكد من التزام مدير الصندوق بجميع الأنظمة واللوائح المعمول بها.

- تدوين محاضر الاجتماعات التي تبين جميع وقائع الاجتماعات والقرارات التي اتخذها مجلس إدارة الصندوق

• (د) بيان بأي صندوق استثمار آخر يشرف عليه أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق

اسم الصندوق	اسم العضو	تاريخ العضوية	نوع العضوية
صندوق معيار جدة الأول	بندر العبدالكريم	2022 - حتى الآن	مستقل
صندوق الزهرة العقاري	بندر العبدالكريم	06/2023 - حتى الان	مستقل

مجلس إدارة الصندوق

- (ه) إقرار من مدير الصندوق بشأن متطلبات التأهيل
يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق تنطبق عليهم متطلبات التأهيل التالية:
1- ألا يكون مفلساً أو خاضعاً لأي دعاوي إفلاس أو إعسار.
2- لم يسبق له ارتكاب مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخل بالنزاهة والأمانة.
3- أن يمتلك المهارات والخبرات اللازمة.
إذا فقد أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أياً من متطلبات التأهيل أعلاه، سيقوم مدير الصندوق بتعيين عضو بديل مستوفٍ لمتطلبات التأهيل أعلاه.
- (و) إقرار من مدير الصندوق بشأن أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين
يقر مدير الصندوق بأن أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين ينطبق عليهم تعريف "عضو مجلس إدارة صندوق مستقل" الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح الهيئة وقواعدها.
- (ز) اجتماعات مجلس إدارة الصندوق والقرارات والنصاب القانوني
- سيجتمع مجلس إدارة الصندوق مرتين سنوياً على الأقل (أو أكثر من ذلك إذا اقتضت الحاجة)، لمراجعة أداء الصندوق وبحث وتقديم المشورة حول المسائل التي تؤثر على مصالح الصندوق. يجوز طلب عقد اجتماع لمجلس إدارة الصندوق من قبل أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو من قبل مدير الصندوق بناء على إشعار يتم تقديمه في وقت معقول لكافة الأعضاء، ويكون الاجتماع بدعوة من رئيس مجلس إدارة الصندوق ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك خطياً.
- يتكون النصاب القانوني لأي اجتماع لمجلس إدارة الصندوق من أغلبية أعضاء مجلس إدارة الصندوق على الأقل.
- لكل عضو مجلس إدارة صوت واحد فيما يتعلق بقرارات مجلس إدارة الصندوق، وفي حال تساوي الأصوات، يعد صوت رئيس مجلس الإدارة هو المرجح.
- لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق التصويت على أي قرار يتخذه مجلس إدارة الصندوق في شأن أي أمر يكون لذلك العضو أي مصلحة خاصة مباشرة أو غير مباشرة فيه، ويجب على العضو الإفصاح عن أي مصلحة من ذلك القبيل لمجلس إدارة الصندوق.
- إذا لم يكتمل النصاب المشار إليه أعلاه لاجتماع دعي له حسب الأصول خلال ساعة من الوقت المحدد لاجتماع مجلس إدارة الصندوق، يؤجل الاجتماع لمدة خمسة (5) أيام عمل على الأقل من تاريخ اجتماع المجلس ("الاجتماع المؤجل") على أن يصدر إشعار خطي بشأن هذا الاجتماع المؤجل يتم تسليمه فوراً لجميع الأعضاء، ويكون النصاب في الاجتماع المؤجل بمن حضر من الأعضاء.
- لمجلس إدارة الصندوق أن يصدر قرارات بالتمرير عن طريق عرضها على كافة الأعضاء متفرقين ما لم يطلب أحد الأعضاء كتابة اجتماع المجلس للمداولة فيها، وتعرض هذه القرارات على مجلس الإدارة في أول اجتماع تال له.
- يجوز عقد اجتماعات المجلس عبر الهاتف، أو وسيلة اتصال إلكترونية أخرى تسمح لجميع الأعضاء الحاضرين سماع جميع الحاضرين الآخرين. ويحق للرئيس افتراض أن أي عضو في المجلس يشارك في الاجتماع عبر الهاتف أو أي وسيلة إلكترونية أخرى حاضراً الاجتماع كاملاً.

مجلس إدارة الصندوق

- تثبت مداومات المجلس وقراراته في محاضر يوقعها رئيس المجلس وأعضاء مجلس الإدارة الحاضرون وأمين السر، وتدون هذه المحاضر في سجل خاص يوقعه رئيس المجلس وأمين السر.
- يعين مجلس الإدارة أمين سر للمجلس سواءً من بين أعضائه أو من غيرهم، ويحدد مكافأته، ويختص بتسجيل محاضر اجتماعات مجلس الإدارة، وتدوين القرارات الصادرة عن هذه الاجتماعات وحفظها، إلى جانب ممارسة الاختصاصات الأخرى التي يوكلها إليه مجلس الإدارة.
- يتم مراعاة لوائح وتعليمات الهيئة فيما يتعلق بالحوكمة بخصوص التصويت على القرارات التي تصدر من قبل مجلس إدارة الصندوق.

مدير الصندوق

- أ) بيان اسم مدير الصندوق وعنوانه
شركة تنمية المالية
الرياض، المملكة العربية السعودية
طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول - حي المحمدية
رقم الوحدة: 6687
الدور الثاني - مكتب رقم 1
الرقم الإضافي: 3058
الرقم الموحد: 920013262
الموقع الإلكتروني: www.tatimahcapital.sa
- ب) إفادة بأن مدير الصندوق مؤسسة سوق مالية مرخص لها بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية، ورقم ترخيصها الصادر عن الهيئة
شركة تنمية المالية بصفتها مدير الصندوق مرخصة وخاضعة لتنظيم هيئة السوق المالية بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية بالترخيص رقم (19203-32).

- ج) بيان مهام مدير الصندوق وواجباته ومسؤولياته
يتولى مدير الصندوق مهام شؤون إدارة الصندوق بصفته كياناً مالياً مستقلاً بذاته عن أصول شركة تنمية المالية وذلك وفقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة ووفقاً لمصلحة مالكي الوحدات ويقوم مدير الصندوق بما يلي:
- تعيين أي طرف يقدم خدمة للصندوق.
- وضع إجراءات اتخاذ القرار التي ينبغي اتباعها بغرض تنفيذ الجوانب الإدارية والتنظيمية للصندوق.



- وضع سياسات وإجراءات لرصد المخاطر التي تؤثر في استثمارات الصندوق، وضمان سرعة التعامل معها، على أن تتضمن تلك السياسات والإجراءات القيام بعملية تقييم المخاطر بشكل سنوي على الأقل.

- إبلاغ الهيئة بأية واقعة أو تطور جوهري يمكن أن يؤثر على تشغيل الصندوق.

- التقيد بجميع القواعد، واللوائح، والتعليمات، السارية في المملكة فيما يتعلق بالصندوق.

- إدارة أصول الصندوق لمصلحة مالكي الوحدات طبقاً لهذه الشروط والأحكام.

- التأكد من أن العقود المبرمة لمصلحة الصندوق في وضعية قانونية جيدة.

- إدارة كافة الأمور المتعلقة بالأصول العقارية، وأية أصول واستثمارات أخرى للصندوق، لمصلحة مالكي الوحدات، حسب هذه الشروط والأحكام، واللوائح والممارسات المعتادة في مجال العقارات، بما في ذلك دون الحصر، تعيين الأطراف الثالثة لتقديم الخدمات للصندوق وتقديم المشورة لمجلس إدارة الصندوق فيما يخص جميع الأمور المتعلقة بالأصول العقارية والمشاريع وأية أصول واستثمارات أخرى للصندوق واتخاذ جميع القرارات بخصوص جميع الأمور باستثناء تلك المحفوظة صراحةً لمجلس إدارة الصندوق.

- التأكد من كمال هذه الشروط والأحكام، وأية تعديلات تطرأ عليها.

- ضمان الإفصاح عن جميع المعلومات الجوهرية، المتعلقة بالصندوق، لمالكي الوحدات والهيئة، وفق ما يكون مفروضاً بموجب الأنظمة واللوائح السارية، وهذه الشروط والأحكام.

- تعيين مراجع حسابات، وغيره من مزودي الخدمات المهنية للصندوق، بما في ذلك المستشار القانوني.

- قبول المستثمرين في الصندوق، والمحافظة على سجل مالكي الوحدات.

- التصرف بصفة وكيل الطرح الحصري للصندوق.

- ترتيب تصفية الصندوق لدى انتهاء مدة الصندوق (مع مراعاة إتمام مرحلة بيع أصول الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم قبل انتهاء مدة الصندوق الأساسية أو المدة الإضافية).

- التشاور مع مجلس إدارة الصندوق من وقت لآخر لضمان الالتزام بالأنظمة وبهذه الشروط والأحكام.

لا يكون مدير الصندوق أو أي من الشركات الزميلة له أو أي من تابعيه أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي من موظفي أو وكلاء مدير الصندوق مسؤولين تجاه أي من مالكي الوحدات عن أي أضرار أو خسائر أو تكاليف أو مصاريف أو التزامات أخرى يتعرض لها مالك الوحدات أو أصول الصندوق، ما لم يكن ذلك ناتجاً عن سوء تصرف متعمد أو سوء نية أو إهمال جسيم مقصود من جانب أولئك الأشخاص.

• (د) بيان الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق أو استبداله

للهيئة عزل مدير الصندوق واتخاذ أي إجراء تراه مناسباً لتعيين مدير صندوق بديل في أي من الأحوال التالية:

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

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

- إذا رأت الهيئة أن مدير الصندوق قد أخل - بشكل تراه جوهرياً - بالالتزام النظام أو لوائح التنفيذ.

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

- صدور قرار صندوق خاص من مالكي وحدات يطلبون فيه من الهيئة عزل مدير الصندوق.

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

ويحق لمدير الصندوق الحصول على جميع أتعاب الإدارة ورسوم الأداء المستحقة حتى تاريخ العزل، والتي تصبح أيضاً مستحقة وواجبة السداد بتاريخ العزل.

• (هـ) أي نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق أو مدير الصندوق، يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق

سيتم الإفصاح لمجلس إدارة الصندوق عن جميع المعاملات التي قد يترتب عليها نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق أو مدير الصندوق ومن شأنها أن تتعارض مع مصالح الصندوق.

• (و) وصف لأي تعارض جوهري في المصالح من شأنه التأثير في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق وتنفيذها

• (ز) تضارب المصالح فيما يتعلق بالمعاملات مع مدير الصندوق مع الشركات التابعة له أو الشركات الشقيقة أو الجهات أو الكيانات أو الأشخاص التي تسيطر على مدير الصندوق

قد يكون بعض مالكي الوحدات في الصندوق علاقات أخرى تربطهم مع مدير الصندوق مثل ان يكون احد شركات او كيانات او اشخاص تسيطر على مدير الصندوق او احدي شركاته التابعة له او الشركات الشقيقة، بصفته مستثمرين مع جهات أخرى يكون لمدير الصندوق مصلحة فيها، وذلك مما قد يتسبب في تضارب محتمل بين مصالح الصندوق ومدير الصندوق، إضافة إلى ذلك، قد يكون لمدير الصندوق أو أي من تابعيه علاقات طويلة الأجل مع جهات عدة كالمستشار الفني وعند تحديد ما إذا كان ينبغي للصندوق الاستثمار في فرصة معينة، يأخذ مدير الصندوق مثل هذه العلاقات بعين الاعتبار حيث يسعى لحل أي تضارب في المصالح بشكل يكفل مصالح الصندوق، ولتجنب الشك، يعتمز مدير الصندوق تعيين المقيمين المستقلين عند تحديد قيمة شراء أي أصل عقاري لضمان أن تكون شروط الاستحواذ وسعر الشراء على أساس منفصل ووفقاً لمعايير السوق.

• (ح) قد يدخل الصندوق في معاملات مع مدير الصندوق مع شركات او كيانات او اشخاص تسيطر على مدير الصندوق او تابعة له او شركات شقيقة له او غيرها من الكيانات الأخرى التي تمتلك فيها شركة تتمتع كإبتال حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة. فعلى سبيل المثال، قد تقدم بعض الشركات او كيانات او اشخاص تسيطر على مدير الصندوق او تابعة له لمدير الصندوق او الشركات الشقيقة خدمات معينة للصندوق مثل التطوير او التسويق والتمويل على السبيل المثال، وسيتم الإفصاح لمجلس إدارة الصندوق عن جميع المعاملات التي تتم ما بين الصندوق ومدير الصندوق والشركات التابعة له والكيانات التي تمتلك فيها شركة تتمتع كإبتال حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة.

• تعتبر أي معاملة يجريها الصندوق مع طرف ذي صلة تضارباً في المصالح ويجب على مدير الصندوق الالتزام بما يلي:

1. الإفصاح عن أي تضارب في المصالح إلى مجلس إدارة الصندوق.
2. الإفصاح عن أي تضارب في المصالح في الشروط والأحكام والتقارير الدورية.
3. قد يتم الحصول على تمويل للصندوق من طرف ذي علاقة.
4. قد يتم الاستحواذ على أصول عقارية مملوكة لأشخاص او شركات تسيطر على مدير الصندوق.
5. قد يتم تعيين مطور غير مستقل عن الأطراف ذات العلاقة.
6. قد يستثمر المطور والمقاول حصة نقدية أو عينية في الصندوق.

إن طبيعة أعمال مدير الصندوق تؤدي إلى احتمال وجود أو نشوء حالات تعارض مصالح معينة خلال مدة الصندوق. ويجوز لمدير الصندوق و/أو مجلس إدارة الصندوق التعاقد على مجموعة واسعة من الأنشطة تشمل على سبيل المثال لا الحصر خدمات الاستشارات المالية، وإدارة صناديق الاستثمار، والقيام بأعمال إدارة الأصول، وأنشطة أخرى. وفي سياق الأعمال العادية لمدير الصندوق، يمكن أن يقوم مدير الصندوق بأعمال تتعارض فيها مصالحه أو مصالح عملائه مع مصالح المستثمرين في الصندوق. كما أن مدير الصندوق يمكن أن يستحوذ أيضاً على أصول بشكل مباشر ومن ثم نقل هذه الأصول إلى الصندوق، ما يمكن أن يؤدي كذلك إلى نشوء تعارض مع مصالح المستثمرين. وفي حال نشوء أي تعارض في المصالح فإنه سيتم التعامل مع تلك الحالات وفقاً للمادة (21) "تعارض المصالح" من هذه الشروط والأحكام.

ويسعى مدير الصندوق إلى بذل أقصى جهوده لحل أي تعارض في المصالح قد ينجم بين مدير الصندوق وأعضاء مجلس إدارة الصندوق والأطراف المعنية ومالكي الوحدات بما في ذلك الحالات التي من شأنها التأثير في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق وتنفيذها.

• (ي) أي مهمة أو صلاحية تتعلق بعمل الصندوق يكلف مدير الصندوق طرفاً ثالثاً بها، مع ذكر بيان تفصيلي لذلك

باستثناء ما تم الإفصاح عنه بموجب هذه الشروط والأحكام فيما يتعلق بأي من الخدمات الموكلة لأي أطراف ثالثة، لم يقم مدير الصندوق بإسناد أي مهام تتعلق بعمل الصندوق لأي طرف ثالث. مع مراعاة لائحة صناديق الاستثمار، يجوز لمدير الصندوق في أي وقت تفويض طرف ثالث أو أكثر بأية مهام تتعلق بعمل الصندوق.

• (ك) الإفصاح عن استثمار مدير الصندوق في وحدات الصندوق وقيمة هذه الاستثمارات يمكن أن يشترك مدير الصندوق أو أحد ملاكته المسيطرين في الصندوق من خلال اشتراك نقدي و/أو الاشتراك العيني بتقديم أصول. ويتم التعامل مع استثمار مدير الصندوق أو شركاته الزميلة أو تابعيه على أنه اشتراك في وحدات الصندوق، وبالتالي يتم التعامل معها كما هو منصوص عليه في المادة (8) "الاشتراك" من هذه الشروط والأحكام، ويلتزم مدير الصندوق بالآتي:

- لن تكون شروط اشتراك مدير الصندوق في الوحدات والحقوق المتصلة بها أفضل من الشروط والحقوق المتصلة بالوحدات المملوكة لمالكي الوحدات الآخرين من ذات الفئة.
- لن يمارس مدير الصندوق حقوق التصويت المرتبطة بالوحدات التي يملكها.
- سيفصح مدير الصندوق عن تفاصيل استثماره في الصندوق في تقارير الصندوق.

15. مشغل الصندوق

(أ) اسم مشغل الصندوق وعنوانه ورقم ترخيصه الصادر عن الهيئة شركة تتمتع المالية

الرياض، المملكة العربية السعودية

طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول - حي المحمدية

رقم الوحدة: 6687

الدور الثاني - مكتب رقم 1

الرقم الإضافي: 3058

الرقم الموحد: 920013262

الموقع الإلكتروني: www.tatimahcapital.sa



شركة تتمتع المالية بصفتها مشغل الصندوق مرخصة وخاضعة لتنظيم هيئة السوق المالية بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية بالترخيص رقم (32-19203).

• (ب) بيان مهام مشغل الصندوق وواجباته ومسؤولياته

تقع على مشغل الصندوق الالتزامات وتكون له الصلاحيات الواردة فيما يلي:

- إدارة كافة النواحي التقنية الخاصة بتقييم أصول الصندوق واحتساب صافي قيمة الأصول وسعر الوحدات تحت إشراف مدير الصندوق.
- إدارة عملية الاشتراك في وحدات الصندوق، وإدارة معاملات التخصيص وإعادة مبالغ الاشتراك (حسب الحال).

- مسك سجل مالكي وحدات الصندوق.

- إدارة التعامل في وحدات الصندوق.

• (ج) المهام التي كلف بها مشغل الصندوق طرفاً ثالثاً فيما يتعلق بالصندوق

لا توجد.

• (أ) اسم أمين حفظ الصندوق وعنوانه ورقم ترخيصه الصادر عن الهيئة

الإئماء للاستثمار
alinma investment

شركة الإئماء للإستثمار

ترخيص هيئة السوق المالية رقم (37 - 09134)

برج العنود 2 - طريق الملك فهد ص.ب. 55560 ، الرياض 11544 ، المملكة العربية السعودية

خدمة العملاء: 8004413333

بريد إلكتروني: info@alinmainvest.com

بيان مهام أمين الحفظ وواجباته ومسؤولياته :

أبرم مدير الصندوق اتفاقية مع أمين الحفظ، يقوم بموجبها أمين الحفظ بتقديم خدمات أمانة الحفظ فيما يتعلق بأصول الصندوق. ويتولى أمين الحفظ مسؤولية تأسيس الشركات ذات الغرض الخاص لمصلحة الصندوق. ويحتفظ أمين الحفظ أو الشركة ذات الغرض الخاص أو البنك المقرض بصكوك ملكية أصول الصندوق. ويمكن أن تشمل مسؤوليات أمين الحفظ الأخرى الاحتفاظ بالوثائق التأسيسية والعقود الرئيسية المتعلقة بالصندوق، ومحاضر اجتماعات مجلس إدارة الصندوق، وتقارير التقييم بما في ذلك:

- حفظ الأصول العقارية التابعة للصندوق.

- تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص والمملوكة من قبل أمين الحفظ ونقل ملكية الأصول العقارية للشركة ذات الغرض الخاص.

- فتح حساب بنكي منفصل لصالح الصندوق.

- على الرغم من تسجيل الأصول العقارية التابعة للصندوق باسم الشركة ذات الغرض الخاص أو تسجيل رأس مال الشركة ذات الغرض الخاص باسمه فإنه لا يتحمل أية آثار أو ترتيبات متعلقة ببيع الأصول العقارية نظراً لأن أمين الحفظ ليس له أي حق في الأصول العقارية والاستثمارات التابعة للصندوق، سواء كان ذلك في صورة ملكية أو أي حق آخر مهما كان. ويكون أمين الحفظ مسؤولاً عن فصل الأصول العقارية والاستثمارات التابعة للصندوق عن أصوله وحماتها نيابة عن مالكي الوحدات وذلك للمحافظة على حقوق الصندوق في هذه الأصول العقارية والاستثمارات التابعة للصندوق. ويكون أمين الحفظ مسؤولاً أمام مدير الصندوق ومالكي الوحدات عن أية خسائر قد تلحق بالصندوق بسبب الغش أو الإهمال أو سوء الإدارة أو الضرر المتعمد.

- الاحتفاظ بسجلات الأصول العقارية والاستثمارات التابعة للصندوق والوثائق المتعلقة بالصندوق والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: (1) صكوك ملكية الأصول العقارية المملوكة للصندوق، (2) القرارات الاستثمارية للصندوق، (3) محاضر اجتماعات مجلس إدارة الصندوق، (4) تقارير التقييم للأصول العقارية للصندوق التي يتم إعدادها بواسطة المقيمين المستقلين.

- تزويد مدير الصندوق بتقارير حفظ كل ستة (6) أشهر من تاريخ بدء الحفظ ونقل صكوك ملكية الأصول العقارية باسم الشركة ذات الغرض الخاص

- سيقوم أمين الحفظ بفصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول أخرى بشكل مستقل، سواء أصوله أو أصول عملائه الآخرين.

- تمكين مدير الصندوق من كافة الصلاحيات والتحكم المطلق في الأصول تحت الحفظ بما لا يخالف لائحة صناديق الاستثمار.

- التعاون الكلي مع طلبات مراجعي الحسابات وغيرهم من مستشاري الصندوق ومدير الصندوق بما لا يخالف لائحة صناديق الاستثمار.

- بذل العناية المهنية الواجبة واللازمة عند تقديم خدمات الحفظ، ويجب عليه تنفيذ التزاماته المنصوص عليها بموجب اتفاقية خدمات الحفظ، وبموجب ما تضمنته أحكام الباب السابع من لائحة مؤسسات السوق المالية بكل عناية واهتمام، والحرص المحترف والمهني المتخصص في تقديم خدمات الحفظ وفقاً لما هو منصوص عليه في أحكام الباب الثالث من لائحة مؤسسات السوق المالية والمتعلقة بالحفظ.

ب) المهام التي كلف بها أمين الحفظ طرفاً ثالثاً فيما يتعلق بالصندوق مع مراعاة أحكام لائحة صناديق الاستثمار، يجوز لأمين الحفظ تكليف طرف ثالث أو أكثر أو أي من تابعيه بالعمل أميناً للحفظ من الباطن، ويدفع أمين الحفظ أتعاب ومصاريف أي أمين حفظ من الباطن من موارده الخاصة.

كما تجدر الإشارة إلى أن أمين الحفظ يعد مسؤولاً سواء أدى مسؤولياته بشكل مباشر أم كلف بها طرفاً ثالثاً بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار ولائحة مؤسسات السوق المالية.

وحتى تاريخ هذه الشروط والأحكام فإن أمين الحفظ لم يكلف أي طرفاً ثالثاً بأي مهام.

• ج) بيان الأحكام المنظمة لعزل أمين الحفظ أو استبداله

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

- توقف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط الحفظ دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.

- إلغاء ترخيص أمين الحفظ في ممارسة نشاط الحفظ أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.

- تقديم طلب إلى الهيئة من أمين الحفظ لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الحفظ.

- إذا رأت الهيئة أن أمين الحفظ قد أخل - بشكل تراه جوهرياً - بالتزام النظام أو لوائحه التنفيذية.

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

يجوز لمدير الصندوق عزل أمين الحفظ المعين من قبله بموجب إشعار كتابي إذا رأى بشكل معقول أن عزل أمين الحفظ فيه مصلحة مالكي الوحدات، وعلى مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات بذلك فوراً وبشكل كتابي.

وسيقوم مدير الصندوق في حال عزل أمين الحفظ بتعيين بديل له خلال (30) يوماً من تسلم أمين الحفظ الإشعار الكتابي المشار إليه أعلاه. ويجب على أمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل مع مدير الصندوق لتسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل.

ويجب على أمين الحفظ المعزول أن ينقل جميع العقود المرتبطة بالصندوق إلى أمين الحفظ البديل ونقل جميع الأصول لذلك الكيان الذي يحدده مدير الصندوق.

المطوّر

شركة مناف العقارية

الموقع : المملكة العربية السعودية - الرياض

Tel : 0126073622

Email : info@Manafco.com

• بيان مهام المطور و واجباته ومسؤولياته

سيتم تعيين المطور وفقاً لإتفاقية التطوير، وتشمل مهام المطور وواجباته ومسؤولياته على سبيل المثال لا الحصر ما يلي (بالإضافة إلى ما سيتم الإتفاق عليه بموجب إتفاقية التطوير):

- إعداد تصورات وتصاميم مشروع و/أو مشاريع الصندوق.
 - تسهيل الحصول على الرخصة لمشروع و/أو مشاريع الصندوق.
 - العمل بالتعاون مع مدير الصندوق لضمان إنجاز مشروع و/أو مشاريع الصندوق في المواعيد المحددة.
 - إدارة عملية التطوير وتعيين مقدمي الخدمات المطلوبين لمشروع و/أو مشاريع الصندوق.
 - إعداد / تحديث ميزانيات مشروع و/أو مشاريع الصندوق بشكل دوري.
- ويجوز للمطور الاشتراك في الصندوق نقداً أو عيناً كما هو منصوص عليه في المادة (8) "الاشتراك" من هذه الشروط والأحكام.

المكتب الهندسي

أ) اسم المكتب الهندسي وعنوانه

يقوم مدير الصندوق بتعيين المستشار الهندسي شريطة الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق، وفي حال قيام الصندوق بتحديد مشروع التطوير، فإنه سيتم العمل على تعيين المكتب الهندسي وفقاً لأفضل الممارسات المتبعة في السوق وبما يتوافق مع لوائح وتعليمات الهيئة وسيتم إشعار الهيئة ومالكى الوحدات فور تعيينه .

بناء على موافقة مجلس إدارة الصندوق يحق لمدير الصندوق تغيير المكتب الهندسي.

ب) بيان مهام المكتب الهندسي وواجباته ومسؤولياته

تشتمل مسؤوليات المستشار الهندسي على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- التأكد من إتمام العمل حسب البرنامج التطويري، وبالتوافق مع خطة التطوير المبرمة، والالتزام بأفضل الممارسات.
- مراجعة المواد للتأكد من مطابقتها للمواصفات المتفق عليها.
- مراجعة التقارير الصادرة من المطور للتأكد من جودتها ودقتها واكتمالها.
- إصدار تقارير مستقلة توضح تطور المشروع و/أو مشاريع الصندوق.
- تحديد أي تأخير وتأثيره على الوقت والتكلفة والمنظور التقني.
- الموافقة على مدفوعات المطور أو إبداء الرأي على طلبات الدفع.
- مراجعة المستخلصات ونسب الإنجاز والتأكد من صحتها.

مراجع الحسابات

اسم المحاسب القانوني وعنوانه

شركة محمد النادر وشركاه (محاسبون متحدون) مراجع خارجي لحسابات الصندوق، وعنوانه هو:

الرياض

الطابق الأول، مبنى رقم 3193،

طريق العروبة، حي العليا،

ص.ب 2227

الرياض 12333 - 8335 ، المملكة العربية السعودية

هاتف: 114169361 00966

البريد الإلكتروني info@rmsaudi.com

• أ) بيان مهام مراجع الحسابات وواجباته ومسؤولياته

تشمل مهام مراجع الحسابات وواجباته ومسؤولياته ما يلي:

- فحص البيانات المالية وأسس إعدادها لتحديد البنود والمناطق الهامة والمؤثرة.

- إجراء اختبارات ومراجعة للعمليات التي تمت إلى المدى المناسب وذلك للتحقق من سلامة وصحة

الحسابات المتعلقة بها.

- مراجعة القوائم المالية المؤقتة (نصف السنوية) للصندوق.

- تدقيق القوائم المالية السنوية للصندوق.

يحق لمدير الصندوق بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق تغيير مراجع الحسابات من وقت

لآخر وذلك بما يحقق مصلحة المستثمرين في الصندوق.

كما تجدر الإشارة إلى أنه يجب أن يكون مراجع الحسابات مسجلاً لدى الهيئة وفقاً لقواعد تسجيل

مراجعي حسابات المنشآت الخاضعة لإشراف الهيئة، ومستقلاً وفقاً لمعيار الاستقلالية المحدد في نظام

المحاسبين القانونيين ولائحته التنفيذية.

القوائم المالية

سيتم إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق وفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار، وستكون متاحة

لمالكى الوحدات دون أي رسم حيث يمكن الحصول عليها من خلال إرسالها عن طريق البريد الإلكتروني.

كما تجدر الإشارة إلى أنه التزاماً بمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار، يجب أن تعد القوائم المالية

للصندوق باللغة العربية، وبشكل نصف سنوي على الأقل، وأن توضح وفقاً لمعايير المحاسبة المعتمدة من

الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، ويجوز إعداد نسخ إضافية باللغة الإنجليزية، وفي حال وجود أي

تعارض بين تلك النسخ، يؤخذ بالنص العربي.

ويجب مراجعة القوائم المالية السنوية للصندوق وفقاً لمعايير المحاسبة المعتمدة من الهيئة السعودية

للمراجعين والمحاسبين، ويجب على مراجع الحسابات من خلال مراجعته للقوائم المالية السنوية للصندوق،

وبناءً على ما يقدم إليه من معلومات، أن يضمن في تقريره ما قد يتبين له من مخالفات لأحكام لائحة

صناديق الاستثمار أو هذه الشروط والأحكام.

المطوّر

شركة مناف العقارية

الموقع : المملكة العربية السعودية - الرياض

Tel : 0126073622

Email : info@Manafco.com

• بيان مهام المطور و واجباته ومسؤولياته

سيتم تعيين المطور وفقاً لإتفاقية التطوير، وتشمل مهام المطور وواجباته ومسؤولياته على سبيل المثال لا الحصر ما يلي (بالإضافة إلى ما سيتم الإتفاق عليه بموجب إتفاقية التطوير):

- إعداد تصورات وتصاميم مشروع و/أو مشاريع الصندوق.
 - تسهيل الحصول على الرخصة لمشروع و/أو مشاريع الصندوق.
 - العمل بالتعاون مع مدير الصندوق لضمان إنجاز مشروع و/أو مشاريع الصندوق في المواعيد المحددة.
 - إدارة عملية التطوير وتعيين مقدمي الخدمات المطلوبين لمشروع و/أو مشاريع الصندوق.
 - إعداد / تحديث ميزانيات مشروع و/أو مشاريع الصندوق بشكل دوري.
- ويجوز للمطور الاشتراك في الصندوق نقداً أو عيناً كما هو منصوص عليه في المادة (8) "الاشتراك" من هذه الشروط والأحكام.

المكتب الهندسي

أ) اسم المكتب الهندسي وعنوانه

يقوم مدير الصندوق بتعيين المستشار الهندسي شريطة الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق، وفي حال قيام الصندوق بتحديد مشروع التطوير، فإنه سيتم العمل على تعيين المكتب الهندسي وفقاً لأفضل الممارسات المتبعة في السوق وبما يتوافق مع لوائح وتعليمات الهيئة وسيتم إشعار الهيئة ومالكى الوحدات فور تعيينه .

بناء على موافقة مجلس إدارة الصندوق يحق لمدير الصندوق تغيير المكتب الهندسي.

ب) بيان مهام المكتب الهندسي وواجباته ومسؤولياته

تشتمل مسؤوليات المستشار الهندسي على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- التأكد من إتمام العمل حسب البرنامج التطويري، وبالتوافق مع خطة التطوير المبرمة، والالتزام بأفضل الممارسات.
- مراجعة المواد للتأكد من مطابقتها للمواصفات المتفق عليها.
- مراجعة التقارير الصادرة من المطور للتأكد من جودتها ودقتها واكتمالها.
- إصدار تقارير مستقلة توضح تطور المشروع و/أو مشاريع الصندوق.
- تحديد أي تأخير وتأثيره على الوقت والتكلفة والمنظور التقني.
- الموافقة على مدفوعات المطور أو إبداء الرأي على طلبات الدفع.
- مراجعة المستخلصات ونسب الإنجاز والتأكد من صحتها.

مراجع الحسابات

اسم المحاسب القانوني وعنوانه

شركة محمد النادر وشركاه (محاسبون متحدون) مراجع خارجي لحسابات الصندوق، وعنوانه هو:

الرياض

الطابق الأول، مبنى رقم 3193،

طريق العروبة، حي العليا،

ص.ب 2227

الرياض 12333 - 8335 ، المملكة العربية السعودية

هاتف: 114169361 00966

البريد الإلكتروني info@rmsaudi.com

• أ) بيان مهام مراجع الحسابات وواجباته ومسؤولياته

تشمل مهام مراجع الحسابات وواجباته ومسؤولياته ما يلي:

- فحص البيانات المالية وأسس إعدادها لتحديد البنود والمناطق الهامة والمؤثرة.

- إجراء اختبارات ومراجعة للعمليات التي تمت إلى المدى المناسب وذلك للتحقق من سلامة وصحة

الحسابات المتعلقة بها.

- مراجعة القوائم المالية المؤقتة (نصف السنوية) للصندوق.

- تدقيق القوائم المالية السنوية للصندوق.

يحق لمدير الصندوق بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق تغيير مراجع الحسابات من وقت

لآخر وذلك بما يحقق مصلحة المستثمرين في الصندوق.

كما تجدر الإشارة إلى أنه يجب أن يكون مراجع الحسابات مسجلاً لدى الهيئة وفقاً لقواعد تسجيل

مراجعي حسابات المنشآت الخاضعة لإشراف الهيئة، ومستقلاً وفقاً لمعيار الاستقلالية المحدد في نظام

المحاسبين القانونيين ولائحته التنفيذية.

القوائم المالية

سيتم إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق وفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار، وستكون متاحة

لمالكى الوحدات دون أي رسم حيث يمكن الحصول عليها من خلال إرسالها عن طريق البريد الإلكتروني.

كما تجدر الإشارة إلى أنه التزاماً بمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار، يجب أن تعد القوائم المالية

للصندوق باللغة العربية، وبشكل نصف سنوي على الأقل، وأن توضح وفقاً لمعايير المحاسبة المعتمدة من

الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، ويجوز إعداد نسخ إضافية باللغة الإنجليزية، وفي حال وجود أي

تعارض بين تلك النسخ، يؤخذ بالنص العربي.

ويجب مراجعة القوائم المالية السنوية للصندوق وفقاً لمعايير المحاسبة المعتمدة من الهيئة السعودية

للمراجعين والمحاسبين، ويجب على مراجع الحسابات من خلال مراجعته للقوائم المالية السنوية للصندوق،

وبناءً على ما يقدم إليه من معلومات، أن يضمن في تقريره ما قد يتبين له من مخالفات لأحكام لائحة

صناديق الاستثمار أو هذه الشروط والأحكام.

القوائم المالية

إذا مضى على تأسيس الصندوق مدة تزيد على تسعة (9) أشهر قبل نهاية السنة المالية يجب في هذه الحالة القيام بعملية المراجعة المالية وإصدار القوائم المالية بنهاية السنة المالية الأولى، أما إذا مضى على تأسيس الصندوق مدة تسعة (9) أشهر أو أقل قبل نهاية سنته المالية، يمكن في هذه الحالة القيام بعملية المراجعة وإصدار القوائم المالية بنهاية السنة المالية الثانية، علماً بأن نهاية السنة المالية للصندوق مع نهاية آخر يوم من شهر ديسمبر.

تعارض المصالح

في حالة نشوء أي تعارض في المصالح، يجب على مدير الصندوق في جميع الأوقات أن يلتزم بواجباته تجاه الصندوق (شاملة العمل بموجب لائحة صناديق الاستثمار الصادرة من هيئة السوق المالية). وفي حالة نشوء تعارض مصالح، يتعامل مدير الصندوق مع كل من مالكي الوحدات بطريقة عادلة. ويسعى مجلس إدارة الصندوق إلى إيجاد تسوية عادلة لأية منازعات بين الصندوق وبين برامج الاستثمار الجماعية الأخرى التي تشمل الأطراف ذوي العلاقة. ويتم تنفيذ المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة - إن وجدت - على أساس تجاري بحت. وستقدم السياسات والإجراءات التي ستتبع لمعالجة تعارض المصالح وأي تعارض مصالح محتمل و/أو فعلي عند طلبها دون مقابل. علماً أنه في حال وجود تعارض في المصالح تم تحديده في أي حالة، لا يسمح للطرف المتعارضة مصالحه بالتصويت كعضو مجلس إدارة أو في اجتماع مالكي الوحدات

تقديم التقارير إلى مالكي الوحدات

• (أ) وصف التقارير الدورية التي سيتم تزويد مالكي الوحدات بها والقوائم المالية للصندوق، وكيفية تقديم هذه التقارير والقوائم لهم سيتم إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق وفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار (بما في ذلك القوائم المالية السنوية المراجعة)، وستكون متاحة لمالكي الوحدات دون أي رسم. سيتم إتاحة التقارير السنوية لمالكي الوحدات خلال مدة لا تتجاوز (90) يوم من نهاية فترة التقرير وذلك من خلال إرسالها على البريد الإلكتروني و/أو رسائل الجوال و/أو الفاكس و/أو أي وسيلة تواصل حديثة مقبولة للاتصال كما هو مبين في نموذج طلب الاشتراك إلا إذا تم إشعار مدير الصندوق بأي تغيير في العنوان، وسيتم تزويد مالكي الوحدات بها عند الطلب دون أي مقابل.

تقديم التقارير إلى مالكي الوحدات

كما سيتم إعداد التقارير الأولية للصندوق كل (6) أشهر على الأقل وفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار وإتاحتها لمالكي الوحدات خلال (35) يوم من نهاية فترة التقرير وذلك من خلال إرسالها على البريد الإلكتروني و/أو رسائل الجوال و/أو الفاكس و/أو أي وسيلة تواصل حديثة مقبولة للاتصال كما هو مبين في نموذج طلب الاشتراك إلا إذا تم إشعار مدير الصندوق بأي تغيير في العنوان، وسيتم تزويد مالكي الوحدات بها عند الطلب دون أي مقابل.

• (ب) بيان بشأن بنود التقارير الدورية لمالكي الوحدات

مدير الصندوق سيضمن التقارير الدورية التي سيتم تزويد مالكي الوحدات بها البنود التالية:

1. الإفصاح الكامل عن جميع مصروفات الصندوق والذي يوضح كل بند من بنود المصروفات على حدة والجهة المستفيدة من تلك المصروفات، وكذلك التقرير المفصل للمكتب الهندسي عن نسب الإنجاز وأي تغييرات تطرأ على سير عمل مشروع و/أو مشاريع الصناديق، متوافراً حال رغبة مالك الوحدات في الاطلاع عليه دون مقابل.
2. رسوم الاستحواذ أو البيع أو التأجير المتعلقة بالعقار و/أو العقارات (الأصول العقارية) محل استثمار الصندوق.
3. خطة سير عمل المشروع التابع للأصول العقارية مع تقرير موجز للمكتب الهندسي عن نسب الإنجاز وأي تغييرات تطرأ على سير عمل مشروع و/أو مشاريع الصناديق.
4. أي تقييم خاطئ لأي من أصول الصندوق أو حساب سعر الوحدة بشكل خاطئ.

اجتماعات مالكي الوحدات

- (أ) بيان الظروف التي يدعى فيها إلى عقد اجتماع مالكي الوحدات - يجوز لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات بمبادرة منه، على ألا يتعارض موضوع الدعوة مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار. - يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات عند تسلم طلب كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذي يملكون مجتمعين أو منفردين (25%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق، أو أمين الحفظ. - متى ما دعت الحاجة لمدير الصندوق للحصول على موافقة مالكي الوحدات.
- (ب) بيان إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع مالكي الوحدات والحد الأدنى للحضور تكون الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات من خلال الإشعار الكتابي أو عبر البريد الإلكتروني أو وسائل التقنية الحديثة إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل عشرة (10) أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد عن واحد وعشرين (21) يوماً قبل الاجتماع ("فترة الإشعار") على أن يتم توضيح تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته وجدول الأعمال والقرارات المقترحة في الإشعار، ويجب على مدير الصندوق حال إرساله إشعاراً إلى مالكي الوحدات بعد أي اجتماع لمالكي الوحدات، إرسال نسخة منه إلى الهيئة.

اجتماعات مالكي الوحدات

لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين (10%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق بتاريخ الاجتماع. وفي حال عدم اكتمال النصاب خلال ساعة من بداية الاجتماع، فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع آخر وعقده خلال خمسة (5) أيام من تاريخ الاجتماع الأول، ويعتبر الاجتماع الثاني كامل النصاب أياً كان عدد الحاضرين وقيمة وحدات الحاضرين بتاريخ الاجتماع.

يجب على مدير الصندوق عند إعداد جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات أن يأخذ في الاعتبار الموضوعات التي يرغب مالكي الوحدات في إدراجها، ويحق لمالكي الوحدات الذين يملكون (10%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق إضافة موضوع أو أكثر إلى جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات، شريطة ألا يتداخل الموضوع المقترح مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار.

يجوز لمدير الصندوق تعديل جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات خلال فترة الإشعار، على أن يرسل إشعاراً كتابياً أو عبر البريد الإلكتروني أو وسائل التقنية الحديثة إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل عشرة (10) أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد عن واحد وعشرين (21) يوماً قبل الاجتماع.

• ج) بيان يوضح طريقة تصويت مالكي الوحدات وحقوق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات إن لمالكى الوحدات الذين حضروا شخصياً أو بواسطة وسائل التقنية الحديثة أو بالإنابة بصفة رسمية الحق في التصويت واتخاذ القرارات نيابة عن باقي مالكي الوحدات، حيث يحق لهم التصويت كالتالي:

- يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يملكها وقت الاجتماع، كما يجوز لمالكي الوحدات التوكيل للتصويت من غير موظفي مدير الصندوق أو أمين الحفظ أو أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

- يتم اعتماد تصويت جميع القرارات التي تستوجب موافقة مالكي الوحدات ويتم اعتماد القرار بموافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من (50%) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء أكان حضورهم شخصياً أم وكالته أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة من خلال قرار صندوق عادي.

كما أنه يجب الحصول على موافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من (75%) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء أكان حضورهم شخصياً أم وكالته أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة من خلال قرار صندوق خاص على ما يلي:

- قرار من مالكي وحدات الصندوق يطلبون فيه من الهيئة عزل مدير الصندوق.
- قرار من مالكي وحدات الصندوق يطلبون فيه من مدير الصندوق عزل عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

- موافقة مالكي وحدات الصندوق على طلب مدير الصندوق لدمج الصندوق مع صندوق استثمار آخر يديره وفقاً للائحة صناديق الاستثمار.

- قرار التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق من خلال قرار صندوق خاص يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والاشتراك في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها الهيئة، وفي حال التخلف عن حضور الاجتماع يسقط حق مالك الوحدات في الاعتراض على أي من القرارات المصدرة في هذا الاجتماع، ويجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة فوراً بجميع القرارات الصادرة عن اجتماعات مالكي الوحدات.

حقوق مالكي الوحدات

تشمل حقوق مالكي الوحدات في الصندوق ما يلي:

أ) حضور اجتماعات مالكي الوحدات.

ب) حق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات.

ج) تزويد كل مالك من مالكي الوحدات بإشعار تأكيد بقيمة اشتراكه عند الاشتراك في وحدات الصندوق ويرسل على العنوان البريدي و/أو البريد الإلكتروني و/أو رسائل الجوال و/أو الفاكس و/أو وسيلة تواصل حديثة مقبولة للاتصال كما هو مبين في نموذج طلب الاشتراك.

د) استلام التوزيعات حسب هذه الشروط والأحكام.

هـ) الحصول على التقارير الدورية والتحديثات والقوائم المالية بما يتوافق مع هذه الشروط والأحكام.

و) إخطار مالكي الوحدات بأي تمديدات لمدة الصندوق، كما تجدر الإشارة إلى أنه في حال وجود تمديد إضافي عما هو محدد في هذه الشروط والأحكام فإنه يستوجب الحصول على موافقة مالكي الوحدات من خلال قرار صندوق خاص.

ز) إتاحة الفرصة لمالكي الوحدات لتداول الوحدات وذلك وفقاً لما هو وارد في المادة (9) من هذه الشروط والأحكام.

ح) مع مراعاة الالتزام بأحكام المادة (22) من لائحة صناديق الاستثمار، إخطار مالكي الوحدات بتصفية الصندوق (سواء كانت تصفية مبكرة أو تصفية بانتهاء مدة الصندوق أو غير ذلك) وفقاً لما هو وارد في المادة (10) من هذه الشروط والأحكام.

ط) الإشعار بأي تغيير في الشروط والأحكام وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار.

ي) أي حقوق أخرى لمالكي الوحدات تقرها أنظمة ولوائح وتعليمات الهيئة.

مسؤولية مالكي الوحدات

فيما عدا خسارة مالك الوحدات في الصندوق لاستثماره في الصندوق أو جزء منه، لا يكون مالك الوحدات مسؤولاً عن ديون والتزامات الصندوق

المعلومات الأخرى

• أ) وفاة المستثمر

في حالة المستثمرين من الأفراد، سوف تعتبر هذه الشروط والأحكام ملزمة بالنسبة للورثة والممثلين الشخصيين والأمناء، ولن يتم إلغاء موافقة المستثمر الأصلية على هذه الشروط والأحكام تلقائياً بوفاته أو بإصابته بإعاقة ما.

أما في حال كون المستثمر كياناً قانونياً، فإن هذه الشروط والأحكام لن تُعتبر لاغية تلقائياً بوفاته أو إعاقة أو إفلاس أو تصفية أي شريك أو مساهم في ذلك الكيان.

إلا أنه ودون الإخلال بما سبق، فإنه سوف يحق لمدير الصندوق - وبحسب تقديره منفرداً - تعليق أية صفقات أو معاملات في هذا الخصوص، إلى حين استلام مدير الصندوق أمراً قضائياً أو حكماً صادراً من أي جهة نظامية يفيد بتحويل الورثة أو الإداريين أو الممثلين الشخصيين أو الأمناء السماح بتلك المعاملات.

• (ب) الالتزام بالمعايير والضوابط الشرعية

يقوم الصندوق بتوظيف استثماراته وتمويلها وممارسة أعماله بطريقة متوافقة مع المعايير والضوابط الشرعية. وتجري لجنة الرقابة الشرعية مراجعات سنوية للصندوق للتأكد من التزام عمليات واستثمارات الصندوق بالمعايير والضوابط الشرعية.

• (ج) الاعتبارات الضريبية والزكوية

لا يقدم مدير الصندوق أي مشورة فيما يتعلق بالالتزامات الضريبية والزكوية المتعلقة بالاستحواذ على وحدات الصندوق أو الاحتفاظ بها أو نقل ملكيتها. وفي حالة وجود أي شكوك لدى المستثمرين بشأن مراكزهم الضريبية والزكوية، يتعين عليهم الحصول على مشورة مهنية للتحقق من تبعات شراء وحدات الصندوق أو امتلاكها أو التصرف فيها.

• (د) مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب

قد يلزم تقديم وثائق ومستندات ومعلومات أخرى إضافة إلى طلب الاشتراك لغرض الالتزام بنظام مكافحة غسل الأموال ولأغراضه التنفيذية والتحقق من هوية المستثمر (معرفة العميل)، علماً بأن هذه المعلومات ستبقى سرية، ويحق لمدير الصندوق طلب وثائق أو أي معلومات أخرى من المستثمر عند اللزوم، وفي هذه الحالة، سيؤدي عدم تقديم المستثمر للوثائق أو المعلومات المطلوبة إلى رفض اشتراكه أو إنهاء اشتراكه إلزامياً.

وسوف يلتزم مدير الصندوق في جميع الأوقات بالتعاميم والتعليمات التي تصدرها الهيئة بخصوص مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، كذلك يتعين على الصناديق والوسطاء الماليين تقديم إقرار بالتقيد بنظام مكافحة غسل الأموال.

كما يقر مالكي الوحدات بأن مبالغ الاشتراك في الصندوق ليست ناشئة من مصادر مشبوهة أو غير قانونية، وإذا اشتبه مدير الصندوق في مصادر الأموال المتعلقة بالاشتراك في الصندوق، فسوف يضطر لتعليق العملية أو رفض تنفيذها ومن ثم بدء التحقيق فيها وإشعار السلطات الرقابية المعنية بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بها وتزويدها بالمعلومات والوثائق التي تطلبها لاستكمال التحقيق اللازم. وبحكم النظام، فإنه لا يجوز لمدير الصندوق إبلاغ مالكي الوحدات بالمعاملات المشتبه فيها.

يلتزم الصندوق بجميع التعاميم والتوجيهات الصادرة من هيئة السوق المالية بشأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. وسوف يتوجب أيضاً على الصناديق المشتركة أو الوسطاء الماليين تقديم إقرار بالالتزام بلوائح مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب

• (هـ) إجراءات الشكاوى

إذا كان لدى المستثمر أي شكوى بالنسبة للصندوق ينبغي عليه إرسالها إلى العنوان التالي:

رئيس إدارة المطابقة والالتزام ومكافحة تمويل الإرهاب وغسل الأموال

شركة تنمية المالية

الرياض، المملكة العربية السعودية

طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول - حي المحمدية

رقم الوحدة: 6687

الدور الثاني - مكتب رقم 1

الرقم الإضائي: 3058

الرقم الموحد: 920013262

الموقع الإلكتروني: www.tatimahcapital.sa

• (و) صحة المعلومات

يكون المشتركون مسؤولين عن تزويد مدير الصندوق بعناوينهم البريدية والإلكترونية الصحيحة في كافة الأوقات وتبليغه فوراً بأي تغيير في العناوين. وفي حال عدم تزويد المشتركين لمدير الصندوق بالعنوان الصحيح أو الطلب من مدير الصندوق عدم إرسال البريد بما في ذلك الإشعارات المتعلقة باستثماراتهم في الصندوق فإن المشتركين يوافقون بموجب هذا على حماية مدير الصندوق وإعفاءه من أي مسؤولية والتنازل عن حقوقهم أو مطالباتهم ضد مدير الصندوق والناشئة بشكل مباشر أو غير مباشر عن عدم تزويدهم بالبيانات والإشعارات أو أية معلومات أخرى تتعلق بالإستثمار في الصندوق أو تلك التي تنشأ عن عدم القدرة على الرد أو التأكد من صحة المعلومات أو تصحيح أية أخطاء أو أخطاء مزعومة في أي من الكشوفات أو الإشعارات.

• (ز) الحصول على المشورة

إن أية معلومات أو سجلات أو إشعارات يقدمها مدير الصندوق ليس المقصود منها تقديم أية نصيحة أو أي تقييم ويجب ألا تعتبر كتوصية لأي مشترك أو مستثمر بأن يستثمر أو يشتري وحدات في الصندوق. ولا يقدم مدير الصندوق أي نصيحة للمشاركين تتعلق بالصندوق أو بالإستثمار فيه. ويكون كل مستثمر مسؤولاً عن القيام بتحرياته المستقلة وتقييمه لملاءة الصندوق والإستثمار فيه، كما يوصي مدير الصندوق كافة المستثمرين المحتملين بالعمل للحصول على المشورة من مستشاري مالي مستقل مرخص له من قبل الهيئة.

• (ح) البطلان الجزئي

لن يمس أو يؤثر بطلان أو عدم قابلية تنفيذ أي نص من نصوص هذه الشروط والأحكام على صحة أو قابلية تنفيذ بقية نصوص هذه الشروط والأحكام.

• (ط) سرية المعلومات

يجب على جميع المستثمرين المحافظة على سرية جميع المعلومات التي يحصلون عليها والمتعلقة بالإستثمار في الصندوق واستراتيجياته ومالكي الوحدات وبأنعي الأصول العقارية على الصندوق علماً بأنه قد يتم تزويد المستثمرين بمعلومات حساسة أو خاصة أو أي معلومات سرية أخرى غير متاحة للعموم، والتي في حال تم الإفصاح عنها للعموم، يمكن أن تستخدم لغير مصالح الصندوق وتؤدي إلى تأثيرات سلبية على الصندوق واستراتيجياته. ويستثنى من ذلك أية إفصاحات لازمة للجهات الحكومية أو الإجراءات القانونية أو المعلومات التي تكون موجودة للعموم بطرق أخرى. ومدير الصندوق غير ملزم بالإفصاح عن هوية مالكي الوحدات لغيرهم من مالكي الوحدات، وغير ملزم أيضاً بالإفصاح عن جميع الأطراف التي يتعامل أو يتعاقد معهم الصندوق لجميع مالكي الوحدات بل فقط لمجلس إدارة الصندوق والهيئة وأي جهة حكومية معنية، بإستثناء ما قد يكون مفروض نظاماً على مدير الصندوق بموجب أنظمة وتعليمات ولوائح الهيئة.

• (ي) القوة القاهرة والظروف الطارئة

مع مراعاة ما هو وارد في هذه الشروط والأحكام بشأن أحداث القوة القاهرة والظروف الطارئة، لن يُعتبر مدير الصندوق مخلاً بواجباته الواردة في هذه الشروط والأحكام ولن يكون مسؤولاً عن أية خسائر مباشرة أو غير مباشرة تكون ناجمة عن أي من أحداث القوة القاهرة والظروف الطارئة أو ما يصاحب هذه الأحداث من إجراءات بسبب أمور وظروف خارجة عن إرادة وسيطرة الصندوق و/أو مدير الصندوق على سبيل المثال لا الحصر، أحداث القضاء والقدر، الأمراض والأوبئة والجوائح، القرارات الحكومية بشكل عام أو القرارات الحكومية المتعلقة بالتدابير الاحترازية والوقائية أو الحروب أو الاضرابات المدنية أو العصيان المدني أو الكوارث الطبيعية أو الحصار الاقتصادي أو المقاطعة التجارية أو القرارات التشريعية للأسواق أو تعليق التداول أو عدم التمكن من التواصل مع السوق لأي سبب كان كتعطل نظام الحاسب الآلي أو أي سبب لا يخضع لسيطرة مدير الصندوق، أو أي سبب آخر يكون خارج سيطرة مدير الصندوق، وفي حالة حدوث أي من أحداث القوة القاهرة والظروف الطارئة، فسوف يتم تأجيل المواعيد المرتبطة بأداء الإلتزامات بما تقتضيه تلك الظروف والأحداث، ويسعى مدير الصندوق بشتى الطرق إلى الحد من تأثيرات أي من أحداث القوة القاهرة والظروف الطارئة.

• (ك) مشاركة المعلومات

قد تتم مشاركة المعلومات المتعلقة بفتح حسابات المستثمرين وإنجاز معاملاتهم والإلتزام بالأنظمة والقوانين المعمول بها، وذلك بين مدير الصندوق وأي من الأطراف التي يعينها مدير الصندوق والتي تقدم أي خدمات للصندوق. كما يوافق المستثمرون على إمكانية مشاركة تلك المعلومات مع السلطات والجهات الحكومية والتنظيمية ذات العلاقة.

• (ل) مهام ومسؤوليات الأطراف الثالثة

سيبذل مدير الصندوق قصارى جهده لتضمين المهام والمسؤوليات المذكورة في هذه الشروط والأحكام في اتفاقيات أي من الأطراف المذكورة في هذه الشروط والأحكام، باستثناء ما تم الإفصاح عنه في هذه الشروط والأحكام، فإن الصندوق لم يتعاقد بعد مع جميع الأطراف الثالثة والتي سوف تقدم خدمات لصالح الصندوق، فقد تختلف بعض المهام والمسؤوليات عند التعاقد وإبرام عقود واتفاقيات مع هؤلاء الأطراف.

متطلبات المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق

لا ينطبق

لجنة الرقابة الشرعية للصندوق

تم تعيين شركة أصول للاستشارات الشرعية كمشتر شرعية للصندوق ("المستشار الشرعي"). تتولى شركة أصول للاستشارات الشرعية دور المستشار الشرعي للصندوق ("اللجنة الشرعية"). وهي مرخصة لنشاط الاستشارات الشرعية من قبل وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية بدولة الكويت ومسجلة لدى هيئة أسواق المال بدولة الكويت كمكتب تدقيق شرعي خارجي، كما تقوم بمراجعة كافة عمليات واستثمارات الصندوق ومراقبة تطبيق الضوابط والمعايير الشرعية عليها.

لجنة الرقابة الشرعية للصندوق

ويتكون فريق رقابة المهني من متخصصين في التمويل الإسلامي يتميزون بمؤهلاتهم الأكاديمية وشهاداتهم المهنية، كما ستقوم أصول بتعيين فريق تدقيق شرعي مكون من أربعة مستشارين شرعيين للقيام بأعمال المراجعة الدورية والرقابة الشرعية على أنشطة الصندوق لتؤكد لهيئة الرقابة الشرعية ومجلس إدارته بأن عمليات الصندوق واستثماراته متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية، وفيما يلي مؤهلات وتعريف فريق التدقيق المزمع تعيينهم للصندوق (يمكن تغير أعضاء الفريق حسب تقدير شركة أصول للاستشارات الشرعية):

أسماء أعضاء اللجنة الشرعية ومؤهلاتهم :

• د. محمد عبدالرحمن الشرفا

- شهادة الدكتوراه في التمويل الإسلامي لأطروحة حول التدقيق الشرعي الخارجي في أسواق رأس المال الإسلامية بتقدير امتياز، جامعة المالايا، ماليزيا.
- مدقق شرعي خارجي مسجل لدى هيئة أسواق المال بدولة الكويت.
- مستشار ومدقق شرعي ذو خبرة عملية مع أكثر من 110 صندوق وشركة استثمارية ومدرجة في المملكة العربية السعودية ودول مجلس التعاون الخليجي.
- خبرة عملية متخصصة في التدقيق الشرعي الخارجي والأسواق المالية الإسلامية لأكثر من عشر سنوات.
- ماجستير في التمويل الإسلامي CIFP، جامعة التمويل الإسلامي العالمية INCEIF والتابعة للبنك المركزي الماليزي Bank Negara، ماليزيا.
- بكالوريوس العلوم في التمويل، جامعة الخليج للعلوم والتكنولوجيا، الكويت.
- زمالة المستشار الشرعي الصادرة عن الجمعية العلمية القضائية السعودية التابعة لجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.
- الماجستير المهني التنفيذي في المالية الإسلامية والدبلوم المهني في التدقيق الشرعي، شهادة صادرة عن المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية (CIBAFI).
- الدبلوم المهني في التدقيق الشرعي، شهادة صادرة عن المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية (BAFI).
- مراقب ومدقق شرعي معتمد (CSAA) شهادة صادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI).
- دبلوم المعهد القانوني للمحاسبين الإداريين البريطانيين في مجال التمويل الإسلامي، CIMA - Chartered Institute of Management Accountants.
- مدرب معتمد لدى غرفة تجارة وصناعة الكويت في مجالات التمويل الإسلامي والأسواق المالية والحوكمة الشرعية.
- باحث في مجال التمويل الإسلامي له أكثر من 10 تقارير ومقالات علمية محكمة.

أصول

لجنة الرقابة الشرعية للصندوق

• د. عبدالرحمن محمد البالول

- شهادة الدكتوراه في الفقه المقارن وأصول الفقه من جامعة الكويت.
- شهادة الماجستير في أصول الفقه من كلية الشريعة والدراسات الإسلامية بالجامعة الأردنية، المملكة الأردنية الهاشمية.
- مدقق شرعي معتمد، شهادة صادرة عن بنك الكويت المركزي.
- خبرة 12 سنة في البنوك الإسلامية والقطاع الخاص.
- محاسب معتمد في الزكاة، شهادة صادرة عن جمعية المحاسبين والمراجعين الكويتية.
- مصرفي معتمد في مجال البنوك الإسلامية، شهادة صادرة عن المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية (CIBAFI).
- مراقب ومدقق شرعي معتمد (CSAA) شهادة صادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI).
- حاصل على إجازة المدرب المعتمد في المالية الإسلامية من نادي الاقتصاد الإسلامي بجامعة الكويت.
- عضو هيئة التدريس المنتدب في الهيئة العامة للتعليم التطبيقي والتدريب بدولة الكويت.
- باحث في مجال الشريعة الإسلامية والقانون له أبحاث ومؤلفات في فقه المعاملات المالية، والمقارنة بالقوانين المدنية العربية.

• د. حمد يوسف المزروعى

- شهادة الدكتوراه في أصول الفقه من كلية الشريعة والدراسات الإسلامية بالجامعة الأردنية، المملكة الأردنية الهاشمية.
- شهادة الماجستير في أصول الفقه من كلية الشريعة والدراسات الإسلامية بالجامعة الأردنية، المملكة الأردنية الهاشمية.
- مدقق شرعي معتمد، شهادة صادرة عن بنك الكويت المركزي.
- محاسب معتمد في الزكاة، شهادة صادرة عن جمعية المحاسبين والمراجعين الكويتية.
- عضو هيئة التدريس المنتدب في كلية الشريعة بجامعة الكويت، والهيئة العامة في التعليم التطبيقي والتدريب.
- باحث في مجال الاقتصاد الإسلامي له مؤلفات وأبحاث في الاختصاص

• الشيخ عبدالرحمن بن سليمان الغصن

- شهادة الماجستير في الفقه من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.
- شهادة البكالوريوس في الفقه من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.
- مدير الإدارة الشرعية والقانونية في شركة الإنماء للاستثمار (سابقاً).
- أمين اللجنة الشرعية في شركة الإنماء للاستثمار (سابقاً).
- مستشار تمويل إسلامي في مصرف الإنماء.
- عضو سابق في اللجنة الشرعية الاستشارية لشركة تداول السعودية.
- خبرة استشارية في المجالات الشرعية والقانونية بما في ذلك الأسواق المالية وصناديق الاستثمار وأعمال الشركات.

لجنة الرقابة الشرعية للصندوق

- يتولى المستشار الشرعي مسؤولية التأكد من مطابقتة أنشطة الصندوق للمعايير والضوابط الشرعية للصندوق بشكل مستمر. يكون المستشار الشرعي مسؤولاً على وجه الخصوص عما يلي:
 - (أ) الاعتماد الشرعي لهيكل الصندوق ومجال عمله.
 - (ب) مراجعة نشرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق وتحديثاتها وإبداء الرأي الشرعي بشأنها
 - (ج) إعداد دليل الضوابط الشرعية للصندوق.
 - (د) تزويد مدير الصندوق بالرأي الشرعي حول العقود والاتفاقيات والاستفسارات الخاصة بالصندوق.
 - (هـ) القيام بأعمال التدقيق الشرعي على أعمال الصندوق بشكل نصف سنوي.
 - (و) إصدار تقرير اللجنة الشرعية للصندوق بشكل سنوي.
 - (ز) تعتمد اللجنة الشرعية على المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية كمرجع شرعي رئيسي في استشاراتها وأعمالها الشرعية.

يدفع الصندوق للمستشار الشرعي أتعاباً سنوية مقدارها 10,000 سعودي.

• أ) بيان أدوار لجنة الرقابة الشرعية ومسؤولياتها

- تجري لجنة الرقابة الشرعية مراجعات سنوية على أعمال الصندوق لتأكد لمجلس الإدارة أن عمليات الصندوق واستثماراته متوافقة مع المعايير والضوابط الشرعية المرفقة في الملحق رقم (1) من هذه الشروط والأحكام والمذكورة فيما يلي:
 - ينبغي أن يكون تمويل الاستحواذ / تطوير العقار متوافقاً مع المعايير والضوابط الشرعية.
 - يجب أن يتم استثمار النقد / السيولة في أدوات متوافقة مع المعايير والضوابط الشرعية.
 - ينبغي أيضاً أن يكون غطاء التأمين لحماية العقار متوافقاً مع المعايير والضوابط الشرعية.
 - يجب أن تكون جميع العقود والاتفاقيات المبرمة متوافقة مع المعايير والضوابط الشرعية.
- (ب) تفاصيل مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية 10,000 ريال سعودي سنوياً

خصائص الوحدات

سيطرح مدير الصندوق وحدات في الصندوق متساوية القيمة وجميعها من فئة واحدة تمثل حقوق ملكية محددة في أصول مشاعة يترتب عليها حقوق والتزامات متساوية يتمتع أصحابها بكافة المميزات والحقوق

تعديلات شروط وأحكام الصندوق

- بيان بالأحكام المنظمة لتغيير شروط وأحكام الصندوق والموافقات والإشعارات المحددة بموجب لائحة صناديق الاستثمار
- يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات من خلال قرار صندوق عادي على التغييرات الآتية:
 - التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.
 - التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
 - التغيير الذي يزيد إجمالي المدفوعات التي تسدد من أصول الصندوق بشكل جوهري.
 - التغيير الذي يكون له تأثير سلبي أو جوهري في حقوق مالكي الوحدات بالصندوق.
 - التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق.
 - أي حالات أخرى تقرها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.
- استثناء مما هو وارد أعلاه، يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات على التغيير المقترح المتعلق بـ (التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق) من خلال قرار صندوق خاص.
- (ب) بيان الإجراءات التي ستتبع للإشعار عن أي تغييرات في شروط وأحكام الصندوق على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات عن تفاصيل التغييرات المذكورة في الفقرة (أ) من هذه المادة، وذلك قبل (10) أيام من سريان التغيير، كما يجب بيان تفاصيل هذه التغييرات في تقارير الصندوق التي يعدها مدير الصندوق وفقاً لهذه الشروط والأحكام ولأئحة صناديق الاستثمار.
- سيقوم مدير الصندوق بإشعار الهيئة ومالكي الوحدات عن أي تغييرات أخرى في هذه الشروط والأحكام لا تندرج ضمن التغييرات المذكورة في الفقرة (أ) من هذه المادة (لا تتطلب الحصول على موافقة مالكي الوحدات) قبل (3) أيام عمل من سريان التغيير.

النظام المطبق

إن الصندوق ومدير الصندوق خاضعان لنظام السوق المالية ولوائح التنفيذ والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة، وتخضع هذه الشروط والأحكام وتُفسر وفقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة المعمول بها في المملكة والخاضعة لإشراف الهيئة.

الملحق 1: المعايير والضوابط الشرعية

تمت إجازة الصندوق من قبل لجنة الرقابة الشرعية وفقاً للمعايير والضوابط التالية:

- أ. المعايير والضوابط الشرعية لأجور مدير الصندوق
- يجوز لمدير الصندوق أن يتقاضى أجوراً من المستثمر لقاء اشتراكه؛ لأنها عوض عن منافع متقومة شرعاً سواء أكان هذا الأجر مبلغاً مقطوعاً أم نسبة مخصومة من قيمة الوحدة المشتراة شريطة أن تكون هذه الأجور منصوصاً عليها في شروط وأحكام الصندوق.

الملحق 1: المعايير والضوابط الشرعية

- يجوز لمدير الصندوق أن يقتطع أجوراً للإدارة بصفة دورية، ويجوز أن تحدد هذه الأجور بنسبة محددة من أصول الصندوق في موعد دوري معلوم؛ شريطة أن تكون النسبة محددة ومعلومة للمستثمرين في شروط وأحكام الصندوق.
- يجوز لمدير الصندوق اقتطاع حوافز للأداء، وهي رسوم إضافية يشترطها مدير الصندوق على المستثمر في حال زيادة مستوى الأرباح عن حد معين متفق عليه؛ لأنها جزء من الأجرة مألها إلى العلم ولا تؤدي إلى المنازعة، شريطة أن تكون النسبة محددة ومعلومة للمستثمر في شروط وأحكام الصندوق.
- ب. المعايير والضوابط الشرعية لإدارة الصندوق وتسويقه
 - يجب على مدير الصندوق بذل جهده وطاقته في استثمار أموال الصندوق على الوجه الأمثل والأفضل لمصلحة المستثمرين.
 - يجب على مدير الصندوق استثمار أموال الصندوق في الغرض الذي أنشئ الصندوق من أجله ولا يجوز له الاستثمار فيما لم ينص عليه في شروط وأحكام الصندوق إلا بعد إخطار المستثمرين.
 - يجوز أن ينص مدير الصندوق على نسبة الربح المتوقعة من الاشتراك في الصندوق بناء على دراسة السوق، شريطة أن يكون ذلك على سبيل التقريب والتوقع.
 - يجب على مدير الصندوق الإفصاح التام عن جميع المصاريف المحملة على الصندوق.
 - يجب أن تكون جميع الوثائق المتعامل بها في الصندوق من عقود وغيرها من النماذج لا تخالف أحكام الشريعة الإسلامية.
 - لا يجوز لمدير الصندوق الدخول في أي عقد يترتب عليه دفع أو استحقاق فوائد ربوية، وله اتخاذ الإجراءات القضائية للحصول على مستحقاته.

ج. المعايير والضوابط الشرعية لبيع أصول الصندوق

- يستثمر الصندوق أمواله في تطوير مشاريع عقارية مباحة شرعاً وليس لديها ارتباط بالفائدة الربوية.
- لا يجوز للصندوق أن يحتسب أي فوائد ربوية في حال تأخر أي طرف عن سداد التزاماته، وله اتخاذ الإجراءات القضائية المناسبة للحصول على مستحقاته.

د. المعايير والضوابط الشرعية لاستثمار نقدية الصندوق (عمليات المرابحة)

يستثمر الصندوق مبالغ السيولة المتاحة وغير المستخدمة في عمليات قصيرة الأجل متوافقة مع مبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية وهي كما يلي:

- أن تكون السلع محل البيع والشراء سلماً مباحة.
- ألا تكون السلع التي يبيعها الصندوق أجلاً ذهباً أو فضة وما في حكمهما؛ لأنه لا يجوز بيع الذهب أو الفضة وما في حكمهما بيعاً أجلاً أو عملاً.
- ألا يبيع الصندوق السلع إلا بعد تملكها وقبضها القبض المعتبر شرعاً، ويكون القبض بتسليم الوثائق المعينة التي تفيد ملكية الصندوق للسلع، أو بتسليم صور تلك الوثائق؛ سواء أكانت تلك الوثائق شهادات حيازة أم شهادات إثبات التخزين.
- أن يشترط الصندوق على السمسار ألا يتصرف في السلع يبيع ونحوه أثناء ملكية الصندوق لها.
- ألا يبيع الصندوق السلع بالأجل لمن اشتراها منه؛ لئلا يكون ذلك من بيوع العينة المحرمة شرعاً.

إقرار من مالك الوحدات

بمشاركة مالك الوحدات في الصندوق فإنه يقر بالاطلاع على هذه الشروط والأحكام، والموافقة على خصائص الوحدات التي تم الاشتراك فيها، بالإضافة إلى أنه يقر بفهمه التام لهذه الشروط والأحكام، وبالتالي الالتزام بهذه الشروط والأحكام والمستندات المتعلقة بها وبالطرح لوحدات الصندوق، وأنه تم الحصول على نسخة من هذه الشروط والأحكام والتوقيع عليها، علماً أنه تم التوقيع على نسختين من هذه الشروط والأحكام إحداهما للمستثمر والأخرى للحفاظ لدى شركة تنمية المالية.

مدير الصندوق:	شركة تنمية المالية
التاريخ:	
التوقيع:	
اسم المستثمر:	
رقم الهوية/ السجل التجاري/ الرقم الموحد:	
التاريخ:	
التوقيع:	

