الإنماء للاستثمار
alinma investment
شراكة مثمرة
مرخصة من هيئة السوق المالية برقم 37-09134

صندوق الإنماء ريت الفندقي
Alinma Hospitality REIT Fund

صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق
مع المعايير والضوابط الشرعية

الشروط والأحكام
Terms & Conditions

مدير الصندوق
شركة الإنماء للاستثمار

أمين الحفظ
شركة نمو المالية للاستشارات المالية

حجم الصندوق	1,020,021,000 ريال سعودي
عدد الوحدات الإجمالي	102,002,100 وحدة
عدد الوحدات المطروحة للجمهور	51,140,100 وحدة
إجمالي قيمة الوحدات المطروحة للجمهور	511,401,000 ريال سعودي
عدد الوحدات العينية المطروحة	50,862,000 وحدة
إجمالي قيمة الوحدات العينية المطروحة	508,620,000 ريال سعودي
نسبة اقتراض الصندوق	0 %
نسبة الطرح النقدي من حجم الصندوق	50 %
نسبة الوحدات العينية من حجم الصندوق	50 %

إخلاء مسؤولية هيئة السوق المالية

لا 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 وحدات الصندوق المطروحة بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالوحدات محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مرخص له.

تم اعتماد صندوق الإنماء ريت الفندقي على أنه صندوق استثمار عقاري متداول متوافق مع المعايير والضوابط الشرعية المجازة من قِبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة لصندوق الاستثمار العقاري المتداول.

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

تاريخ صدور الشروط والأحكام

1444/3/2 هـ الموافق 2022/9/28م
(وتم آخر تعديل على هذه الشروط والأحكام بتاريخ 2023/10/18م)

تاريخ موافقة هيئة السوق المالية على طرح وحدات صندوق الإنماء ريت الفندقي

1444/3/2 الموافق 2022/9/28م

إشعار هام

تحتوي هذه الشروط والأحكام على معلومات تفصيلية تتعلق بصندوق الإنماء ريت الفندقي («**الصندوق**») وبعملية طرح الوحدات في الصندوق («**الوحدات**»). وعند تقديم طلب للاشتراك في الوحدات، سيُعامل المستثمرون على أنهم قد تقدموا بناءً على المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، والتي تتوفر نسخ منها على الموقع الإلكتروني لشركة الإنماء للاستثمار («مدير الصندوق») (www.alinmainvestment.com)، والموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية السعودية («**الهيئة**» أو «**هيئة السوق المالية**») (www.cma.org.sa) أو الموقع الإلكتروني لشركة تداول السعودية (شركة تابعة ومملوكة بالكامل لمجموعة تداول السعودية) («**السوق**») (www.saudiexchange.com.sa).

يجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذه الشروط والأحكام بشكل كامل قبل شراء الوحدات في الصندوق حيث ينطوي الاستثمار في الصندوق على بعض المخاطر، وقد لا يناسب جميع المستثمرين. كما يجب على المستثمرين أن يكون لديهم الاستعداد لتحمل المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق، والوارد وصفها في المادة (10) من هذه الشروط والأحكام والمتعلقة بـ «**مخاطر الاستثمار في الصندوق**».

تم إعداد هذه الشروط والأحكام بواسطة مدير الصندوق، باعتباره شركة مساهمة سعودية مقفلة، مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم 10102697642، ومؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل الهيئة بموجب الترخيص رقم (37-09134)، وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 1–193-2006 المؤرخ في 1427/06/19هـ (الموافق 2006/07/15م) والمعدلة بناءً على قرار مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 22–22-2021 المؤرخ في 1442/07/12هـ (الموافق 2021/02/24م) («**لائحة صناديق الاستثمار العقاري**»).

جدول المحتويات

قائمة المصلحات الواردة في الشروط والأحكام 6
دليل الصندوق 10
ملخص عن الطرح 12
1. اسم الصندوق ونوعه 14
2. عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق 14
3. مدة الصندوق 14
4. وصف لغرض الصندوق وأهدافه مع بيان سياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات 14
5. ملخص الاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه 14
6. مخاطر الاستثمار في الصندوق 25
7. الاشتراك 38
8. تداول وحدات الصندوق 44
9. سياسة توزيع الأرباح 44
10. إنهاء الصندوق وتصفيته 44
11. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة 46
12. التأمين 50
13. أصول الصندوق 50
14. مجلس إدارة الصندوق 52
15. مدير الصندوق 55
16. المستشار القانوني 59
17. أمين الحفظ 59
18. الشركة التي تتولى إدارة الأملاك 61
19. مراجع الحسابات 61
20. القوائم المالية 63
21. تعارض المصالح 63
22. رفع التقارير لمالكي الوحدات 63
23. اجتماع مالكي الوحدات 64
24. حقوق مالكي الوحدات 65
25. المعلومات الأخرى 66
26. متطلبات المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق 67
27. لجنة الرقابة الشرعية 67
28. خصائص الوحدات 68
29. تعديل شروط الصندوق وأحكامه 68
30. إقرارات مدير الصندوق 69
31. النظام المطبق 70
32. إقرار من مالك الوحدات 70

المصطلحات	التفسير
نظام السوق المالية (النظام)	نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/30) وتاريخ 1424/6/2 هـ والمعدل بتاريخ 2019/9/17م بعد موافقة مجلس الوزراء (أو أي تعديلات أخرى تتم عليه من وقت لآخر).
الشروط والأحكام	تعني هذه الشروط والأحكام والتي بموجبها يتم تنظيم عمل الصندوق والعلاقة بين مدير الصندوق والمستثمرين.
شركة الإنماء للاستثمار أو مدير الصندوق أو مدير الطرح	تعني شركة الإنماء للاستثمار، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة والمُقيدة بالسجل التجاري رقم (1010269764)، والمرخصة من هيئة السوق المالية بموجب الترخيص الرقم (37- 09134) لمزاولة نشاط التعامل والحفظ والإدارة (إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق) والترتيب وتقديم المشورة في أعمال الأوراق المالية.
المدير الإداري	شركة الإنماء للاستثمار، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة والمُقيدة بالسجل التجاري رقم (1010269764)، والمرخصة من هيئة السوق المالية بموجب الترخيص الرقم (37- 09134).
مراجع الحسابات	تعني شركة اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون, أو أي مراجع حسابات آخر يعينه مدير الصندوق من وقت لآخر.
هيئة السوق المالية أو الهيئة	تعني هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية شاملة حيثما يسمح النص، أي لجنة، أو لجنة فرعية، أو موظف، أو وكيل يمكن أن يتم تفويضه للقيام بأي وظيفة من وظائف الهيئة.
لائحة صناديق الاستثمار العقاري	لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 1–193-2006 المؤرخ في 1427/06/19هـ الموافق 2006/07/15م والمعدلة بناءً على قرار مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 22–2021-22 المؤرخ في 1442/07/12هـ الموافق 2021/02/24م، وأي تعديلات أخرى قد تطرأ عليها.
لائحة مؤسسات السوق المالية	لائحة مؤسسات السوق المالية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب قرار رقم 1-83-2005 وتاريخ 1426/05/21هـ الموافق 2005/06/28م، والمعدلة بموجب القرار رقم 2-75-2020 وتاريخ 1441/12/22هـ الموافق 2020/08/12م، وأي تعديلات أخرى قد تطرأ عليها.
أمين الحفظ	تعني شركة نمو المالية للاستشارات المالية، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة والمُقيدة بالسجل التجاري رقم (1010404870)، والمرخصة من هيئة السوق المالية بموجب الترخيص الرقم (37- 13172) لمزاولة أنشطة الاستثمار المباشر، وإدارة الأصول، وإدارة المحافظ، وخدمات الحفظ، والترتيب.
السوق	تعني تداول السعودية (شركة تابعة ومملوكة بالكامل لمجموعة تداول السعودية) أو السوق المالية السعودية. وتشمل حيث يسمح سياق النص بذلك أي لجنة، أو لجنة فرعية، أو موظف، أو مسؤول، أو تابع، أو وكيل يمكن أن يكلّف في الوقت الحاضر بالقيام بأي من وظائف السوق. وعبارة "في السوق" تعني أي نشاط يتم من خلال أو بواسطة التجهيزات التي توفرها السوق.
تداول	النظام الآلي لتداول الأسهم السعودية.
مركز الإيداع	تعني شركة مركز إيداع الأوراق المالية (شركة تابعة ومملوكة بالكامل لمجموعة تداول السعودية)، وتتمثل أنشطة مركز الإيداع بالأعمال المتعلقة بإيداع الأوراق المالية وتسجيل ملكيتها ونقلها وتسويتها ومقاصتها، وتسجيل أي قيد من قيود الملكية على الأوراق المالية المودعة. كذلك يقوم مركز الإيداع بإيداع وإدارة سجلات مصدري الأوراق المالية وتنظيم الجمعيات العامة للمصدرين بما في ذلك خدمة التصويت عن بعد لتلك الجمعيات وتقديم التقارير والإشعارات والمعلومات بالإضافة إلى تقديم أي خدمة أخرى ذات صلة بأنشطته يرى مركز الإيداع تقديمها وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.
صندوق الاستثمار العقاري المتداول	صندوق استثمار عقاري تُتداول وحداته في السوق الرئيسية أو السوق الموازية، ويتمثل هدفه الاستثماري الرئيس في الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزّع نسبة محددة من صافي أرباح الصندوق نقداً على مالكي الوحدات في هذا الصندوق خلال فترة عمله، وذلك بشكل سنوي بحد أدنى.
مدير الأملاك العقاري أو مدير الأملاك أو مدير الأملاك والصيانة والتشغيل	تعني شركة مرخص لها للقيام بأعمال إدارة الأملاك وتشغيلها وفقاً لما هو موضح في هذه الشروط والأحكام.
أتعاب إدارة الأملاك	تعني الأتعاب الواجبة الدفع من قبل الصندوق لمدير الأملاك.
نظام مكافحة غسل الأموال	يعني نظام مكافحة غسل الأموال الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/20) وتاريخ 1439/02/05هـ.
الشخص	يعني أي شخص طبيعي، أو اعتباري تقر له أنظمة المملكة العربية السعودية بهذه الصفة.
الشخص المرخص له أو مؤسسة السوق المالية	يقصد به مؤسسة السوق المالية بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.
الصندوق	صندوق الإنماء ريت الفندقي، صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع المعايير والضوابط الشرعية.

صندوق الاستثمار	برنامج استثمار مشترك يهدف إلى إتاحة الفرصة للمستثمرين فيه بالمشاركة جماعياً في أرباح البرنامج، ويديره مدير الصندوق مقابل رسوم محددة.
صناديق أسواق النقد	صندوق استثمار هدفه الوحيد الاستثمار في الودائع والأوراق المالية قصيرة الأجل وفقاً للائحة صناديق الاستثمار.
مجلس الإدارة أو مجلس إدارة الصندوق	مجلس معين وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري ووفقاً لما هو منصوص عليه في هذه الشروط والأحكام لمراقبة أعمال مدير الصندوق والإشراف عليها.
عضو مجلس الإدارة المستقل	عضو يتمتع بالاستقلالية التامة؛ ومما ينافي الاستقلالية، على سبيل المثال لا الحصر ما يأتي: أن يكون موظفاً لدى مدير الصندوق أو تابع له، أو أي مدير صندوق من الباطن أو أمين حفظ الصندوق، أو مدير الأملاك أو تابع له، أو لديه عمل جوهري أو علاقة تعاقدية مع مدير الصندوق أو أي مدير صندوق من الباطن أو أمين حفظ ذلك الصندوق. أن يكون من كبار التنفيذيين خلال العامين الماضيين لدى مدير الصندوق أو لدى تابع له. أن تكون له صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين لدى مدير الصندوق أو أي تابع له. أن يكون مالكاً لحصص سيطرة لدى مدير الصندوق أو لدى أي تابع له خلال العامين الماضيين.
مدة الصندوق	(99) (سنة ميلادية) تبدأ من تاريخ الإدراج. وتكون مدة الصندوق قابلة للتمديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات ومجلس إدارة الصندوق والهيئة.
صافي قيمة الوحدة	صافي قيمة أصول الصندوق مقسومة على عدد الوحدات القائمة.
صافي أرباح الصندوق	إجمالي عوائد الصندوق بعد خصم إجمالي المصروفات والرسوم التي تحملها الصندوق.
صافي قيمة أصول الصندوق	إجمالي قيمة أصول الصندوق مخصوماً منها قيمة الخصوم.
إجمالي قيمة أصول الصندوق	قيمة أصول الصندوق التي يتم تقييمها وفقاً لكيفية تقييم أصول الصندوق المذكورة في هذه الشروط والأحكام.
حجم الصندوق	يعني إجمالي القيمة النقدية لأصول الصندوق.
الحد الائتماني الخاص بالصندوق	التسهيلات الائتمانية التي يقوم مدير الصندوق بترتيبها لصالح الصندوق.
المملكة أو السعودية	تعني المملكة العربية السعودية.
المعايير والضوابط الشرعية	المعايير والضوابط الشرعية التي يتم اعتمادها وتحديدها من قبل لجنة الرقابة الشرعية، والمبينة في الملحق رقم (1) من هذه الشروط والأحكام.
أتعاب الإدارة	تعني أتعاب الإدارة الواجبة الدفع من الصندوق لمدير الصندوق مقابل إدارة الصندوق والمبينة في هذه الشروط والأحكام.
صافي الدخل من العمليات	صافي الدخل من العمليات يساوي (صافي الدخل + الإهلاك + الإطفاء + الخسارة من بيع الأصول) – الربح من بيع الأصول – الدخل من أرباح الودائع المصرفية.
رسوم الاشتراك	تعني الرسوم التي يتم استقطاعها من مبلغ الاشتراكات النقدية عند استلام الاشتراك.
رسوم الصفقات	تعني الرسوم التي يدفعها الصندوق لمدير الصندوق عند إتمام أي عملية بيع أو شراء للأصول وهذه الرسوم لا تنطبق على محفظة الصندوق التأسيسية.
السعي/ أو الوساطة	تعني الرسوم التي يدفعها الصندوق للوسيط عند إتمام أي عملية بيع أو شراء للأصول العقارية.
الأصول العقارية	تعني الأصول العقارية التي سيتم الاستحواذ عليها قبل الصندوق وفقاً لما هو موضح في هذه الشروط والأحكام.
لجنة الرقابة الشرعية	تعني اللجنة الشرعية لشركة الإنماء للاستثمار والتي تشرف على جميع منتجات شركة الإنماء للاستثمار.
الطرح	يعني الطرح العام لبيع وحدات الصندوق وفقاً لهذه الشروط والأحكام.
السنة المالية	تعني السنة المالية لصندوق، وتبدأ السنة المالية للصندوق في اليوم الأول من شهر يناير من كل سنة ميلادية وتنتهي في الحادي والثلاثين من شهر ديسمبر من كل سنة ميلادية، باستثناء السنة الأولى للصندوق والتي تبدأ من تاريخ انتهاء اكتمال نقل ملكية جميع أصول الصندوق وتنتهي في 2022/12/31م.
يوم تقويمي	أي يوم سواء كان يوم عمل أم لا.
يوم عمل	يوم العمل الرسمي طبقاً لأيام العمل الرسمية لدى شركة الإنماء للاستثمار، وفيما يتعلق بتقديم التقارير والقوائم المالية فيقصد باليوم هو يوم العمل الرسمي لهيئة السوق المالية.
الربع أو ربع سنوي	مدة ثلاثة أشهر من كل سنة مالية تنتهي في اليوم الأخير من الأشهر: (مارس، يونيو، سبتمبر، ديسمبر) من كل عام، وسيكون أول ربع هو الذي يقع فيه تاريخ بدء نشاط الصندوق.

نصف سنوي	مدة ستة أشهر من كل سنة مالية تنتهي في اليوم الأخير من شهر يونيو وديسمبر من كل عام.
الظروف الاستثنائية	يقصد بها الحالات التي يعتقد مدير الصندوق أنه في حال حدوثها من الممكن أن تتأثر أصول الصندوق سلباً بشكل غير معتاد نظراً لعدة عوامل اقتصادية و/أو سياسية و/أو تنظيمية.
الأطراف ذوو العلاقة	مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن. أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن. المطور والمكتب الهندسي. مدير الأملاك. المقيم المعتمد. مراجع الحسابات. مجلس إدارة الصندوق. أعضاء مجلس الإدارة أو أي من المديرين التنفيذيين أو الموظفين لدى أي من الأطراف ذوي العلاقة. أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته (5 %) من صافي أصول الصندوق. أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم.
قرار صندوق عادي	يعني قراراً يتطلب موافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من 50 % من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواءً أكان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.
قرار صندوق خاص	يعني قراراً يتطلب موافقة مالكي الوحدات الذي تمثل نسبة ملكيتهم 75 % أو أكثر من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواءً أكان حضورهم شخصياً أم ممثلين بوكيل أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.
مبلغ الاشتراك	يعني المبلغ الذي يساهم به مالك الوحدات عند الاشتراك في الصندوق.
الاشتراك العيني	يعني الاشتراك في الصندوق من خلال مساهمات عينية – غير نقدية .
مالك الوحدات	أي مستثمر يستثمر في الصندوق ويمتلك وحدة أو أكثر في الصندوق.
الدخل من التشغيل	يقصد به صافي الدخل مضافاً إليه الإهلاك والإطفاءات والخسائر الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية، بعد خصم المكاسب المترتبة على بيع الأصول العقارية مخصوماً منها إيرادات الفوائد.
تكاليف التمويل	التكاليف التي تفرض على الصندوق خاصة بالتمويل المتوافق مع المعايير والضوابط الشرعية حسب أسعار السوق السائدة.
الشركة ذات الغرض الخاص	تعني شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة يتم تأسيسها من جانب أمين الحفظ لغرض حفظ وتملك أصول الصندوق.
تاريخ الإدراج	تاريخ إدراج الوحدات في السوق وإتاحتها للتداول.
ضريبة التصرفات العقارية	تعني الضريبة التي يتم فرضها على جميع التصرفات العقارية في المملكة العربية السعودية بموجب اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية وأي تعديلات عليها.
الوحدات	تعني وحدات الصندوق، وهي حصة مشاعة تمثل أصول الصندوق التي تمنح للمستثمر حق المشاركة في ملكية أصول الصندوق على أساس نسبي وفقاً لعدد الوحدات التي يمتلكها في الصندوق.
تاريخ إتمام التخصيص	(10) عشرة أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح، وهو التاريخ الذي يقوم فيه مدير الصندوق إنهاء عملية التخصيص وإعلان عدد الوحدات المخصصة للمستثمرين.
فترة الطرح	سيتم طرح وحدات الصندوق في تاريخ 2022/10/30م وتستمر فترة الطرح إلى 2022/11/07م (والبالغة (7) يوم عمل) قابلة للتمديد لفترة مماثلة بعد إشعار الهيئة.
الرسوم الحكومية	الرسوم الحكومية المفروضة من قبل الجهات الحكومية ذات العلاقة مقابل الخدمات المقدمة، وتتضمن هذه الرسوم على سبيل المثال لا الحصر رسوم البلدية، ورسوم التراخيص والتصاريح.
الفحص النافي للجهالة	تعني الإجراءات الواجبة التي يقوم بها مدير الصندوق بشكل مباشر أو من خلال أطراف متخصصة للتأكد من الحقائق المتعلقة بالاستثمارات لتجنب المخاطر والأخطاء غير المتوقعة والواجب تجنبها للتأكد من سلامة ووضع الاستثمارات من ناحية القيمة والوضع الفني والقانوني والاقتصادي والتشغيلي، وغير ذلك.
الريال أو الريال السعودي	ريال سعودي، العملة الرسمية في المملكة العربية السعودية.
نظام ضريبة القيمة المضافة	نظام ضريبة القيمة المضافة المطبق في المملكة العربية السعودية ولائحته التنفيذية وأي تعديلات عليهما.

ضريبة القيمة المضافة	ضريبة القيمة المضافة هي ضريبة غير مباشرة تُفرض على جميع السلع والخدمات التي يتم شراؤها وبيعها من قبل المنشآت، مع بعض الاستثناءات كما تفرض ضريبة القيمة المضافة في كل مرحلة من مراحل سلسلة الإمداد، ابتداءً من الإنتاج ومروراً بالتوزيع وحتى مرحلة البيع النهائي للسلعة أو الخدمة.
الأشخاص الاعتبارية	تعني الكيانات التي تتمتع بشخصية قانونية وتشمل المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار والجهات الحكومية وغيرها من الكيانات الاعتبارية القائمة.
الأراضي البيضاء	تعني كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري داخل حدود النطاق العمراني للمملكة.
عقارات مطورة تطويراً إنشائياً	العقارات المطورة الجاهزة للاستخدام والمستوفية للمتطلبات النظامية، و يشمل ذلك العقارات الفندقية، والسكنية، والتجارية والصناعية، والزراعية، وغيرها.
مالك الوحدات الكبير	شخص يملك ما نسبته (5 %) أو أكثر من وحدات الصندوق.
المستشارون	المستشار القانوني ومراجعو الحسابات وغيرهم من المستشارين المهنيين الذين يعينهم مدير الصندوق.
وزارة السياحة	وزارة السياحة في المملكة العربية السعودية.
الفنادق	الفندق هو منشأة تقدم خدمات الضيافة مدفوعة الأجر، تؤجر وحداتها وتصنف بالنجوم.
مرفق الإيواء السياحي	كل مرفق يوفر خدمة المبيت بصورة رئيسية، أو أي وحدة سكنية للسياح مقابل أجر، سواء كان هذا المكان فندقاً أو أي وحدة سكنية أخرى تؤدي الأغراض نفسها، وأي خدمات مساندة.
التغيير الأساسي	يقصد به أي من الحالات الآتية: التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته. التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق. التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق. الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق. أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق. أي تغيير يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي تابع لأي منهما. أي تغيير يقدم نوعاً جديداً من المدفوعات التي تسدد من أصول الصندوق. أي تغيير يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدد من أصول الصندوق. التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق. زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما. أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.
التغيير غير الأساسي	أي تغيير لا يقع ضمن التغييرات الأساسية.
حقوق المنفعة	عقود يتم بموجبها شراء حقوق الانتفاع بالعقار لمدة زمنية محددة ولا يترتب عليها اكتساب الملكية للأصول التي ستعود ملكيتها للمالك الأصلي بعد انتهاء مدة العقد أو الحق.
سعر الطرح الأولي	عشرة (10) ريالات سعودية.
السندات لأمر	صك محرر وفقا لشكل معين يتضمن بيانات نص عليها النظام، يتعهد محرره بدفع مبلغ معين للمستفيد في تاريخ معين أو قابل للتعيين بمجرد الاطلاع.
الجمهور	تعني أي شخص غير تابع للـ 1- تابعين للمُصدر 2-المساهمين الكبار في المُصدر 3-أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمُصدر 4-أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعين المُصدر 5-أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المُصدر 6-أي أقرباء للأشخاص المشار لهم في الفقرات السابقة 7- أي شركة يسيطر عليها أي من الأشخاص المشار إليهم في الفقرات السابقة 8- الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق معا ويمتلكون مجتمعين 5 % أو أكثر من فئة الأسهم المراد إدراجها.
العمليات قصيرة الأجل	هي أي عملية أو منتج بشروط سداد أو عائد تقل عن عام واحد.

دليل الصندوق:

مدير الصندوق ومدير الطرح	شركة الإنماء للاستثمار الإنماء للاستثمار alinma investment	المركز الرئيسي: برج العنود الجنوبي - 2 طريق الملك فهد، حي العليا، الرياض ص.ب. 55560 الرياض 11544 المملكة العربية السعودية هاتف: 96612185999 + فاكس: 966112185900+ الموقع الالكتروني: www.alinmainvestment.com
أمين الحفظ	شركة نمو المالية للاستشارات المالية NOMW	المركز الرئيسي: طريق العروبة، البيوت المكتبية صندوق بريد 92350 الرياض 11653 المملكة العربية السعودية هاتف:966114942444+ فاكس: 966114944266+ الموقع الالكتروني: www.nomwcapital.com.sa
مدير الأملاك/مدراء الأملاك/ المشغل/المشغلين	شركة أشاد ashaad	الرياض، المملكة العربية السعودية، حي المصيف، طريق الملك عبد العزيز، صندوق بريد رقم (92630) رمز بريدي (11663) هاتف:966114554444+ الموقع الالكتروني: www.ashaad.com
	شركة سيرا للضيافة SEERA	الرياض، المملكة العربية السعودية، حي العليا – شارع أبي المظفر المبارك. صندوق بريد رقم (52660) رمز بريدي (11573) الموقع الإلكتروني: www.seera.sa
	شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري RAFAL	الرياض، المملكة العربية السعودية، طريق العليا - صندوق بريد رقم (69290) رمز بريدي (11547) الموقع الإلكتروني: www.rafal.com.sa
مراجع الحسابات	شركة اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون (LYCA)	جراند تاور طريق الملك فهد، حي المحمدية، الرياض ص.ب 85453، الرياض 11691 الهاتف: 0119629144 البريد الإلكتروني: info@lyca.com.sa
المستشار القانوني	شركة خالد نصار وشريكه للمحاماة والاستشارات القانونية KNP	مبنى ٧٠٦٠، الدور الأول، مكتب ١٠٨ الرياض، المحمدية شارع التخصصي الرياض ١٢٣٦٢ برج هيد كوارتر بزنس بارك، الدور ١٨، مكتب ١٨٠٨ حي الشاطئ، طريق الكورنيش جدة ٢٣٥١١ – ٧٣٣٣ البريد الإلكتروني: info@knp.legal الموقع الإلكتروني: www.knp.legal
دراسة الجدوى	شركة خبير التثمين للتقييم العقاري ValuStrat	الرياض المملكة العربية السعودية مجمع الفيصلية الدور السادس هاتف:00966112935127 البريد الإلكتروني: Riyadh@valustrat.com
المقيمين العقاريين	شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري OPM	الرياض طريق الملك عبد الله ص.ب 62244-11585 الهاتف:0112178999 الفاكس:0112933977
	شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري ابعاد	مبنى الزاهد ، الدور الخامس ، مكتب 22 3127 حي السلامة جدة 23524 - 6488 المملكة العربية السعودية info@sa-abaad.com
	شركة مكين القيمة للتقييم العقاري	طريق الملك فهد حي القيروان مبنى رقم 7022 ص.ب. 4514.13534 الرياض المملكة العربية السعودية بريد الكتروني: Info@makeemq.sa

الجهات المستلمة	شركة الإنماء للاستثمار الإنماء للاستثمار alinma investment	المركز الرئيسي: برج العنود الجنوبي - 2 طريق الملك فهد، حي العليا، الرياض ص.ب. 55560 الرياض 11544 المملكة العربية السعودية هاتف: 96612185999 + فاكس: 966112185900+ الموقع الالكتروني: www.alinmainvestment.com
	مصرف الإنماء مصرف الإنماء alinma bank	المركز الرئيسي: برج العنود الشمالي - 1 طريق الملك فهد، حي العليا، وحدة رقم 8، الرياض 12214 - 2370 المملكة العربية السعودية هاتف: 96612185555 + الموقع الالكتروني: www.alinma.com
	مصرف الراجحي alrajhi bank	طريق الملك فهد-حي المروج، وحدة رقم (1)، الرياض، 122630 – 2743، المملكة العربية السعودية هاتف: 0096611211600+ الموقع الإلكتروني: www.alrajhibank.com.sa
	بنك الرياض بنك الرياض Riyad Bank	شارع أبي جعفر المنصور، غرناطة ص.ب. 22622 الرياض 11416، العنوان الوطني: 2414 الرياض 13241-7279، هاتف: 966 11 4013030+ الموقع الالكتروني: www.riyadbank.com
الجهة المنظمة	هيئة السوق المالية هيئة السوق المالية Capital Market Authority	مقر هيئة السوق المالية طريق الملك فهد ص.ب 87171 الرياض 11642 800-245-1111 مركز الاتصال: 00966112053000 الموقع الإلكتروني: www.cma.org.sa
السوق	تداول السعودية تداول السعودية Saudi Exchange	مقر تداول السعودية طريق الملك فهد العليا 6897 وحده رقم: 15 الرياض 12211-3388 مركز الاتصال: 01919 92000 (966) + الموقع الإلكتروني: www.saudiexchange.sa
المدير الإداري	شركة الإنماء للاستثمار الإنماء للاستثمار alinma investment	المركز الرئيسي: برج العنود الجنوبي - 2 طريق الملك فهد، حي العليا، الرياض ص.ب. 55560 الرياض 11544 المملكة العربية السعودية هاتف: 96612185999 + فاكس: 966112185900+ الموقع الالكتروني: www.alinmainvestment.com
لجنة الرقابة الشرعية	اللجنة الشرعية لدى شركة الإنماء للاستثمار الإنماء للاستثمار alinma investment	المركز الرئيسي: برج العنود الجنوبي - 2 طريق الملك فهد، حي العليا، الرياض ص.ب. 55560 الرياض 11544 المملكة العربية السعودية هاتف: 96612185999 + فاكس: 966112185900+ الموقع الالكتروني: www.alinmainvestment.com

ملخص عن الطرح

نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع المعايير والضوابط الشرعية، ومؤسس وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري.
عملة الصندوق	الريال السعودي.
تاريخ تشغيل الصندوق	30 / 01 / 2023م
درجة المخاطر	مرتفعة (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة المادة (10) من هذه الشروط والأحكام والمتعلق بـ "مخاطر الاستثمار في الصندوق").
مدة الصندوق	(99) (سنة ميلادية) تبدأ من تاريخ الإدراج. وتكون مدة الصندوق قابلة للتمديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات ومجلس إدارة الصندوق والهيئة.
حجم الطرح النقدي المستهدف	(511,401,000) ريال سعودي.
هدف الصندوق	يتمثل الهدف الاستثماري للصندوق في تحقيق توزيعات نقدية مستمرة وقابلة للنمو لمالكي الوحدات وتنمية أصول الصندوق من خلال الاستثمار المباشر في عقارات مطورة إنشائياً ومدرة للدخل ويعتزم الصندوق التركز بشكل كبير على القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي في استثماراته، قد يستثمر الصندوق بشكل جزئي في مشاريع التطوير العقارية شريطة أن لا تقل موجودات الصندوق المستثمرة في أصول مدرة للدخل عن (75 %).
الحد الأدنى للاشتراك	(50) وحدة على الأقل بسعر اشتراك يبلغ (10) ريالات سعودية للوحدة وبإجمالي مبلغ اشتراك لا يقل عن (500) ريال سعودي، ولا ينطبق ذلك على الاشتراك العيني.
قيمة الوحدات الأسمية	عشرة (10) ريالات سعودية.
أيام قبول طلبات الاشتراك	سيتم طرح وحدات الصندوق في تاريخ 2022/10/30م وتستمر فترة الطرح إلى 2022/11/07م (والبالغة (7) أيام عمل) قابلة للتمديد لفترة مماثلة بعد إشعار الهيئة.
عدد مرات التقييم وتوقيته	سيتم تقييم أصول الصندوق مرتين سنوياً وبالتحديد في 31 ديسمبر و30 يونيو من كل سنة ميلادية.
سياسة توزيع الأرباح	مع مراعاة اتفاقيات التمويل التي قد يبرمها الصندوق، يستهدف مدير الصندوق توزيع الأرباح مرتان سنوياً على الأقل بحيث لا تقل التوزيعات عن (90 %) من صافي أرباح الصندوق وتكون التوزيعات في شهر يناير و شهر يوليو من كل سنة ميلادية، باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع أي من أصول الصندوق والتي سيعاد استثمارها في عقارات (أصول عقارية) مطورة تطويراً إنشائياً وقابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري بهدف زيادة حجم الأصول العقارية للصندوق.
أتعاب مدير الأملاك/مدراء الأملاك	يتحمل الصندوق رسوم إدارة الأملاك بأسعار السوق السائدة والمنافسة وقت التعيين.
رسوم الاشتراك	لا يوجد
أتعاب إدارة الصندوق*	يتعين على الصندوق أن يدفع لمدير الصندوق أتعاب إدارة الصندوق تعادل 9 % سنوياً من صافي الدخل من العمليات وتدفع بشكل نصف سنوي وتحتسب بناء على اداء كل سنة على حِدى على أن لا تتجاوز أتعاب الإدارة 0.80 % من إجمالي أصول الصندوق، كما أن لمدير الصندوق الحق بالتنازل أو الحسم لأي من المستحقات. وفي حال وجود خسارة في صافي الدخل من العمليات فإن مدير الصندوق لن يأخذ أي رسوم للإدارة لتلك السنة.
رسوم الصفقات	يدفع الصندوق رسوم تعاملات تعادل (0.75 %) كحد أقصى من قيمة كل عملية بيع أو شراء لأصل عقاري تدفع لمدير الصندوق وذلك مقابل قيامة بالفحص النافي للجهالة والتفاوض وتكون هذه الرسوم مستحقة بعد إتمام الصفقة مباشرة، مع العلم أن هذه الرسوم لا تنطبق على المحفظة التأسيسية للصندوق.
رسوم الحفظ	(100,000) ريال سعودي سنويا وقد يطرأ تغيير في الاسعار لاحقا على أن لا تتجاوز مبلغ (300,000) ريال سعودي بحد أقصى سنوياً لأمين الحفظ، وتدفع على دفعتين نصف سنوية (لن يتم خصم سوى الرسوم الفعلية وفقاً للاتفاقية المبرمة مع أمين الحفظ).
رسوم الخدمات الإدارية	(150,000) ريال سعودي وتدفع على دفعتين نصف سنوية لمدير الصندوق كما أن لمدير الصندوق الحق بالتنازل أو الحسم لأي من المستحقات.
المصاريف الأخرى	سيتحمل الصندوق المصروفات والأتعاب الأخرى وهي المصاريف المستحقة لأطراف أخرى يتعاملون مع الصندوق، وعلى سبيل المثال لا الحصر رسوم التأمين وأتعاب المستشارين والرسوم الحكومية وتكاليف أعضاء مجلس الإدارة ومنها السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو مستقل من الأعضاء بحسب التكلفة الفعلية في سبيل حضور الاجتماعات (ويبلغ الحد الأعلى لنفقات السفر والإقامة 2,000 ريال سعودي لكل اجتماع). وسيتحمل الصندوق جميع الرسوم التي قد تفرض من الجهات الرسمية في المملكة العربية السعودية نتيجة لأداء الصندوق التزاماته بمقتضى هذه الشروط والأحكام، كما يتحمل الصندوق كافة المصاريف التسويقية لمنتجاته وفقاً لأفضل عروض التسويق التي يعتمدها مجلس إدارة الصندوق. يشار إلى أن مثل هذه الرسوم لا تدفع لمدير الصندوق ولا يمكن تقديرها بشكل مسبق، وسيتم خصمها بناءً على المصروفات الفعلية والإفصاح عن ذلك. ولا ينوي الصندوق تقديم أي حسم على المصاريف أو تنازل عنها على أن لا تتجاوز هذه المصاريف نسبة (0.15 %) كحد أقصى من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً.

أتعاب مراجع الحسابات	(55,000) ريال سعودي وقد يطرأ تغيير في الأسعار لاحقا على أن لا تتجاوز مبلغ (100,000) ريال سعودي سنوياً بحد أقصى. وتدفع على دفعتين نصف سنوية (لن يتم خصم سوى الرسوم الفعلية وفقاً للاتفاقية المبرمة مع مراجع الحسابات).
رسوم التمويل	يتحمل الصندوق رسوم التمويل بأسعار السوق السائدة والمنافسة وقت التمويل بالإضافة الى أتعاب ترتيبات التمول التي يوافق عليها مجلس إدارة الصندوق والتي تستحق عند السحب الاول لمبالغ التمول والتي وافقت عليها لجنة الرقابة الشرعية ومجلس إدارة الصندوق لتغطية تكاليف الصندوق.
أتعاب المقيمين	سيعين الصندوق مقيمين اثنينَ أو أكثر مستقلّين لإجراء عمليات التقييم لأصول الصندوق مرتين سنوياً، بحيث تبلغ أتعاب المقيمين جميعاً (300,000) ريال سعودي سنوياً بحد أعلى وتدفع بشكل نصف سنوي (لن يتم خصم سوى الرسوم الفعلية وفقاً للاتفاقية المبرمة مع المقيمين).
رسوم إدراج الوحدات في السوق	(50,000) ريال سعودي تدفع من قبل الصندوق لصالح السوق مرة واحدة عند إدراج وحدات الصندوق في السوق.
رسوم استمرار الإدراج	(0.03 %) من القيمة السوقية للصندوق (بحد أقصى (300,000) ريال سعودي وبحد أدنى (50,000) ريال سعودي) تدفع من قبل الصندوق لصالح السوق سنوياً.
رسوم الرقابة السنوية من قبل الهيئة	يدفع الصندوق رسوم الرقابة من قبل الهيئة بمبلغ (7,500) ريال سعودي سنوياً.
رسوم تحميل سجلات مالكي الوحدات	(50,000) ريال سعودي تدفع من قبل الصندوق لصالح مركز الإيداع بالإضافة إلى (2) ريال سعودي عن كل طلب اكتتاب (بحد أقصى (500,000) ريال سعودي)، وتدفع لمرة واحدة قبل إدراج وتداول الوحدات.
رسوم النشر السنوي على الموقع الإلكتروني للسوق	(5,000) ريال سعودي تدفع من قبل الصندوق لصالح السوق سنوياً.
إدارة سجلات المساهمين (مالكي الوحدات)	(300,000) ريال سعودي (في حال كان رأسمال الصندوق المدفوع إلى (500,000,000) ريال سعودي)، و(400,000) ريال سعودي (في حال كان رأسمال الصندوق المدفوع أكثر من (500,000,000) ريال سعودي إلى (2,000,000,000) ريال سعودي)، و(500,000) ريال سعودي (في حال كان رأسمال الصندوق المدفوع أكثر من (2,000,000,000) ريال سعودي إلى (5,000,000,000) ريال سعودي) تدفع من قبل الصندوق لصالح مركز الإيداع سنوياً.
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	سيمنح أعضاء مجلس الإدارة المستقلين مكافأة مالية قدرها (10,000) ريال سعودي للعضو المستقل الواحد لكل اجتماع، وبحد أقصى (20,000) ريال سعودي لكل عضو مستقل سنوياً، وتدفع مرتين سنوياً بعد كل اجتماع لمجلس الإدارة.
فترة الطرح	سيتم طرح وحدات الصندوق في تاريخ 2022/10/30م وتستمر فترة الطرح إلى 2022/11/07م (والبالغة (7) يوم عمل) قابلة للتمديد لفترة مماثلة بعد إشعار الهيئة.
الزكاة	يلتزم مدير الصندوق بلائحة جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية، وفي سبيل تحقيق ذلك، سيتم تسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض الزكاة، كما سيقدم إقرار المعلومات وفقا لما ورد في لائحة جباية الزكاة من المستثمرين. علماً بأن عبء حساب الزكاة وسدادها يقع على المكلفين من مالكي الوحدات في الصندوق، كما يتعهد مدير الصندوق بتزويد هيئة الزكاه والدخل والجمارك بجميع التقارير و المتطلبات فيما يخص الاقرارات الزكوية كما سيزود مدير الصندوق مالكي الوحدات بالاقرارات الزكوية عند طلبها وفقًا للقواعد، ويترتب على المستثمرين المكلفين الخاضعين لأحكام هذه القواعد الذين يملكون وحدات استثمارية في الصندوق بحساب وسداد الزكاة عن هذه الاستثمارات. كما يمكن الاطلاع على قواعد هيئة الزكاه من خلال الموقع https://zatca.gov.sa/ar/Pages/default.aspx
ضريبة القيمة المضافة	جميع الرسوم والمصاريف المذكورة في هذه الشروط والأحكام و/أو أي مستندات ذات صلة لا تشمل ضريبة القيمة المضافة ما لم يتم النص على خلاف ذلك. وفي حال ما إذا كانت ضريبة القيمة المضافة مفروضة أو قد يتم فرضها على أي خدمة يتم تزويد الصندوق بها، فإن الصندوق سيدفع لمزود الخدمة (بالإضافة إلى أي رسوم أو مصاريف أخرى) مجموعاً مساوياً للقيمة المسجلة لهذه الضريبة على فاتورة القيمة المضافة الخاصة بالخدمة المعنية. وفي حال ما إذا كانت ضريبة القيمة المضافة مفروضة أو قد يتم فرضها على أي خدمة مقدمة من قبل الصندوق، فإن المستفيد من الخدمة سيدفع للصندوق (بالإضافة إلى أي رسوم أو مصاريف أخرى) مجموعاً مساوياً لقيمة هذه الضريبة.
ضريبة التصرفات العقارية	يتحمل الصندوق ضريبة التصرفات العقارية المفروضة بنسبة تحددها المملكة العربية السعودية وذلك بالنسبة للأصول العقارية التي يتم شراؤها والاستحواذ عليها حسب ما هو مطبق وفقاً للوائح والأنظمة ذات العلاقة.

*كما تجدر الإشارة إلى أن اتعاب إدارة الصندوق من اجمالي أصول الصندوق هو لغرض التوضيح ولوضع حد أعلى لأتعاب إدارة الصندوق وليس لغرض تحديد اساس الاحتساب والذي حدد أعلاه ب 9 % من صافي دخل العمليات، كما أن صافي دخل العمليات لا يشمل متحصلات بيع العقارات ويشمل فقط دخل العمليات من نشاط الصندوق المتمثل في متحصلات إيجار العقارات وتشغيلها.

1. اسم الصندوق ونوعه:

صندوق الإنماء ريت الفندقي وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع المعايير والضوابط الشرعية، ومؤسس وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري.

2. عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق:

الاســـــم شركة الإنماء للاستثمار
العنـــــوان برج العنود - 2، الطابق رقم 20، طريق الملك فهد، منطقة العليا، ص.ب: 55560 الرياض 11544 المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف +96612185999
رقم الفاكس +966112185900
الموقع الإلكتروني www.alinmainvestment.com

3. مدة الصندوق:

تكون مدة الصندوق (99) (سنة ميلادية) تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في السوق ("تاريخ الإدراج") وإتاحتها للتداول ("مدة الصندوق"). وتكون مدة الصندوق قابلة للتمديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات ومجلس إدارة الصندوق والهيئة.

4. وصف لغرض الصندوق وأهدافه مع بيان سياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات:

أ) غرض الصندوق وأهدافه:

يتمثل الهدف الاستثماري للصندوق في تحقيق توزيعات نقدية مستمرة وقابلة للنمو لمالكي الوحدات وتنمية أصول الصندوق من خلال الاستثمار المباشر في عقارات مطورة إنشائياً ومدرة للدخل ويعتزم الصندوق التركيز بشكل كبير على القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي في استثماراته، قد يستثمر الصندوق بشكل جزئي في مشاريع التطوير العقارية شريطة أن لا تقل أصول الصندوق المستثمرة في عقارات مطورة تطويرا إنشائيا وقابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري عن (75 %).

كما سيسعى مدير الصندوق إلى جمع (1,020,021,000) ريال سعودي ("إجمالي قيمة الأصول") خلال فترة الطرح موزعه إلى وحدات عينية بقيمة (508,620,000) ريال سعودي ووحدات نقدية بقيمة (511,401,000) ريال سعودي مطروحة للجمهور.

ب) سياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات:

مع مراعاة اتفاقيات التمويل التي قد يبرمها الصندوق، يستهدف مدير الصندوق توزيع الأرباح مرتان سنوياً على الأقل بحيث لا تقل التوزيعات عن (90 %) من صافي أرباح الصندوق وتكون التوزيعات في شهر يناير وشهر يوليو من كل سنة ميلادية.

5. ملخص الاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه:

أ) مجالات الاستثمار التي سوف يستثمر فيها الصندوق:

نوع الاستثمار	التخصيص الأساسي المستهدف	الحد الأدنى من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة	الحد الأعلى من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة
عقارات مطورة تطويراً إنشائياً وقابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري	% 75	% 75	% 100
تجديد وإعادة تطوير العقارات	% 0	% 0	% 25
التطوير العقاري، سواء أكانت لعقارات مملوكة من قبله أم لم تكن	% 0	% 0	% 25
النقد وما في حكمه، ووحدات صناديق الاستثمار المرخصة من الهيئة (سواء مدارة من قبل مدير الصندوق أو من قبل مدراء آخرين)، والشركات العقارية، المتوافقة مع المعايير والضوابط الشرعية	% 0	% 0	% 25
حقوق المنفعة	% 0	% 0	% 25
وحدات الخزينة	% 0	% 0	% 25
أدوات الدين	% 0	% 0	% 25
عقارات مطورة تطويراً إنشائياً وقابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري خارج المملكة العربية السعودية	% 0	% 0	% 25

كما أن الصندوق يهدف إلى الاستحواذ على أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً وقابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، حيث يستهدف مدير الصندوق توزيع الأرباح مرتان سنوياً على الأقل بحيث لا تقل التوزيعات عن (90 %) من صافي أرباح الصندوق وتكون التوزيعات في شهر يناير وشهر يوليو من كل سنة ميلادية، باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع أي من أصول الصندوق والتي سيعاد استثمارها في عقارات (أصول عقارية) مطورة تطويراً إنشائياً وقابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري بهدف زيادة حجم الأصول العقارية للصندوق.

بالإضافة إلى أن عملية اتخاذ القرار الاستثماري تتمثل فيما يلي:

1. عملية اتخاذ القرار الاستثماري:

سيقوم مدير الصندوق بدراسة جميع القرارات الاستثمارية المؤثرة على مالكي الوحدات وقيمة الوحدات المتعلقة بالصندوق، حيث تتم دراسة كل أصل عقاري بشكل منفرد مع الأخذ بعين الاعتبار موقع الأصل العقاري، والمزايا التنافسية، ودراسة عامة للاقتصاد وغيرها من العوامل للتوصل إلى قرار بشأن الاستثمار في أصل عقاري معين، الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على العقود المزمع إبرامها، كما سيقوم مدير الصندوق بتقييم الأثر عند القيام بأي عملية استحواذ. ويحق لمدير الصندوق تعيين جهات استشارية خارجية للمساعدة في اتخاذ القرار الاستثماري.

2. خطوات اتخاذ عملية الاستحواذ:

- دراسة الأصل العقاري المرشح من قبل إدارة الاستثمارات البديلة لدى مدير الصندوق بما يتوافق مع أهداف الصندوق.
- تعيين مقيمين مستقلين ومرخصين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين للحصول على تقييم للأصل العقاري.
- تعيين مقيم فني لعمل الفحص النافي للجهالة من الناحية الفنية على الأصل العقاري.
- تعيين مستشار قانوني لعمل الفحص النافي للجهالة من الناحية القانونية.
- عرض الفرصة الاستثمارية على مجلس إدارة الصندوق.
- تقديم عرض الشراء لمالك الأصل العقاري بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق.
- إشعار الهيئة والإفصاح لمالكي الوحدات في حال أن الأصل العقاري المراد الاستحواذ عليه يساوي أو يزيد على (10 %) من صافي أصول الصندوق وفقاً لأخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
- سيتم أخذ موافقة الهيئة والسوق ومالكي الوحدات في حال تم الاستحواذ على الأصل العقاري عن طريقة زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً للمتطلبات المفروضة من قبل الهيئة بهذا الخصوص وحسبما هو موضح في هذه الشروط والأحكام.
- تملك الصندوق للأصل العقاري وتسجيل ملكيته باسم الشركة ذات الغرض الخاص التي تم تأسيسها من قبل أمين الحفظ.

3. سياسة التخارج:

الهدف الرئيسي للصندوق هو توفير دخل دوري وسنوي من إيرادات الأصول العقارية للصندوق لمالكي الوحدات وفقاً لما هو موضح في هذه الشروط والأحكام، والذي يتطلب الاحتفاظ بملكية الأصول العقارية القابلة لتحقيق دخل تأجيري لفترة طويلة. وسيقوم مدير الصندوق بمراقبة السوق باستمرار في حال وجود فرص مناسبة للتخارج من استثمار أو أكثر من استثماراته بعوائد إيجابية وتحقق مصالح مالكي الوحدات، مع مراعاة أنه في حال قرر الصندوق بيع أي أصل عقاري فسيسعى حينها بإعادة استثمار متحصلات البيع لشراء أصل عقاري بديل يناسب استراتيجيات الصندوق لتحقيق أهدافه وفقاً لما هو موضح في هذه الشروط والأحكام.

4. الالتزام بالأنظمة:

يلتزم الصندوق واستثماراته في جميع الأوقات باللوائح والأنظمة التي تحكم ملكية العقارات في المملكة، بما في ذلك نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره ولائحة صناديق الاستثمار العقاري وكافة اللوائح والتعليمات ذات العلاقة الصادرة عن الهيئة.

5. **هيكل الملكية:**

قام مدير الصندوق بتعيين أمين الحفظ حيث سيتم تسجيل ملكية أصول الصندوق باسم الشركة ذات الغرض الخاص التي تم تأسيسها من قبل أمين الحفظ، ومع مراعاة شروط أي تمويل يحصل عليه الصندوق، يتم تسجيل ملكية أصول الصندوق باسم الشركة ذات الغرض الخاص وذلك لغرض الفصل بين الأصول المملوكة من قبل الصندوق والأصول المملوكة من قبل أمين الحفظ.

وتجدر الإشارة إلى أنه يجوز رهن أصول الصندوق لصالح أي من الجهات المحلية المرخص لها بممارسة نشاط التمويل من قبل البنك المركزي أو الجهات الأجنبية المرخص لها من قبل الجهات الرقابية المماثلة في دولها (البنوك والمصارف وشركات التمويل) والممولة للصندوق على سبيل الضمان لهذا التمويل بما يتوافق مع شروط اتفاقيات التمويل والأنظمة ذات العلاقة.

ب) وصف للقطاعات التي سوف يستثمر فيها الصندوق:

سيقوم الصندوق بالتركيز على الاستثمار في القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي في استثماراته ويمكن للصندوق الاستثمار في الأصول التالية:

1. الاستثمار في عقارات (أصول عقارية) مطورة تطويراً إنشائياً وقابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، ولن تقل قيمة استثمارات الصندوق في هذه العقارات عما نسبته (75 %) من إجمالي قيمة أصول الصندوق.
2. لا يجوز لمدير الصندوق الاستثمار في الأراضي البيضاء، ويسمح له باستثمار نسبة لا تتجاوز (25 %) من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة في أي مما يلي:
   - التطوير العقاري، سواء أكانت لعقارات مملوكة من قبله أم لم تكن.
   - تجديد وإعادة تطوير العقارات.
   - النقد وما في حكمه، ووحدات صناديق الاستثمار المرخصة من الهيئة (سواء مدارة من قبل مدير الصندوق أو من قبل مدراء آخرين)، والشركات العقارية، المتوافقة مع المعايير والضوابط الشرعية.
   - حقوق المنفعة.
   - وحدات الخزينة.
   - أدوات الدين.
3. يحظر على مدير الصندوق استثمار نسبة تزيد عن (25 %) من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب اخر قوائم مالية مراجعة في عقارات خارج المملكة.
4. لا يجوز لصندوق الاستثمار العقاري المتداول امتلاك نسبة تزيد على (20 %) من صافي قيمة أصول الصندوق الذي تملك وحداته.

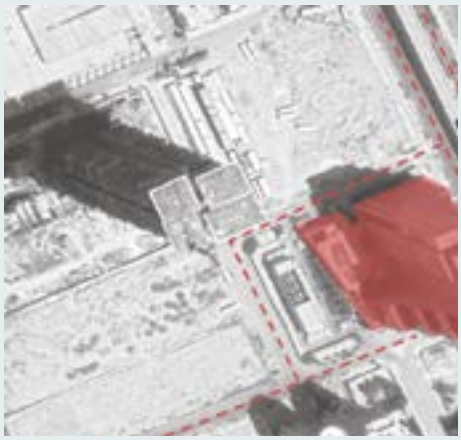
ج) الأصول العقارية المراد تملكها:

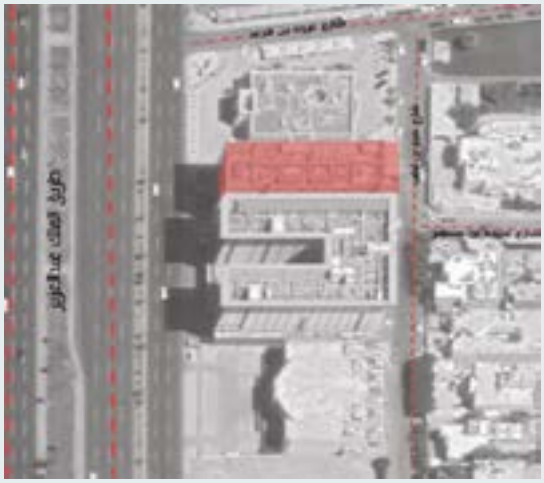
سوف يستحوذ الصندوق مبدئياً على عدد خمسة (5) أصول عقارية مدرة للدخل (تشكل جميعها ملكية حرة) وتخدم هذه الأصول القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي، وفقاً للمعلومات الواردة في الفقرة (د) أدناه، علماً بأن الصندوق قد يستحوذ مستقبلاً على أصول عقارية إضافية وفقاً للفرص الاستثمارية التي سوف تؤخذ بعين الاعتبار وطبيعة القطاع العقاري المستهدف والعائد المتوقع ومستويات العرض والطلب والعوامل الأخرى بناءً على معايير انتقائية عند بحث واختيار الفرص الاستثمارية، علماً أن الأصول العقارية هي:

1. فندق فيتوري بالاس (Vittori Palace) – الرياض
2. فندق رافال اسكوت (Rafal Ascott) – الرياض
3. فندق كمفورت إن آند سويتس (Comfort Inn and Suites) – جدة
4. فندق كمفورت إن العليا (Comfort Inn - Olaya) – الرياض
5. فندق كلاريون مطار جدة (Clarion Hotel) – جدة

د) جدول المعلومات الخاصة بكل أصل من الأصول العقارية المراد تملكها:

العقار الأول (الأصل العقاري الأول) - فندق فيتوري بالاس			
1	اسم العقار	فندق فيتوري بالاس	
2	معلومات مالك العقار	شركة أشاد (الرجاء الرجوع للملحق رقم (2) من هذه الشروط والأحكام للاطلاع على ملاك هذه الشركة).	
3	نوع العقار	فندقي	
4	الدولة/المدينة	المملكة العربية السعودية - الرياض	
5	الحي/الشارع	شارع خزام ,حي الملك عبدالله	
6	مخطط (كروكي) الموقع		
7	مساحة الأرض	17,274م2	
8	مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)	34,982.44م2	
9	عدد الأدوار	قبو، دور أرضي، دور أول، دور ثاني.	
10	أنواع الوحدات وأعدادها	• قبو (مواقف وخدمات) • دور أرضي (37) وحدة (فندق) • أرضي سكني (9) وحدات (فلل سكنية) • دور أول (58) وحدة (فندق) • دور ثاني (65) وحدة (فندق)	• أول سكني (فلل سكنية) • غرفة كهرباء • ملاحق علوية (29) وحدة (فندق) • ملاحق علوية (فلل سكنية) • أسوار (خدمات)
11	نسبة إشغال العقار	2021 (57.5 %) 2022 (58.5 % متوسط الاشغال حتى شهر أغسطس 2022)	
12	تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء)	18 - 01 - 2018م	
13	تكلفة شراء العقار (لا تشمل الضريبة والسعي)	420,000,000	
14	قيمة ضريبة التصرفات العقارية	21,000,000	
15	قيمة السعي	10,500,000	
16	نبذة عن عقود الإيجار الحالية	لا ينطبق	
17	إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار (إن وُجدت)	(17,418,399) 2021م (تمثل إيرادات الجزء المشغل من الأصل ويمثل حوالي 50 % من الغرف) (24,208,556) 2022م (مع العلم انه تم التشغيل التام للفندق ابتداءً من شهر يونيو 2022)	
18	تاريخ تشغيل الاصل	سبتمبر 2020	
19	أي معلومات إضافية	سيتم تعيين شركة أشاد (المالك الحالي) كمشغل للفندق ومدير للأملاك بموجب إدارة وتشغيل عقار فندقي لمدة 5 سنوات ملزمة قابلة للتمديد حسب بنود العقد ومضمونة بسندات لأمر لكامل مدة العقد ورهن إضافي لوحدات بقيمة 33,004,650 ريال سعودي في الصندوق لمدة سنتين وفقاً لما هو موضح في هذه الشروط والأحكام.	

العقار الثاني (الأصل العقاري الثاني) - فندق رافال اسكوت		
1	اسم العقار	فندق رافال اسكوت
2	معلومات مالك العقار	شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري (الرجاء الرجوع للملحق رقم (2) من هذه الشروط والأحكام للاطلاع على ملاك هذه الشركة).
3	نوع العقار	فندقي
4	الدولة/المدينة	المملكة العربية السعودية - الرياض
5	الحي/الشارع	شارع العليا, حي الصحافة
6	مخطط (كروكي) الموقع	
7	مساحة الأرض	مساحة الأرض كاملة وفق صك الملكية 25,462.74م2 ومساحة الارض مشاعاً وفق صك الملكية والمملوكة للصندوق 5,312.69م2
8	مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)	39,421م2 والمملوك للصندوق مساحة 25,462.74
9	عدد الأدوار	ميزانين، دور أرضي، قبو ثاني، قبو أول، دور أول، دور ثاني، دور ثالث، دور رابع، دور خامس، دور سادس، دور سابع، دور ثامن.
10	أنواع الوحدات وأعدادها	• ميزانين (مطعم) • دور أرضي (1) وحدة (استقبال) • قبو ثاني (مواقف) • قبو أول (مواقف) • دور أول (1) وحدة (إدارة) • دور ثاني (26) وحدة (شقق فندقية وخدمات) • دور ثالث (26) وحدة (شقق فندقية) • غرفة كهرباء • دور رابع (26) وحدة (شقق فندقية) • دور خامس (26) وحدة (شقق فندقية) • دور سادس (26) وحدة (شقق فندقية) • دور سابع (24) وحدة (شقق فندقية) • دور ثامن (24) وحدة (شقق فندقية)
11	نسبة إشغال العقار	78 % لسنة 2022م (حتى شهر أغسطس) 89 % لسنة 2021م 66 % لسنة 2020م
12	تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء)	19 - 07 - 2016م
13	تكلفة شراء العقار (لا تشمل الضريبة والسعي)	245,000,000
14	قيمة ضريبة التصرفات العقارية	12,250,000
15	قيمة السعي	0
16	نبذة عن عقود الإيجار الحالية	- عقد إيجار محل تجاري (مطعم ومقهى) مع المستأجر شركة مجموعة أحمد عبد الرحمن الثنيان ينتهي بتاريخ 2023/01/05م، يوجد ضمان مقدم من المستأجر (سند لأمر بقيمة 1,500,000 ريال سعودي)، ويتجدد بموجب عقد مكتوب. - عقد إيجار محل تجاري (مطعم لبناني) مع المستأجر شركة مجموعة أحمد عبد الرحمن الثنيان ينتهي بتاريخ 2025/05/16م، يوجد ضمان مقدم من المستأجر (سند لأمر بقيمة 500,000 ريال سعودي)، ويتجدد بموجب عقد مكتوب. - عقد إيجار محل تجاري (كوفي شوب) مع المستأجر شركة مجموعة أحمد عبد الرحمن الثنيان ينتهي بتاريخ 2025/05/16م، يوجد ضمان مقدم من المستأجر (سند لأمر بقيمة 500,000 ريال سعودي)، ويتجدد بموجب عقد مكتوب.
17	إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار (إن وُجدت)	27,200,000 (2022 حتى شهر أغسطس) 39,610,501 (2021) 29,119,858 (2020) 32,521,681 (2019)
18	تاريخ تشغيل الاصل	مارس 2017
19	أي معلومات إضافية	سيتم تعيين شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري (المالك الحالي) كمشغل للفندق ومدير للأملاك بموجب إدارة وتشغيل عقار فندقي ملزمة لمدة 5 سنوات ملزمة قابلة للتمديد حسب بنود العقد ومضمونه بخطاب ضمان تجاري من قبل المشغل ومضمون من قبل المالكين للمشغل وفقاً لما هو موضح في هذه الشروط والأحكام.

العقار الثالث (الأصل العقاري الثالث) - فندق كمفورت إن آند سويتس			
1	اسم العقار	فندق كمفورت إن آند سويتس	
2	معلومات مالك العقار	شركة سيرا للضيافة (الرجاء الرجوع للملحق رقم (2) من هذه الشروط والأحكام للاطلاع على ملاك هذه الشركة).	
3	نوع العقار	فندقي	
4	الدولة/المدينة	المملكة العربية السعودية - جدة	
5	الحي/الشارع	طريق الملك عبدالعزيز, حي الزهراء	
6	مخطط (كروكي) الموقع		
7	مساحة الأرض	1,560م2	
8	مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)	9,655.67م2	
9	عدد الأدوار	بدروم، طابق أرضي، طابق مسروق، طابق أول، طابق ثاني، طابق ثالث، طابق رابع، طابق متكرر.	
10	أنواع الوحدات وأعدادها	• بدروم • طابق أرضي (1) وحدة (تجاري) • طابق مسروق • طابق أول (11) وحدة (تجاري)	• طابق ثاني (25) وحدة (سكني) • طابق ثالث (25) وحدة (سكني) • طابق رابع (25) وحدة (سكني) • طابق متكرر (50) وحدة (سكني)
11	نسبة إشغال العقار	2021 (لا يوجد – تشغيل تجريبي) 2022 (59.6 % متوسط الاشغال حتى شهر أغسطس 2022)	
12	تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء)	01 - 10 - 2021م	
13	تكلفة شراء العقار (لا تشمل الضريبة والسعي)	79,400,000	
14	قيمة ضريبة التصرفات العقارية	3,970,000	
15	قيمة السعي	1,985,000	
16	نبذة عن عقود الإيجار الحالية	لا يوجد	
17	إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار (إن وُجدت)	6,210,000 (2022 حتى شهر أغسطس)	
18	تاريخ تشغيل الاصل	ديسمبر 2020 (بدأ التشغيل التجريبي للعقار في نهاية عام 2020م وحتى نهاية عام 2021م)	
19	أي معلومات إضافية	سيتم تعيين شركة سيرا للضيافة (المالك الحالي) كمشغل للفندق ومدير للأملاك بموجب إدارة وتشغيل عقار فندقي لمدة 5 سنوات ملزمة قابلة للتمديد حسب بنود العقد ومضمونة بسندات لأمر لكامل المدة وفقاً لما هو موضح في هذه الشروط والأحكام.	

العقار الرابع (الأصل العقاري الرابع) - فندق كمفورت إن العليا			
1	اسم العقار	فندق كمفورت إن العليا	
2	معلومات مالك العقار	شركة سيرا للضيافة (الرجاء الرجوع للملحق رقم (2) من هذه الشروط والأحكام للاطلاع على ملاك هذه الشركة).	
3	نوع العقار	فندقي	
4	الدولة/المدينة	المملكة العربية السعودية - الرياض	
5	الحي/الشارع	شراع وادي الأوسط ,حي العليا	
6	مخطط (كروكي) الموقع		
7	مساحة الأرض	1,512.36م2	
8	مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)	6,001.36م2	
9	عدد الأدوار	قبو، ميزانين، دور أرضي، أرضي تجاري، دور أول، دور ثاني، دور ثالث، دور رابع، دور خامس.	
10	أنواع الوحدات وأعدادها	• قبو (مواقف) • ميزانين (خدمات) • دور أرضي (1) وحدة (استقبال) • أرضي تجاري (1) وحدة (معارض) • دور أول (18) وحدة (فندق) • دور ثاني (18) وحدة (فندق)	• دور ثالث (18) وحدة (فندق) • غرفة كهرباء • ملاحق علوية (1) وحدة (خدمات) • دور رابع (18) وحدة (فندق) • دور خامس (18) وحدة (فندق) • أسوار (1) وحدة (خدمات)
11	نسبة إشغال العقار	لا يوجد (الأصل جديد)	
12	تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء)	العقار تحت التطوير كما تجدر الإشارة بأن المبنى مكتمل وبانتظار الموافقات الحكومية والموافقات ذات العلاقة.	
13	تكلفة شراء العقار (لا تشمل الضريبة والسعي)	60,700,000	
14	قيمة ضريبة التصرفات العقارية	3,035,000	
15	قيمة السعي	1,517,500	
16	نبذة عن عقود الإيجار الحالية	سيتم تأجير كامل الفندق لصالح شركة سيرا للضيافة (المالك الحالي) بموجب عقد تأجير عقار فندقي بصافي قيمة تأجيريه تقدر بـ (4,769,958) ريال سعودي لمدة خمس سنوات ملزمة ومضمونة بسندات لأمر لكامل مدة العقد.	
17	إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار (إن وُجدت)	لا يوجد (الأصل جديد)	
18	تاريخ تشغيل الاصل	لا يوجد (الأصل جديد)	
19	أي معلومات إضافية	سيتم تأجير كامل الفندق لصالح شركة سيرا للضيافة (المالك الحالي) بموجب عقد تأجير عقار فندقي وفقاً لما هو موضح في هذه الشروط والأحكام.	

العقار الخامس (الأصل العقاري الخامس) - فندق كلاريون مطار جدة			
1	اسم العقار	فندق كلاريون مطار جدة	
2	معلومات مالك العقار	شركة سيرا للضيافة (الرجاء الرجوع للملحق رقم (2) من هذه الشروط والأحكام للاطلاع على ملاك هذه الشركة).	
3	نوع العقار	فندقي	
4	الدولة/المدينة	المملكة العربية السعودية - جدة	
5	الحي/الشارع	شارع الأمير ماجد, حي النزهة	
6	مخطط (كروكي) الموقع		
7	مساحة الأرض	3,311.25م2	
8	مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)	25,312.52م2	
9	عدد الأدوار	بدروم، بدروم، بدروم، طابق أرضي، طابق أول، طابق ثاني، طابق ثالث، طابق رابع، طابق متكرر.	
10	أنواع الوحدات وأعدادها	• بدروم مرخص • بدروم مرخص • بدروم مرخص • طابق أرضي (3) وحدات (تجاري) • طابق أول (1) وحدة (تجاري)	• طابق ثاني (27) وحدة (تجاري) • طابق ثالث (22) وحدة (تجاري) • طابق رابع (22) وحدة (تجاري) • طابق متكرر (102) وحدة (تجاري)
11	نسبة إشغال العقار	2021 (لا يوجد – تشغيل تجريبي) 2022 (43.2 % متوسط الاشغال حتى شهر أغسطس 2022)	
12	تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء)	08 - 11 - 2021م	
13	تكلفة شراء العقار (لا تشمل الضريبة والسعي)	147,600,000	
14	قيمة ضريبة التصرفات العقارية	7,380,000	
15	قيمة السعي	3,690,000	
16	نبذة عن عقود الإيجار الحالية	سيتم تأجير كامل الفندق لصالح شركة سيرا للضيافة (المالك الحالي) بموجب عقد تأجير عقار فندقي بصافي قيمة تأجيريه تقدر بـ(11,598,777.00) ريال سعودي لمدة خمس سنوات ملزمة ومضمونة بسندات لأمر لكامل مدة العقد.	
17	إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار (إن وُجدت)	8,260,000 (2022 حتى شهر أغسطس)	
18	تاريخ تشغيل الاصل	ديسمبر 2020 (بدأ التشغيل التجريبي للعقار في نهاية عام 2020م وحتى نهاية عام 2021م)	
19	أي معلومات إضافية	سيتم تأجير كامل الفندق لصالح شركة سيرا للضيافة (المالك الحالي) بموجب عقد تأجير عقار فندقي وفقاً لما هو موضح في هذه الشروط والأحكام.	

ه) سياسة تركز استثمارات الصندوق:

يستهدف الصندوق الاستثمار بشكل رئيسي في المدن الرئيسية في المملكة العربية السعودية (تركز المحفظة التأسيسية في مدينتي الرياض وجدة) ولن يستثمر الصندوق في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، ويهدف الصندوق إلى الاستثمار في مواقع مميزة قادرة على تحقيق العوائد المتوقعة من الاستثمار، كما يحق للصندوق الاستثمار بحد أقصى بنسبة (25 %) من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً وقابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري خارج المملكة العربية السعودية. كما يمكن لمدير الصندوق الاحتفاظ بنسبة لا تتجاوز (10 %) من صافي الأرباح سنوياً كنقد وذلك من خلال الأرباح المحتجزة غير الموزعة، وتم تحديد قيمة العوائد للأصول العقارية في المحفظة التأسيسية بناء على الدراسات المقدمة من قبل المقيمين العقاريين ودراسة الجدوى والدراسات الداخلية لمدير الصندوق وتم اعتماد نسبة متوسط الإشغال للفنادق لتكون 60 % عند توقيع عقود التشغيل وتحديد عوائد الصندوق وكذلك قد يسعى مدير الصندوق للقيام باستحواذ إضافي في حال توفر فرص مناسبة وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام، ولضمان استمرارية وثبات التوزيعات لمالكي الوحدات بالصندوق خلال الخمسة سنوات الأولى من التأسيس، تم أخذ ضمانات على المشغلين لضمان الحد الأدنى للدخل لتفادي أي تذبذب بالتوزيعات لحين وصول جميع الفنادق إلى مرحلة استقرار النسب التشغيلية (Stabilized Occupancy) كما انها تقدم ضمان لاستمرارية اداء الأصول بدون أي تأثير بسبب ان القطاع الفندقي مختلف عن القطاعات العقارية الأخرى فهي تحتاج اشراف ومتابعة يومية وبشكل دقيق وتضمن انتقال الخبرة والالمام بكافة عمليات الأصول لمدير الصندوق خلال مدة العقد، وتهدف هذه الضمانات إلى تغطية أي عجز أو نقص عن الدخل المستهدف (مع العلم أن الضمانات سيتم اللجوء إليها فقط في حال نزول الدخل عن الحد الأدنى) وفي حال تجاوز الحد الأدنى يستحق المشغل المبالغ الإضافية وتمثل الضمانات المقدمة إضافة لمالكي الوحدات الراغبين بالحصول على دخل ثابت ومخاطر أقل مقارنة بالتذبذب المتوقع في حال عدم إضافة هذا النوع من الضمان كما يرى مدير الصندوق أن هذه الضمانات كافية لحماية حقوق مالكي الوحدات.

- **صكوك الملكية:**

الأصل	رقم الصك	تاريخه
فندق فيتوري بالاس	810116047671	23 / 10 /1440 هـ
فندق رافال اسكوت	310110047579	26 / 06 /1442 هـ
فندق كمفورت إن آند سويتس جدة	520205034053	10 / 02 /1441هـ
فندق كمفورت إن العليا	710104047224	15 / 10 /1440هـ
فندق كلاريون مطار جدة	720216025703	10/ 02 /1441هـ

و) عوائد الإيجارات (التشغيل) السابقة والمستهدفة لكل عقار/منفعة:

العقار الأول (الأصل العقاري الأول) - فندق فيتوري بالاس						
العام	2020	2021	*2022	2023	2024	تركز العوائد من إجمالي دخل الصندوق
العوائد السابقة والمستهدفة	-	17,418,399	24,208,556	33,004,650	33,004,650	% 44.35
العقار الثاني (الأصل العقاري الثاني) - فندق رافال اسكوت						
العام	2020	2021	*2022	2023	2024	تركز العوائد من إجمالي دخل الصندوق
العوائد السابقة والمستهدفة	29,119,858	39,610,501	27,200,000	18,800,000	18,800,000	% 25.26
العقار الثالث (الأصل العقاري الثالث) - فندق كمفورت إن آند سويتس جدة						
العام	2020	2021	*2022	2023	2024	تركز العوائد من إجمالي دخل الصندوق
العوائد السابقة والمستهدفة	-	-	6,210,000	6,239,451	6,239,451	% 8.38
العقار الرابع (الأصل العقاري الرابع) - فندق كمفورت إن العليا						
العام	2020	2021	*2022	2023	2024	تركز العوائد من إجمالي دخل الصندوق
العوائد السابقة والمستهدفة	-	-	-	4,769,958	4,769,958	% 6.41

العقار الخامس (الأصل العقاري الخامس) - فندق كلاريون مطار جدة						
العام	2020	2021	2022*	2023	2024	تركز العوائد من إجمالي دخل الصندوق
العوائد السابقة والمستهدفة	-	-	8,260,000	11,598,777	11,598,777	% 15.59
إجمالي عوائد الصندوق	-	-	65,878,556	74,412,835	74,412,835	-
نسبة العائد على إجمالي أصول الصندوق	-	-	يتم تعديلها عند تحديد تاريخ تشغيل الصندوق	% 7.30	% 7.30	
صافي العائد من إجمالي أصول الصندوق المتوقع بعد خصم مصاريف الصندوق	لا تنطبق	لا تنطبق	يتم تعديلها عند تحديد تاريخ تشغيل الصندوق	% 6.30	% 6.30	

• حتى شهر أغسطس 2022

ز) صلاحية الاقتراض للصندوق وسياسة مدير الصندوق في ممارسة هذه الصلاحية:

يجوز للصندوق الحصول على تمويل متوافق مع المعايير والضوابط الشرعية ولا تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه نسبة (50 %) من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة وبعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق لتمويل تكاليف الاستحواذ على الأصول العقارية ومصاريف الصندوق.

بحيث تعتمد الموافقة على آلية استخدام التمويل وجدوى الحصول عليه على اعتبارات خاصة بترتيب التمويل وظروف السوق السائدة، وسيتحمل الصندوق جميع التكاليف المترتبة على التمويل، ويحق للصندوق مباشرةً أو من خلال الشركة ذات الغرض الخاص إبرام عقود التمويل مع الجهات المرخص لها بممارسة نشاط التمويل (البنوك والمصارف وشركات التمويل) وذلك بغرض الحصول على أي تمويل عند الحاجة لتوفير النقد اللازم لإتمام عمليات الاستحواذ على الأصول العقارية الحالية أو الإضافية مستقبلاً أو لسداد أي من التزامات الصندوق أو لأي سبب آخر يراه مدير الصندوق و يُقره مجلس إدارة الصندوق.

وتجدر الإشارة إلى أنه يجوز رهن أصول الصندوق لصالح أي من الجهات الممولة للصندوق (البنوك والمصارف وشركات التمويل) وذلك بغرض الحصول على أي تمويل عند الحاجة على سبيل الضمان لهذا التمويل بما يتوافق مع شروط اتفاقية التمويل والأنظمة ذات العلاقة.

كما تجدر الإشارة إلى أحقية الصندوق من خلال الشركة ذات الغرض الخاص التوقيع على سندات لأمر لصالح الجهات الممولة للصندوق المرخصة من قبل البنك المركزي أو الجهات الأجنبية المرخص لها من قبل الجهات الرقابية المماثلة في دولها (البنوك والمصارف وشركات التمويل)، وتقديم ضمانات للتمويل ومن ضمنها رهن الأصول العقارية و/أو الصكوك العقارية و/أو عقود المنفعة لصالح الجهات الممولة، والتنازل عن الدخل أو الإيجارات لصالح الجهات الممولة، وفتح حسابات تجميعية لصالح الجهات الممولة) لإيداع الدخل والإيرادات المتنازل عنها.

ح) وسائل وكيفية استثمار النقد المتوفر في الصندوق:

يجوز لمدير الصندوق استثمار النقد المتوافر في الصندوق، في وحدات صناديق الاستثمار المرخصة من الهيئة (سواء مدارة من قبل مدير الصندوق أو من قبل مدراء آخرين وسيتم الإفصاح عن الرسوم في التقارير الربعية للصندوق) المتوافقة مع المعايير والضوابط الشرعية وبنسبه لا تتعدى (25 %) من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة، علماً بأن مدير الصندوق سيختار هذه الصناديق بناءً على عدة عوامل مثل خبرات مديري الصناديق واستراتيجيات الاستثمار والأداء السابق لكل صندوق مستهدف.

ط) الإفصاح عن تفاصيل استخدام متحصلات طرح الصندوق:

1. سيتم استخدام متحصلات طرح الصندوق للاستحواذ على الأصول العقارية وسداد الأتعاب والتكاليف والرسوم وفقاً لما يلي:

البيان	المبلغ (بالريال السعودي)
الاستحواذ على الأصول العقارية (النقدي)	الاستحواذ على الأصول العقارية (النقدي)
متحصلات الطرح النقدي	511,401,000
قيمة الاشتراكات النقدية لسداد قيمة الاستحواذ النقدي على الأصول العقارية	441,772,283
ضريبة التصرفات العقارية	47,635,000
قيمة السعي	17,692,500
مطروحاً منه: قيمة الاشتراكات النقدية لتوفير النقد للصندوق والمصاريف الرأس مالية عند الطرح	4,301,217
الاستحواذ على الأصول العقارية (العيني)	
قيمة الاشتراكات العينية لسداد قيمة الاستحواذ العيني على الأصول العقارية	**508,620,000.00**
إجمالي قيمة الاشتراك في الصندوق العيني والنقدي	**1,020,021,000**

(*) تنويه: تشمل مصاريف مدير الطرح والجهات المستلمة (بقيمة 1,000,000 ريال سعودي) وأتعاب المستشار القانوني (بقيمة 300,000 ريال سعودي) وأتعاب المستشار الهندسي (بقيمة 645,150 ريال سعودي) وأتعاب دراسة الجدوى (بقيمة 150,000 ريال سعودي). تم تعيين شركة الإنماء للاستثمار كمدير الطرح للصندوق.

سيتم فتح حساب مصرفي منفصل (أو أكثر) في بنك محلي (أو أكثر) باسم الصندوق و/أو الشركة ذات الغرض الخاص التي يقوم بإنشائها أمين الحفظ ويتم إيداع جميع عوائد الاشتراك من المستثمرين وإيرادات الصندوق في هذا الحساب/الحسابات وسوف يتم سحب المستحقات والنفقات المستحقة فيما يتعلق بتشغيل الصندوق وإدارته من هذه الحسابات.

2. مصاريف مدير الطرح والجهات المستلمة:

البيان	القيمة (بالريال السعودي) لا تشمل ضريبة القيمة المضافة
شركة الإنماء للاستثمار (مدير الطرح وجهة مستلمة)	100,000
الجهات المستلمة (مصرف الإنماء)	150,000
الجهات المستلمة (مصرف الراجحي)	450,000
الجهات المستلمة (بنك الرياض)	300,000
الإجمالي	**1,000,000**

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

المشتركين	عدد الوحدات	قيمة الوحدات	نسبة ملكية المشترك من الصندوق	طريقة الاشتراك
الجمهور	41,140,100	(بالريال السعودي)	% 40.33	نقدي
اشتراك مدير الصندوق	10,000,000	411,401,000	% 9.80	نقدي
شركة سيرا للضيافة(**)	17,262,000	100,000,000	% 16.92	عيني
شركة أشاد(*)(**)	33,600,000	172,620,000	%32.94	عيني
المجموع	**102,002,100**	**336,000,000**	**% 100**	**-**

(*) تنويه: سيتم رهن وحدات بقيمة (33,004,650) ريال سعودي لشركة أشاد في الصندوق بموجب اتفاقية رهن لصالح الصندوق وفقاً لما هو متفق عليه بموجب عقد إدارة وتشغيل العقار الفندقي ضماناً لتنفيذ واجبات والتزامات وتعهدات وإقرارات وضمانات شركة أشاد بموجب عقد إدارة وتشغيل العقار الفندقي، ويكون هذا الرهن نافذ من تاريخ تسجيله لصالح الصندوق ولمدة سنتين من ذلك التاريخ حتى يتم فكه من قبل الصندوق بموجب موافقة كتابية ومسبقة.

(**) تنويه: يوجد فترة حظر لمدة سنة واحدة على مالكي الوحدات العينية الذين يملكون 5 % أو أعلى من وحدات الصندوق حسب لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

6. مخاطر الاستثمار في الصندوق

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

قبل اشتراك المستثمرين في وحدات الصندوق، يجب عليهم قراءة المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام بحرص وتمعن، لا سيما مخاطر الاستثمار في الصندوق وفقاً لما هو وارد في هذه المادة، مع العلم بأن المخاطر الموضحة قد تم ذكرها على سبيل المثال لا الحصر، وعليه فمن المحتمل وجود مخاطر أخرى غير معروفة أو محددة أو مرئية في الوقت الراهن لمدير الصندوق، من شأنها التأثير على استثمارات الصندوق.

قد تتسبب المخاطر المبينة - وأي مخاطر أخرى محتملة لم يحددها مدير الصندوق - في الإضرار مادياً وبشكل كبير بالاستثمارات أو بالصندوق و/أو بالمستثمرين، كما أن الاستثمار في الوحدات مناسب فقط للمستثمرين القادرين على تقييم المخاطر المصاحبة لهذه الاستثمارات، ممن يمتلكون الموارد الكافية لتحمل أي خسائر قد تنجم عنها.

قيمة الوحدات في الصندوق تعتمد بشكل كبير على قيمة أصول الصندوق والعوائد التي ستنشأ عنها مستقبلاً والتي قد تنخفض بأي أثر سلبي للمخاطر المذكورة في هذه الفقرة، كما أن أصول الصندوق عرضة لعدد من المخاطر المصاحبة للاستثمارات العقارية والتي قد تؤثر على صافي أصول الصندوق والعوائد المستهدفة، وعلى المستثمر أن يكون على علم بأن قيمة الوحدات الاستثمارية يمكن أن تنخفض وترتفع في أي وقت، ولا يمكن إعطاء أي تأكيد بأن أهداف الاستثمار ستنفذ بنجاح أو بأن الأهداف الاستثمارية سيتم تحقيقها، وليس هناك أي ضمان يقدم للمستثمر بشأن المبلغ الأساسي المُستثمَر، أو بشأن أي عوائد مستقبلية من المتوقع أن تنشأ عنه، وبهذا الخصوص فإنه يتوجب على المستثمرين أن يدرسوا بعناية المخاطر الآتية المرتبطة بالصندوق، وغيرها من المخاطر قبل الإقدام على الاستثمار في الصندوق، كما بإمكان المستثمر الحصول على مشورة مالية من مستشار مالي مرخص له فيما يخص وضعه المالي وأهدافه من الاستثمار في هذا الصندوق، ويتحمل المستثمرون وحدهم المسؤولية كاملة في حال وجود أي خسارة مادية أو غيرها ناتجة عن الاستثمار في الصندوق ما لم تكن ناتجة بسبب الإهمال و/أو الاحتيال و/أو إساءة التصرف من قبل مدير الصندوق بناء على لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

1. المخاطر المرتبطة بالاستثمار بالصندوق:

- مخاطر طبيعة الاستثمار وعدم وجود ضمان بتحقيق عوائد على الاستثمار:

عملية الاستثمار في الصندوق تتطلب التزاماً من قبل المستثمرين وفق ما هو موضح في هذه الشروط والأحكام، وليست هناك أي ضمانات لتحقيق عائدات للمستثمرين على رأس المال المستثمر، وعلاوة على ذلك فلن يكون هناك أي ضمان بأن الصندوق سوف يتمكن من تحقيق عوائد إيجابية على استثماراته في الوقت المناسب أو في أي وقت على الإطلاق، وقد لا تكون هناك إمكانية لبيع أصول الصندوق أو التصرف فيها، أو قد لا تكون هناك إمكانية - إذا ما تقرر التصرف فيها بالبيع - لبيعها بسعر يعتقد مدير الصندوق أنه يمثل القيمة العادلة لها أو أنْ يتم بيعها خلال الإطار الزمني الذي ينشده الصندوق، وبناءً على ما سبق فإن الصندوق قد لا يتمكن أبداً من تحقيق أي عوائد على أصوله.

وليس هناك ضمان بأن الصندوق سوف ينجح في تحقيق عوائد للمستثمرين، أو أن تتناسب العوائد التي سيتم تحقيقها مع مخاطر الاستثمار في الصندوق وطبيعة المعاملات الواردة في هذه الشروط والأحكام، ومن الممكن أن تنخفض قيمة الوحدات في الصندوق، كما أنه من المحتمل أن يخسر المستثمرون كامل رأس المال المستثمر في المشروع أو بعضه في حال تحقق أي من المخاطر المشار إليها في المادة - مخاطر الاستثمار في الصندوق - (بعضها أو جميعها)، ولن يكون هناك أي ضمان بأن يحقق الصندوق العوائد المستهدفة.

- مخاطر عدم وجود تاريخ تشغيلي سابق للصندوق:

الصندوق حديث النشأة والتأسيس ولم تبدأ بعد عملية تشغيل الصندوق؛ لذا فلا يوجد للصندوق أي سجل أداء سابق يمكن لمالكي الوحدات من خلاله الحكم على أداء الصندوق. وعلى الرغم من أن مدير الصندوق يمتلك خبرة واسعة في إدارة الصناديق الاستثمارية، فإن طبيعة استثمارات الصندوق المستقبلية وكذلك طبيعة المخاطر المرتبطة بها قد تختلف بشكل جوهري عن الاستثمارات والاستراتيجيات التي اضطلع بها مدير الصندوق في السابق، كما أنه ليس بالضرورة أن تكون النتائج السابقة التي حققها مدير الصندوق دالّةً على الأداء المستقبلي له، لذا يصعب التنبؤ بمدى التغير في قيمة الوحدات أو في العائدات التي من المفترض توزيعها نتيجةً لذلك.

- مخاطر السيولة:

لا ينبغي النظر إلى كون الصندوق متداولاً في السوق، كإشارة إلى أنه سوف يكون هناك سوق نشط ذات سيولة للوحدات أو أنه سوف يتطور أو يتحسن أداء السوق، أو أنه في حال عدم تحسن أداء السوق أو عدم تطوره، فإنه قد يستمر على ذلك الحال. وفي حال عدم تحسن أداء السوق أو تطويره ليصبح سوق ذو نسب سيولة عالية فقد تتأثر سيولة الوحدات وأسعار تداولها على نحو سلبي. وبالإضافة إلى ذلك، قد يكون للتعاملات الصغيرة نسبياً تأثير سلبي كبير على الوحدات وسعرها وينتج من ذلك صعوبة تنفيذ تعاملات تتضمن عدد كبير من الوحدات بسعر ثابت.

- مخاطر التشغيل وإدارة الأملاك للأصول العقارية:

تتضمن إدارة الأملاك والتشغيل للأصول العقارية التابعة للصندوق عدة مخاطر، منها على سبيل المثال لا الحصر:

- التأخير في تحصيل العوائد.
- تجاوز التكاليف المحددة للصيانة والتشغيل.
- ضعف جودة الإدارة.
- عدم القدرة على تسويق الأصول العقارية.
- حالات القوة القاهرة والظروف الطارئة الموضحة في المادة (10) البند 3.

بالإضافة إلى مخاطر أخرى، من بينها تأخر الحصول على الموافقات و/أو تجديد التصاريح الحكومية اللازمة للتشغيل، وغيرها من الموافقات والتصاريح الحكومية الأخرى المطلوبة لإدارة الأملاك، وبحكم أن الاستثمار في الوحدات بالصندوق هو استثمار غير مباشر في الأصول العقارية، فإن تشغيل الأصول العقارية سيكون له تأثير مباشر وكبير على قيمة وحدات الصندوق في حال تعثر أو تأخير تحصيل العوائد.

- مخاطر تغير ظروف السوق العقاري:

سوف يعتمد الأداء المستقبلي للصندوق بشكل كبير على التغييرات التي تطرأ على ظروف العرض والطلب فيما يتعلق بقطاع العقارات بشكل عام وفي المناطق والمدن التي تقع فيها الأصول العقارية التابعة للصندوق على وجه الخصوص، والتي يمكن أنْ تتأثر بالظروف الاقتصادية والسياسية الإقليمية والمحلية، والمنافسة المتزايدة والتي يمكن أنْ تؤدي إلى انخفاض في قيمة الأصول العقارية، ويجوز لمدير الصندوق - حسبما تكون عليه ظروف السوق والتدفقات النقدية للصندوق - تغيير استراتيجية الأصول العقارية بما يرى أنه يحقق مصلحة المستثمرين وبما لا يتعارض مع طبيعة الصندوق وفقاً لما هو موضح في هذه الشروط والأحكام، ومن الممكن أن يكون لهذه التغيرات في السوق العقاري أو استراتيجية الأصول العقارية تأثيرٌ سلبيٌ كبير على أداء الصندوق وقيمة وحداته.

- مخاطر التعارض المحتمل للمصالح:

قد يكون الصندوق عرضة لتعارض المصالح، حيث أن الصندوق قد يحصل على تمويل من مصرف الإنماء (حيث أن مدير الصندوق شركة تابعة ومملوكة بنسبة (100 %) من مصرف الإنماء)، بالإضافة إلى أن مدير الصندوق يزاول ويمارس مجموعة من الأنشطة التي تتضمن استثمارات مالية وخدمات استشارية وقد تنشأ هناك حالات تتعارض فيها مصالح مدير الصندوق مع مصالح الصندوق رغم أن مدير الصندوق وأي من تابعيه سوف يفصح عن أي تعارض في المصالح قد ينشأ نتيجة قيامه بإدارة الصندوق، إلا أن أي تعارض في المصالح من المحتمل أن يحد من قدرة مدير الصندوق على أداء مهامه بشكل موضوعي مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وأدائه.

كما أن الصندوق يخضع لحالات مختلفة لتعارض المصالح نظراً بأن مدير الصندوق والشركات التابعة له، ومدراء كل منهما والموظفين والعاملين قد يكونوا مشاركين في أنشطة عقارية وغيرها من الأنشطة التجارية بطريقة مباشرة أو غير مباشرة. وبهذا الخصوص، يجوز للصندوق من وقت لآخر التعامل مع أشخاص أو شركات أو مؤسسات أو الشركات التي ترتبط مع الشركات التابعة لمدير الصندوق لتسهيل الفرص الاستثمارية. ولا يتطلب من الجهات التي فوض مجلس إدارة الصندوق مسؤوليات معينة لها (بما في ذلك مدير الصندوق) أن يكرسوا كل مواردهم للصندوق. وفي حال قامت أي من الجهات المذكورة بتكريس مسؤولياتها أو مصادرها لصالح جهات أخرى، قد يحد ذلك من قدرتها على تكريس مصادرها ومسؤولياتها لصالح الصندوق مما قد يؤثر على قدرة الصندوق بتحقيق أهدافه من حيث النمو في العائدات والقدرة على تحقيق قيمة سوقية أفضل للوحدات، على أنه في جميع الأحوال أن مدير الصندوق وأي من تابعيه سوف يفصح عن أي تعارض في المصالح قد ينشأ نتيجة قيامه بإدارة الصندوق، مع ضرورة مراعاة أحقية الصندوق الاستثمار في الصناديق المداره من قبل مدير الصندوق وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام، يرجى الرجوع إلى المادة (25) من هذه الشروط والأحكام.

- المخاطر السياسية:

قد يتأثر أداء الصندوق بالآثار السلبية الناجمة عن أحداث سياسية غير متوقعة ضمن النطاق المحلي أو الإقليمي لمكان استثمارات الصندوق؛ حيث إن مثل هذه الأحداث السياسية وعدم الاستقرار غالباً ما تؤثر سلباً بشكل مباشر أو غير مباشر على القطاعات الاقتصادية والتجارية ومنها القطاع العقاري محل استثمار الصندوق، مما ينعكس على عائدات الصندوق وقيمة وحداته سلباً.

- مخاطر الاعتماد على الموظفين الرئيسين:

إن نجاح الصندوق يعتمد أساساً على أداء فريقه الإداري - بما في ذلك أعضاء مجلس إدارة الصندوق ومديري الأملاك والمشغلين - لذا فإن فقدان خدمات أي عضو من أعضاء فريقه الإداري بشكل عام - سواءٌ أكان هذا الفقدان بسبب الاستقالة أم غير ذلك - وعدم قدرة الصندوق على استقطاب وتعيين موظفين جدد، وعدم القدرة على المحافظة على الموظفين الذين هم على رأس العمل، كلها أمور من شأنها أن تؤثر سلباً على أعمال الصندوق وعلى فرص نجاحه، مما ينعكس على عائدات الصندوق وقيمة وحداته سلباً.

- مخاطر الاستثمار في صناديق الاستثمار المرخصة من الهيئة:

هي جميع المخاطر المماثلة لمخاطر الاستثمار في صناديق الاستثمار المرخصة من الهيئة والتي قد تتعرض لها صناديق الاستثمار الأخرى التي قد يستثمر فيها الصندوق والتي تتمثل في إخفاق أي مدين للصندوق المستثمر به 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 سلبياً على أداء الصندوق وبالتالي ستنخفض قيمة الوحدة.

- مخاطر عدم ضمان توافق الصندوق مع المعايير والضوابط الشرعية:

قد يكون لمختلف مستشاري الشريعة والمحاكم السعودية واللجان القضائية آراء مختلفة عن المسائل المماثلة فيما يتعلق بالتوافق مع المعايير والضوابط الشرعية، وبالتالي قد يرغب مالكو الوحدات المحتملين في التشاور مع المستشارين القانونيين والشرعيين الخاصين بهم للحصول على رأي إذا رغبوا في ذلك. وعلى الرغم من أنّ لجنة الرقابة الشرعية قد اطلعت على الوثائق المتعلقة بالصندوق، فإن وجهة نظرها بالتزام الصندوق بالمعايير والضوابط الشرعية لن يلزم محكمة سعودية أو لجنة قضائية وسيكون لأي محكمة أو لجنة قضائية في المملكة الصلاحية والحق في أن تقرر بنفسها حول ما إذا كان أو لم يكن الصندوق متوافقاً مع أنظمة المملكة والمعايير والضوابط الشرعية، وبالتالي فإن وجهة نظر لجنة الرقابة الشرعية فيما يتعلق بالتزام الصندوق بالمعايير والضوابط الشرعية هو عرضة للتغيير والاختلاف من علماء الشريعة الآخرين، وليس هناك أي ضمان بأن يتم اعتبار الصندوق متوافقاً مع المعايير والضوابط الشرعية من قبل أي شخص آخر غير لجنة الرقابة الشرعية.

- المخاطر المرتبطة بالمعايير والضوابط الشرعية:

تتم استثمارات الصندوق وفقاً للمعايير والضوابط الشرعية حسبما تحددها لجنة الرقابة الشرعية. وهذه المبادئ تنطبق على هيكل الاستثمارات وعلى نشاطات الصندوق وتنوع استثماراته. وللالتزام بتلك المعايير والضوابط، 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 يخسر الصندوق فرص استثمارية إذا قررت لجنة الرقابة الشرعية أنها غير ملتزمة بالمعايير والضوابط الشرعية، وبالتالي لا يمكن للصندوق الاستثمار فيها. وقد يكون لهذه العوامل، في ظل ظروف معينة، أثر سلبي على الأداء المالي للصندوق أو استثماراته، مقارنة مع النتائج التي يمكن الحصول عليها لو لم تكن المعايير والضوابط الشرعية للصندوق مطبّقة.

- مخاطر عدم المشاركة في الإدارة:

باستثناء ما هو مذكور في هذه الشروط والأحكام، لا يكون للمستثمرين الحق أو صلاحية المشاركة في إدارة الصندوق أو التأثير على أي من قرارات استثمارات الصندوق. وتُسند جميع مسؤوليات الإدارة لمدير الصندوق. حيث تؤثر هذه القرارات على أنشطة الصندوق وبالتالي مالكي الوحدات.

2. المخاطر المتعلقة بوحدات الصندوق:

- مخاطر محدودية حق الرجوع:

الاستثمار في الصندوق ليس بمثابة وديعة في المصرف أو غيره من مؤسسات الإيداع المؤمنة، وتمثل الوحدات ملكية مشاعة في صافي قيمة أصول الصندوق، وسيتخذ مدير الصندوق و/أو أمين الحفظ إجراءات كافية لفصل أصول الصندوق عن أي أصول أخرى، وتشمل هذه الإجراءات - على سبيل المثال لا الحصر - إنشاء حساب مصرفي منفصل للصندوق، وحفظ دفاتر المحاسبة وسجلات الأصول العقارية وغيرها، ولا يلتزم مدير الصندوق لمالكي الوحدات بأي عوائد أو عمولة، كما أنه لا يوجد أي ضمان بأن أصول الصندوق القابلة للتسييل أو التنفيذ ستكفي لسداد جميع العوائد المتوقعة للوحدات أو لضمان أنَّ مالكي الوحدات سيستردون جميع أموالهم.

- مخاطر التداول بسعر أقل من سعر الطرح:

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

- مخاطر زيادة عمليات بيع الوحدات:

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

- مخاطر إلغاء إدراج/ تعليق الوحدات:

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

- مخاطر التقلبات في التوزيعات:

على الرغم من أن مدير الصندوق يستهدف توزيع الأرباح مرتان سنوياً على الأقل بحيث لا تقل التوزيعات عن (90 %) من صافي أرباح الصندوق وفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري، إلا أنه لا توجد أي ضمانات حول المبالغ الفعلية التي سيتم توزيعها من جانب الصندوق.

- مخاطر انعكاس القيمة الأساسية:

قد لا يعكس سعر السوق المتداول للوحدات القيمة الأساسية لاستثمارات الصندوق، كما قد يتعرض السوق لتقلبات كبيرة في الأسعار وحجم التعاملات من وقت لآخر، وقد يؤدي هذا الأمر إلى التأثير سلباً على السعر السوقي للوحدات، وعلى اعتبار أن الصندوق هو صندوق استثمار عقاري متداول، فقد يتأثر سعر الوحدات بعدد من العوامل التي تقع خارج سيطرة الصندوق.

- مخاطر سيولة الوحدات:

باستثناء حالات انتهاء الصندوق وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام، سوف يتمكن مالكي الوحدات من تحقيق مردود على استثماراتهم من خلال تداول الوحدات في السوق والتوزيعات من صافي أرباح الصندوق، وعلى الرغم من قابلية الوحدات للتداول، فإن نسب السيولة لوحدات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة أقل من السيولة السوقية لأسهم الشركات المدرجة في السوق، ومن المحتمل أن لا يكون هناك سوق ذات سيولة للوحدات مقارنةً بأسهم الشركات المدرجة في السوق، وقد يواجه مالكي الوحدات صعوبة في بيع الوحدات بالسعر السوقي المعروض و/أو صافي قيمة الوحدة السائد للوحدات.

- مخاطر انخفاض نسب الملكية في حال زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً للمتطلبات المفروضة من قبل الهيئة بهذا الخصوص:

في حال قرر الصندوق زيادة إجمالي قيمة أصوله وفقاً للمتطلبات المفروضة من قبل الهيئة بهذا الخصوص، فقد يتطلب ذلك المزيد من التمويل عن طريق إصدار وحدات جديدة، وهو الأمر الذي قد يؤدي إلى انخفاض نسب ملكية مالكي الوحدات وحقوق التصويت الخاصة بهم، بالإضافة إلى النسبة التي تمثلها الوحدات المملوكة لهم في الصندوق من إجمالي مبالغ الاشتراكات المساهم بها في الصندوق.

3. المخاطر المرتبطة بأصول الصندوق:

- مخاطر الاستثمارات العقارية:

يخضع الاستثمار في وحدات الصندوق لبعض المخاطر المرتبطة بملكية الأصول العقارية والقطاع العقاري على وجه العموم؛ حيث إن قيمة استثمارات الصندوق في الأصول العقارية، فإنَّ صافي قيمة الوحدة يمكن أن يتأثر بشكل سلبي بعدد من العوامل منها: انخفاض قيمة الأصول العقارية، وعدم القدرة على تسييل الاستثمارات، والمخاطر ذات الصلة بالأوضاع الاقتصادية المحلية والإقليمية والدولية، والكوارث الطبيعية، والأعمال الإرهابية، والحروب، والامتثال للقوانين البيئية، والمسؤولية البيئية، وارتفاع تكاليف التمويل، والإفراط في بناء العقارات، والأوضاع المالية للمشترين، وشغور الأصول العقارية لفترات طويلة، وزيادة الرسوم والضرائب المفروضة على العقارات، والتغيرات في أنظمة التخطيط العمراني، والتأخير في أعمال التطوير، وتجاوزات التكاليف للحدود الموضوعة لها، والمخاطر المالية وزيادة المنافسة، وغيرها من الظروف في المملكة التي تؤثر على أسعار العقار، مما ينعكس بشكل سلبي على سعر الوحدات.

- مخاطر التأخر في الانتهاء من أعمال الإنشاء والتطوير:

إن أي أعمال على الأصول العقارية لغايات تحسينها وتطويرها سيكون مرتبطاً بمسائل متعلقة بالتخطيط والتطوير والانشاءات وإعادة التخطيط العقاري والالتزامات البيئية والمجتمعية أثناء التطوير والتحسين وأن أي تأخير قد يحصل في مواعيد الانتهاء من أعمال التحسين والتطوير يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

- مخاطر بيع وشراء الأصول العقارية وتأثرها بتقلبات القطاع العقاري:

سوف تخضع الاستثمارات للمخاطر المتعلقة بملكية العقارات أو تأجيرها أو تطوير عملياتها أو إعادة تطويرها وتشمل على سبيل المثال وليس الحصر تلك المخاطر المرتبطة بالاقتصاد العام والأوضاع العقارية على وجه الخصوص المعنية بالبيع والشراء، نظراً لإمكانية حدوث تقلبات في القطاع العقاري فهناك احتمال أن يقوم الصندوق بالاستحواذ على أصول عقاري قد تتدهور قيمتها لاحقاً مما ينعكس أثره على القيمة السوقية لاستثمارات الصندوق، وبالتالي على قدرة الصندوق على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين. بالإضافة إلى أن كل مستأجر و/أو مشغل لأي أصل من الأصول العقارية التابعة للصندوق قد يتعرض للركود مما يؤدي إلى تخلفه عن سداد المستحقات الإيجارية و/أو التشغيلية ويجوز لأي مستأجر /أو مشغل أن يسعى للحصول على حماية ضد أنظمة الإفلاس أو الإعسار المعمول بها وهو الأمر الذي قد يؤدي إلى رفض عقد الإيجار و/أو التشغيل أو إنهائه أو أي نتائج سلبية أخرى. وقد يتأثر الصندوق عند البيع بعدم تحصيل بعض الإيجارات أو الإيرادات أو زيادة الضرائب أو عيوب خفية في هيكل الأصل العقاري مما يؤثر سلباً على الصندوق.

- المخاطر المترتبة على التطوير العقاري:

تجدر الإشارة إلى أنه لا توجد أي مشاريع تطوير عقاري في الأصول العقارية المستهدفة من قبل الصندوق، إلا أن استثمار الصندوق في أي مشاريع تطوير عقاري وفقاً لهذه الشروط والأحكام، قد يترتب عليه عدد من المخاطر المترتبة على التطوير العقاري، إن المخاطر المترتبة على التطوير العقاري تشمل، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي: (1) التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب، و(2) تجاوز التكاليف المحددة، و(3) عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المتوقعة، و(4) القوة القاهرة الناتجة عن عوامل تقع خارج سيطرة الصندوق والتي تتعلق بقطاع المقاولات (بما في ذلك الأحوال الجوية والظروف البيئية السيئة ونقص مواد البناء في السوق) و(5) صدور أي قرارات تتعلق بزيادة نسبة السعودة في قطاع المقاولات قد يكون له تأثير على توفر العمالة للقيام بأعمال التطوير، وهو الأمر الذي يؤخر إنجاز مشاريع التطوير العقاري.

كما أن استثمار الصندوق في أي مشاريع تطوير عقاري ينطوي أيضاً على مخاطر أخرى، من بينها الحصول على الموافقات والتصاريح الحكومية اللازمة لتقسيم الأراضي والإشغال، وغيرها من الموافقات والتصاريح الحكومية الأخرى المطلوبة، وتكاليف التطوير العقاري المتصلة بالمشاريع التي لم يتم متابعتها حتى الإنجاز. قد لا ينجح الصندوق في تحقيق أهدافه الاستثمارية في حال رفض إصدار أي اعتماد أو موافقة بلدية مطلوبة أو تم منحها بشروط غير مقبولة أو غير منطقية. وفي مثل هذه الأحوال، قد لا يستطيع الصندوق المضي قدماً بالاستثمار أو تطوير الأصل العقاري المعني بذلك، مما سيؤثر سلباً على قيمة الوحدات حيث أن العوائد المتوقعة من التطوير العقاري لن يتم تحصيلها في الوقت المحدد لها. إن الإنجاز الناجح لتلك المشاريع سوف يكون له تأثير مباشر وكبير على قيمة الوحدات وأي فشل في ذلك من شأنه أن يؤدي إلى تخفيض التوزيعات للمستثمرين وصافي قيمة أصول الصندوق.

- مخاطر أمين الحفظ:

على الرغم من الالتزامات المفروضة على أمين الحفظ بشأن فصل أصول الصندوق عن أصوله وعن أصول مدير الصندوق وأصول عملائه الآخرين، إلا أنه عند تعرض أمين الحفظ لحالات الإعسار أو الإفلاس أو عدم قيامه بواجبه على النحو المطلوب، قد يؤدي إلى التأثير على الأصول العقارية والتي سيتم تسجيل ملكيتها باسم الشركة ذات الغرض الخاص، مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

- مخاطر المشغلين ومديري الأملاك:

سوف يعتمد الصندوق على خبرة المشغلين ومديري الأملاك المتعاقد معهم لتشغيل وإدارة الأصول العقارية، وبالتالي فإن العوائد المترتبة على الأصول العقارية تعتمد على قدرة المشغلين ومديري الأملاك على التأجير والتشغيل والإدارة والتحصيل، بالإضافة إلى أن المشغلين ومديري الأملاك قد يتعاقدون مع مقدمي خدمات مثل الحراسات الأمنية والصيانة والنظافة وغيرها من الخدمات اللازمة للإدارة والتشغيل، وعليه، فإن أي إخلال أو تقصير من جانب أي من هؤلاء (بما فيهم المشغلين ومديري الأملاك) سيكون من شأنه التأثير وبشكل مباشر وسلبي على أداء الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

- مخاطر القوة القاهرة والظروف الطارئة:

قد تتأثر قيمة الصندوق واستثماراته بشكل سلبي بالتطورات التي تصاحب أي أحداث متعلقة بالقوة القاهرة أو الظروف الطارئة وغيرها من الظروف الاستثنائية 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 مؤقته 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، وسيقوم مدير الصندوق بإعلان حدث القوة القاهرة أو الظروف الطارئة حسب المتطلبات النظامية المفروضة وسيكون ملزم لجميع المستثمرين في الصندوق.

- مخاطر التنافس بين العقارات:

سيكون هنالك العديد من الأصول العقارية الأخرى التي تقع في نفس المناطق التي توجد فيها الأصول العقارية التابعة للصندوق والتي سوف تتنافس مع الأصول العقارية للصندوق في اجتذاب المستأجرين، إن عدد هذه الأصول العقارية المنافسة سيكون له أثر على مقدرة الصندوق على تأجير و/أو تشغيل أصوله وعلى المبالغ التي يمكنه تحصيلها كإيجارات و/أو عوائد لهذه الأصول العقارية مما قد يؤدي لانخفاض التدفقات النقدية للصندوق، وقد يتأثر أداء الصندوق سلباً في حال ما إذا زاد نسبة المعروض العقاري المنافس للصندوق، أو تم تطوير أصول عقارية قائمة في نفس مواقع الأصول العقارية للصندوق الأمر الذي قد يضطر الصندوق إلى القيام بتحسينات أو تطويرات رأسمالية على الأصول العقارية التي يملكها للمحافظة عليها أو خلق ميزة تنافسية، وبالتالي سيؤثر على التوزيعات الدورية التي يقوم بها الصندوق مما يؤثر سلباً على سعر الوحدة.

- مخاطر اعتماد الإيرادات المستقبلية للصندوق على قدرته في جذب مستأجرين/مشترين مهتمين للأصول العقارية:

يتمثل جزء كبير من دخل الصندوق في إيرادات تأجير و/أو تشغيل و/أو بيع أصوله العقارية، ولا يوجد أي ضمان على أن الصندوق سيكون قادراً على تحقيق ذلك وفقاً للشروط والأوضاع التي يسعى إليها مما سيؤثر على التوزيعات الدورية التي يقوم بها الصندوق.

- مخاطر إمكانية خضوع الصندوق لبعض التكاليف الثابتة التي لن تنخفض مع انخفاض الإيرادات:

قد تنخفض إيرادات تأجير و/أو تشغيل و/أو بيع أصول العقارية والتي سترد إلى الصندوق نتيجة للتغيرات السلبية المختلفة التي تؤثر على الأصول العقارية أو المستأجرين/المشترين من الصندوق وقد لا تنخفض بعض النفقات الرئيسية للصندوق، بما في ذلك الصيانة والتكاليف التشغيلية للأصول العقارية ونفقات التمويل عند انخفاض الإيرادات، وإذا ما انخفضت أسعار التأجير/البيع والدخل التشغيلي بينما ظلت التكاليف كما هي، فإن إيرادات الصندوق والأموال المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات قد تنخفض تباعاً.

- مخاطر عدم القدرة على التخارج بشروط إيجابية:

إن بعض الأصول العقارية المملوكة من قبل الصندوق قد لا تشهد ارتفاعات في قيمتها عبر الزمن، أو أن الزيادة في ايجاراتها قد تكون أقل من النسبة السوقية العادلة مستقبلاً. ولهذه الأسباب أو غيرها، فإن قيمة الأصل العقاري لأي مشتر محتمل قد لا تتزايد مع مرور الوقت، مما قد يحّد من قدرة مدير الصندوق على بيع مثل تلك الأصول، وأنه في حال تمكن الصندوق من بيعها، فإنها قد تباع بسعر يقل عن سعر الشراء الأصلي للأصل العقاري المعني، مما يعني تناقص الأموال المتحصلة التي يمكن للصندوق استخدامها للقيام بعمليات الاستحواذ على أصول عقارية إضافية أخرى وتناقصاً في العائد الرأسمالي للصندوق، وبالتالي تناقصاً في قيمة الاستثمار ككل مما يؤثر سلباً على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

- مخاطر تركز الاستثمارات جغرافياً:

بناء على استراتيجية الصندوق ونظراً لتركز استثمارات الصندوق مبدئياً في مدينة الرياض ومدينة جدة واللتان تقع فيها الأصول العقارية، سوف تتأثر نتائج الصندوق ومركزه المالي بالأوضاع الاقتصادية في المملكة، والظروف الاقتصادية العالمية التي تؤثر على اقتصاد المملكة وخصوصاً التي قد تتأثر بها المدن التي تتواجد و/أو قد تتواجد فيها الأصول العقارية، وبالتالي فإن أي انكماش في القطاع العقاري وفي قطاع السياحة والضيافة على وجه الخصوص بمدينتي الرياض وجدة أو أي مدينة قد يستثمر الصندوق فيها مستقبلا سوف يؤثر سلباً على أداء الصندوق.

- مخاطر الطبيعة الموسمية المرتبطة بالقطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي:

قد يكون للطبيعة الموسمية للقطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي في المملكة تأثير جوهري سلبي على الأصول العقارية، يتسم القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي بطبيعته الموسمية، ويحقق أعلى معدلات الإشغال بصفة عامة في مواسم معينة مع مراعاة حداثة القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي في المملكة. ومن المتوقع أن تسبب هذه الطبيعة الموسمية تقلبات دورية في إيرادات الغرف وأسعارها ومعدلات الإشغال والنفقات التشغيلية. ولا يستطيع الصندوق توفير أي ضمانات بأن التدفقات النقدية سوف تكون كافية لتعويض أي هبوط قد يحدث نتيجة لهذه التقلبات. وبالتالي، قد يكون للتذبذب في الأداء المالي الناتج عن الطبيعة الموسمية للقطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي تأثير جوهري سلبي على المركز المالي للصندوق وتدفقاته النقدية ونتائج عملياته وبالتالي التوزيعات النقدية وقيمة الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، وعلى الرغم من أن وزارة السياحة تبذل حالياً جهوداً كبيرة لتشجيع السياحة، إلا أن أي تغير سلبي في إصدار التأشيرات أو في أي من التنظيمات المتعلقة بالقطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي قد يؤثر على القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي في المملكة بما في ذلك استثمارات الصندوق.

- مخاطر القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي:

سوف يتأثر أداء الصندوق بالعوامل التي تؤثر على القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي بشكل عام. وقد تتضمن هذه العوامل عوامل متعلقة بمستويات الطلب ومن بينها أي انكماش اقتصادي أو أي تفشي للأمراض أو أوبئة أو قيود الحجر الصحي أو القيود المرتبطة بالصحة العامة أو أي أنظمة أو لوائح (بما في ذلك تلك المتعلقة بالضرائب والرسوم) أو التعطل في خدمات النقل والمواصلات المحلية أو الوطنية أو الدولية أو التقييد أو الحظر أو أي حالة مشابهة، أو عوامل تتعلق بمستويات العرض ومن بينها زيادة المعروض من الفنادق إما بشكل عام أو في قطاع أو مكان معين أو في فئة معينة. ويتسم القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي بنمط دوري. وقد يكون للاقتصاد الكلي وغيره من العوامل تأثير سلبي على العمل وعلى الإنفاق الشخصي وهو ما يؤدي إلى انخفاض معدلات الإشغال وأسعار الغرف ويؤثر على القيمة الإجمالية للعقارات في القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي. وبالتالي، قد يحتاج الصندوق إلى التخارج من أي أصل من أصوله العقارية مقابل مبلغ أقل من تكلفة الاستحواذ، مما يؤدي إلى خسارة رأس مالية وقد لا يتمكن من تحقيق العوائد المستهدفة.

- المخاطر المتعلقة بإعادة تصنيف الفنادق:

نظراً لتركيز الصندوق على القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي وأن الأصول العقارية مخصصة للاستخدام كفنادق تخدم القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي، وكما هو معلوم فإن الفنادق وفقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة والمطبقة من قبل الجهات المختصة (وزارة السياحة) يستلزم عليها استيفاء متطلبات الترخيص والتصنيف للفنادق، حيث أن فئات التصنيف مقسمة إلى (نجمة واحدة، نجمتين، ثلاث نجوم، أربع نجوم، خمس نجوم، ست نجوم) وفقاً لملحق مرافق الإيواء السياحي، بالإضافة إلى خضوع الفنادق إلى الرقابة والإشراف الدوري من قبل وزارة السياحة، وعليه، فإنه لا توجد أي ضمانات أن لا تتعرض الأصول العقارية التابعة للصندوق باعتبارها فنادق إلى إعادة التصنيف لفئة أقل من فئتها الحالية من قبل وزارة السياحة، والذي بدوره سيؤدي إلى التأثير على أسعار الغرف وعلى اتفاقيات الترخيص والإدارة والتشغيل، مما يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

- مخاطر الطبيعة غير السائلة للأصول العقارية:

تعد الأصول العقارية بشكل عام فئة غير سائلة من الأصول وبالتالي قد يصعب على الصندوق بيع أي من أصوله العقارية بسعر محدد والحصول على عائد في أي وقت حسب إرادته. وقد يصعب على الصندوق بيع أي من أصوله العقارية دون التعرض إلى خصم في السعر (خصوصًا في أوقات تراجع السوق وبصفة خاصة تلك الأصول التي يتم تصفيتها كأصول عقارية كبيرة) خاصةً إذا اضطر الصندوق إلى بيع أي من أصوله العقارية.

- مخاطر عدم اشغال الأصول العقارية التابعة للصندوق لفترات طويلة:

بسبب انخفاض الطلب أو لأي سبب أخر عندما تصبح أي من الأصول العقارية التابعة للصندوق شاغرة لفترات طويلة نتيجة لأي أسباب أو ظروف، فإن الصندوق قد يعاني من انخفاض في العوائد، وبالتالي انخفاض التوزيعات الدورية للمستثمرين في الصندوق، علاوة على ذلك، ولكون قيمة الأصول العقارية تعتمد بشكل كبير على العقود التأجيريه و/أو التشغيلية لذلك الأصل، فإن القيمة التي يمكن تحصيلها من بيع تلك الأصول التي ظلت غير مستأجرة و/أو مشغلة بشكل جزئي أو كلي لفترات طويلة نسبياً قد تتناقص، وبالتالي قد تتناقص العوائد التي يمكن تحقيقها للمستثمرين في الصندوق، مما يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

- المخاطر المتعلقة بالاستثمار في حقوق المنفعة:

على الرغم من أن الأصول العقارية المستهدفة من الصندوق لا تحتوي على حقوق منفعة وجميعها سيتم الاستحواذ عليها كملكية حرة، إلا أنه وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام قد يستثمر الصندوق في حقوق المنفعة، وبالتالي، فإن الاستثمار في حقوق المنفعة قد يترتب عليه عدم التزام أي من الأطراف ذوي العلاقة بموجب العقود التي سيتم إبرامها بشأن الاستثمار في حقوق المنفعة، وعليه، فإن حالات عدم الالتزام قد تؤدي إلى إلغاء حقوق المنفعة هذه، كما يمكن أن يتم إلغاء حقوق المنفعة هذه في حالات نزع ملكية الأصل العقاري المستثمر به من خلال حقوق المنفعة، مما ينعكس على عائدات الصندوق وقيمة وحداته سلباً.

- مخاطر الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً وقابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري خارج المملكة:

على الرغم من الأصول العقارية المستهدفة من الصندوق لا تحتوي على أي أصول عقارية خارج المملكة، إلا أنه وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام قد يستثمر الصندوق في أصول عقارية خارج المملكة، وبالتالي، فإن الاستثمار في أصول عقارية خارج المملكة ينطوي على العديد من المخاطر مثل سعر صرف العملة والتقلبات السياسية والاقتصادية وارتفاع التكاليف على المستثمر ومخاطر أمن المعلومات. وسيسعى مدير الصندوق للدخول في استثمارات تابعة لمتطلبات تنظيمية ورقابية وإشرافيه مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها المملكة متى ما قرر الاستثمار خارج المملكة. ولكن في حال حدوث أي مما ذكر أعلاه، فإنه قد يؤثر ذلك على أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مما يؤثر سلباً على سعر وحداته.

- مخاطر ارتفاع التكاليف التشغيلية:

إن شراء الصندوق لأي أصول عقارية ينطوي على مخاطر تشغيلية بشكل عام، والتي قد تؤثر بشكل سلبي على أداء الصندوق، وإذا كان أي من الأصول العقارية للصندوق شاغراً بشكل جزئي أو إذا كانت الإيرادات المحصلة غير كافية لتغطية التكاليف التشغيلية لذلك الأصل، فسيضطر الصندوق لتغطية التكاليف التشغيلية لذلك الأصل من بقية أصوله، وتشمل التكاليف التشغيلية للأصول العقارية على سبيل المثال لا الحصر على تكاليف المنافع والخدمات العامة، أتعاب الإدارة، التأمين على الأصل العقاري، الإصلاحات والصيانة، وغيرها من التكاليف المتعلقة بتشغيل الأصول العقارية للصندوق مما يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

- المخاطر المتعلقة بالتأمين على الأصول العقارية:

قد يقوم الصندوق بالتأمين التكافلي على جميع الأصول العقارية المملوكة للصندوق لتقليل مخاطر الضرر المادي المباشر الذي قد يقع على أي من هذه الأصول.

إن الأضرار المادية التي قد تقع على الأصول العقارية قد تفوق قيمتها المبالغ المستلمة عن طريق التأمين حيث قد لا تغطي بنود وثيقة التأمين مجمل الخسائر التي سيتحملها الصندوق، مما يعني أن جزءً من تكاليف إعادة تأهيل بناء الأصول العقارية سوف يقع على عاتق الصندوق، بالإضافة إلى عدم تعويض الصندوق عن جزء أو كل الخسارة المترتبة على عدم تحصيل الايجارات و/أو العوائد من الأصول العقارية المتضررة، مما يعني أن التوزيعات الدورية لمالكي الوحدات سوف تتأثر سلباً، كما أن هنالك أنواعاً من الخسائر والأضرار المادية الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتي لا يمكن تأمينها أو التي يكون تأمينها غير مجدٍ من الناحية الاقتصادية أو يمكن تأمينها بشكل محدود ومشروط، أو يصبح الصندوق غير قادر على الاستمرار في الحصول على التغطية التأمينية بأسعار معقولة تجارياً، وتشمل هذه الخسائر والأضرار تلك الناجمة عن

الحروب أو الأعمال الإرهابية أو الزلازل والفيضانات والأعاصير والكوارث البيئية وغيرها من الأحداث المدمرة التي قد تقع على نطاق واسع، وفي مثل هذه الحالات، قد لا يكون لدى الأصول العقارية التابعة للصندوق تغطية تأمينية ملائمة، أو تغطية تأمينية على الاطلاق. في حال حصول حدث كارثي يؤدي إلى إيقاع أضرار أو تدمير أصل أو أكثر من الأصول العقارية للصندوق، فقد يفقد الصندوق مبلغ استثماره في ذلك الأصل والأرباح التي كان يتوقع تحقيقها عبر تأجيره مما سيؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعلى عوائده وتوزيعاته.

- المخاطر المتعلقة بالتمويل ورهن الأصول:

حيث أن مدير الصندوق قد يسعى للحصول على تمويل للصندوق وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام، إلا أن الظروف الاقتصادية المتعلقة بالسياسة النقدية والمالية المحلية والعالمية قد تؤدي لارتفاع تكاليف التمويل كما أن تكاليف التمويل بشكل عام قد يكون لها تأثير سلبي على صافي عوائد الصندوق في حال انخفاض العوائد التأجيريه و/ أو التشغيلية لسبب أو لآخر، وبالتالي سيكون لها أثر سلبي على أداء الصندوق ككل كما أن استخدام التمويل قد يؤدي إلى تقليص صافي قيمة الوحدة في حال حدوث انخفاض في قيمة الأصول العقارية للصندوق، و جميع هذه الأسباب قد تؤدي إلى تأثيرات سلبية على نتائج الصندوق التشغيلية و وضعه المالي.

كذلك وفي حال الحصول على تمويل وانخفاض عوائد الصندوق إلى ما دون قيمة أرباح المرابحة على التمويل فإن ذلك يؤدي إلى انخفاض إضافي في قيمة عوائد الصندوق، علاوة على ذلك، فإنه يمكن رهن أصول الصندوق إلى الجهات الممولة لصالح الصندوق فقط، ويمكن أن تقوم تلك الجهات الممولة بالمطالبة بالأصول فور حدوث أي تخلف عن السداد (حسبما هو مشروط في وثائق التمويل) من جانب الشركة ذات الغرض الخاص أو الصندوق ذاته.

- مخاطر الدخول في اتفاقيات تمويل مقيدة:

قد تقوم بعض الجهات الممولة بوضع قيود على الصندوق تحد من قدرته على القيام بتوزيعات دورية وعلى قيمة الاستثمار ككل وعلى سياسات الصندوق التشغيلية وقدرة الصندوق على الحصول على تمويلات أخرى، وإن اتفاقيات التمويل قد تشمل بنوداً تتعلق بمدى إمكانية رهن الأصول العقارية أكثر من مرة أو نوع وبنود عقود التأمين على الأصول العقارية المرهونة أو حتى تغيير أحد الأطراف الأخرى المشاركة في عمل الصندوق مثل المشغلين ومديري الأملاك، وإن مثل هذه القيود وغيرها قد تحد من قدرة الصندوق على تحقيق أهدافه الاستثمارية والتشغيلية، وبالتالي قد تؤثر سلباً على قيمة الوحدات الاستثمارية ومقدار التوزيعات الدورية مما يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.

- مخاطر ارتفاع نسبة المرابحات على التمويل:

في حال إذا ما قام الصندوق بالحصول على تمويل/تسهيلات ذات ربح متغير فإن الزيادة في معدلات الربح ستؤدي إلى زيادة نسبة أرباح المرابحة المدفوعة على التمويل، وبالتالي تقليل التدفقات النقدية ومن ثم قدرة الصندوق على القيام بالتوزيعات الدورية بالإضافة إلى ذلك، وعند قيام الصندوق بسداد تمويل ذو نسبة ربح متغيرة خلال فترات ارتفاع معدلات الربح فقد يتعين عليه تسييل واحد أو أكثر من الأصول العقارية للصندوق في وقت قد لا يكون مناسباً لبيع مثل هذه الأصول مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.

- المخاطر المتعلقة بالاستثمار في الشركات العقارية:

وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام، ومتى ما تم الاستثمار من قبل الصندوق في الشركات العقارية، فإن مثل هذا الاستثمار ينطوي على نفس المخاطر العامة التي يتعرض لها القطاع العقاري والواردة في هذه الشروط والأحكام، وبالتالي يمتد أثرها إلى الحصص (الأسهم) المملوكة من قبل الصندوق ولا يمكن إعطاء أي ضمانة بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق أي عائد على رأس المال المستثمر.

- مخاطر فرض الرسوم على الأراضي البيضاء:

على الرغم من أنه لا يجوز للصندوق الاستثمار في الأراضي البيضاء، إلا أن مالكي الوحدات قد يتحملون الآثار السلبية المترتبة على فرض رسوم على الأراضي البيضاء، والتي تتمثل في التوسع في إنشاء المشاريع العقارية المدرة للدخل نتيجة تطوير الأراضي البيضاء، وبالتالي، انخفاض قيمة أصول الصندوق مما يؤثر على عوائد الصندوق بشكل سلبي، وبالإضافة إلى أن فرض رسوم على الأراضي البيضاء في المملكة، 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.

- مخاطر الاستحواذ على الأصول العقارية المستهدفة:

مع مراعاة التزام مدير الصندوق بلائحة صناديق الاستثمار العقاري، يتوقع الصندوق إتمام الاستحواذ على الأصول العقارية المستهدفة خلال (60) يوماً من تاريخ انتهاء فترة الطرح. وعلى الرغم من الإلزامية القانونية لعقود الشراء، إلا أنه في حال عدم التزام أي من طرفي عقود الشراء بتنفيذ التزاماتهم، فقد لا تتم عملية الاستحواذ على جميع الأصول العقارية المستهدفة أو جزء منها خلال (60) يوماً من تاريخ انتهاء فترة الطرح أو في أي وقت على الإطلاق. وفي هذه الحالة، سوف يحتاج الصندوق إلى تحديد عمليات استحواذ على أصول عقارية أخرى وإنهائها قبل أن يستطيع البدء في تقديم توزيعات لمالكي الوحدات، وفي حال عدم التمكن من ذلك، سيقوم مدير الصندوق بتصفية الصندوق والقيام بالإجراءات التي تم الإشارة إليها في المادة (14) من هذه الشروط والأحكام.

- مخاطر عدم توفر الاستثمارات المناسبة في المستقبل:

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

بالإضافة إلى أنه كما هو موضح بتاريخ هذه الشروط والأحكام، وباستثناء الأصول العقارية المستهدفة، لم يحدد مدير الصندوق استثمارات الصندوق التي من المقرر القيام بها بعد تاريخ الإدراج (الأصول العقارية الإضافية التي قد يستحوذ عليها الصندوق مستقبلاً). ولن يكون أمام المستثمرين في الصندوق أي فرصة لتقييم المعلومات الاقتصادية والمالية والمعلومات الأخرى ذات الصلة المتعلقة بتلك الأصول.

- مخاطر نزع الملكية:

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

- مخاطر المستأجرون و/أو المشغلون في القطاعات المتخصصة:

مع مراعاة تركيز الصندوق على القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي في استثماراته، سوف يتأثر أداء الصندوق بالعوامل التي تؤثر على القطاعات العقارية المتخصصة مثل القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي في استثماراته التي يستثمر فيها الصندوق أو التي قد يستثمر فيها مستقبلاً، وعلى اعتبار أن القطاعات العقارية المتخصصة تتطلب إدارة وتشغيل من قبل جهات متخصصة ومرخصة على اعتبار أنهم مختصين ونجاح مثل تلك القطاعات المتخصصة مثل القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي يعتمد بشكل كبير على قدرات وخبرات تلك الجهات المتخصصة والمرخصة، وبالتالي، في حال أن أي من الجهات الرقابية التي قد تخضع لها أي من الجهات المتخصصة والمرخصة والمتعاقد معها من قبل الصندوق لم تجدد أو ألغت أو رفضت تمديد أي من التراخيص أو الموافقات أو فرض أي قيود معينة، فإن ذلك قد يكون له تأثير سلبي على استثمارات الصندوق، وبالتالي التأثير سلباً على التوزيعات الدورية للأرباح مما سوف يؤثر سلباً على سعر الوحدة.

- مخاطر تخلف وإخلال الأطراف الأخرى المتعاقد معها:

سوف يتعرض الصندوق للمخاطر الائتمانية للأطراف الذين يزاول الصندوق أعماله معهم، كما يمكن أن يتحمل الصندوق مخاطر تسوية التخلف والإخلال بالسداد وتأخر المستأجرين و/أو المشغلين عن السداد، كما أن الصندوق سيتعرض - في ظروف معينة - إلى مخاطر تخلف وإخلال الأطراف الأخرى المتعاقد معها بالتزاماتها بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر مديري الأملاك والمشغلين و/أو أمين الحفظ و/أو مراجع الحسابات والذي من شأنه أن يؤثر سلباً على أداء الصندوق وبالتالي سعر الوحدة.

- مخاطر تقييم صافي أصول الصندوق:

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

- مخاطر تقييم الأصول العقارية:

يعتمد تقييم الأصول العقارية بشكل عام على عوامل مختلفة قد يصعب تحديدها، حيث يتم تقييم الأصل العقاري للصندوق بناءً على الحسابات والتقديرات المعدة من مقيّمين مستقلين، كما أن عملية التقييم تعتبر عملية تقدير لقيمة الأصول العقارية وليست مقياساً دقيقاً للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيع تلك الأصول العقارية، وكما سيتم تقييم الأصل العقاري من قبل مقيّمين معتمدين ومستقلين معروفين بالخبرة والصدق والمعرفة في القطاع العقاري وفقاً للمتطلبات المفروضة بموجب لوائح الهيئة، وإذا حدد المقيّمون قيمة أقل من القيمة التي يتوقعها الصندوق، فإن ذلك قد يؤثر بشكل جوهري على معدل العوائد التي يتوقع أن يحققها الصندوق، وبالتالي يوثر ذلك سلباً على إيرادات الصندوق.

- مخاطر إمكانية الطعن في ملكية الأصول العقارية للصندوق:

تثير ملكية العقارات في المملكة عدداً من المسائل القانونية المحتملة، حيث لا توجد سجلات عقارية مركزية فعالة وملزمة في المملكة، كما أن صكوك الملكية قد لا تمثل بالضرورة حقوق التصرف الكاملة في ملكية العقار وقد تخضع للطعن حيث إن المحاكم السعودية لا تعترف بدفاع المشتري "حسن النية" ضد المطالبات العقارية، علاوة على ذلك فليس من الضروري وجود عقد بين شخصين ليتمكن أحدهما مطالبة الآخر بإعادة ملكية أصل عقاري، وعليه فإن المنازعات القانونية قد تنشأ فيما يتعلق بالأصول العقارية التي سيستحوذ عليها الصندوق (من خلال الشركة ذات الغرض الخاص)، مما قد يضعف قدرة الصندوق (من خلال الشركة ذات الغرض الخاص) على التصرّف أو نقل الأصول بملكية خالية من الرهن والقيود، وقد يتسبّب في بعض الحالات بخسارة الصندوق لملكية الأصول العقارية التي اعتقد بأن الاستحواذ عليها تم بصورة قانونية، فضلاً عن ذلك قد تؤثر هذه المنازعات والخلافات بشأن الملكية جوهرياً على قيمة الأصول العقارية، وبالتالي على قيمة الوحدات في الصندوق.

- مخاطر إنهاء الصندوق:

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

4. المخاطر الأخرى:

- مخاطر الوضع القانوني للصندوق:

ليس لدى الصندوق شخصية اعتبارية أو قانونية خاصة، وإنما هو ترتيب واتفاق تعاقدي بين مالكي الوحدات ومدير الصندوق وتنشأ هذه العلاقة التعاقدية بين مالكي الوحدات ومدير الصندوق بموجب هذه الشروط والأحكام، ولذا فإن كيفية تفسير أي هيئة حكومية سعودية أو محكمة سعودية للفرق بين الوضع والكيان القانوني للصندوق والوضع والكيان القانوني لمدير الصندوق و/أو الشركة ذات الغرض الخاص يُعَدُّ من المخاطر المحتملة للوضع القانوني للصندوق، وهذا أمر بحسب علمنا لم يُختبر بعد في المملكة. ومع ذلك، فإن أي تغييرات في نظام السوق المالية في المملكة أو تعديلات في اللوائح أو تفسيرات غير مناسبة لأي من ذلك قد يكون له تأثيرات كبيرة على أنشطة الصندوق وأدائه. وسوف يتحمل الصندوق ومالكي الوحدات المخاطر المرتبطة بأي من هذه التغييرات أو التفسيرات، والتي قد يكون أي منها غير مناسب لهم. وهذه يمكن أن تشمل قيود الملكية وإجراءات التقييم وغير ذلك، مما قد يؤثر سلباً على الصندوق واستثماراته.

- المخاطر التقنية:

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

- المخاطر القانونية والتنظيمية والتشريعية:

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

- مخاطر تطبيق الزكاة والرسوم والضرائب:

إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند على التشريعات والأنظمة الضريبية والزكوية القائمة وقت صدور هذه الشروط والأحكام وقد تطرأ تغيرات على التشريعات والأنظمة الضريبية والزكوية خلال مدة الصندوق، والتي من الممكن أن يكون لها تأثير سلبي على الصندوق، أو استثماراته، أو مالكي الوحدات. وفي حال طرأت أي تغيرات على التشريعات والأنظمة الضريبية والزكوية خلال مدة الصندوق فإن الصندوق سوف يكون ملزماً بهذه التغييرات في التشريعات والأنظمة الضريبية والزكوية وسيتحمل المسؤولية عن ذلك، ولن يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن أي ضرائب أو زكاة أو أي مبالغ أخرى فرضتها أي هيئة معنية أو قد تفرضها بخصوص أصول الصندوق (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر رسوم الأراضي البيضاء، أو أي تعاقدات بين بائعي الأصول العقارية وأطراف أخرى قبل تأسيس الصندوق)، ومتى ما تكبد الصندوق أي ضريبة فإن ذلك من شأنه أن يقلل من النقد المتاح لعمليات الصندوق وكذلك التوزيعات المحتمل دفعها لمالكي الوحدات، لذا فينبغي على المستثمرين المحتملين استشارة مستشاريهم الضريبيين فيما يتعلق بالضرائب المترتبة على الاستثمار في الوحدات وحيازتها وبيعها.

- مخاطر ضريبة القيمة المضافة:

كما هو معلوم فإن ضريبة القيمة المضافة قد بدأ العمل بها من 1 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، ومثل أي من الأنظمة واللوائح الأخرى فإنه في حال الإخلال بأي من الالتزامات المفروضة بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة بضريبة القيمة المضافة فإن ذلك سوف يؤدي إلى فرض غرامات مالية وعقوبات نظامية أخرى، مما قد يؤثر سلباً على الصندوق واستثماراته.

وبناءً عليه، ينبغي على مالكي الوحدات طلب المشورة فيما يتعلق بتأثير ضريبة القيمة المضافة على استثماراتهم في الصندوق.

- مخاطر ضريبة التصرفات العقارية:

كما هو معلوم فإن ضريبة التصرفات العقارية قد بدأ العمل بها من تاريخ 1442/02/17هـ، بحسب ما تم الإعلان عنه من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة، ويتم فرضها على جميع التصرفات العقارية وفقاً للنسبة المحددة بموجب اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية وأي تعديلات عليها, ويتم سدادها إلزامياً قبل أو أثناء الإفراغ من قبل البائع أو ما يتم الاتفاق عليه، 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، مما قد يؤثر سلباً على الصندوق واستثماراته.

- مخاطر ضريبة الدخل:

لا توجد حالياً ضرائب مفروضة على الصناديق الاستثمارية داخل المملكة العربية السعودية، ومع ذلك فليس هناك ضمان بأن الأنظمة الحالية المعمول به داخل المملكة العربية السعودية لن تتغير؛ لذا سيلتزم الصندوق بأي تغييرات في الأنظمة وسيتحمل المسؤولية عن ذلك، ولن يكون الصندوق أو مدير الصندوق مسؤولاً عن أي ضرائب أو زكاة أو أي مبالغ أخرى فرضتها أي هيئة معنية أو قد تفرضها بخصوص الصندوق.

- المخاطر المرتبطة بالموافقات الحكومية والبلدية:

قد لا ينجح الصندوق في تحقيق أهدافه الاستثمارية في حال رفض إصدار الموافقات أو التراخيص اللازمة لأي من الأصول العقارية أو تجديدها مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة، مع احتمالية فرض غرامات مالية وعقوبات نظامية أخرى وفقاً لما هو مفروض بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة، والتأثير سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.

- مخاطر السعودة (توطين الوظائف):

قد تشترط الجهات المختصة وذات العلاقة في المملكة تنفيذاً لسياسات السعودة توظيف نسبة عالية من المواطنين في قطاعات عدة منها القطاع العقاري والقطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي، ومن غير الواضح في هذه المرحلة إلى أي مدى سوف يُطلب من الصندوق واستثماراته الالتزام بمثل هذه السياسات إلا أن السعودة قد تتطلب زيادة نسبة التوظيف أو تقديم تدريب إضافي مما يؤدي إلى تكاليف إضافية وارتفاع التكاليف التشغيلية، وهو ما سوف يتم اقتطاعه من صافي دخل الصندوق، وبالتالي سوف تنخفض الأرباح الصافية من الصندوق واستثماراته مما يؤثر سلباً على أرباح مالكي الوحدات.

- مخاطر التقاضي مع الغير:

إن الصندوق معرض لاحتمالية الدخول في إجراءات ونزاعات ودعاوى قضائية مع الغير نظراً لطبيعة الأنشطة الخاصة به. وفي هذه الحالة، يتحمل الصندوق أتعاب قانونية فيما يتعلق بمواجهة مطالبات الغير، إضافة إلى مبالغ التسويات أو الأحكام، الأمر الذي من شأنه أن يقلل من أصول الصندوق والأموال النقدية المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات. ويحق لمدير الصندوق وآخرين الحصول على تعويض من الصندوق فيما يتعلق بتلك النزاعات القضائية وذلك وفقاً لقيود معيّنة بناءً على طبيعة أي من الإجراءات أو النزاعات أو الدعاوى، مما يؤثر سلباً على أرباح مالكي الوحدات.

- مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض:

تحدد هذه الشروط والأحكام الظروف التي يتحمل فيها مدير الصندوق ومساهموه (ملاك مدير الصندوق) ومديروه ومسئولوه وموظفوه ومستشاروه والشركات التابعة له المسؤولية تجاه الصندوق ومالكي الوحدات. ونتيجة لذلك، فإن حق مالكي الوحدات في الرجوع على مدير الصندوق واتخاذ إجراءات ضده في حالات معيّنة يكون محدوداً بالمقارنة مع الحالات التي تكون فيها مثل تلك الشروط غير المنصوص عليها، كما أن الصندوق قد يكون ملزم بتعويض مدير الصندوق ومديريه ومسؤوليه وموظفيه ووكلائه والشركات التابعة له وأعضاء مجلس إدارة الصندوق عن بعض المطالبات والخسائر والأضرار والمصاريف الناشئة عن تصرفاتهم نيابة عن الصندوق متى حدثت، وهذه الالتزامات بالتعويض من الممكن أن تؤثر بشكل جوهري على عائدات مالكي الوحدات.

- مخاطر البيانات المستقبلية:

إن هذه الشروط والأحكام قد تحتوي على بيانات مستقبلية تتعلق بأحداث مستقبلية أو بالأداء المستقبلي للصندوق. وفي بعض الحالات، يمكن تعريف البيانات المستقبلية بمصطلحات مثل: "**نتوقع**"، "**نعتقد**"، "**يواصل**"، "**نُقدّر**"، "**ننتظر**"، "**ننوي**"، "**ربما**"، "**خطط**"، "**مشاريع**"، "**من المفترض**"، "**سوف**"، أو عكس هذه المصطلحات أو غيرها من المصطلحات المشابهة. وهذه البيانات تشير لمجرد توقعات فقط في حين أن الأحداث أو النتائج الفعلية قد تختلف على نحو جوهري. ويجب على المستثمرين عند تقييم هذه البيانات النظر على وجه التحديد في عدد من العوامل المختلفة، من بينها المخاطر الواردة في هذه المادة (10) من هذه الشروط والأحكام. حيث أن هذه العوامل من الممكن أن تجعل الأحداث أو النتائج الفعلية تختلف على نحو جوهري عن أي من البيانات المستقبلية. ولا يتحمل مدير الصندوق أي مسئولية عن تحديث أي من البيانات المستقبلية بعد تاريخ هذه الشروط والأحكام من أجل مطابقة هذه البيانات مع النتائج الفعلية أو التغييرات في التوقعات.

ب) تنبيه بشأن الاستثمار في الصندوق:

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

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

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

يجوز لمدير الصندوق أن يعمل مديراً لصناديق أخرى لها نفس أهداف الصندوق، ومن هنا فقد ينتج أن يكون لدى مدير الصندوق في سياق عمله حالات تعارض في المسؤولية أو المصالح بين الصندوق والصناديق الأخرى، وفي هذه الحالة سوف يسعى مدير الصندوق لحل هذا التعارض في المصالح على أسس عادلة ومنصفة لجميع الصناديق ذات العلاقة، وسوف يفصح مدير الصندوق عن أي تعارض محتمل في المصالح لمجلس إدارة الصندوق ويحصل على موافقتهم وسوف يعلن عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق أو أي موقع أخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة وفي تقارير الصندوق التي يعدها مدير الصندوق.

7. الاشتراك

أ) تاريخ بدء الاشتراك ونهايته:

يعتزم مدير الصندوق طرح عدد (51,140,100) وحدة من وحدات الصندوق على المستثمرين المحتملين بسعر طرح أولي يبلغ (10) ريال سعودي للوحدة الواحدة وبمبلغ إجمالي قدره (511,401,000) ريال سعودي وهو المبلغ المطلوب جمعه خلال فترة الطرح الأولي للصندوق، وذلك من خلال:

1	طرح عدد (41,140,100) وحدة للجمهور بما يعادل (411,401,000) ريال سعودي
2	طرح عدد (50,862,000) وحدة لملاك (بائعي) الأصول العقارية بما يعادل (508,620,000) ريال سعودي
3	اشتراك مدير الصندوق بعدد (10,000,000) وحدة بما يعادل (100,000,000) ريال سعودي

كما تجدر الإشارة إلى أنه لا يجوز لأي من مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته (5 %) أو أكثر من الوحدات – من خلال مساهمات عينية – التصرف في الوحدات التي تم الاشتراك بها خلال السنة الأولى لبدء تداول وحدات الصندوق.

سيتم طرح وحدات الصندوق في تاريخ 2022/10/30م وتستمر فترة الطرح إلى 2022/11/07م (والبالغة (7) أيام عمل) قابلة للتمديد لفترة مماثلة بعد إشعار الهيئة.

في حال لم يتم تغطية حجم الطرح المستهدف المراد جمعه من الجمهور والبالغ (511,401,000) ريال سعودي قبل انتهاء فترة الطرح، فيحق لمدير الصندوق اقتراض مبلغ إضافي للصندوق بما يصل لحجم الصندوق المستهدف بقيمة (511,401,000) ريال سعودي مع التزام مدير الصندوق بكل الأحوال بالقيود المفروضة على نسبة الاقتراض وذلك بما لا يتجاوز التمويل ما نسبته (50 %) من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة وفقاً لصلاحيات الاقتراض للصندوق وسياسة مدير الصندوق ممارسة تلك الصلاحيات وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام.

ب) بيان تفصيلي عن معلومات ملاك الأصول العقارية الذين سيشتركون عينياً في الصندوق:

فيما يلي جدول يبين معلومات ملاك الأصول العقارية الذين سيشتركون عينياً في الصندوق بالإضافة إلى نسبة جميع المشتركين في الصندوق:

المشتركين	الأصل العقاري	عدد الوحدات	قيمة الوحدات (بالريال السعودي)	نسبة ملكية المشترك من الصندوق	طريقة الاشتراك
الجمهور	لا ينطبق	41,140,100	411,401,000	% 40.33	نقدي
اشتراك مدير الصندوق	لا ينطبق	10,000,000	100,000,000	% 9.80	نقدي
شركة سيرا للضيافة (*)(**)	فندق كمفورت إن آند سويتس (Comfort Inn and Suites) – جدة فندق كمفورت إن العليا (Comfort Inn - Olaya) – الرياض فندق كلاريون مطار جدة (Clarion) – جدة	17,262,000	172,620,000	% 16.92	عيني
شركة أشاد(*)(**)	فندق فيتوري بالاس (Vittori Palace) – الرياض	33,600,000	336,000,000.00	% 32.94	عيني
المجموع		102,002,100	1,020,021,000	% 100	-

(*) الرجاء الرجوع للملحق رقم (2) من هذه الشروط والأحكام للاطلاع على ملاك هذه الشركة.

(**) تنويه: يوجد فترة حظر لمدة سنة واحدة على مالكي الوحدات العينية الذين يملكون 5 % أو أعلى من وحدات الصندوق حسب لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

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

سوف يشترك مدير الصندوق نقدياً في الصندوق خلال فترة الطرح وفقاً لما يلي (مع مراعاة متطلبات السيولة المفروضة بموجب قواعد الإدراج):

عدد الوحدات	قيمة الوحدات (بالريال السعودي)	نسبة الملكية من الصندوق	طريقة الاشتراك
10,000,000	100,000,000	% 9.8	نقدي

كما يحق لمدير الصندوق أن يشترك في أي طرح للوحدات الإضافية ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق متى تقرر ذلك وفقاً للمتطلبات النظامية بهذا الشأن.

د) نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثمار:

يلتزم مدير الصندوق في جميع الأوقات باللوائح والأنظمة التي تحكم ملكية العقارات في المملكة العربية السعودية، بما في ذلك نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

ه) بيان تفصيلي عن الحد الأدنى والحد الأعلى للاشتراك:

الحد الأعلى للاشتراك	(50) وحدة على الأقل بسعر اشتراك يبلغ (10) ريال سعودي للوحدة وبإجمالي مبلغ اشتراك لا يقل عن (500) ريال سعودي، ولا ينطبق ذلك على الاشتراك العيني.
الحد الأعلى للاشتراك	(30,000,000) وحدة كحد أعلى/أقصى بسعر اشتراك يبلغ (10) ريال سعودي للوحدة وبإجمالي مبلغ اشتراك (300,000,000) ريال سعودي، ولا ينطبق ذلك على الاشتراك العيني أو اشتراك مدير الصندوق.

و) كيفية التقدم بطلب الاشتراك:

يتم التقدم بطلب الاشتراك بالصندوق خلال فترة الطرح الأولي من خلال مدير الصندوق أو الجهات المستلمة وفقاً لما يلي:

1. الأفراد:

يشمل الأشخاص الطبيعيون ممن يحملون الجنسية السعودية ومواطني مجلس التعاون الخليجي بما لا يخل بنظام تملك العقار لغير السعوديين، بالإضافة إلى الأجانب المقيمين في المملكة.

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

2. الكيانات (الأشخاص الاعتبارية):

يشمل المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار والجهات الحكومية وغيرها من الكيانات الاعتبارية القائمة في المملكة العربية السعودية، والمستثمرين الخليجيين ذوي الشخصية الاعتبارية، بالإضافة إلى المستثمرون الأجانب المؤهلين بموجب القواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأوراق المالية الصادرة عن الهيئة.

- **المستندات المطلوبة للشركات:**
  - صورة من شهادة السجل التجاري.
  - صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي (إن وجد).
  - قرار مجلس الإدارة أو قرار الشركاء الخاص بالموافقة على فتح الحساب الاستثماري ومنح الصلاحيات للمفوض إليهم تشغيل الحساب الاستثماري.
  - قائمة بأسماء الأشخاص المفوض إليهم تشغيل الحساب الاستثماري.
  - قائمة بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وكبار الإداريين.

- **المستندات المطلوبة للصناديق الاستثمارية:**
  - صورة من شهادة السجل التجاري لمدير الصندوق.
  - صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي لمدير الصندوق.
  - صورة من ترخيص ممارسة نشاط الإدارة لمدير الصندوق.
  - صورة من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.
  - صورة من اشعار موافقة هيئة السوق المالية على طرح الصندوق.
  - صورة من هوية المفوض بالتوقيع وقرار الموافقة على فتح الحساب الاستثماري ومنح الصلاحيات للمفوض إليهم.
- **المستندات المطلوبة للمحافظ الاستثمارية:**
  - صورة من هوية صاحب المحفظة الاستثمارية.
  - صورة من شهادة السجل التجاري لمدير المحفظة.
  - صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي لمدير المحفظة.
  - صورة من ترخيص ممارسة النشاط لمدير المحفظة.
  - صورة من اتفاقية إدارة المحفظة الاستثمارية.
  - صورة من هوية المفوض بالتوقيع.

ز) شرح تفصيلي عن طريقة الاشتراك:

1. الخطوة الأولى – الحصول على الشروط والأحكام

يشترط على المشتركين الراغبين بالاشتراك الحصول على نسخة من هذه الشروط والأحكام من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية أو الموقع الإلكتروني للسوق أو من خلال زيارة مقر مدير الصندوق أو من خلال الجهات المستلمة.

2. الخطوة الثانية – تعبئة نموذج الاشتراك

يقوم المشترك بتعبئة نموذج الاشتراك كاملاً من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو تعبئة نموذج الاشتراك يدوياً من خلال زيارة مقر مدير الصندوق أو من خلال الجهات المستلمة.

3. الخطوة الثالثة – الموافقة على الشروط والأحكام

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

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

وفي حال كان الاشتراك عن طريق الجهات المستلمة، يتم توقيع الشروط والأحكام يدوياً وتقديمها مع نموذج الاشتراك للجهة المستلمة أو إلكترونياً وفقاً لما تمت الإشارة إليه أدناه (الاشتراك في الصندوق من خلال الجهات المستلمة).

4. الخطوة الرابعة – تحويل مبلغ الاشتراك

سوف يتم ارسال رقم حساب بنكي "ايبان" مؤقت خاص بكل مشترك من قبل مدير الصندوق سواء اشترك إلكترونياً أو عن طريق مقر مدير الصندوق أو من خلال الجهات المستلمة ثم يقوم المشترك بتحويل كامل مبلغ الاشتراك المراد الاشتراك به، حيث أن آخر موعد للتحويل هو قبل نهاية فترة الطرح كحد أقصى في الساعة (5) مساءً للتوقيت المحلي في المملكة العربية السعودية.

5. الخطوة الخامسة – تأكيد استلام طلب الاشتراك

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

6. **الخطوة السادسة – قبول طلب الاشتراك**

يتم مراجعة طلب الاشتراك خلال ثلاثة (3) أيام عمل من تاريخ تأكيد استلام طلب الاشتراك، وفي حال عدم استيفاء طلب الاشتراك كامل أو وجود أي ملاحظات، يتم إشعار المشترك من خلال رسالة نصية أو البريد الإلكتروني لاستكمال الطلبات خلال يوم عمل واحد من إشعار المشترك. وفي حال كان الطلب مكتملاً سيتم إشعار المشترك بقبول طلب الاشتراك. يحق لمدير الصندوق قبول طلب الاشتراك أو رفضه. وفي حال تم رفض مبلغ الاشتراك الخاص بمشترك ما، يتم رد مبلغ الاشتراك للمحفظة الاستثمارية للمشترك في غضون عشرة (10) أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح.

7. **الخطوة السابعة – إشعار التخصيص**

بعد تاريخ انتهاء فترة الطرح وقبول الاشتراكات، سيتم تخصيص الوحدات للمشتركين وفقا لآلية التخصيص المحددة في هذه الشروط والأحكام، سيتم اشعار هيئة السوق المالية وإعلان نتائج الطرح النهائي وتخصيص الوحدات من خلال الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق، وذلك خلال عشرة (10) أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح.

8. **الخطوة الثامنة – رد الفائض والإدراج**

بعد إعلان التخصيص النهائي سيتم رد الفائض للمشتركين دون أي حسم وذلك بعد خصم قيمة الوحدات المخصصة الاشتراك، على أن يتم إدراج الوحدات المخصصة في المحافظ الاستثمارية للمشتركين لدى أحد مؤسسات السوق المالية، وذلك خلال (10) عشرة أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح.

9. **الاشتراك في الصندوق من خلال الجهات المستلمة:**

بإمكان المستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى أحد الجهات المستلمة ومحفظة استثمارية نشطة لدى مؤسسة سوق مالية مرخصة من قبل الهيئة. وسيقوم المستثمر بالاشتراك من خلال القنوات الإلكترونية للجهات المستلمة بعد الموافقة على الشروط والأحكام أو من خلال فروع الجهات المستلمة بعد تقديم نسخة موقعة من الشروط والأحكام.

- وجود حساب جاري باسم المكتتب الرئيسي لدى الجهات المستلمة (في حالة عدم وجود حساب يجب فتح حساب جاري لدى الجهات المستلمة).
  - وجود محفظة استثمارية باسم المكتتب الرئيسي لدى أي مؤسسة سوق مالية مرخصة من قبل الهيئة.
  - الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق والموافقة عليها من خلال الموقع الإلكتروني للجهة المستلمة.
  - تقديم طلب اشتراك (اكتتاب) في الصندوق (اعتباراً من بداية فترة الاشتراك)، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني للجهات المستلمة من خلال صفحة الاشتراك (الاكتتاب) في "صندوق الإنماء ريت الفندقي" وتعبئة نموذج الاشتراك (الاكتتاب) في الصندوق خلال فترة الطرح.
  - في حال كان الاشتراك عن طريق الفروع يشترط إرفاق الهوية الوطنية للأفراد أو سجل الأسرة إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعين.
  - في حال كان الاشتراك عن طريق الموقع الإلكتروني لا يشترط إرفاق الهوية الوطنية للأفراد أو سجل الأسرة إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعين.
  - ولن يستطيع العميل تعديل البيانات الواردة في نموذج الاشتراك بعد تعبئة وإنما يمكنه إلغاء الاشتراك وذلك بالتواصل مع الجهة المستلمة قبل نهاية فترة الطرح كحد أقصى في الساعة (5) مساءً.

ج) شرح عن طريقة اشتراك التابعين والقصر بالصندوق:

يتم قبول اشتراكات التابعين والقُصّر في الصندوق وفقاً لما يلي:

1. **<u>اشتراك التابعين بالصندوق:</u>**

يُكتفى بتعبئة نموذج اشتراك واحد لكل مشترك رئيسي يشترك لنفسه ولأفراد عائلته المقيدين في سجل الأسرة إذا كان أفراد العائلة سيشتركون بنفس عدد الوحدات التي يتقدم بطلبها المشترك الرئيسي، ويترتب على ذلك ما يلي:

- يتم تسجيل جميع الوحدات المخصصة للمشترك الرئيسي والمستثمرين التابعين باسم المشترك الرئيسي.
- تعاد المبالغ الفائضة (إن وجدت) عن الوحدات غير المخصصة إلى المشترك الرئيسي والمشتركين التابعين.
- يحصل المشترك الرئيسي على كامل أرباح الوحدات الموزعة عن الوحدات المخصصة للمشترك الرئيسي وللمشتركين التابعين (في حال عدم بيع الوحدات أو نقل ملكيتها).

2. **اشتراك القُصّر وفاقدي الأهلية بالصندوق:**

إرفاق الوثائق التالية:

- صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو مواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو صورة من هوية مقيم للمقيمين سارية المفعول للقاصرين لمن أعمارهم من (15) سنة هجرية إلى (18) سنة هجرية أو سجل الأسرة لمن أعمارهم دون (15) سنة هجرية.
- صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو مواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو صورة من هوية مقيم للمقيمين سارية المفعول لولي الأمر سارية المفعول.
- في حال كان الولي غير والد القاصر فيتم إرفاق صك الولاية.
- يجب تنفيذ حوالة بنكية مستقلة لكل فرد قاصر من نفس الحساب البنكي لولي القاصر في حال عدم وجود حساب بنكي أو محفظة للقاصر.
- تفصيل لبعض حالات الاشتراك للأفراد القاصرين: يجوز الاشتراك لمن هم دون سن (18) سنة هجرية الاشتراك عن طريق الولي أو الوصي، وفقاً لما يلي:
  - للقاصر الذي دون (18) سنة هجرية الحصول على صورة من الهوية للقاصر، مع هوية الولي أو الوصي.
  - إذا كان العميل سعودي الجنسية وأقل من (15) سنة هجرية يجب إرفاق سجل الأسرة المضاف فيه القاصر وبطاقة الهوية الوطنية للولي أو الوصي.
  - إذا كان العميل ممن دون (18) سنة هجرية تحت الوصاية يجب إرفاق صورة من صك الوصاية الصادرة من المحكمة المختصة.
  - يجوز لفاقد الأهلية الاكتتاب بواسطة الولي أو الوصي بشرط أن يكون للعميل فاقد الأهلية محفظة استثمارية لدى أحد مؤسسات السوق المالية.
  - يجوز للمرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي الاشتراك بأسماء أولادها لصالحها بشرط أن تقدم ما يثبت بأنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها لأولاد قصر.

ط) الآلية التي سيتبعها مدير الصندوق لتخصيص الوحدات للمشتركين::

يخطر مدير الصندوق في خلال ثلاثة (3) أيام عمل من تاريخ تأكيد استلام طلب الاشتراك بقبول طلب الاشتراك أو رفضه. وفي حال تم قبول الاشتراك يتم إرسال تأكيدات للمشتركين تتضمن مبالغ الاشتراك وفي حال تم رفض مبلغ الاشتراك الخاص بمشترك ما، يتم رد مبلغ الاشتراك ورسوم الاشتراك ذات العلاقة للمحفظة الاستثمارية للمشترك في غضون عشرة (10) أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح، وسيقوم مدير الصندوق بتقديم بيان بنتائج الطرح للهيئة خلال عشرة (10) أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح ويتم تخصيص الوحدات بعد انتهاء فترة الطرح.

مع مراعاة الاشتراك العيني وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام، ورهناً باستكمال متطلبات التسجيل والإدراج على النحو المبين أدناه، يتم تخصيص الوحدات بعد تاريخ انتهاء فترة الطرح وفقاً لما يلي:

1. في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك المتقدم لها جميع المشتركين (بما فيها الاشتراك العيني واشتراك مدير الصندوق واشتراكات موظفي مدير الصندوق) ومبلغ التمويل المستهدف أقل من المبلغ المطلوب جمعه والذي يبلغ (1,020,021,000) ريال سعودي بعد انتهاء فترة الطرح وفترة الطرح الممددة، يتم إنهاء الصندوق ورد جميع مبالغ الاشتراك للمشتركين في غضون عشرة (10) أيام عمل من تاريخ إلغاء الطرح دون أي حسم.

2. في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك المتقدم لها جميع المشتركين (بما فيها الاشتراك العيني واشتراك مدير الصندوق واشتراكات موظفي مدير الصندوق) يعادل المبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ (1,020,021,000) ريال سعودي، فسيتم تخصيص إجمالي وحدات الطرح كما يلي:

- ستكون أولوية الاشتراك في الصندوق لملاك الأصول العقارية المستهدفة خلال فترة الطرح الأولي وذلك بصورة عينية، علماً بأن نسبة اشتراكهم في الصندوق تبلغ (49.86 %) من إجمالي وحدات الصندوق.
- عند الانتهاء من التخصيص لملاك الأصول العقارية المستهدفة، واشتراك مدير الصندوق (الذي يعادل (10,000,000) وحدة بمبلغ (100,000,000) ريال سعودي والتي تشكل (9.8 %) من إجمالي الوحدات)، واشتراكات موظفي مدير الصندوق، سيتم تخصيص وحدات لجميع المشتركين، حسب الالية التالية:
- الشركات: سيتم تخصيص نسبة 60 % من الوحدات المطروحة في الاكتتاب للشركات والمؤسسات والكيانات التجارية وما يماثلها وسيكون تخصيص الوحدات للشركات بناء على عدة عوامل منها مبلغ الاشتراك ونوع الشركة وإجمالي المبالغ المالية المكتتب بها ونسبة تغطية اكتتاب الأفراد.

- الأفراد: سيتم تخصيص نسبة 40 % بحد أقصى من الوحدات المطروحة في الاكتتاب للمكتتبين الافراد وسيتم تخصيص الوحدات كنسبة من المبلغ المكتتب به مع تحديد حد أدنى للوحدات يتم توزيعه على جميع المكتتبين.
- في حالة عدم تغطية نسبة الأفراد سيتم اضافة النسبة إلى تخصيص الشركات.

3. في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك المتقدم لها جميع المشتركين (بما فيها الاشتراك العيني واشتراكات موظفي مدير الصندوق) يتجاوز المبلغ المطلوب تجميعه، فسيتم تخصيص إجمالي وحدات الطرح كما يلي:

- ستكون أولوية الاشتراك في الصندوق لملاك الأصول العقارية المستهدفة خلال فترة الطرح وذلك بصورة عينية، علماً بأن نسبة اشتراكهم في الصندوق تبلغ (49.86 %) من إجمالي وحدات الصندوق.

4. عند الانتهاء من التخصيص لملاك الأصول العقارية المستهدفة، واشتراك مدير الصندوق واشتراكات موظفي مدير الصندوق، سيتم التعامل مع الاشتراكات الأخرى وتخصيص القيمة المتبقية من الطرح بناء على الألية المذكورة للتخصيص.

5. إلغاء واسترداد الأموال:

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

- العجز عن جمع المبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ (1,020,021,000) ريال سعودي (بما في ذلك مبالغ الاشتراك النقدي ومبلغ التمويل)، أو
- إذا كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور أقل من (200)؛ أو
- تم الاشتراك في أقل من (30 %) من الوحدات من قبل الجمهور؛ أو
- في حال عدم القدرة على نقل ملكية الأصول العقارية المستهدفة لصالح الصندوق خلال (60) يوماً من تاريخ انتهاء فترة الطرح.

وفي حال إلغاء الطرح الأولي، يتم رد جميع مبالغ الاشتراك المستلمة للحساب الاستثماري للمشترك في غضون عشرة (10) أيام عمل من تاريخ الإلغاء دون حسم.

6. ملاحظات هامة:

- يجب على العميل التأكد من صحة البيانات المسجلة والوثائق التي يتم تقديمها، ولا تتحمل شركة الإنماء للاستثمار أو الجهات المستلمة لطلبات الاشتراك ما قد ينتج عن أي خطأ في وثائق العميل أو معلوماته التي قدمها.
- سيتم رفض - عدم قبول - أي مبلغ يتم تحويله من حساب غير الحساب المسجل لدى الجهة المستلمة عند الاشتراك في الصندوق، ويجب أن يكون الحساب البنكي باسم العميل.
- يتنازل المشتركون بالصندوق عن حق الشفعة، وبناءً عليه سيتم بيع أي أصل عقاري مملوك للصندوق بحسب استراتيجية الاستثمار في الصندوق وفقاً لما هو موضح في هذه الشروط والأحكام.

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

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

ك) جدول مني يوضح المدد الزمنية المتوقعة من تاريخ بداية طر الوحدات وحتى بدء تداول الوحدات:

الإجراءات	التواريخ والمدد الزمنية المتوقعة
فترة الطرح	سيتم طرح وحدات الصندوق في تاريخ 2022/10/30م و تستمر فترة الطرح إلى 2022/11/07م والبالغة (7) أيام عمل.
تمديد فترة الطرح	التمديد لفترة مماثلة لفترة الطرح الأولي والبالغة (7) أيام عمل).
تأكيد استلام طلب الاشتراك	ستقوم الجهة المستلمة لطلبات الاشتراك بإرسال تأكيد استلام طلب للعميل عبر البريد الإلكتروني و/أو من خلال رسالة نصية إلى رقم الجوال المسجل لديه خلال يومين.
قبول/رفض كامل اشتراك المشترك	خلال يومين عمل من تاريخ تأكيد استلام طلب الاشتراك.
الإعلان عن تخصيص الوحدات للمستثمرين ورد المبالغ الفائضة	(10) عشرة أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح.
رد الفائض في حال عدم جمع المبالغ المطروحة أو في حال تم رفض الاشتراك	(10) عشرة أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح.
نقل ملكية الأصول العقارية المستهدفة لمصلحة الصندوق وإدراج الوحدات في السوق	(60) يوماً من تاريخ انتهاء فترة الطرح.
بدء تداول وحدات الصندوق بالسوق المالية السعودية (تداول)	خلال الربع الرابع من العام 2022

8. تداول وحدات الصندوق:

أ. طريقة تداول الوحدات في الصندوق

سيتم تسجيل وحدات الصندوق في مركز الإيداع وتداولها عبر نظام ادخال الأوامر المحددة من قبل تداول، وعند الإدراج، يتم تداول وحدات الصندوق بنفس طريقة تداول وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في السوق، وبالتالي، يمكن لمالكي الوحدات والمستثمرين التداول خلال ساعات التداول العادية من خلال السوق مباشرة أو من خلال مؤسسات السوق المالية المرخصة من قبل الهيئة.

تكون إجراءات تسليم أوامر بيع الوحدات أو شرائها وفقاً لقواعد السوق والإجراءات المتبعة لتداول الأوراق المالية ويخضع تداول وحدات الصندوق لأسعار وعمولات التداول التي تقرها أنظمة وقواعد السوق ويعد شراء مالك الوحدات لأي وحدة من وحدات الصندوق من خلال السوق إقراراً منه باطلاعه على هذه الشروط والأحكام وقبوله بها والموافقة عليها.

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

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

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

9. سياسة توزيع الأرباح:

مع مراعاة اتفاقيات التمويل التي قد يبرمها الصندوق، يستهدف مدير الصندوق توزيع الأرباح مرتان سنوياً على الأقل بحيث لا تقل التوزيعات عن (90 %) من صافي أرباح الصندوق وتكون التوزيعات في شهر يناير وشهر يوليو من كل سنة ميلادية، باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع أي من أصول الصندوق والتي سيعاد استثمارها في عقارات (أصول عقارية) مطورة تطويراً إنشائياً وقابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري بهدف زيادة حجم الأصول العقارية للصندوق.

10. إنهاء الصندوق وتصفيته:

أ) الحالات التي تؤدي إلى انتهاء الصندوق:

1. يجب على مدير الصندوق إتمام مرحلة بيع أصول الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم قبل انتهاء مدة الصندوق.
2. يجوز لمدير الصندوق تمديد مدة الصندوق وذلك لإتمام مرحلة بيع الأصول أو لأي ظرف أخر.
3. يجب على مدير الصندوق إعداد خطة وإجراءات إنهاء الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات، ويجب عليه الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على هذه الخطة قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن.
4. يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات عن طريق الإعلان في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق بتفاصيل خطة وإجراءات إنهاء الصندوق قبل مدة لا تقل عن (21) يوما من التاريخ المزمع إنهاء الصندوق فيه، ودون الإخلال بشروط وأحكام الصندوق.
5. يجب على مدير الصندوق الالتزام بخطة وإجراءات إنهاء الصندوق الموافق عليها من قبل مجلس إدارة الصندوق.
6. يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات عن طريق الإعلان في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق بانتهاء الصندوق خلال (10) أيام من انتهاء مدة الصندوق.

7. يجب على مدير الصندوق إنهاء الصندوق فوراً في حال نصت هذه الشروط والأحكام على حدث معين يستوجب إنهاء الصندوق فور حصول ذلك الحدث وإشعار الهيئة ومالكي الوحدات عن طريق الإعلان في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق خلال (5) أيام من وقوع الحدث الذي يوجب إنهاء الصندوق.

8. في حال انتهاء مدة الصندوق ولم يتم مدير الصندوق مرحلة بيع أصول الصندوق خلال مدته، فيجب على مدير الصندوق تصفية الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم خلال مدة لا تتجاوز (6) أشهر من تاريخ انتهاء الصندوق.

ب) إجراءات تصفية الصندوق:

1. لغرض تصفية الصندوق يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على خطة وإجراءات تصفية الصندوق قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن.

2. يجب على مدير الصندوق الالتزام بخطة وإجراءات تصفية الصندوق الموافق عليها وفقا للفقرة (9).

3. يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات عن طريق الإعلان في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق بانتهاء تصفية الصندوق خلال (10) أيام من انتهاء تصفية الصندوق.

4. يجب على مدير الصندوق أن يعامل بالمساواة جميع مالكي الوحدات أثناء عملية إنهاء الصندوق وتصفيته.

5. يجب على مدير الصندوق توزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم فور انتهاء مدة الصندوق أو تصفيته دون تأخير وبما لا يتعارض مع مصلحة مالكي الوحدات وشروط وأحكام الصندوق.

6. يجب على مدير الصندوق الإعلان في موقعة الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق أو أي موقع أخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة عن انتهاء مدة الصندوق أو تصفيته.

7. يجب على مدير الصندوق تزويد مالكي الوحدات بتقرير إنهاء الصندوق وفقا لمتطلبات الملحق (13) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري وخلال مدة لا تزيد عن (70) يوماً من تاريخ اكتمال إنهاء الصندوق أو تصفيته، متضمناً القوائم المالية النهائية المراجعة للصندوق عن الفترة اللاحقة لآخر قوائم مالية سنوية مراجعه.

8. للهيئة عزل مدير الصندوق عن عملية التصفية في حال صدور قرار خاص للصندوق من مالكي وحدات الصندوق، على أن يُعَين المصفي البديل في نفس الاجتماع الذي تم فيه تصويت مالكي الوحدات على عزل مدير الصندوق.

9. في حال عزل مدير الصندوق عن أعمال التصفية، يجب على مدير الصندوق التعاون بشكل كامل على نقل مسؤوليات التصفية إلى المصفي المعين وأن ينقل إليه جميع المستندات المرتبطة بصندوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة والتي تمكنه من إتمام أعمال التصفية خلال (20) يوماً من صدور قرار الهيئة بعزل مدير الصندوق وتعيين مصفي بديل.

10. يجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات عن طريق الإعلان في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق في حال صدور قرار الهيئة بعزل مدير الصندوق وتعيين مصفي بديل.

11. يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات عن طريق الإعلان في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق وبشكل فوري ودون أي تأخير بأي أحداث أو مستجدات جوهرية خلال فترة تصفية الصندوق.

11. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

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

رسوم الاشتراك	لا توجد
أتعاب إدارة الصندوق*	يتعين على الصندوق أن يدفع لمدير الصندوق أتعاب إدارة الصندوق تعادل (9%) سنوياً من صافي الدخل من العمليات وتدفع بشكل نصف سنوي وتحتسب بناء على اداء كل سنة على حده على أن لا تتجاوز أتعاب الإدارة 0.80 % من إجمالي أصول الصندوق، كما أن لمدير الصندوق الحق بالتنازل أو الحسم لأي من المستحقات وفي حال وجود خسارة في صافي الدخل من العمليات فإن مدير الصندوق لن يأخذ أي رسوم للإدارة لتلك السنة.
رسوم الصفقات	يدفع الصندوق رسوم تعاملات تعادل (0.75 %) كحد أقصى من قيمة كل عملية بيع أو شراء لأصل عقاري تدفع لمدير الصندوق وذلك مقابل قيامة بالفحص النافي للجهالة والتفاوض وتكون هذه الرسوم مستحقة بعد إتمام الصفقة مباشرة، وهذه الرسوم لا تنطبق على محفظة الصندوق التأسيسية.
أتعاب مدير الأملاك/مدراء الأملاك	يتحمل الصندوق رسوم إدارة الأملاك بأسعار السوق السائدة والمنافسة وقت التعيين.
رسوم الحفظ	(100,000) ريال سعودي وقد يطرأ تغيير في الأسعار لاحقاً على أن لا تتجاوز مبلغ(300,000) ريال سعودي بحد أقصى سنوياً لأمين الحفظ، وتدفع على دفعتين نصف سنوية (لن يتم خصم سوى الرسوم الفعلية وفقاً للاتفاقية المبرمة مع أمين الحفظ).
رسوم تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص	(20,000) ريال سعودي تدفع لأمين الحفظ مرة واحدة، ولكل مرة يتم تأسيس شركة ذات غرض خاص إضافية للصندوق.
رسوم الخدمات الإدارية	(150,000) ريال سعودي وتدفع على دفعتين نصف سنوية لمدير الصندوق كما أن لمدير الصندوق الحق بالتنازل أو الحسم لأي من المستحقات.
المصاريف الأخرى	سيتحمل الصندوق المصروفات والأتعاب الأخرى وهي المصاريف المستحقة لأطراف أخرى يتعاملون مع الصندوق، وعلى سبيل المثال لا الحصر رسوم التأمين وأتعاب المستشارين والرسوم الحكومية وتكاليف أعضاء مجلس الإدارة ومنها السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو مستقل من الأعضاء بحسب التكلفة الفعلية في سبيل حضور الاجتماعات (ويبلغ الحد الأعلى لنفقات السفر والإقامة (2,000) ريال سعودي لكل اجتماع). وسيتحمل الصندوق جميع الرسوم التي قد تفرض من الجهات الرسمية في المملكة العربية السعودية نتيجة لأداء الصندوق التزاماته بمقتضى هذه الشروط والأحكام، كما يتحمل الصندوق كافة المصاريف التسويقية لمنتجاته وفقاً لأفضل عروض التسويق التي يعتمدها مجلس إدارة الصندوق. يشار إلى أن مثل هذه الرسوم لا تدفع لمدير الصندوق ولا يمكن تقديرها بشكل مسبق، وسيتم خصمها بناءً على المصروفات الفعلية والإفصاح عن ذلك. ولا ينوي الصندوق تقديم أي حسم على المصاريف أو تنازل عنها على أن لا تتجاوز هذه المصاريف نسبة(0.15 %) بحد أقصى من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً .
أتعاب مراجع الحسابات	(55,000) ريال سعودي وقد يطرأ تغيير في الأسعار لاحقا على أن لا تتجاوز مبلغ (100,000) ريال سعودي سنوياً بحد أقصى. وتدفع على دفعتين نصف سنوية (لن يتم خصم سوى الرسوم الفعلية وفقاً للاتفاقية المبرمة مع مراجع الحسابات).
رسوم التمويل	يتحمل الصندوق رسوم التمويل بأسعار السوق السائدة والمنافسة وقت التمويل بالإضافة الى أتعاب ترتيبات التمول التي يوافق عليها مجلس إدارة الصندوق والتي تستحق عند السحب الاول لمبالغ التمول والتي وافقت عليها لجنة الرقابة الشرعية ومجلس إدارة الصندوق لتغطية تكاليف الصندوق.
رسوم إدراج الوحدات في السوق	(50,000) ريال سعودي تدفع من قبل الصندوق لصالح السوق مرة واحدة عند إدراج وحدات الصندوق في السوق.
رسوم استمرار الإدراج	(0.03 %) من القيمة السوقية للصندوق (بحد أقصى (300,000) ريال سعودي وبحد أدنى (50,000) ريال سعودي) تدفع من قبل الصندوق لصالح السوق سنوياً.
رسوم الرقابة السنوية من قبل الهيئة	يدفع الصندوق رسوم الرقابة من قبل الهيئة بمبلغ (7,500) ريال سعودي سنوياً.
رسوم تحميل سجلات مالكي الوحدات	(50,000) ريال سعودي تدفع من قبل الصندوق لصالح مركز الإيداع بالإضافة إلى (2) ريال سعودي عن كل طلب اكتتاب (بحد أقصى (500,000) ريال سعودي)، وتدفع لمرة واحدة قبل إدراج وتداول الوحدات.
رسوم النشر السنوي على الموقع الإلكتروني للسوق	(5,000) ريال سعودي تدفع من قبل الصندوق لصالح السوق سنوياً.
إدارة سجلات المساهمين (مالكي الوحدات)	(300,000) ريال سعودي (في حال كان رأسمال الصندوق المدفوع إلى (500,000,000) ريال سعودي)، و(400,000) ريال سعودي (في حال كان رأسمال الصندوق المدفوع أكثر من (500,000,000) ريال سعودي إلى (2,000,000,000) ريال سعودي) تدفع من قبل الصندوق لصالح مركز الإيداع سنوياً.

أتعاب المقيمين	سيعين الصندوق مقيمين اثنينَ أو أكثر مستقلّين لإجراء عمليات التقييم لأصول الصندوق مرتين سنوياً، بحيث تبلغ أتعاب المقيمين (300,000) ريال سعودي سنوياً بحد أعلى وتدفع بشكل نصف سنوي (لن يتم خصم سوى الرسوم الفعلية وفقاً للاتفاقية المبرمة مع المقيمين).
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	سيمنح أعضاء مجلس الإدارة المستقلين مكافأة مالية قدرها (10,000) ريال سعودي للعضو المستقل الواحد لكل اجتماع، وبحد أقصى (20,000) ريال سعودي لكل عضو مستقل سنوياً، وتدفع مرتين سنوياً بعد كل اجتماع لمجلس الإدارة.
أتعاب لجنة الرقابة الشرعية	تستحق لجنة الرقابة الشرعية أتعاباً بمبلغ (50,000) ريال سعودي، وتدفع مرتان سنوياً.
رسوم الوساطة (السعي)	بحد أقصى ما نسبته (2.5 %) من سعر شراء أو بيع أي أصل عقاري من قبل الصندوق، وتدفع مرة واحدة عند كل عملية شراء/استحواذ على أصل عقاري، وتدفع لطرف ثالث كالمسوق أو الوسيط ويتم ذكرها في عقد الشراء/البيع أو عقد وساطة مستقل.
التأمين على الأصول العقارية	يتحمل الصندوق رسوم التأمين بأسعار السوق السائدة والمنافسة وقت التعيين.
أتعاب التطوير (لا يوجد حالياً)	تحتسب على قيمة العقد "إن وجدت" وتحمل على أصول الصندوق وتحتسب بناءً على قيمة العقود الموقعة.
الزكاة	يلتزم مدير الصندوق بلائحة جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية، وفي سبيل تحقيق ذلك، سيتم تسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض الزكاة، كما سيقدم إقرار المعلومات وفقا لما ورد في لائحة جباية الزكاة من المستثمرين. علماً بأن عبء حساب الزكاة وسدادها يقع على المكلفين من مالكي الوحدات في الصندوق، كما يتعهد مدير الصندوق بتزويد هيئة الزكاه والدخل والجمارك بجميع التقارير و المتطلبات فيما يخص الاقرارات الزكوية كما سيزود مدير الصندوق مالكي الوحدات بالاقرارات الزكوية عند طلبها وفقًا للقواعد، ويترتب على المستثمرين المكلفين الخاضعين لأحكام هذه القواعد الذين يملكون وحدات استثمارية في الصندوق بحساب وسداد الزكاة عن هذه الاستثمارات. كما يمكن الاطلاع على قواعد هيئة الزكاه من خلال الموقع https://zatca.gov.sa/ar/Pages/default.aspx
ضريبة القيمة المضافة	جميع الرسوم والمصاريف المذكورة في هذه الشروط والأحكام و/أو أي مستندات ذات صلة لا تشمل ضريبة القيمة المضافة ما لم يتم النص على خلاف ذلك. وفي حال ما إذا كانت ضريبة القيمة المضافة مفروضة أو قد يتم فرضها على أي خدمة يتم تزويد الصندوق بها، فإن الصندوق سيدفع لمزود الخدمة (بالإضافة إلى أي رسوم أو مصاريف أخرى) مجموعاً مساوياً للقيمة المسجلة لهذه الضريبة على فاتورة القيمة المضافة الخاصة بالخدمة المعنية. وفي حال ما إذا كانت ضريبة القيمة المضافة مفروضة أو قد يتم فرضها على أي خدمة مقدمة من قبل الصندوق، فإن المستفيد من الخدمة سيدفع للصندوق (بالإضافة إلى أي رسوم أو مصاريف أخرى) مجموعاً مساوياً لقيمة هذه الضريبة.
ضريبة التصرفات العقارية	يتحمل الصندوق ضريبة التصرفات العقارية المفروضة بنسبة تحددها الدولة وذلك بالنسبة للأصول العقارية التي يتم شراؤها والاستحواذ عليها حسب ما هو مطبق وفقاً للوائح والأنظمة ذات العلاقة.

*كما تجدر الإشارة إلى أن اتعاب إدارة الصندوق من اجمالي أصول الصندوق هو لغرض التوضيح ولوضع حد أعلى لأتعاب إدارة الصندوق وليس لغرض تحديد اساس الاحتساب والذي حدد أعلاه ب 9 % من صافي دخل العمليات، كما أن صافي دخل العمليات لا يشمل متحصلات بيع العقارات ويشمل فقط دخل العمليات من نشاط الصندوق المتمثل في متحصلات إيجار العقارات وتشغيلها.

سيتخذ مدير الصندوق جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات، وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول. ولن يتحمل مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسئولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة، وأمين الحفظ، ومديري الأملاك، وأعضاء لجنة الرقابة الشرعية، ومجلس إدارة الصندوق أي مسؤولية تجاه الصندوق أو تجاه أي مستثمر، وذلك بخصوص أي خسارة يتعرض لها الصندوق بسبب القيام أو عدم القيام بأي تصرف من أي الأطراف المذكورة فيما يتعلق بالتزاماتهم تجاه الصندوق. وفي هذا الحال، فإنه يشترط لأي طرف مؤمن عليه، والذي يريد أن يستند إلى أحكام هذه الفقرة، أن يكون قد تصرف بحسن نية وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد. وسوف يتحمل الصندوق مسؤولية تعويض وحماية كل طرف مؤمن عليه ضد جميع المطالبات والنفقات والتعويضات والتكاليف والمطالب والالتزامات التي قد يتكبدها أي منهم أو جميعهم والتي تنشأ بأي حال من واجباتهم تجاه الصندوق، باستثناء ما إذا حدث ذلك نتيجة لأي احتيال أو إهمال أو سوء سلوك متعمد من جانب الطرف ذو العلاقة.

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

نوع الرسم	النسبة المفروضة (إن وجدت)	المبلغ المفروض (إن وجد)	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسم
رسوم الاشتراك	0 %	لا ينطبق	من قيمة الاشتراك النقدي ولا تنطبق هذه الرسوم على زيادة رأس مال الصندوق	عند فترة الاكتتاب أو زيادة رأس مال الصندوق
أتعاب إدارة الصندوق	9 %	لا ينطبق	سنوياً من صافي الدخل من العمليات على أن لا تتجاوز أتعاب الإدارة 0.80 % من إجمالي أصول الصندوق	تحسب وتدفع بشكل نصف سنوي
رسوم الصفقات	0.75 % (بحد أقصى)	لا ينطبق	من قيمة كل عملية بيع أو شراء لأصل عقاري ولا تنطبق هذه الرسوم على المحفظة التأسيسية	عند إغلاق عملية البيع أو الشراء
أتعاب مدير الأملاك/مدراء الأملاك	لا ينطبق	لا ينطبق	يتحمل الصندوق رسوم إدارة الأملاك بأسعار السوق السائدة والمنافسة وقت التعيين	تدفع بشكل نصف سنوي
أتعاب هيكلة التمويل	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
رسوم الحفظ	لا ينطبق	(100,000) ريال سعودي وقد يطرأ تغيير في الأسعار لاحقا على أن لا تتجاوز مبلغ (300,000) ريال سعودي (بحد أقصى)	لا ينطبق	تدفع على دفعتين نصف سنوية
رسوم تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص	لا ينطبق	(20,000) ريال سعودي	لا ينطبق	تدفع لأمين الحفظ مرة واحدة، ولكل مرة يتم تأسيس شركة ذات غرض خاص إضافية للصندوق
رسوم الخدمات الإدارية	لا ينطبق	(150,000) ريال سعودي (كحد أقصى)	لا ينطبق	تدفع على دفعتين نصف سنوية
المصاريف الأخرى	سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت على أن لا تتجاوز هذه المصاريف نسبة (0.15 %) بحد أقصى			
أتعاب مراجع الحسابات	لا ينطبق	(55,000) ريال سعودي وقد يطرأ تغيير في الأسعار لاحقا على أن لا تتجاوز مبلغ (100,000) ريال سعودي (بحد أقصى)	لا ينطبق	تدفع على دفعتين نصف سنوية
رسوم التمويل	حسب أسعار السوق السائدة	لا ينطبق	تحمل على أصول الصندوق وتحتسب بناءً على مبلغ التمويل	حسب شروط الجهة الممولة
رسوم إدراج الوحدات في السوق	لا ينطبق	(50,000) ريال سعودي	لا ينطبق	تدفع مرة واحدة عند إدراج وحدات الصندوق في السوق
رسوم استمرار الإدراج	0.03 % (300,000 ريال سعودي (بحد أقصى) و50,000 ريال سعودي (بحد أدنى))	لا ينطبق	من القيمة السوقية للصندوق	تدفع سنوياً
رسوم الرقابة السنوية من قبل الهيئة	لا ينطبق	(7,500) ريال سعودي	لا ينطبق	تدفع سنوياً
رسوم تحميل سجلات مالكي الوحدات	لا ينطبق	(50,000) ريال سعودي بالإضافة إلى (2) ريال سعودي عن كل طلب اكتتاب (بحد أقصى (500,000) ريال سعودي)	لا ينطبق	تدفع لمرة واحدة قبل إدراج وتداول الوحدات
رسوم النشر السنوي على الموقع الإلكتروني للسوق	لا ينطبق	(5,000) ريال سعودي	لا ينطبق	تدفع سنوياً
إدارة سجلات المساهمين (مالكي الوحدات)	لا ينطبق	(300,000) ريال سعودي (في حال كان رأسمال الصندوق المدفوع إلى (500,000,000) ريال سعودي)، و(400,000) ريال سعودي (في حال كان رأسمال الصندوق المدفوع أكثر من (500,000,000) ريال سعودي إلى (2,000,000,000) ريال سعودي	لا ينطبق	تدفع سنوياً
أتعاب المقيمين	لا ينطبق	(300,000) ريال سعودي (بحد أقصى)	لا ينطبق	تدفع على دفعتين نصف سنوية

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	لا ينطبق	20,000 ريال سعودي (بحد أقصى) لكل عضو مستقل	لا ينطبق	تدفع مرتين سنوياً بعد كل اجتماع لمجلس الإدارة
أتعاب لجنة الرقابة الشرعية	لا ينطبق	(50,000) ريال سعودي	لا ينطبق	تدفع على دفعتين نصف سنوية
رسوم الوساطة (السعي)	2.5 % (بحد أقصى)	لا ينطبق	من سعر شراء أو بيع أي أصل عقاري	تدفع مرة واحدة عند كل عملية شراء/بيع على أصل عقاري
التأمين على الأصول العقارية	لا ينطبق	لا ينطبق	يتحمل الصندوق رسوم التأمين بأسعار السوق السائدة والمنافسة وقت التعيين	لا ينطبق
أتعاب التطوير (لا يوجد حالياً)	تحتسب على قيمة العقد "إن وجدت" وتحمل على أصول الصندوق وتحتسب بناءً على قيمة العقود الموقعة			

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

ج) جدول الاستثمار الافتراضي لمالك الوحدات:

بافتراض مشترك من الجمهور قد اشترك بمبلغ (1,000,000) ريال سعودي وقد حصل على عدد وحدات (100,000) وحدة بسعر الوحدة التأسيسي (10) ريال سعودي وبافتراض تحقيق الصندوق العوائد المستهدفة.

حجم الصندوق	1,020,021,000 ريال سعودي
مبلغ الاشتراك الافتراضي	1,000,000 ريال سعودي
9 % سنوياً من صافي الدخل من العمليات	6,697 ريال سعودي
رسوم الحفظ 100,000 ريال سعودي	98 ريال سعودي
رسوم تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص	20 ريال سعودي
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة 20,000 ريال سعودي بحد اقصى	20 ريال سعودي
مكافآت الهيئة الشرعية 50,000 ريال سعودي	49 ريال سعودي
رسوم الإدراج و التسجيل تداول	1,279 ريال سعودي
الرسوم الرقابية 7,500 ريال سعودي	7 ريال سعودي
رسوم الخدمات الإدارية 150,000 ريال سعودي	147 ريال سعودي
أتعاب مراجع الحسابات 55,000 ريال سعودي	54 ريال سعودي
رسوم أخرى 0,015 % بحد أقصى	1,500 ريال سعودي
إجمالي الرسوم و المصاريف السنوية المتكررة	9,871 ريال سعودي
نسبة إجمالي الرسوم و المصاريف السنوية المتكررة	%1
نسبة إجمالي الرسوم و المصاريف السنوية غير المتكررة	% 0.003
دخل الصندوق المتوقع	74,412,835
نسبة إجمالي دخل الصندوق	% 7.3
نسبة صافي دخل الوحدة	% 6.3

د) إقرار مدير الصندوق بشأن الرسوم:

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

12. التأمين

الأصول المؤمن عليها	تفاصيل التأمين	مدى تغطية التأمين
فيتوري بالاس - الرياض	وثيقة بتاريخ 2021/08/08 لتأمين كافة الأضرار المادية للممتلكات المؤمن عليها الناتجة عن أي سبب باستثناء المستثناة في الوثيقة الصادرة من شركة ميدقلف بناء على وثيقة LM7.	300,200,000
رافال اسكوت - الرياض	وثيقة بتاريخ 2022/12/23 لجميع مخاطر الخسارة المادية أو الأضرار التي تلحق بالممتلكات لأي سبب من الأسباب، والتي لم يتم استبعادها بخلاف ذلك وفقاً للشروط / البنود / الامتدادات والاستثناءات المذكورة بما في ذلك انقطاع الأعمال.	530,038,694
كمفورت إن آند سويتس - جدة	وثيقة بتاريخ 2021/05/19 لجميع مخاطر الخسارة المادية أو الأضرار التي تلحق بالممتلكات لأي سبب من الأسباب ، والتي لم يتم استبعادها بخلاف ذلك وفقاً للشروط / البنود / الامتدادات والاستثناءات المذكورة بما في ذلك انقطاع الأعمال.	63,964,601
كمفورت إن العليا - الرياض	المبنى جديد ولم يتم الانتهاء من بوليصة تأمين المبنى.	-
كلاريون مطار جدة - جدة	وثيقة بتاريخ 2021/11/11 لجميع مخاطر الخسارة المادية أو الأضرار التي تلحق بالممتلكات لأي سبب من الأسباب ، والتي لم يتم استبعادها بخلاف ذلك وفقاً للشروط / البنود / الامتدادات والاستثناءات المذكورة بما في ذلك انقطاع الأعمال.	142,921,909

13. أصول الصندوق

أ) بيان عن آلية تسجيل أصول الصندوق:

سيتم تسجيل أصول الصندوق باسم الشركة ذات الغرض الخاص (المؤسسة من جانب أمين الحفظ لغرض حفظ وتملك أصول الصندوق)، علماً أن بيانات هذه الشركة وفقاً لما يلي:

الاسم	النوع	الغرض
شركة تنمية الفنادق العقارية	شركة ذات مسؤولية محدودة سعودية شخص واحد (مملوكة بنسبة (100 %) من قبل أمين الحفظ).	شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة.

ب) تقييم أصول الصندوق:

1. أسماء المقيمين المعتمدين لأصول الصندوق

قام مدير الصندوق بتقييم الأصول العقارية للصندوق من خلال تقييم مُعَد من قِبَل مُقيّمين إثنين (بحد أدنى) معتمدين ومستقلين معروفين بالخبرة والصدق والمعرفة في القطاع العقاري وفقاً للمتطلبات المفروضة بموجب لوائح الهيئة، وذلك وفقاً للتفاصيل والمعلومات الواردة في الجدول التالي:

المقيم الأول	المقيم الثاني	المقيم الثالث
شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري	شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري	شركة مكين القيمة للتقييم العقاري

يجوز لمدير الصندوق إنهاء التعاقد مع أي من الشركات التي تتولى تقييم الأصول العقارية للصندوق المعينة من قبله بموجب إشعار كتابي إذا رأى بشكل معقول أن عزل الشركة في مصلحة مالكي الوحدات، وسيتم تعيين بديل عنها وفقاً لنفس الأتعاب والرسوم المستحقة.

2. كيفية تقييم أصول الصندوق:

سيقوم مدير الصندوق بتقييم الأصول العقارية للصندوق من خلال تقييم معد من قبل مُقيّمين إثنين (بحد أدنى) معتمدين ومستقلين معروفين بالخبرة والصدق والمعرفة في القطاع العقاري وفقاً للمتطلبات المفروضة بموجب لوائح الهيئة، ومن خلال الحصول على متوسط التقييمين المعدين من قبل المقيّمين الإثنين، مرة كل ستة أشهر على الأقل، على أن يشتمل تقرير المقيّمين بحد أدنى على الآتي:

- أسلوب التقييم وطريقته والافتراضات التي بني عليها.
- سيتم تقييم الأصول على أساس القيمة السوقية وبطريقة الدخل.
- تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق.
- تفاصيل العقار (الأصل العقاري) وأوصافه.
- المخاطر المتعلقة بالعقار (الأصل العقاري).

3. قيمة التقييم لكل أصل مراد الاستثمار فيه

- تقييم الأصول حسب القيمة السوقية.

4. عدد مرات التقييم وتوقيته:

سيتم تقييم أصول الصندوق مرتين سنوياً وبالتحديد في 31 ديسمبر و30 يونيو من كل سنة ميلادية.

ج) الإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة

يقوم مدير الصندوق بالإعلان عن صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة خلال ثلاثون (30) يوم عمل من التقييم ذي العلاقة، ويتم إخطار مالكي الوحدات بصافي قيمة الأصول لكل وحدة من خلال التقارير الدورية، وتكون هذه المعلومات متاحة على الموقع الإلكتروني للسوق وموقع مدير الصندوق.

د) تفاصيل تقييم العقارات محل الاستحواذ:

يرى مدير الصندوق أن قيمة الاستحواذ، وفقاً لدراساته الداخلية والتقييمات المعتمدة بأسلوبي القيمة السوقية وحسب العقود، تنافسية ومناسبة أخذه بالاعتبار الدخل المتوقع والمعطيات الإيجابية والمخاطر والضمانات المفصح عنها في هذه الشروط والأحكام.

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

الأصل العقاري	المقيم الأول شركة أبعاد ('000)	المقيم الثاني (شركة أولات ('000)	المقيم الثالث (شركة مكين القيمة ('000)	متوسط التقييم حسب قيمة العقود ('000)	المقيم الأول شركة أبعاد ('000)	المقيم الثاني (شركة أولات ('000)	المقيم الثالث (شركة مكين القيمة ('000)	متوسط التقييم حسب القيمة السوقية (التقييم المعتمد من قبل المقيميين العقاريين) ('000)	قيمة الاستحواذ (شامل السعي والضريبة) ('000)	الفرق*	قيمة الاستحواذ الصافي** ('000)	تاريخ التقييم		
												المقيم الأول	المقيم الثاني	المقيم الثالث
فيتوري بالاس - الرياض	412,400	لا ينطبق	412,600	412,500	453,700	لا ينطبق	452,000	452,850	451,500	% 0.3	420,000	20/7/2022	لا ينطبق	26/7/2022
رافال اسكوت - الرياض	234,880	لا ينطبق	235,000	234,940	250,500	لا ينطبق	275,000	262,750	257,250	% 2.1	245,000	20/7/2022	لا ينطبق	26/7/2022
كمفورت إن آند سويتس - جدة	77,900	89,135	لا ينطبق	83,517	87,000	87,307	لا ينطبق	87,153	85,355	% 2.1	79,400	20/7/2022	25/7/2022	لا ينطبق
كمفورت إن العليا - الرياض	59,500	لا ينطبق	59,700	59,600	66,000	لا ينطبق	67,500	66,750	65,252	% 4	60,700	20/7/2022	لا ينطبق	26/7/2022
كلاريون مطار جدة	144,860	165,700	لا ينطبق	155,280	160,600	165,700	لا ينطبق	163,150	158,670	% 2.75	147,600	20/7/2022	25/7/2022	لا ينطبق
الإجمالي	-	-	-	**945,837**	-	-	-	**1,032,903**	**1,018,027**	-	**952,700**	-	-	-

* الفرق بين متوسط المقيمين حسب القيمة السوقية وقيمة الاستحواذ الإجمالية.

** تم تقييم العقارات بأسلوبين: الأول وفق القيمة السوقية (الأسلوب الأول) والثاني وفق عقود التشغيل/التأجير الموقعة مع المستأجرين /المشغلين (الأسلوب الثاني)، وعليه فإن تقييم الأصول وفق الأسلوب الأول (1,033 مليون) أعلى من تقييم الاصول وفق الاسلوب الثاني (946 مليون) وإن سعر الاستحواذ على الأصول (953 مليون صافي -1,018 مليون اجمالي) اقل من تقييم الأصول وفق الأسلوب الأول ولكن أعلى من تقييم الأصول وفق الأسلوب الثاني والذي لا يأخذ بعين الاعتبار تغير الدخل بعد انتهاء العقود، وبالنظر إلى الهدف من إنشاء الصندوق والمتمثل في تحقيق أكبر قدر ممكن من العوائد الدورية، ووفقاً لدراسات مدير الصندوق وتقييمه متبعاً في ذلك أفضل الممارسات مع الأخذ في الاعتبار قوى العرض والطلب في السوق، توصل مدير الصندوق إلى أن سعر الاستحواذ على عقارات المحفظة التأسيسية يُعد تنافسياً نظراً لأنه يُعد سعرً متوسطاً ما بين أسلوبي التقييم. حيث إن التقييم استناداً للأسلوب الثاني يأخذ بعين الاعتبار صافي دخل سنوي ثابت للسنوات الخمسة الأولى قدرها حوالي (74 مليون) سنوياً بالمقارنة مع متوسط صافي دخل سنوي متوقع من قبل المثمنين قدره حوالي (83 مليون) ريال سنوياً حسب تقييم الأصول باستخدام الأسلوب الأول. حيث إن الفرق السنوي المتوقع (9 مليون) ما بين القيمتين هو حافز الأداء المتوقع للمشغلين /المستأجرين خلال السنوات الخمس الأولى وإن هذا الفرق بالإضافة إلى الضمانات والسندات التنفيذية المقدمة من قبل المستأجرين/المشغلين ومالكيهم (وهي جهات ذات ملاءة مالية عالية) يقدم غطاء كافي لأي تذبذب مستقبلي قد يطرأ على دخل الأصول.

14. مجلس إدارة الصندوق

يُشرف على الصندوق مجلس إدارة يعينه مدير الصندوق مؤلف من ستة (6) أعضاء اثنين (2) منهم أعضاء مستقلين، ويجب أن لا يقل عدد أعضاء مجلس الإدارة المستقلين عن عضوين، أو ثلث العدد الإجمالي لأعضاء المجلس، أيهما أكثر (**"الحد الأدنى للأعضاء المستقلين"**).

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

1) الأستاذ/ مازن بن فواز بغدادي (رئيس مجلس إدارة الصندوق وعضو غير مستقل)

هو الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب لشركة الإنماء للاستثمار وخبرته العملية تمتد لأكثر من 19 عاماً في المجالات المالية والاستثمارية، وشغل العديد من المناصب القيادية كان آخرها رئيس الاستثمارات بشركة الانماء للاستثمار. ويحمل الأستاذ/ مازن فواز بغدادي درجة البكالوريوس في المالية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن في العام 2000 م ويملك الاستاذ مازن بغدادي خبرة كبيرة ومتنوعة في المجال المصرفي والاستثمار وتشمل خبراته إدارة المحافظ وإدارة الصناديق الاستثمارية وتحليل أسواق الأسهم في المملكة العربية السعودية ودول الخليج والأسواق الأمريكية.

2) الأستاذ/ سلطان بن توفيق القصير (عضو غير مستقل)

حاصل على درجة البكالوريوس في المالية والعقار والاقتصاد من جامعة فيلانوفا في الولايات المتحدة، ويتمتع بخبرة تزيد عن تسع سنوات في مجال صناديق الاستثمار والمحافظ الاستثمارية، كما يشغل حالياً منصب رئيس إدارة الاستثمارات البديلة في شركة الانماء للاستثمار، عمل الاستاذ سلطان القصير قبل انضمامه لشركة الإنماء للاستثمار في إدارة صناديق الاستثمار بكل من شركة سويكورب وشركة بلوم للاستثمار وشركة نعيم للاستثمار ولديه إطلاع واسع بمجال الهيكلة المالية وتشريعات الأوراق المالية.

3) الدكتور/ علي بن محمد العلي (عضو غير مستقل)

حاصل على الدكتوراه في إدارة المخاطر وهو مؤسس ورئيس شركة أشاد والرئيس التنفيذي كما يشغل منصب مدير عام شركة العلي القابضة وعضو مجلس إدارة في كل من شركة المسكن للاستثمار العقاري وشركة وصل للتقسيط.

4) الأستاذ/ يزيد المهيزع (عضو غير مستقل)

يشغل منصب مستشار للعضو المنتدب في شركة القدية للاستثمار منذ عام 2021. كما انه عضو مجلس إدارة شركة سيرا القابضة، وقد شغل منصب مدير عام مساعد ورئيس قسم الأسواق الدولية في شركة حصانة الاستثمارية التي عمل بها منذ عام 2014 وقد عمل قبل ذلك كمحلل استثمارات بقسم إدارة المحافظ في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بالمملكة العربية السعودية من عام 2007 إلى عام 2014 ويحمل شهادة الماجستير في الإدارة المالية من جامعة ولاية كاليفورنيا.

5) وهدان القاضي (عضو مستقل)

حاصل على درجة البكالوريوس في الإدارة الصناعية وعلى ماجستير إدارة الأعمال التنفيذية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن ويتمتع بخبرة تزيد عن عشرين سنة في القطاع المالي وقطاع التطوير ويشغل حاليا منصب المدير التنفيذي لقطاع الأعمال في صندوق التنمية السياحي.

6) سامي بن عبد الله الزكري (عضو مستقل)

مصرفي سابق ومستشار في الاستثمار والتطوير العقاري لعدة جهات. وقد تولى خلال 21 عاماً أدواراً قيادية منها المشاركة في تأسيس أحد أوائل الوحدات المصرفية الإسلامية في المملكة والتابعة لبنك ساب والمشاركة في تأسيس شركة جدوى للاستثمار وإدارة الاستشارات العقارية بها. هذا بالإضافة الى عضويته في مجلس مديري شركة مسكن العربية للتطوير والاستثمار العقاري وشركة تال للتنمية والتطوير. كما أن لديه الخبرة في وضع استراتيجيات الاستثمار العقاري والتطوير العقاري.

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

سيمنح أعضاء مجلس الإدارة المستقلين مكافأة مالية قدرها (10,000) ريال سعودي للعضو المستقل الواحد لكل اجتماع، وبحد أقصى (20,000) ريال سعودي لكل عضو مستقل سنوياً، وتدفع مرتين سنوياً بعد كل اجتماع لمجلس الإدارة، ولا يحصل أعضاء المجلس غير المستقلين على أي مكافآت.

ج) **وصف لطبيعة الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق:**

تتضمن الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق ما يأتي:

1. الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها ويشمل ذلك – على سبيل المثال لا الحصر – الموافقة على عقود تقديم خدمات الإدارة للصندوق، وعقود تقديم خدمات الحفظ، ولا يشمل ذلك العقود المبرمة وفقاً للقرارات الاستثمارية في شأن أي استثمارات قام بها الصندوق أو سيقوم بها في المستقبل.
2. الاطلاع على التقرير المتضمن تقييم أداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق وفقاً لما هو وارد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق وما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
3. اعتماد سياسة مكتوبة فيما يتعلق بحقوق التصويت المتعلقة بأصول الصندوق.
4. الإشراف و– متى ما كان ذلك مناسباً – الموافقة أو المصادقة على أي تعارض مصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
5. الاجتماع مرتين سنوياً على الأقل مع لجنة المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق أو مسؤول المطابقة والالتزام لديه لمراجعة التزام الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة ذات العلاقة، ويشمل ذلك – على سبيل المثال لا الحصر – المتطلبات المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
6. الموافقة على جميع التغييرات المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وذلك قبل حصول مدير الصندوق على موافقة مالكي الوحدات والهيئة أو إشعارهم (حيثما ينطبق).
7. التأكد من اكتمال ودقة شروط وأحكام الصندوق وأي مستند آخر (سواء أكان عقد أم غيره) يتضمن إفصاحات تتعلق بالصندوق ومدير الصندوق وإدارته للصندوق، إضافة إلى التأكد من توافق ما سبق مع أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
8. التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري وشروط وأحكام الصندوق.
9. تقييم آلية تعامل مدير الصندوق مع المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق وفقاً لسياسات وإجراءات مدير الصندوق حيال رصد المخاطر المتعلقة بالصندوق وكيفية التعامل معها.
10. العمل بأمانة وحسن نية واهتمام ومهارة وعناية وحرص وبما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.
11. تدوين محاضر الاجتماعات التي تشمل على جميع وقائع الاجتماعات والقرارات التي اتخذها مجلس إدارة الصندوق.
12. الاطلاع على التقرير المتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها المشار إليها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق وما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

د) **جدول الصناديق الأخرى التي يشرف عليها أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق:**

اسم الصندوق	نوع الصندوق	الأستاذ / مازن بغدادي	الأستاذ/ سلطان القصير	الأستاذ/ علي محمد العلي	الأستاذ/ يزيد المهيزع	الأستاذ/ وهدان القاضي	الأستاذ/ سامي الزكري
صندوق الإنماء العقاري	طرح خاص	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	---------	---------	---------	---------
صندوق دانية مكة الفندقي	طرح خاص	عضو غير مستقل	---------	---------	---------	---------	---------
صندوق الإنماء الثريا العقاري	طرح خاص	عضو غير مستقل	---------	---------	---------	---------	---------
صندوق القيروان اللوجيستي	طرح خاص	عضو غير مستقل	---------	---------	---------	---------	---------
صندوق ضاحية سمو العقاري	طرح خاص	عضو غير مستقل	---------	---------	---------	---------	---------
صندوق الإنماء مشارف العوالي	طرح خاص	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	---------	---------	---------	---------
صندوق منطقة الإنماء اللوجستي	طرح خاص	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	---------	---------	---------	عضو غير مستقل
صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	طرح خاص	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	---------	---------	---------	عضو مستقل

صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	طرح خاص	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	---------	---------	---------	عضو مستقل
صندوق الإنماء المحمدية العقاري	طرح خاص	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	---------		---------	---------
صندوق مجمع الإنماء اللوجستي	طرح خاص	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	---------	---------	---------	---------
صندوق الانماء رياض فيو	طرح خاص	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	---------	---------	---------	---------
صندوق الإنماء وريف الوقفي	طرح خاص	عضو غير مستقل	---------	---------	---------	---------	---------
صندوق الإنماء عناية الوقفي	طرح عام	عضو غير مستقل	---------	---------	---------	---------	---------
صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة	طرح عام	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل				
صندوق الإنماء بر الرياض الوقفي	طرح عام	عضو غير مستقل	---------	---------	---------	---------	---------
صندوق الإنماء الوقفي لرعاية الأيتام	طرح عام	عضو غير مستقل	---------	---------	---------	---------	---------
صندوق القصيم الوقفي	طرح خاص	عضو غير مستقل	---------	---------	---------	---------	---------
صندوق الإنماء المتوازن متعدد الأصول	طرح عام	عضو غير مستقل	---------	---------	---------	---------	---------
صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي	طرح عام	عضو غير مستقل	---------	---------	---------	---------	---------
صندوق الإنماء للأسهم السعودية	طرح عام	عضو غير مستقل	---------	---------	---------	---------	---------
صندوق الإنماء للإصدارات الأولية	طرح عام	عضو غير مستقل	---------	---------	---------	---------	---------
صندوق الإنماء الجزيرة الأول	طرح خاص	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	---------	---------	---------	---------
صندوق الإنماء المتداول لصكوك الحكومة السعودية المحلية – قصيرة الأجل	طرح عام	عضو غير مستقل	---------	---------	---------	---------	---------
صندوق الاستثمار في قطاع الحج والعمرة	طرح خاص	عضو غير مستقل	---------	---------	---------	---------	---------
صندوق الإنماء الوقفي لمساجد الطرق	طرح عام	عضو غير مستقل	-------	-------	-------	---------	---------
صندوق الإنماء ضاحية الرياض العقاري	طرح خاص	عضو غير مستقل	-------	-------	-------	---------	عضو مستقل
صندوق الانماء الخاص للأسهم-1	طرح خاص	عضو غير مستقل	-------	-------	-------	---------	---------
الصندوق العائلي الخاص	طرح خاص	عضو غير مستقل	-------	-------	-------	---------	---------
صندوق الإنماء السكني	طرح خاص	عضو غير مستقل	-------	-------	-------	--------	--------
صندوق الإنماء وادي الهدا	طرح خاص	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	-------	-------	-------	--------
صندوق الإنماء أجياد العقاري	طرح خاص	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	-------	-------	-------	--------
صندوق الإنماء المدينة العقاري	طرح خاص	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	-------	-------	-------	--------
صندوق الإنماء الخبر العقاري	طرح خاص	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	-------	-------	-------	--------
صندوق الإنماء المتنوع بالريال السعودي	طرح عام	عضو غير مستقل	-------	-------	-------	--------	-------
صندوق الإنماء لأسهم الأسواق الناشئة	طرح عام	عضو غير مستقل	-------	-------	-------	--------	-------

هـ) أهلية أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

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

1. أن لا يكون مفلساً أو خاضعاً لأي دعاوى إفلاس أو إعسار.
2. لم يسبق له ارتكاب مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخل بالنزاهة والأمانة.
3. أن يمتلك المهارات والخبرات اللازمة.

و) إقرار مدير الصندوق بشأن أعضاء مجلس الإدارة المستقلين:

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

15. مدير الصندوق

أ) اسم مدير الصندوق وعنوانه.

شركة الإنماء للاستثمار

برج العنود 2، الطابق رقم 20، طريق الملك فهد العليا ص.ب 55560 الرياض 11544 المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.alinmainvestment.com

ب) ترخيص مدير الصندوق

شركة الإنماء للاستثمار، شركة مساهمة سعودية مقفلة، والمسجلة بموجب شهادة السجل التجاري رقم (1010269764)، ومرخصة من قبل الهيئة كمؤسسة سوق مالية بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية، وذلك بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم (37- 09134) وبتاريخ 2009/04/14م لمزاولة نشاط التعامل والحفظ والإدارة "إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق" والترتيب وتقديم المشورة في أعمال الأوراق المالية.

ج) خطاب صادر عن مدير الصندوق:

قدم مدير الصندوق خطاب في شأن تقرير العناية المهني وفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري، والمرفق نسخة عنه في الملحق رقم (3) من هذه الشروط والأحكام.

د) مهام مدير الصندوق وواجباته ومسؤولياته:

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

1. وضع إجراءات اتخاذ القرارات الواجب اتباعها لتنفيذ الجوانب الفنية والإدارية لمشاريع الصندوق وأعماله.
2. الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح والتعليمات السارية في المملكة ذات العلاقة بعمل الصندوق.
3. تطبيق برنامج مراقبة المطابقة والالتزام للصندوق، وتزويد الهيئة بنتائج التطبيق عند طلبها.
4. وضع السياسات والإجراءات لرصد المخاطر التي تؤثر في استثمارات الصندوق، وضمان سرعة التعامل معها، على أن تتضمن تلك السياسات والإجراءات القيام بعملية تقييم المخاطر بشكل سنوي على الأقل.
5. التعاون مع جميع الأشخاص المعنيين بأداء مهام للصندوق بما في ذلك أمين الحفظ ومراجع الحسابات، وتزويدهم بجميع ما يلزم لأداء واجباتهم ومهامهم وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري.
6. إعداد تقرير سنوي يتضمن تقييماً لأداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق – بمن في ذلك أمين الحفظ والمطور ومدير الأملاك حسبما ينطبق – ويجب أن يقدم مدير الصندوق التقرير المشار إليه في هذه الفقرة إلى مجلس إدارة الصندوق.
7. إدارة أصول الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.
8. التأكد من نظامية وسلامة العقود التي تبرم لمصلحة الصندوق.
9. الالتزام بأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري، سواء قد أدى مسؤولياته وواجباته بشكل مباشر أم كلف بها جهة خارجية بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري ولائحة مؤسسات السوق المالية.
10. الالتزام بما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري عند التقدم بطلبات الموافقة أو الإشعارات للهيئة.

11. التقيد بهذه الشروط والأحكام.

12. إعداد تقرير سنوي يتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها، ويجب أن يقدم مدير الصندوق التقرير المشار إليه في هذه الفقرة إلى مجلس إدارة الصندوق.

13. الالتزام بما ورد في التعليمات الخاصة بإعلانات الصناديق الاستثمارية.

14. الاحتفاظ بدفاتر وسجلات الصندوق.

15. الاحتفاظ بجميع الأوقات بسجل لجميع الوحدات الصادرة والملغاة، وبسجل محدث يوضح رصيد الوحدات القائمة للصندوق.

16. الاحتفاظ بجميع الدفاتر والسجلات كما هو منصوص عليه في لائحة صناديق الاستثمار العقاري مدة عشر (10) سنوات ما لم تحدد الهيئة خلاف ذلك، وفي حال وجود دعوى قضائية أو مطالبة (بما في ذلك أي دعوى قائمة أو مهدد بإقامتها) أو أي إجراءات تحقيق قائمة تتعلق بتلك الدفاتر والسجلات مدة أطول وذلك إلى حين انتهاء تلك الدعوى القضائية أو المطالبة أو إجراءات التحقيق القائمة.

17. إدارة أصول الصندوق العقارية والأصول الأخرى لصالح مالكي الوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام.

18. تنفيذ استراتيجيات الاستثمار الموضحة ضمن هذه الشروط والأحكام.

19. ترتيب التمويل مع المعايير والضوابط الشرعية، والتفاوض بشأنه، وتنفيذه، وذلك نيابة عن الصندوق ولمصلحته.

20. الحصول على موافقة لجنة الرقابة الشرعية بخصوص توافق هذه الشروط والأحكام وجميع عقود الصندوق ووثائقه وتعاملاته مع المعايير والضوابط الشرعية.

21. تعيين مراجع حسابات ومزودي خدمات مهنية آخرين للصندوق بما في ذلك المستشار القانوني.

22. الإشراف على أداء مديري الأملاك.

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

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

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

ه) الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق أو استبداله:

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

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

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

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

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

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

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

7. أي حالة أخرى ترى الهيئة – بناءً عل أسس معقولة – أنها ذات أهمية جوهرية.

VI. يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة بأي من الحالات المذكورة في الفقرة الفرعية (5) من البند (هـ) من هذه المادة خلال يومين من تاريخ حدوثها.

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

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

IX. عند تحقق أي من الحالتين المنصوص عليهما في الفقرتين (III) (IV) من هذه المادة، يجب على مدير الصندوق أن يشعر الهيئة بنتائج اجتماع مالكي الوحدات خلال يومين من تاريخ انعقاده.

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

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

XII. إذا مارست الهيئة أياً من صلاحياتها وفقا للفقرة (I) من هذه المادة، فيتعين على مدير الصندوق التعاون بشكل كامل من أجل مساعدة تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى مدير الصندوق البديل وذلك خلال الـ (60) يوماً الأولى من تعيين مدير الصندوق البديل، ويجب على مدير الصندوق المعزول أن ينقل حيثما كان ذلك ضروريا ومناسبا ووفقاً لتقدير الهيئة المحض إلى مدير الصندوق البديل جميع العقود المرتبطة بصندوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة.

XIII. يحق لمالكي الوحدات طلب تصفية الصندوق من خلال قرار صندوق خاص للصندوق إن لم يعين مدير صندوق بديل خلال المدة المحددة للبحث والتفاوض المشار إليها في الفقرتين (III) (IV) من هذه المادة.

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

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

حتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام، لا يوجد أي نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس الإدارة أو مدير الصندوق يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.

وقد يشارك مدير الصندوق، والشركات التابعة له، ومديروه، ومسؤولوه، وموظّفوه وعملاؤه ومديروهم ومسؤولوهم وموظفوهم ووكلائهم وأعضاء مجلس إدارة الصندوق في استثمارات مالية أو أعمال مهنية أخرى والتي قد يكون من شأنها أحياناً أن تؤدي إلى تعارض في المصالح مع الصندوق، وإذا واجه مدير الصندوق أو أي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق تعارضاً في المصالح مع الصندوق، فإن مدير الصندوق سيفصح عن ذلك إفصاحاً مناسباً في أقرب وقت ممكن، وسيسعى مدير الصندوق لحل أي تعارض من هذا النوع عبر تطبيق الإجراءات المتبعة من مدير الصندوق بشكل عادل، بما في ذلك التزام أعضاء مجلس إدارة الصندوق بالامتناع عن التصويت على أي مسألة تشتمل على تعارض في المصالح.

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

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

وسيشرف مجلس إدارة الصندوق على حل وتسوية أي تعارض في المصالح لأي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق؛ حيث قد يكون لأي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق مصالح مرتبطة بمجموعة كبيرة من الأنشطة العقارية وغيرها من الأنشطة التجارية. وقد تتعارض هذه الأنشطة من وقت لآخر مع مصالح الصندوق. ويتحمل أعضاء مجلس إدارة الصندوق واجبات تجاه المستثمرين بموجب المسؤوليات المذكورة في هذه الشروط والأحكام، وسوف يبذلون جميع الجهود لحل وتسوية جميع حالات تعارض المصالح عن طريق تقديرهم للأمور بحسن نية.

كما تجدر الإشارة إلى بعض حالات تعارض المصالح والتي من الممكن تحققها:

1. المشاريع المشابهة لمشاريع شركة الإنماء للاستثمار:

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

بالإضافة إلى ذلك، فإنه وفقاً للقيود المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام يجوز لشركة الإنماء للاستثمار والشركات التابعة لها في المستقبل القيام بدور مدير الصندوق، أو مدير الاستثمار أو المشغل في صناديق استثمارية أخرى، ويجوز أن يستثمر واحد منها أو أكثر في مشاريع مشابهة لتلك التي يستثمر فيها الصندوق.

2. مصرف الإنماء:

قد يحصل الصندوق على تمويل وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام، وهذا التمويل قد يتم توفيره من خلال مصرف الإنماء، وعليه، تجدر الإشارة إلى أن شركة الإنماء للاستثمار (مدير الصندوق) مملوكة بالكامل لمصرف الإنماء وعلى الرغم من ذلك فإن أي معاملات بين مدير الصندوق ومصرف الإنماء سوف تتم وسيتم إجرائها على أساس مستقل وتجاري صرف بعد اعتمادها من مجلس إدارة الصندوق.

3. المعاملات الخاصة بالأطراف ذوي العلاقة:

يمكن أن يدخل الصندوق – من وقت لآخر – في صفقات مع الأطراف ذوي العلاقة شريطة أن يتم الإفصاح عن تلك الصفقات لمجلس إدارة الصندوق وأن تتم بناءً على شروط السوق السائدة، وإذا رغب أحد الأطراف ذوي العلاقة – بما في ذلك أي صندوق تم تأسيسه من قبل مدير الصندوق – في الدخول في صفقة مع الصندوق فإن مدير الصندوق سيحصل على موافقة مجلس إدارة الصندوق ويجب أن يكون سعر الشراء المدفوع أو المُستلم متوافقاً مع التقييمات المستقلة.

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

يمكن لمدير الصندوق تعيين الجهات المزودة للخدمات وتغييرها وإعادة تكليفها، ويشمل ذلك على سبيل المثال: مديري الأملاك والمشغلين والمستشارين وأمين الحفظ ومراجعي الحسابات للصندوق والمقيمين وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام، وذلك بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات ولن يتم تعيين مدير صندوق من الباطن.

يكون مدير الصندوق مسئولاً عن إدارة وتشغيل الصندوق، ويكون مسؤولاً عن تعيين أي طرف (بما في ذلك تابعيه) للقيام بأي من مسؤولياته المذكورة.

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

يُسمح لمدير الصندوق الاستثمار في الصندوق من وقت لآخر، شريطة أن يقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي استثمار له في الصندوق في نهاية كل سنة مالية في ملخص الإفصاح المالي، كما يحق لمدير الصندوق أن يشترك في أي طرح للوحدات الإضافية ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق متى تقرر ذلك وفقاً للمتطلبات النظامية بهذا الشأن، علماً أن اشتراك مدير الصندوق في وحدات الصندوق وفقاً لما يلي:

عدد الوحدات	قيمة الوحدات (بالريال السعودي)	طريقة الاشتراك
10,000,000	100,000,000	نقدي

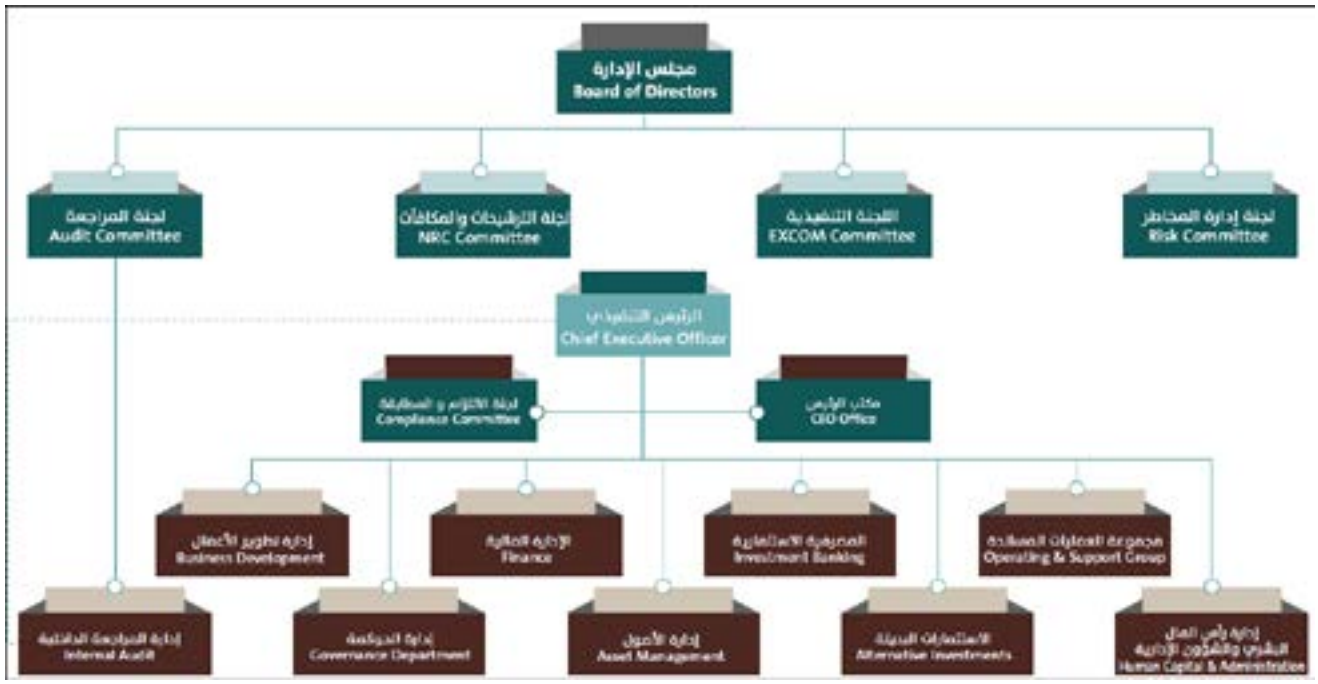
ي) نبذة عن مدير الصندوق:

1. نبذة عن مدير الصندوق:

شركة الإنماء للاستثمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة مملوكة لمصرف الإنماء) بموجب شهادة السجل التجاري رقم (1010269764) وتاريخ 1430/06/23هـ. أسسها مصرف الإنماء برأس مال (1,000,000,000) ألف مليون ريال سعودي ورأس مال مدفوع (500,000,000) خمسمائة مليون ريال سعودي. لتكون في طليعة الشركات الرائدة في تقديم منظومة متكاملة من المنتجات والخدمات الاستثمارية المتوافقة مع الأحكام والضوابط الشرعية وفق أفضل ما توصلت له التقنية

الحديثة في مجال الاتصالات والأنظمة التقنية المتقدمة، وحصلت الإنماء للاستثمار على ترخيص هيئة السوق المالية رقم (37- 09134) لمزاولة نشاط التعامل والحفظ والإدارة "إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق" والترتيب وتقديم المشورة في أعمال الأوراق المالية.

2. هيكل مدير الصندوق وإدارة الأصول:



إجمالي قيمة الأصول تحت الإدارة	68,152,000,000 ريال سعودي تقريباً
عدد الصناديق العامة	13 صندوق
حجم الصناديق العامة	18,941,000,000 ريال سعودي تقريباً
عدد موظفي إدارة الأصول والاستثمارات البديلة	38 موظف

16. المستشار القانوني:

قام مدير الصندوق بتعيين شركة خالد نصار وشريكه للمحاماة والاستشارات القانونية لتقديم الاستشارات والخدمات القانونية لمدير الصندوق والصندوق فيما يتعلق بطرح الصندوق، بالإضافة إلى تقديم الاستشارات القانونية للصندوق متى ما رأى مدير الصندوق الحاجة لذلك. كما قدم المستشار القانوني خطابه وفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وفقاً لما هو موضح في الملحق رقم (4) من هذه الشروط والأحكام.

17. أمين الحفظ

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

نمو المالية للاستشارات المالية

المقر الرئيسي، البيوت المكتبية، مبنى رقم 2163 وحدة رقم 98 حي المعذر الشمالي – طريق العروبة، ص.ب. 92350 الرياض 11653 المملكة العربية السعودية.

الموقع الإلكتروني: www.nomwcapital.com.sa

وهـي (شركـة مسـاهمة سـعودية مقفلـة) والمُقيـدة بالسـجل التجـاري رقـم (1010404870)، والمُرخصـة مـن هيئـة السـوق الماليـة بموجـب الترخيـص الرقـم (37- 13172) لمزاولـة نشـاط الاسـتثمار المبـاشر، وإدارة الأصـول، وإدارة المحافـظ، وخدمـات الحفـظ، والترتيـب، وسـيعمل أمين الحفـظ على فصـل الأصـول الخاصـة بالصنـدوق عـن أصولـه وأصـول عملائـه الآخريـن.

ب) مهام أمين الحفظ وواجباته ومسؤولياته:

1. يُعـدّ أمين الحفـظ مسـؤولاً عـن التزاماتـه وفقـا لأحـكام لائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـاري، سـواءً أدى مسـؤولياته بشـكل مبـاشر أم كلـف بهـا طرفـاً ثالثـاً بموجـب أحـكام لائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـاري ولائحـة مؤسسـات السـوق الماليـة. ويُعـدّ أمين الحفـظ مسـؤولاً تجـاه مديـر الصنـدوق ومـالكي الوحـدات ومجلـس إدارة الصنـدوق عـن خسـائر الصنـدوق الناجمـة بسـبب احتيالـه أو إهمالـه أو سـوء تصرفـه أو تقـصيره المتعمـد.

2. سيسـجل أمين الحفـظ ملكيـة الأصـول العقاريـة محـل اسـتثمار الصنـدوق مـن خلال الشركـة ذات الغـرض الخـاص المؤسسـة لحفـظ أصـول الصنـدوق ورهنهـا لـدى المصرف الممـول وذلـك ضمانـاً للتمويـل الـذي سـيقدم للصنـدوق (متـى مـا انطبـق ذلـك).

3. يُعـدُّ أمين الحفـظ مسـؤولاً عـن حفـظ أصـول الصنـدوق وحمايتـه لصالـح مـالكي الوحـدات، وهـو مسـؤول كذلـك عـن اتخـاذ جميـع الإجـراءات الإداريـة اللازمـة فـيما يتعلـق بحفـظ أصـول الصنـدوق.

4. فصل أصول الصندوق عن أصوله وعن أصول مدير الصندوق وأصول عملائه الآخرين.

5. الاحتفاظ بجميع السجلات الضرورية وغيرها من المستندات التي تؤيد تأديته لالتزاماته التعاقدية.

6. عدم قبول أي مصلحة في أصول الصندوق إلا من قبل مالكي الوحدات وذلك بحدود ملكيتهم.

7. عـدم قبـول أي مطالبـات في أصـول الصنـدوق إلا إذا كان مسـموحاً بهـا بموجـب أحـكام لائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـاري وأُفصـح عنهـا في الشروط والأحـكام.

8. فتح حساب منفصل لدى بنك محلي باسمه والتوضيح في اسم الحساب أنه لصالح الصندوق.

9. ايـداع جميـع متحـصلات الطـرح والايـرادات الإيجاريـة وأي عوائـد نقديـة ناتجـة عـن اسـتثمار أمـوال الصنـدوق في الحسـاب البنكي الخـاص بالصنـدوق، كما يخصـم مـن ذلـك الحسـاب جميـع المبالـغ المسـتخدمة للاسـتحواذ على الأصـول العقاريـة ولتمويـل الاسـتثمارات وتغطيـة مصاريـف إدارة الصنـدوق ومصاريـف عملياتـه وفقـاً للائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـاري والشروط والأحـكام التـي تلقاهـا أمين الحفـظ مـن مديـر الصنـدوق والعقـد الـذي عُين بموجبـه للقيـام بأعمالـه.

10. حفـظ جميـع المسـتندات والوثائـق المتعلقـة بالصنـدوق على سـبيل المثـال لا الـحصر: (صكـوك ملكيـة الأصـول العقاريـة، قـرارات الاسـتثمار، جميـع العقـود الجوهريـة الخاصـة بالصنـدوق، تقاريـر التقييـم).

11. تكليـف أمين حفـظ مـن الباطـن يكـون مقـره خـارج المملكـة لحفـظ اسـتثمارات الصنـدوق التـي تقـع في ذلـك المكـان – إن وجـدت – على أن يكـون أمين الحفـظ مـن الباطـن مؤسسـاً ومرخصـاً لـه وخاضعـاً لإشراف جهـة رقابيـة وفـق معـايير ومتطلبـات تنظيميـة مماثلـة على الأقـل لتلـك التـي تطبقهـا الهيئـة، وأن يكلـف بموجـب عقـد مكتـوب.

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

يجـوز لأمين الحفـظ تكليـف طـرف ثالـث أو أكثر أو أي مـن تابعيـه بالعمـل أمينـاً للحفـظ مـن الباطـن للصنـدوق الـذي يتـولى حفـظ أصولـه، ويدفـع أمين الحفـظ أتعـاب ومصاريـف أي أمين حفـظ مـن الباطـن مـن مـوارده الخاصـة.

ويظـل أمين الحفـظ مسـؤولاً عـن التزاماتـه وفقـاً لأحـكام اللوائـح التنفيذيـة الصـادرة عـن الهيئـة والشروط والأحـكام وعقـد تعيينـه سـواء أدى مسـؤولياته وواجباتـه الـواردة فيهـا بشـكل مبـاشر أم كلـف بهـا طرفـاً ثالثـاً.

د) الأحكام المنظمة لعزل أمين الحفظ واستبداله:

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

- توقف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط 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 ترخيص في ممارسة نشاط الحفظ.
- إذا رأت الهيئة أن أمين الحفظ قد أخل – بشكل تراه الهيئة جوهرياً – بالتزام النظام أو اللوائح التنفيذية.

- أي حالة أخرى ترى الهيئة – بناءً عل أسس معقولة – أنها ذات أهمية جوهرية.
- إن من صلاحيات هيئة السوق المالية عزل أمين الحفظ واستبداله أو اتخاذ أي إجراء تراه مناسباً في حال وقوع أي من الحالات المذكورة في الفقرات التي تم ذكرها أعلاه.

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

3. عزل أمين الحفظ من قبل مدير الصندوق:

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

18. الشركة التي تتولى إدارة الأملاك

أ) اسم الشركة التي تتولى إدارة الأملاك، وعنوانها:

العقارات (الأصول العقارية)	مدير الأملاك	عنوان مدير الأملاك
فيتوري بالاس - الرياض	شركة أشاد (وذلك بموجب عقد إدارة وتشغيل عقار فندقي – (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الفقرة (أ) من المادة (29) من هذه الشروط والأحكام والمتعلق بـ "**المعلومات الأخرى**")).	الرياض، المملكة العربية السعودية، حي المصيف، طريق الملك عبدالعزيز، صندوق بريد رقم (92630) رمز بريدي (11663).
رافال اسكوت - الرياض	شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري (وذلك بموجب عقد إدارة وتشغيل عقار فندقي- (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الفقرة (أ) من المادة (29) من هذه الشروط والأحكام والمتعلق بـ "**المعلومات الأخرى**")).	الرياض، المملكة العربية السعودية، طريق العليا – صندوق بريد رقم (69290) رمز بريدي (11547).
كمفورت إن آند سويتس– جدة	شركة سيرا للضيافة (وذلك بموجب عقد إدارة وتشغيل عقار فندقي – (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الفقرة (أ) من المادة (29) من هذه الشروط والأحكام والمتعلق بـ "**المعلومات الأخرى**")).	الرياض، المملكة العربية السعودية، حي التخصصي طريق العليا – صندوق بريد رقم (52660) رمز بريدي (11573).
كمفورت إن العليا – الرياض	شركة سيرا للضيافة (وذلك بموجب عقد تأجير عقار فندقي – (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الفقرة (أ) من المادة (29) من هذه الشروط والأحكام والمتعلق بـ "**المعلومات الأخرى**")).	الرياض، المملكة العربية السعودية، حي التخصصي طريق العليا – صندوق بريد رقم (52660) رمز بريدي (11573).
كلاريون مطار جدة – جدة	شركة سيرا للضيافة (وذلك بموجب عقد تأجير عقار فندقي – (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الفقرة (أ) من المادة (29) من هذه الشروط والأحكام والمتعلق بـ "**المعلومات الأخرى**")).	الرياض، المملكة العربية السعودية، حي التخصصي طريق العليا – صندوق بريد رقم (52660) رمز بريدي (11573).

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

بالنسبة لكل من كمفورت إن العليا – الرياض، كلاريون مطار جدة – جدة، فإنها ستكون مؤجرة بالكامل بموجب عقد تأجير عقار فندقي وفقاً لما هو وارد في الجدول الوارد في الفقرة (أ) أعلاه، وتتمثل مهام وواجبات ومسؤوليات كل مستأجر بموجب عقد تأجير العقار الفندقي فيما يلي:

1. إدارة الفندق والإشراف عليه وتشغيله وصيانته من قبل المستأجر.
2. تحديد أسعار الغرف في الفندق والخدمات ذات العلاقة.
3. الالتزام بالأنظمة واللوائح ذات العلاقة والمعمول بها في المملكة وعدم مخالفتها.
4. الإشراف على تنفيذ كافة أعمال الصيانة.
5. التعاقد للحصول على أي خدمات يحتاجها الفندق.
6. وضع البرامج والخطط الدعائية اللازمة لاستقطاب النزلاء للفندق وتنظيم الحملات التسويقية.

بالنسبة لكل من فيتوري بالاس - الرياض، ورافال اسكوت – الرياض، وكمفورت إن آند سويتس– جدة فإنها ستكون مشغلة بالكامل بموجب عقد إدارة وتشغيل عقار فندقي وفقاً لما هو وارد في الجدول الوارد في الفقرة (أ) أعلاه، وتتمثل مهام وواجبات ومسؤوليات كل مشغل (مدير أملاك) بموجب عقد إدارة وتشغيل عقار فندقي فيما يلي:

1. التشغيل والإشراف على الفندق وصيانته وتقديم كافة الخدمات والأعمال اللازمة لصالح المالك (الصندوق) ونيابة عنه.
2. تزويد المالك بالملخص التشغيلي للفندق.
3. إيداع الحد الأدنى للأداء التشغيلي في حساب الصندوق وفقاً لشروط وأحكام عقد إدارة وتشغيل عقار فندقي.
4. سداد فواتير استهلاك الخدمات العامة (الكهرباء، الماء، الهاتف، البلدية، الصرف الصحي وغيرها) ذات العلاقة بالفندق.
5. التجاوب مع استفسارات وشكاوى النزلاء في الفندق واتخاذ الإجراءات اللازمة لمعالجة شكاويهم.
6. تحصيل المبالغ والإيجارات نيابة عن المالك (الصندوق).

ج) الإفصاح عما إذا كانت الشركة التي تتولى إدارة الأملاك تنوي الاستثمار في وحدات الصندوق وقيمة هذه الاستثمارات:

المشتركين	عدد الوحدات	قيمة الوحدات (بالريال السعودي)	نسبة ملكية المشترك من الصندوق	طريقة الاشتراك
شركة سيرا للضيافة	17,262,000	172,620,000.00	% 16.92	عيني
شركة أشاد(*)	33,600,000	336,000,000.00	% 32.94	عيني

(*) تنويه: سيتم رهن وحدات شركة أشاد في الصندوق بقيمة (33,004,650) ريال سعودي بموجب اتفاقية رهن لصالح الصندوق وفقاً لما هو متفق عليه بموجب عقد إدارة وتشغيل العقار الفندقي ضماناً لتنفيذ واجبات والتزامات وتعهدات وإقرارات وضمانات شركة أشاد بموجب عقد إدارة وتشغيل العقار الفندقي، ويكون هذا الرهن نافذ من تاريخ تسجيله لصالح الصندوق ولمدة سنتين من ذلك التاريخ حتى يتم فكه من قبل الصندوق بموجب موافقة كتابية ومسبقة.

19. مراجع الحسابات

أ. أاسم مراجع الحسابات للصندوق، وعنوانه:

الاسم اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون

العنوان جراند تاور، طريق الملك فهد حي المحمدية ص.ب. 85435، الرياض 11691

هاتف: 0119629144

الموقع الالكتروني: info@lyca.com.sa

ب. مهام ومسؤوليات مراجع الحسابات:

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

20. القوائم المالية

تبدأ السنة المالية من ١ يناير حتى 31 ديسمبر من كل عام، باستثناء السنة الأولى من تأسيس الصندوق، والتي سوف تبدأ فيها السنة المالية من تاريخ نقل الأصول العقارية للصندوق وتنتهي في 31 ديسمبر 2022م.

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

21. تعارض المصالح

قد يشارك مدير الصندوق، والشركات التابعة له، ومديروه، ومسؤولوه، وموظّفوه وعملاؤه ومديروهم ومسؤولوهم وموظفوهم ووكلائهم وأعضاء مجلس إدارة الصندوق في استثمارات مالية أو أعمال مهنية أخرى والتي قد يكون من شأنها أحياناً أن تؤدي إلى تعارض في المصالح مع الصندوق، وإذا واجه مدير الصندوق أو أي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق تعارضاً جوهرياً في المصالح مع الصندوق، فإن مدير الصندوق سيفصح عن ذلك إفصاحاً مناسباً في أقرب وقت ممكن.

وسيسعى مدير الصندوق لحل أي تعارض من هذا النوع عبر تطبيق الإجراءات المتبعة من مدير الصندوق بشكل عادل، بما في ذلك التزام أعضاء مجلس إدارة الصندوق المرشحين بالامتناع عن التصويت على أي مسألة تشتمل على تعارض في المصالح.

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

حالات تعارض المصالح:

1- شركة سيرا للضيافة:

سيتم شراء ثلاثة أصول من شركة سيرا للضيافة وهي (كمفورت إن العليا – الرياض، كلاريون مطار جدة – كمفورت إن آند سويتس– جدة) وسيكون جزء من ثمن الشراء وحدات عينية في الصندوق، وسيتم إعادة تأجير العقارات (كمفورت إن العليا – الرياض، كلاريون مطار جدة) على شركة سيرا للضيافة بعقد تأجير عقار فندقي وتمثل هذه العقود 22 % من إجمالي عوائد الصندوق المستهدفة، وسيتم تشغيل أصل كمفورت إن آند سويتس– جدة من قبل شركة سيرا للضيافة بعقد إدارة وتشغيل عقار فندقي.

2- شركة أشاد:

سيتم شراء أصل (فيتوري بالاس – الرياض) من شركة أشاد وسيكون جزء من ثمن الشراء وحدات عينية في الصندوق، وسيتم تشغيل الأصل من قبل شركة أشاد بعقد إدارة وتشغيل عقار فندقي.

سيتم سداد السعي لأصل فيتوري بالاس – الرياض باسم علي بن محمد العلي وهو عضو مجلس إدارة في الصندوق غير مستقل ممثل عن ملكية شركة أشاد.

3- شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري:

سيتم شراء أصل (فندق رافال أسكوت) من قبل شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري كما سيتم تشغيل الأصل من قبل شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري بعقد إدارة وتشغيل عقار فندقي.

22. رفع التقارير لمالكي الوحدات:

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

أ. الإفصاح عن التطورات الجوهرية:

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

ب. **الإفصاح عن أحداث معينة:**

يجب على مدير الصندوق أن يُشعِر الهيئة ويُفصح لمالكي الوحدات من دون تأخير عن أي من التطورات الآتية (سواء أكانت جوهرية وفقاً للفقرة (أ) أعلاه المتعلقة بـ"الإفصاح عن التطورات الجوهرية" أعلاه أم لم تكن):

1. أي صفقة لشراء أصل أو بيعه أو تأجيره أو رهنه أو إيجاره بسعر يساوي أو يزيد على (10 %) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
2. أي خسائر تساوي أو تزيد على (10 %) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
3. أي نزاع، بما في ذلك أي دعوى قضائية أو تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي أو يزيد على (5 %) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
4. الزيادة أو النقصان في صافي أصول الصندوق بما يساوي أو يزيد على (10 %) وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
5. الزيادة أو النقصان في إجمالي أرباح الصندوق بما يساوي أو يزيد على (10 %) وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
6. أي صفقة بين الصندوق وبين طرف ذي علاقة أو أي ترتيب يستثمر بموجبة كلٌ من الصندوق وطرف ذي العلاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلاً له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب مساوية أو تزيد على (1 %) من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
7. أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسة للصندوق يساوي الأثر المترتب عليه أو يزيد على (5 %) من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
8. إصدار حكم أو قرار أو إعلان أو أمر من محكمة أو جهة قضائية سواء في المرحلة الابتدائية أم الاستئنافية، يمكن أن يؤثر سلباً في استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله تزيد قيمته الإجمالية على (5 %) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
9. أي تغيير مقترح في إجمالي قيمة أصول الصندوق.

ج. **سيزود مدير الصندوق مالكي وحدات الصندوق بتقارير ربع سنوية، خلال مدة لا تتجاوز (10) أيام من نهاية النصف أو الربع المعني، وذلك من خلال موقعه الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق).**

د. **سيتيح مدير الصندوق القوائم الأولية للجمهور بعد فحصها خلال مدة لا تتجاوز (30) يوماً من نهاية فترة القوائم المالية، كما سيتيح مدير الصندوق التقارير السنوية (بما فيها القوائم المالية السنوية المراجعة خلال مدة لا تتجاوز (3) أشهر من نهاية فترة التقرير، وذلك في الأماكن وبالوسائل المحددة في شروط وأحكام الصندوق وفي الموقع الالكتروني لمدير الصندوق والموقع الالكتروني للسوق "تداول" أو أي موقع اخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها هيئة السوق المالية.**

23. اجتماع مالكي الوحدات:

أ. **الظروف التي يُدعى فيها إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات:**

1. يجوز لمدير الصندوق، بناءً على مبادرة منه، الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات، على أن لا يتعارض موضوع الدعوة مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
2. يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات في غضون (10) أيام من استلام طلب كتابي من أمين الحفظ.
3. يجب على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات في غضون (10) أيام من استلام طلب كتابي من أحد مالكي الوحدات أو أكثر، الذين يملكون مجتمعين أو منفردين (25 %) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق..

ب. **إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات:**

1. تكون الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة، قبل عشرة (10) أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد عن إحدى وعشرين (21) يوماً قبل الاجتماع، وسيحدد الإعلان تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته

وجـدول الأعـمال الخـاص بـه والقـرارات المقترحـة، وسـيتم إرسـال نسـخة منـه إلى الهيئـة.

2. يجـب عـلى مديـر الصنـدوق عنـد إعـداد جـدول أعـمال اجتـماع مالـكي الوحـدات أن يأخـذ في الاعتبـار الموضوعـات التـي يرغـب مالـكي الوحـدات في إدراجهـا، ويحـق لمالـكي الوحـدات الذيـن يملكـون (10 %) عـلى الأقـل مـن قيمـة وحـدات الصنـدوق إضافـة موضـوع أو أكـثر إلى جـدول أعـمال اجتـماع مالـكي الوحـدات، شريطـة ألا يتداخـل الموضـوع المقـترح مـع مسـؤوليات مديـر الصنـدوق وواجباتـه بموجـب أحـكام لائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـاري.

3. يجـوز لمديـر الصنـدوق تعديـل جـدول أعـمال اجتـماع مالـكي الوحـدات خـلال فـترة الإعـلان المشـار إليهـا في الفقـرة (1) أعـلاه، عـلى أن يُعلـن عـن ذلـك في الموقـع الإلكـتروني لمديـر الصنـدوق والموقـع الإلكـتروني للسـوق وأي موقـع آخـر متـاح للجمهـور بحسـب الضوابـط التـي تحددهـا الهيئـة، قبـل عـشرة (10) أيـام عـلى الأقـل مـن الاجتـماع وبمـدة لا تزيـد عـن إحـدى وعشريـن (21) يومـاً قبـل الاجتـماع.

4. في حـال موافقـة مالـكي الوحـدات عـلى أي مـن القـرارات المقترحـة في اجتـماع مالـكي الوحـدات، واسـتلزم ذلـك تعديـل هـذه الـشروط والأحـكام، فعـلى مديـر الصنـدوق تعديـل هـذه الـشروط والأحـكام وفقـاً للقـرار الموافـق عليـه.

5. لا يكـون اجتـماع مالـكي الوحـدات صحيحـاً إلا إذا حـضره عـدد مـن مالـكي الوحـدات يملكـون مجتمعـين (25 %) عـلى الأقـل مـن قيمـة وحـدات الصنـدوق.

6. إذا لم يسـتوف النصـاب الموضـح في الفقـرة (5) أعـلاه، فيجـب عـلى مديـر الصنـدوق الدعـوة لاجتـماع ثـانٍ بالإعـلان عـن ذلـك في الموقـع الإلكـتروني لمديـر الصنـدوق والموقـع الإلكـتروني للسـوق وأي موقـع آخـر متـاح للجمهـور بحسـب الضوابـط التـي تحددهـا الهيئـة قبـل موعـد الاجتـماع الثـاني بمـدة لا تقـل عـن خمسـة (5) أيـام عـلى الأقـل، ويُعـد الاجتـماع الثـاني صحيحـاً أيـاً كانـت نسـبة ملكيـة الوحـدات الممثلـة في الاجتـماع.

ج. طريقة تصويت مالكي الوحدات وحقوق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات:

1. يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل له لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.
2. يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.
3. لا يجـوز لمالـك الوحـدات الكبـير التصويـت في اجتـماع مالـكي الوحـدات عـلى القـرار الـذي يتعلـق بالاسـتحواذ عـلى أصـول عقاريـة تعـود ملكيتهـا أو منفعتهـا إليـه.
4. يجـوز عقـد اجتماعـات مالـكي الوحـدات والمشـاركة في مداولاتهـا والتصويـت عـلى قراراتهـا بواسـطة وسـائل التقنيـة الحديثـة وفقـاً للضوابـط التـي تضعهـا الهيئـة..

24. حقوق مالكي الوحدات:

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

1. الموافقة على التغيير الأساسي المقترح من خلال قرار صندوق عادي وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
2. الموافقـة عـلى التغـيير في تاريـخ اسـتحقاق أو إنهـاء الصنـدوق خـلال قـرار صنـدوق خـاص وفقـاً لأحـكام لائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـاري.
3. ممارسـة جميـع الحقـوق المرتبطـة بالوحـدات بمـا في ذلـك – عـلى سـبيل المثـال لا الـحصر – حـق التصويـت في اجتماعـات مـالكي الوحـدات.
4. حق حضور اجتماعات مالكي الوحدات.
5. الحصول على التوزيعات حسب هذه الشروط والأحكام.
6. الحصول على التقارير الدورية والتحديثات بما يتوافق مع لائحة صناديق الاستثمار العقاري وهذه الشروط والأحكام.
7. أي حقوق أخرى تُقِرها اللوائح والتعليمات ذات العلاقة.

25. المعلومات الأخرى:

أ) العقود والمستندات الأساسية:

1. الشروط والأحكام: تنص هذه الشروط والأحكام على جميع المعلومات الضرورية لتمكين مالكي الوحدات المحتملين من اتخاذ قرار مدروس مبني على معلومات كافية بخصوص الاستثمار المطروح عليهم، كما أن هذه الشروط والأحكام تحتوي على المعلومات الواردة في الملحق رقم (2) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

2. عقود شراء الأصول العقارية: تم إبرام عقود شراء (مع خيار الشرط) مع كل بائع للأصول العقارية لغرض الاستحواذ على هذه الأصول العقارية، والمشروطة بعدد من الشروط وأهمها:

الحصول على موافقة الهيئة على تأسيس الصندوق وطرح وحداته، جمع المبلغ المطلوب للصندوق لتشغيله وإطلاقه، عدم وجود أي أمر حكومي أو قضائي أو أمر حجز أو أي أمر آخر أو قيود أو موانع قانونية أو تنظيمية أخرى من شأنها منع إتمام نقل ملكية الأصول العقارية.

3. اتفاقيات التمويل: من الممكن أن يدخل الصندوق و/أو الشركة ذات الغرض الخاص في اتفاقية تمويل متوافق مع المعايير والضوابط الشرعية متوافقة مع الشريعة الإسلامية مع مصرف الإنماء أو أي مصرف آخر، وفقاً لما هو موضح في هذه الشروط والأحكام.

4. عقد إدارة وتشغيل عقار فندقي: تم إبرام عقد إدارة وتشغيل عقار فندقي للأصول العقارية (فيتوري بالاس – الرياض، ورافال اسكوت – الرياض، وكمفورت إن آند سويتس – جدة)

5. عقد تأجير عقار فندقي: تم إبرام عقد تأجير عقار فندقي للأصول العقارية (رافال اسكوت – الرياض، وكمفورت إن العليا – الرياض، وكلاريون مطار جدة– جدة).

6. اتفاقية أمين الحفظ: تم إبرام اتفاقية مع أمين الحفظ المُعين (شركة نمو المالية للاستشارات المالية) وفقاً لما هو موضح في هذه الشروط والأحكام، ليكون أمين حفظ الصندوق وفقاً للمهام والواجبات المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام.

7. اتفاقية مُراجع الحسابات: تم إبرام اتفاقية مع مُراجع الحسابات المُعين (شركة اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون) وفقاً لما هو موضح في هذه الشروط والأحكام، ليكون مُراجع الحسابات للصندوق وفقاً للمهام والواجبات المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام.

8. تم الحصول على موافقة السادة هيئة السوق المالية على استثناء صندوق الإنماء ريت الفندقي من نسبة التركز المحددة في المادة السابعة والأربعون الفقرة (و) التي تنص على (عند تقديم طلب الطرح، يجب ألا تتجاوز العوائد من أي مستأجر ما نسبته (25 %) من إجمالي عوائد الصندوق).

ب. مكافحة غسل الأموال:

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

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

ج. سرية المعلومات:

تدار أعمال الصندوق بأقصى درجات السرية في جميع الأوقات، ولا ينبغي تفسير ذلك بأنه يحد من اطلاع السلطة التنظيمية للصندوق (هيئة السوق المالية) على سجلات الصندوق لأغراض الإشراف النظامي، وسيتم مشاركة المعلومات اللازمة لفتح حساب المستثمر وتنفيذ عملياته والالتزام بالأنظمة المطبقة على الحد اللازم بين مدير الصندوق والأطراف الأخرى المختارة من مدير الصندوق، ويوافق مالك الوحدات أيضاً على أن هذه المعلومات قد يتم مشاركتها مع الجهات الرقابية المختصة.

د. **وفاة مالكي الوحدات:**

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

ه. **إجراءات الشكاوى:**

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

إدارة العناية بالعميل – شركة الإنماء للاستثمار – رقم التواصل: 8004413333، البريد الالكتروني: info@alinmainvest.com

يحق للمشترك إيداع شكواه لدى الهيئة – إدارة حماية المستثمرين، كما يحق للمشترك إيداع شكواه لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بعد مضي (90) يوم عمل من تاريخ إيداع الشكوى لدى الهيئة، إلا إذا أخطرت الهيئة مقدم الشكوى بجواز إيداعها لدى اللجنة قبل انقضاء هذه المدة.

و. **صحة المعلومات:**

يكون المشتركون مسؤولين عن تزويد مدير الصندوق بعناوينهم البريدية وأرقام التواصل معهم بما في ذلك العناوين البريدية الإلكترونية 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 وإعفائه من أي مسؤولية والتنازل عن حقوقهم أو مطالباتهم ضد مدير الصندوق والناشئة بشكل مباشر أو غير مباشر عن عدم تزويدهم بالبيانات والإشعارات أو أية معلومات أخرى تتعلق بالاستثمار أو تلك التي تنشأ عن عدم القدرة على الرد أو التأكد من صحة المعلومات أو تصحيح أية أخطاء أو أخطاء مزعومة في أي من الكشوفات أو الإشعارات.

ز. **إخلاء مسؤولية:**

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

26. متطلبات المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق:

لا ينطبق.

27. لجنة الرقابة الشرعية

أ) **أسماء أعضاء لجنة الرقابة الشرعية، ومؤهلاتهم:**

إن أعضاء لجنة الرقابة الشرعية المعينة للصندوق هم أعضاء الهيئة الشرعية المعتمدون لدى شركة الإنماء للاستثمار (مدير الصندوق) وهم:

- **الشيخ د. محمد بن علي القري – رئيساً للجنة:**

أستاذ سابق للاقتصاد الإسلامي بجامعة الملك عبد العزيز بجدة، والمدير السابق لمركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي، في الجامعة نفسها، حصل على درجة الدكتوراه في الاقتصاد من جامعة كاليفورنيا، وحائز على الجائزة العالمية في الخدمات المصرفية والمالية الإسلامية من البنك الإسلامي للتنمية للعام 2004، عضو المجلس الشرعي بهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية "أيوفي"، وعضو في العديد من اللجان الشرعية في عدد من البنوك والمؤسسات المالية المحلية والدولية.

- **الشيخ د. يوسف بن عبد الله الشبيلي - عضواً:**

أستاذ الفقه المقارن بالمعهد العالي للقضاء، حصل على درجة الدكتوراه في الفقه المقارن من المعهد العالي للقضاء، عضو المجلس الشرعي بهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية "أيوفي"، وعضو في العديد من اللجان الشرعية في عدد من البنوك والمؤسسات المالية المحلية والدولية.

- **الشيخ ياسر بن عبد العزيز المرشدي - عضواً:**

الأمين العام للجنة الشرعية ومدير عام قطاع الشرعية بمصرف الإنماء، وعضو لجنة دراسة المعايير الشرعية في هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية "أيوفي"، ويتمتع بخبره تزيد عن عشرين عاماً بمجال المصرفية الإسلامية.

ب) أدوار لجنة الرقابة الشرعية، ومسؤولياتها:

لجنة الرقابة الشرعية هي المسؤولة على وجه الخصوص عن الأنشطة الآتية:

1. دراسة ومراجعة شروط وأحكام الصندوق والأهداف والسياسات الاستثمارية للصندوق بالإضافة إلى أي عقود يرغب التعامل بها لضمان تقيد الصندوق بالمعايير والضوابط الشرعية.
2. تقديم الرأي الشرعي إلى مدير الصندوق فيما يتعلق بالصندوق بشأن التقيد بالمعايير والضوابط الشرعية.
3. تحديد معايير ملائمة لاختيار العمليات المتوافقة مع المعايير والضوابط الشرعية والتي يجوز لمدير الصندوق أن يستثمر فيها السيولة المتوفرة للصندوق كاستثمارات قصيرة الأجل وفقاً لما هو موضح في هذه الشروط والأحكام.
4. تقديم معايير ملائمة لمدير الصندوق بخصوص استقطاعات التخلص إن وجد.
5. مراقبة الاستثمارات على ضوء المعايير والضوابط الشرعية المحددة.
6. إبداء الرأي الشرعي فيما يتعلق بالتزام الصندوق بالأحكام الشرعية لإدراجها في التقرير السنوي للصندوق.

ج) أتعاب لجنة الرقابة الشرعية:

تستحق لجنة الرقابة الشرعية أتعاباً بمبلغ (50,000) ريال سعودي، وتدفع مرتان سنويا ومن الممكن ان تدفع الاتعاب لشركة الإنماء للاستثمار في حال تولت سداد أتعاب لجنة المراقبة الشرعية.

د) المعايير والضوابط الشرعية:

تمت إجازة الصندوق من قبل لجنة الرقابة الشرعية وفقاً للمعايير والضوابط الشرعية المرفقة في الملحق رقم (1) من هذه الشروط والأحكام.

28. خصائص الوحدات:

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

29. تعديل شروط الصندوق وأحكامه

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

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

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

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

ه) يجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات والإفصاح عن تفاصيل التغييرات الأساسية في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة قبل (10) أيام من سريان التغيير.

و) يجب بيان تفاصيل التغييرات الأساسية في تقارير الصندوق التي يعدها مدير الصندوق وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

ز) جب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات والإفصاح عن تفاصيل أي تغييرات غير أساسية في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة قبل (10) أيام من سريان التغيير.

ح) يجب بيان تفاصيل التغييرات غير الأساسية في تقارير الصندوق التي يعدها مدير الصندوق وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

30. إقرارات مدير الصندوق:

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

أ) يُقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام صندوق الإنماء ريت الفندقي قد أعدت وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية.

ب) يُقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى التحريات المعقولة كافة، وبحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية وشركة السوق المالية السعودية أي مسؤولية عن محتوى هذه الشروط والأحكام.

ج) يُقر مدير الصندوق بخلو الأصول العقارية من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من الأصول العقارية أو تشغيلها، وكذلك على سلامة الأصول العقارية المستهدفة فنياً وخلوّها من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من الأصول العقارية أو تشغيلها، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

د) كذلك يُقر مدير الصندوق بعدم وجود تعارض مصالح مباشر/ غير مباشر غير ما هو مفصح عنه بين أي من الآتي:

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

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

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

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

ح) يُقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي نشاطات عمل أو مصلحة أخرى مهمّة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق "شركة الإنماء للاستثمار" يحتمل تعارضها مع مصالح الصندوق.

ط) يُقر مدير الصندوق أنه لا توجد حالات لتعارض في المصالح والتي من شأنها أن تؤثر في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق.

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

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

ل) يُقر مدير الصندوق بأنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق.

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

ن) يُقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرَح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من (50 %) أو أكثر من (75 %) (حيثما ينطبق) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، ويشمل التغيير الأساسي ما يلي:

1. التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.
2. التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.
3. التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
4. الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
5. أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق.
6. التغيير الذي يزيد بشكل جوهري إجمالي المدفوعات التي تسدد من أصول الصندوق.
7. التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق.
8. زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
9. أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

س) يُقر مدير الصندوق بأنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك بحسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول، وسيعمل مدير الصندوق والمديرون والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارون التابعون له، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق لخسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي تصرّف غير متعمد يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق، فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤوليةً عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرّف بحسن نيّة – ويثبُت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علمٍ مسبقٍ بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف – وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل، وأن يكون التصرّف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرّف المتعمّد.

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

31. النظام المطبق

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

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

32. إقرار من مالك الوحدات:

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

الاسم:

التوقيع: التاريخ:

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

الملحق رقم (1)

المعايير والضوابط الشرعية

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

1. يستثمر الصندوق أمواله في شراء وتشغيل الأصول العقارية المباحة شرعاً.
2. يستثمر الصندوق مبالغ السيولة المتاحة وغير المستخدمة في عمليات قصيرة الأجل متوافقة مع المعايير والضوابط الشرعية.
3. عند اللجوء إلى تمويل من أجل عمليات وتشغيل الصندوق يكون هذا التمويل مشروعاً ويدار بطريقة مباحة شرعاً.
4. لا يسمح بتداول وحدات الصندوق إلا بعد بدء نشاط الصندوق.

الملحق رقم (2)

ملاك الشركات المالكة للأصول العقارية

العقار (الأصل العقاري)	المالك الحالي	اسم الشريك/المساهم	نسبة الملكية (%)
العقار الأول (الأصل العقاري الأول) – فندق كمفورت إن آند سويتس	شركة سيرا للضيافة	مجموعة سيرا القابضة	% 95
العقار الثاني (الأصل العقاري الثاني) – فندق كمفورت إن العليا			
العقار الثالث (الأصل العقاري الثالث) – فندق كلاريون مطار جدة		شركة عطلات سيرا للسفر والسياحة	% 5

العقار (الأصل العقاري)	المالك الحالي	اسم الشريك/المساهم	نسبة الملكية (%)
العقار الرابع (الأصل العقاري الرابع) – فندق فيتوري بالاس	شركة أشاد	لطيفة عبدالرحمن العيسى	80%
		مهند محمد العلي	16%
العقار الرابع (الأصل العقاري الرابع) – فندق فيتوري بالاس		بدر محمد العلي	4%

العقار (الأصل العقاري)	المالك الحالي	اسم الشريك/المساهم	نسبة الملكية (%)
العقار الخامس (الأصل العقاري الخامس) – فندق رافال اسكوت	شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري	شركة رافال للتطوير العقاري	80%
		شركة عبدالقادر المهيدب واولاده	20%

الملحق رقم (3)

خطاب صادر عن مدير الصندوق

الملحق رقم (4)

خطاب المستشار القانوني

التاريخ: ١١/٠٩/١٤٤٣هـ

الموافق: ١٦/٠٤/٢٠٢٢م

السادة هيئة السوق المالية

الرياض – المملكة العربية السعودية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد،

بصفتنا مستشاراً قانونياً لشركة الإنماء للاستثمار (**"مدير الصندوق"**) فيما يخص طلب مدير الصندوق طرح وحدات صندوق الإنماء ريت التجزئة– صندوق استثمار عقاري متداول متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية (تحت التأسيس) (**"الصندوق"**) وإدراجها في السوق المالية السعودية (تداول) (**"السوق"**).

نشير إلى الشروط والأحكام المعدة بخصوص الصندوق لطرح (٥١,١٤٠,١٠٠) وحدة بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية للوحدة وبمبلغ إجمالي يبلغ (٥١١,٤٠١,٠٠٠) ريال سعودي والتي تشكل ما نسبته (٥٠٪) من حجم الصندوق والتي يبلغ (١,٠٢٠,٠٢١,٠٠٠) ريال سعودي، وبصفة خاصة فيما يتعلق بطلب طرح وحدات صندوق استثمار عقاري متداول وإدراجها في السوق المقدم إلى هيئة السوق المالية (**"الهيئة"**)، وحول متطلبات نظام السوق المالية وائحة صناديق الاستثمار العقاري، وبصفة خاصة، فقد قدمنا المشورة إلى مدير الصندوق حول المتطلبات التي يجب أن تشتمل عليها الأقسام القانونية من الشروط والأحكام، وحول استيفاء الأصول لجميع المتطلبات النظامية وسلامة صكوك تلك الأصول محل الاستحواذ. وفي هذا الخصوص، قمنا بإجراء دراسة وتحريات إضافية نرى أنها ملائمة في تلك الظروف، وأجرينا كذلك دراسة رسمية للعناية المهنية اللازمة القانونية بهذا الخصوص.

وبهذه الصفة الإستشارية، نؤكد أننا لا نعلم عن أي مسألة جوهرية تشكل إخلالاً من قبل مدير الصندوق بالتزاماته لمتطلبات نظام السوق المالية أو بالشروط المفروضة بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري بالنسبة إلى طلب طرح وحدات صندوق استثمار عقاري متداول وإدراجها، بما في ذلك المتطلبات المتعلقة بمحتوى الشروط والأحكام كما هي في تاريخ هذا الخطاب.

وتقبلوا وافر التحية والتقدير،،،

شركة خالد نصار وشريكه

للمحاماة والإستشارات القانونية

المحامي/ محمد بن أحمد النافع – شريك

خالد نصار و شركاؤه

KHALID NASSAR & PARTNERS

License no. 139/34, Email: info@kNp.legal,The Head Quarter Business Park,18th Floor Office 1808, Mobile: +966 582 888 222, P.O.BOX 2444, Zip Code: 23511-7333

الإنماء للاستثمار
alinma investment
شراكة مثمرة
مرخصة من هيئة السوق المالية برقم 37-09134