

كسب المالية | كسب KÄSB Capital

صندوق كسب الفرص العقارية (صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل متوافق مع الضوابط الشرعية)

نشرة المعلومات

مقدمة:

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين وبعد، فهذه نشرة خاصة بشروط وأحكام " صندوق كسب الفرص العقارية" وهو صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل متوافق مع الضوابط الشرعية وتحت إشراف الهيئة الشرعية في مجموعة كسب المالية، ملتزم بقواعد وضوابط لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية. وتعد الشروط والأحكام اللاحقة بمثابة العقد بين مدير الصندوق والمشاركين.

يتوجب على الراغبين في الاشتراك في الصندوق دراسة "نشرة المعلومات" قبل اتخاذ قرار الاستثمار بالاشتراك في "صندوق كسب الفرص العقارية". إن المعلومات الواردة في هذه النشرة لمستثمرين محتملين ممن لديهم الخبرة اللازمة لتحديد ما إذا كانوا يقبلون المخاطر الكامنة في مثل هذا الاستثمار قبل اتخاذ قرار الاستثمار في "صندوق الفرص العقارية".

حررت هذه النشرة بتاريخ 1432/9/14 هـ الموافق 2011/8/14 م وتم تحديثها بتاريخ 07-27-1443 هـ (الموافق 28-02-2022 م) هذه النسخة من المعدلة من شروط وأحكام (صندوق كسب الفرص العقارية) التي تعكس التغييرات التالية (تمديد عمر الصندوق) حسب خطابنا المرسل إلى هيئة السوق المالية في تاريخ 2022/02/24 م الموافق 1443/07/23 هـ.

الرئيس التنفيذي

مسؤول المطابقة والالتزام

ماجد بن علوش الهديب

حمد بن خالد المرزوقي

إشعار هام

يجب على الراغبين في الاشتراك في الصندوق قراءة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق بعناية تامة قبل اتخاذ أي قرار استثماري بشأن الصندوق واستكمال تقديم طلب الاشتراك، حيث يعتبر التوقيع على شروط وأحكام الصندوق والتوقيع على طلب الاشتراك وتقديمه وسداد قيمة الوحدات ورسوم الاشتراك بمثابة إقرار بالقبول والموافقة على الشروط والأحكام.

يصنف الاستثمار في سوق العقار بشكل عام بأنه ذو درجة مخاطر متوسطة إلى عالية، ولقد تم استعراض مخاطر الاستثمار في صندوق "كسب الفرص العقارية" بصورة أكثر تفصيلاً في بند "المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق" في الشروط والأحكام.

"صندوق كسب الفرص العقارية" هو صندوق عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل متوافق مع الضوابط الشرعية وتحت إشراف الهيئة الشرعية في مجموعة كسب المالية، ويهدف إلى الاستثمار في العقارات السعودية. مع الالتزام التام بقواعد وضوابط لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.

يتحمل مدير الصندوق "مجموعة كسب المالية" كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في هذه النشرة، ويؤكد حسب علمه واعتقاده، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في النشرة إلى جعل أية إفادة واردة فيها مضللة أو غير صحيحة. وقد قام مدير الصندوق "مجموعة كسب المالية" بالتحريات المعقولة للتأكد من صحة المعلومات التي تضمنتها هذه النشرة في تاريخ إصدارها، وعليه لا تتحمل هيئة السوق المالية أي مسؤولية عن محتويات هذه النشرة، ولا تعطي أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخلي نفسها صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عن ما ورد في هذه النشرة أو الاعتماد على أي جزء منها.

صدرت موافقة هيئة السوق المالية على إنشاء صندوق "كسب الفرص العقارية" بالقرار رقم (2011-25-5) وتاريخ 1432/9/14 هـ الموافق 2011/8/14 م

تعتبر المعلومات الموجودة في هذه النشرة ذات طبيعة عامة تم إعدادها بدون اعتبار لأهداف الاستثمار الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة، في حين يتم بذل كافة الجهود الممكنة من قبل مدير الصندوق لتنمية استثمارات المشتركين في الصندوق، وعليه فإن مدير الصندوق "مجموعة كسب المالية" لا يقدم أي ضمان أو تعهد بأن الأداء الفعلي للصندوق سوف يكون مطابقاً للعوائد المستهدفة، وعليه يجب على المستثمر القيام بتحرياته المستقلة وتقييم قرار الاستثمار في الصندوق وتقييم مدى ملائمة المعلومات المدرجة لأهدافه وأوضاعه واحتياجاته المالية الخاصة. إن أية معلومات يقدمها مدير الصندوق أو أي من موظفيه ليس المقصود منها تقديم أية نصيحة ويجب أن لا تعتبر كتوصية لأي مشترك أو مستثمر بأن يستثمر أو يشتري وحدات في الصندوق.

دليل الصندوق

صندوق كسب الفرص العقارية

مجموعة كسب المالية | كسب
KSB Capital Group

مدير الصندوق وأمين الحفظ: مجموعة كسب المالية (كسب) وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة، بموجب سجل تجاري رقم 1010227520، وعنوانها الرئيس طريق العليا العام ص.ب.395737، الرياض 11375، الموقع الإلكتروني: (www.ksb.com.sa)، مدير الصندوق شخص مرخص من قبل هيئة السوق المالية للتعامل بصفة أصيل والإدارة والترتيب وتقديم المشورة والحفظ في الأوراق المالية بموجب ترخيص رقم (37-07062) الصادر بتاريخ 2007/06/04م.

المحاسب القانوني (مراجع الحسابات):

الخراشي وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون

الرياض 14482 ص ب 8206

ت: 0114784009 فاكس: 0114774924

المملكة العربية السعودية

ملخص الصندوق

اسم الصندوق	صندوق كسب الفرص العقارية
نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل
مدة الصندوق	4 سنوات مع إمكانية تمديد لها لسنتين إضافيتين وقد تم تمديد الصندوق سنة إضافية بناء على اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ 2018/1/1م تنتهي 2019/1/7م وتم تمديد الصندوق حتى تاريخ 2020/01/07م بناء على اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ 2019/01/06م وتم تمديد الصندوق حتى تاريخ 2021/1/7م بناء على اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ 2019/12/30م وتم تمديد الصندوق حتى 2022/01/07م لغرض التصفية سواء خلال البيع المباشر أو من خلال البيع في مزاد بناء على اجتماع مالكي الوحدات بتاريخ 2020/12/10م بسبب صعوبات بيع عقارات الصندوق الناتج عن الركود العقاري ، وتم تمديد عمر الصندوق حتى تاريخ 2023/01/07م لغرض حل المشاكل المتعلقة بأرض الطائف ومن ثم بيعها، والعمل على بيع استثمار اجياد السد بناء على اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ 2022/01/04م
مدير الصندوق و أمين الحفظ	مجموعة كسب المالية (كسب)
عملة الصندوق	الريال السعودي
حجم الصندوق	500 مليون ريال سعودي، وحده الأدنى 25 مليون ريال سعودي
درجة المخاطرة	متوسطة إلى عالية المخاطر
استراتيجية الاستثمار	الاستفادة من فرص الاستثمار العقاري بالمملكة
الحد الأدنى للاشتراك	5,000 ريال.
رسوم الاشتراك (كحد أقصى)	2% كحد أقصى لصالح مدير الصندوق تدفع مرة واحدة من قبل المشترك عند الاشتراك
أتعاب الإدارة و الحفظ	2% سنوياً تدفع بشكل ربع سنوي نهاية كل ربع سنة من صافي قيمة أصول الصندوق حسب القيمة الدفترية لها، وقد توقف مدير الصندوق عن تقاضي رسوم الادارة والحفظ من تاريخ 2017/12/31م
أتعاب المحاسب القانوني	25 ألف ريال سعودي سنوياً تدفع من أصول الصندوق
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	10 آلاف ريال سعودي سنوياً لكل عضو تدفع من أصول الصندوق
أتعاب الهيئة الشرعية (عند الحاجة)	بحد أقصى 22,500 ألف ريال سعودي سنوياً تدفع من أصول الصندوق
تكاليف دراسات الجدوى والاستشارات الفنية	عند الحاجة وحسب التكلفة الفعلية التي سوف يتم دفعها.
أتعاب التثمين	حسب الأسعار السائدة في السوق وبحد اعلى 20 الف ريال لكل عقار سنوياً.
أتعاب حسن أداء مدير الصندوق	15% من أي عائد يزيد عن معدل عائد داخلي سنوي مقداره 15%، على أن تحتسب المدة بداية من تاريخ انتهاء الاشتراك في الصندوق وتدفع عند تصفية الصندوق، وحيث تم تمديد عمر الصندوق لن يتقاضى مدير الصندوق أي اتعاب عن حسن الأداء.
رسوم رقابية	7,500 ريال سنوياً، تدفع من أصول الصندوق
رسوم النشر في موقع تداول	5,000 ريال سنوياً، تدفع من أصول الصندوق
أخرى	أي رسوم مالية قد يتم فرضها من قبل جهات رسمية تتعلق بالصندوق
تاريخ الطرح	من يوم 1432/12/16 هـ (الموافق 2011/11/12م) إلى يوم 1432/02/05 هـ (الموافق 2011/12/30م)
سعر الوحدة عند بداية الطرح (القيمة الاسمية)	10 ريال (عشرة ريالات)
الاشتراك والتداول	(1) يتم الاشتراك خلال فترة الطرح المحددة، مع إمكانية الشراء من خلال عملية التداول الداخلية للوحدات والتي يتيحها مدير الصندوق إن وجدت عروض بيع. (2) يتم فتح الاشتراك من جديد من خلال طرح وحدات جديدة، وذلك عند الحاجة لتمويل

فرص عقارية جديدة (بحد أقصى أربع مرات في السنة)	
مصاريف التمويل (إن وجدت)	حسب الأسعار السائدة في السوق.

قائمة المحتويات

1. قائمة المصطلحات: 8
2. نبذة عن الصندوق: 8
3. الشروط والأحكام: 9
1. اسم الصندوق ونوعه: 9
2. عنوان مدير الصندوق – المكتب الرئيس: 10
3. مدة الصندوق: 10
4. أهداف الصندوق: 10
5. غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية: 10
6. استراتيجيات الاستثمار الرئيسية: 11
7. المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق: 12
8. الاشتراك: 14
9. الرسوم والمصاريف: 15
10. تثمين أصول الصندوق: 16
11. الاشتراك الجديد وتداول الوحدات: 16
12. إنهاء الصندوق: 16
13. مجلس إدارة الصندوق: 16
14. مدير الصندوق: 17
15. أمين الحفظ: 18
16. المطور: 18
17. مراجع الحسابات: 18
18. القوائم المالية السنوية: 18
19. تضارب المصالح: 19
20. رفع التقارير للمشاركين: 19
21. حجم الصندوق: 20
22. تاريخ بدء الصندوق: 20
23. الهيئة المنظمة: 20
24. تاريخ إصدار نشرة شروط وأحكام الصندوق: 20
25. عملة الصندوق: 20
26. التصفية وتعيين مصفٍ: 20
27. خصائص الوحدات: 20
28. الهيئة الشرعية: 20

29. إجراءات الشكاوى: 21
30. تعديل شروط وأحكام الصندوق: 21
31. النظام المطبق: 21
32. الالتزام بلائحة صناديق الاستثمار العقاري: 21
33. ملخص الإفصاح المالي: 21
34. ملحق 1 : الضوابط الشرعية للاستثمار في صندوق كسب الفرص العقارية: 22
- تكييف الصندوق: 22
- المعايير الشرعية لآتعاب الصندوق: 22
- المعايير الشرعية لإدارة الصندوق وتسويقه: 22
- المعايير الشرعية لبيع أصول الصندوق أو تأجيرها: 23
- المعايير الشرعية لاستثمار نقدية الصندوق (عمليات المرابحة): 23

1. قائمة المصطلحات:

- "صندوق استثمار عقاري"**: برنامج استثمار عقاري مشترك يهدف إلى إتاحة الفرصة للمشاركين فيه بالمشاركة جماعياً في عوائد البرنامج، ويديره مدير الصندوق مقابل رسوم محددة، ويشار إليه فيما بعد بالصندوق.
- "مدير الصندوق وأمين الحفظ"(كسب)**: شركة مالية مرخص لها من هيئة السوق المالية بممارسة أعمال الإدارة والحفظ، ويكون مسئولاً عن إدارة أصول الصندوق وحفظها.
- "الوحدة"**: حصة واحدة من الوحدات الأساسية لصندوق "كسب الفرص العقارية" المراد إصدارها من قبل مدير الصندوق.
- "وحدة عقارية"**: المنتج النهائي من المشروع العقاري.
- "مالك الوحدات"**: الشخص الذي يملك وحدات في الصندوق ويشار إليه فيما بعد بالمشارك.
- "نموذج طلب الاشتراك"**: هو النموذج الذي يقوم المكتتب باستكماله ويبيدي بموجبه رغبته في شراء عدد محدد من الوحدات في الصندوق، ويوافق على شروط وأحكام الصندوق، ويتم توفير هذا النموذج من قبل مدير الصندوق خلال فترة الاكتتاب.
- "مجلس إدارة الصندوق"**: مجلس يعينه مدير الصندوق بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية لمراقبة أعمال مدير الصندوق.
- "العضو المستقل"**: عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق ليس موظفاً ولا عضو مجلس إدارة لدى مدير الصندوق أو تابع له أو أمين حفظ الصندوق، كما أنه ليس بذي علاقة جوهرية مع مدير الصندوق أو تابع له أو أمين حفظ ذلك الصندوق.
- "المطور الرئيس"**: شخص اختاره مدير الصندوق (شركة فخامة البناء)، للتعاقد مع الجهات المسؤولة عن تنفيذ الجوانب الفنية للصندوق بشكل عام والتعاقد مع الأشخاص الذين سوف يتولون متابعة ودراسة الفرص العقارية.
- "المطور العقاري"**: شخص يختاره مدير الصندوق يكون مسؤولاً عن تنفيذ الجوانب الفنية لتحقيق أغراض الصندوق.
- "التمثّن"**: شخص يختاره مدير الصندوق لثمين أصول الصندوق العقارية تتوافر فيه الدراية والخبرة اللازمتين لتقديم خدمات التمثين العقاري.
- "المسوق"**: شخص يختاره مدير الصندوق لتولي عملية تسويق تأجير أو بيع الفرص العقارية الخاصة بالصندوق عند انطلاقه وفقاً للآلية التي يعتمدها مدير الصندوق.
- "يوم العمل"**: أي يوم تكون فيه البنوك و المؤسسات المالية مفتوحة لمزاولة أعمالها في المملكة العربية السعودية.
- "مبدأ الاستحقاق المحاسبي"**: يتم الاعتراف بالعمليات المالية عند حدوثها سواء ارتبطت بحدوث نقدي أم لا كما في حالة الإيرادات.

2. نبذة عن الصندوق:

صندوق "كسب الفرص العقارية" هو صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل برأس مال قدره (500,000,000) ريال سعودي وحده الأدنى (25,000,000) ريال سعودي، ومدة الصندوق 4 سنوات مع إمكانية تمديداتها لسنتين إضافيتين وقد تم تمديد الصندوق سنة إضافية بناء على اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ 2018/1/1م تنتهي 2019/1/7م وتم تمديد الصندوق حتى تاريخ 2020/01/07م بناء على اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ 2019/01/06م وتم تمديد الصندوق حتى تاريخ 2021/1/7م بناء على اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ 2019/12/30م، وتم تمديد الصندوق حتى 2022/01/07م لغرض التصفية سواء خلال البيع المباشر أو من خلال البيع في مزاد بناء على اجتماع مالكي الوحدات بتاريخ 2020/12/10م

بسبب صعوبات بيع عقارات الصندوق الناتج عن الركود العقاري، وتم تمديد عمر الصندوق حتى تاريخ 2023/01/07م لغرض حل المشاكل المتعلقة بأرض الطائف ومن ثم بيعها، والعمل على بيع استثمار اجياد السد بناء على اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ 2022/01/04م

ويتم إقفاله وتصفيته عند توفر أحد الحالات الخاصة بالتصفية والإنهاء الواردة بهذه النشرة.

ويهدف مدير الصندوق من تأسيس الصندوق إلى استغلال الفرص الاستثمارية العقارية المختلفة في أنحاء المملكة، وخاصة تلك التي تتميز بنمو سريع والتي تتطلب سرعة في اتخاذ قرار الاستثمار، وتنوع المشاريع المستهدفة بين الآتي:

- 1) الأراضي الخام ومخططات وقطع الأراضي المطورة.
- 2) العقارات السكنية والتجارية والصناعية والترفيهية والصحية والتعليمية.

يتم اتخاذ القرار في الاستثمار في الفرص العقارية من خلال فريق عمل متخصص مع إمكانية الاستعانة بشركات عقارية أو استشارية أو مهنية متخصصة تعمل على دراسة البدائل المناسبة والاستغلال الأمثل للفرص العقارية المتاحة، وسيتم توزيع الأرباح التشغيلية أو الرأسمالية على المستثمرين متى ما وجدت ورأى مدير الصندوق عدم إعادة استثمار رأس المال من جديد حتى نهاية عمر الصندوق.

في حال وجود فرص عقارية جديدة تتطلب فتح باب الاشتراك من جديد، يحق لمجلس إدارة الصندوق طرح وحدات إضافية بحد أقصى أربع مرات في السنة من خلال مدير الصندوق بناءً على السعر الاسترشادي للوحدة في حينه بعد أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق وإشعار هيئة السوق المالية، وسوف يتم الاكتتاب بها خلال مدة أسبوعين (مع إمكانية تمديدتها بعد إخطار هيئة السوق المالية). مع العلم بأن أولوية الاكتتاب في تلك الوحدات سوف تكون كما يلي:

- يتم طرح وحدات الصندوق الجديدة على المشتركين الحاليين في الصندوق، ويكون لكل منهم أولوية الاكتتاب في الوحدات الجديدة، بحسب نسبة الوحدات التي يملكها كل منهم من إجمالي وحدات الصندوق.
- يكون لعدد وحدات الصندوق الجديدة حد أعلى وحد أدنى يمثل اللازم لاستثمار الصندوق في الفرص العقارية الجديدة.
- في حال لم يتم تغطية كامل الوحدات الجديدة المطروحة، تكون أولوية الاكتتاب في المتبقي من الوحدات للمشاركين الحاليين الراغبين في الاكتتاب في عدد وحدات تزيد عن نسبة الوحدات التي يملكها كل منهم من إجمالي وحدات الصندوق.
- في حال لم يتم تغطية كامل الوحدات المطروحة الجديدة من قبل المشتركين الحاليين، يتم طرح الوحدات المتبقية طرحاً عاماً.
- في حال لم يتم تغطية كامل الوحدات المطروحة الجديدة بحدّها الأدنى عن طريق المكتتبين و مدير الصندوق، سوف يقوم مجلس إدارة الصندوق بإلغاء الطرح الجديد و إعادة الأموال المكتتب بها .

سيتعهد مدير الصندوق بتغطية طرح وحدات الصندوق بمبلغ يصل إلى 40 مليون ريال، منها 20 مليون ريال تمثل تعهد بتغطية جزء من الحد الأدنى للصندوق في أول طرح لوحدات الصندوق، و20 مليون ريال تخصص لتغطية الطروحات الجديدة، على أساس 10% من حجم كل طرح جديد بحد أعلى 5 مليون ريال سعودي من قيمة ذلك الطرح.

3. الشروط والأحكام:

1. اسم الصندوق ونوعه:

"صندوق كسب الفرص العقارية" وهو صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل للاستفادة من الفرص المتاحة في السوق العقاري في جميع مجالاته لتحقيق عوائد مجزية للمشاركين، وذلك من خلال إدارته

من قبل مختصين في هذا المجال، وتبلغ مدة الصندوق 4 سنوات مع إمكانية تمديدتها لسنتين إضافيتين وقد تم تمديد الصندوق سنة إضافية بناء على اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ 2018/1/1م تنتهي بتاريخ 2019/1/7م وتم تمديد الصندوق حتى تاريخ 2020/01/07م بناء على اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ 2019/01/06م وتم تمديد الصندوق حتى تاريخ 2021/1/7م بناء على اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ 2019/12/30م، وتم تمديد الصندوق حتى 2022/01/07م لغرض التصفية سواء خلال البيع المباشر أو من خلال البيع في مزاد بناء على اجتماع مالكي الوحدات بتاريخ 2020/12/10م بسبب صعوبات بيع عقارات الصندوق الناتج عن الركود العقاري، وتم تمديد عمر الصندوق حتى تاريخ 2023/01/07م لغرض حل المشاكل المتعلقة بأرض الطائف ومن ثم بيعها، والعمل على بيع استثمار اجياد السد بناء على اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ 2022/01/04م

2. عنوان مدير الصندوق – المكتب الرئيس:

مجموعة كسب المالية شركة مرخصة من هيئة السوق المالية برقم 07062-37 سجل تجاري رقم (1010227520)

العنوان: الرياض – حي الواحة، شارع تركي بن احمد السديري رقم المبنى 8848، الدور الاول 11375 ص.ب 395737 هاتف 920000757

الموقع الإلكتروني: www.ksb.com.sa

البريد الإلكتروني: Customer.Service@kasbcapital.sa

3. مدة الصندوق:

تبلغ مدة الصندوق 4 سنوات مع إمكانية تمديدتها لسنتين إضافيتين وقد تم تمديد الصندوق سنة إضافية بناء على اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ 2018/1/1م تنتهي بتاريخ 2019/1/7م وتم تمديد الصندوق حتى تاريخ 2020/01/07م بناء على اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ 2019/01/06م وتم تمديد الصندوق حتى تاريخ 2021/1/7م بناء على اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ 2019/12/30م وتم تمديد الصندوق حتى 2022/01/07م لغرض التصفية سواء خلال البيع المباشر أو من خلال البيع في مزاد بناء على اجتماع مالكي الوحدات بتاريخ 2020/12/10م بسبب صعوبات بيع عقارات الصندوق الناتج عن الركود العقاري، مع مراعاة ما ورد في المادة المتعلقة بإنهاء الصندوق، وتم تمديد عمر الصندوق حتى تاريخ 2023/01/07م لغرض حل المشاكل المتعلقة بأرض الطائف ومن ثم بيعها، والعمل على بيع استثمار اجياد السد بناء على اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ 2022/01/04م

4. أهداف الصندوق:

يهدف الصندوق إلى تحقيق عوائد رأسمالية وتوزيع دخل على المدى الطويل وذلك من خلال الاستثمار في القطاع العقاري.

5. غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية:

يهدف مدير الصندوق من تأسيس الصندوق إلى استغلال الفرص الاستثمارية العقارية المختلفة في أنحاء المملكة (مع عدم الإخلال بنظام تملك العقار لغير السعوديين في المملكة)، وخاصة تلك التي تتميز بنمو سريع والتي تتطلب سرعة في اتخاذ قرار الاستثمار، وتنوع المشاريع المستهدفة بين الآتي:

(1) الأراضي الخام ومخططات وقطع الأراضي المطورة.

(2) العقارات السكنية والتجارية والصناعية والترفيهية والصحية والتعليمية.

وسيتم توزيع الأرباح التشغيلية أو الرأسمالية على المستثمرين متى ما وجدت على أن يتم إعادة استثمار رأس المال من جديد حتى نهاية عمر الصندوق.

6. استراتيجيات الاستثمار الرئيسية:

تتلخص استراتيجية مدير الصندوق في النقاط الرئيسية التالية:

- ✓ بعد الانتهاء من الاكتتاب في الصندوق يقوم مدير الصندوق بالبحث عن الفرص العقارية الجيدة في جميع مناطق المملكة (مع عدم الإخلال بنظام تملك العقار لغير السعوديين في المملكة) وخصوصاً تلك التي تشهد نمواً مرتفعاً بالاستعانة بشركات عقارية متخصصة.
- ✓ يتم اتخاذ القرار في الاستثمار في الفرص العقارية من خلال فريق عمل متخصص مع إمكانية الاستعانة بشركات عقارية أو استشارية أو مهنية متخصصة تعمل على دراسة البدائل المناسبة والاستغلال الأمثل للفرص العقارية المتاحة، بما يضمن جودة تلك الأصول المختارة ويقلل من مخاطرها .
- ✓ سوف يقوم مدير الصندوق بإعداد دراسة داخلية لجدوى الاستثمار في كل فرصة عقارية، ويحق له الاستعانة بشركات فنية ومهنية متخصصة في ذلك متى ما رأى الحاجة لذلك.
- ✓ جميع الفرص العقارية المراد المشاركة أو الاستثمار بها يتم تمييزها من قبل مختصين في المجال العقاري بالتعاون مع شركات رائدة في المجال العقاري.
- ✓ يتم عرض الدراسة المعدة للفرصة العقارية على مجلس إدارة الصندوق للموافقة عليها .
- ✓ تتنوع الفرص المستهدفة بين الآتي:
 - شراء الأراضي الخام، ومن ثم بيعها مباشرة، أو استخراج الرخص والتصاريح اللازمة ثم بيعها، أو تطويرها ثم بيعها.
 - شراء الأراضي المطورة وبيعها، أو تجزئتها ثم بيعها، أو إنشاء مشاريع عقارية عليها، ومن ثم بيعها مباشرة أو تأجيرها لمدة محددة ومن ثم بيعها.
 - شراء عقارات مكتملة البناء أو تحت التنفيذ واستكمال بناءها وبيعها مباشرة، أو ترميمها ومن ثم بيعها، أو تأجيرها لفترة معينة ومن ثم بيعها.
 - شراء عقارات مؤجرة وبيعها مباشرة أو تشغيلها لفترة محددة ثم بيعها.
 - استئجار الأراضي المطورة وإنشاء مشاريع عقارية عليها، ومن ثم بيع الاستثمار مباشرة أو تأجيرها لمدة محددة ومن ثم بيعه.
 - استئجار عقارات مكتملة البناء أو تحت التنفيذ واستكمال بناءها، أو ترميمها ومن ثم بيع الاستثمار، أو تأجير العقار لفترة معينة ومن ثم بيع الاستثمار.
- ✓ يحق لمدير الصندوق الاستثمار في الفرص العقارية بمشاركة الغير أو منفرداً.
- ✓ سوف يقوم مدير الصندوق بعد ذلك بإخطار هيئة السوق المالية بالفرصة العقارية وبموافقة مجلس إدارة الصندوق على طرحها وتزويد هيئة السوق المالية بنسخة من دراسة الجدوى المعدة لذلك.
- ✓ عند وجود فرص عقارية جديدة تتطلب فتح باب الاكتتاب من جديد، سوف يقوم مدير الصندوق باتباع الخطوات المذكورة أعلاه مع مراعاة ان لا يتجاوز حجم الطرح الجديد 100 مليون، وأن لا يتجاوز عدد مرات الطرح للصندوق لأربع مرات في السنة.
- ✓ سوف يقوم مدير الصندوق بإرجاع أي مبالغ متعلقة بطلبات الاشتراك إذا لم يتم الاكتتاب في الحد الأدنى من الوحدات المطروحة وجمع المبلغ اللازم لتمويل الفرصة العقارية الجديدة دون حسم أية رسوم أو مصاريف.
- ✓ في كل الحالات السابقة يتم اختيار المطور والاستشاريين والمقاولين والمسوقين وجميع الأطراف الأخرى ذات العلاقة بعملية التطوير والبيع وفق معايير فنية يتم وضعها بحسب طبيعة الفرصة العقارية .
- ✓ يحق لمدير الصندوق توزيع الأرباح بشكل نصف سنوي أو سنوي على المشتركين وذلك في حال تحقيق عوائد جيدة، مع أحقيته بإعادة استثمار رأس المال من خلال فرص عقارية أخرى.

- ✓ يجوز لمدير الصندوق القيام ببيع جزء من أصول الصندوق مع مراعاة مصلحة المشتركين في الصندوق ، و توزيع المبالغ المحصلة من عملية البيع (مبلغ الاستثمار بالإضافة إلى الأرباح إن وجدت) على مشركي الصندوق أو إعادة استثمارها في فرص عقارية جديدة .
- ✓ سيقوم مدير الصندوق بالإجراءات اللازمة للحصول على تمويل (إذا لزم الأمر) لتغطية جزء من حجم الصندوق أو الفرص العقارية كل على حدة ، على أن يكون عن طريق التمويل الإسلامي وبعد إقراره والموافقة عليه من قبل مجلس إدارة الصندوق والهيئة الشرعية، وأن يكون إجمالي مبلغ التمويل لا يتجاوز 20% من حجم الصندوق - كحد أقصى .
- ✓ في حال وجود نقد متوفر لفترة محدودة سيتم استثماره في صندوق كسب للمرابحة (ترخيص هيئة السوق المالية رقم "855 ر/هـ") مع تحمل مدير صندوق كسب الفرص العقارية أي رسوم أو مصاريف نتيجة الاستثمار في صندوق كسب للمرابحة، كما يحق لمدير الصندوق أن يحتفظ بكافة أصول الصندوق أو جزء منها كأصول سائلة وذلك لكي يتمكن من سداد مستحقات الصندوق.
- ✓ يقوم "مدير المحفظة" برفع تقارير الأداء والإنجاز بشكل ربع سنوي إلى مجلس إدارة الصندوق لمتابعة سير العمل.
- ✓ جميع عمليات الصندوق تتم مراقبتها و/أو الموافقة عليها من قبل مجلس إدارة الصندوق والهيئة الشرعية.
- ✓ يتعهد مدير الصندوق بتغطية طرح وحدات الصندوق بمبلغ يصل إلى 40 مليون ريال، منها 20 مليون ريال تمثل تعهد بتغطية جزء من الحد الأدنى للصندوق في أول طرح لوحدة الصندوق، و 20 مليون ريال تخصص لتغطية الطروحات الجديدة، على أساس 10% من حجم الطرح الجديد بحد أعلى 5 مليون ريال سعودي من قيمة ذلك الطرح.

7. المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق:

بما أن الصندوق مملوك من قبل المشتركين فإنهم يتشاركون في ربح أو خسارة الصندوق كل بنسبة ما يملكه من وحدات. كما أن الاستثمار في الصندوق لا يعامل كأيداع لدى بنك. ولا تعتبر استثمارات المشترك في الصندوق التزامات يضمنها مدير الصندوق أو أي من شركائه أو تابعيه وتخضع هذه الاستثمارات إلى مخاطر الاستثمار.

وعليه، يجب أن يكون المشترك على علم بمخاطر الاستثمار في الصندوق، وهي على سبيل المثال لا الحصر كما يلي:

1. المخاطر المتعلقة بالاقتصاد:

- المخاطر المرتبطة بالآزمات الاقتصادية وحالات الركود والكساد على المستوى المحلي.
- المخاطر المرتبطة بالتقلبات والآزمات الداخلية والخارجية والتي تؤثر على الاقتصاد المحلي.

2. المخاطر المتعلقة بالقطاع العقاري:

- عدم ضمان توفر الفرص العقارية الجيدة بشكل دائم.
- المخاطر المتعلقة بالمنافسة في السوق العقاري بالمنطقة.
- مخاطر انخفاض قيمة العقارات أو شح السيولة لظروف سوق العقار في المملكة العربية السعودية.
- توجه المستثمرين إلى قطاعات استثمارية أخرى غير القطاع العقاري لأي سبب من الأسباب.
- مخاطر الركود في القطاع العقاري وبالتالي عدم القدرة على تصفية الصندوق أو التخارج من الفرص القائمة.
- مخاطر صعوبة التسييل في القطاع العقاري إلى حد كبير .

3. المخاطر المتعلقة بتنفيذ المشاريع:

- مخاطر عدم تحديد الاستغلال الأمثل للفرصة الاستثمارية نتيجة لاختلاف النتائج عن التقديرات لأي أسباب خارجة عن إرادة الشركة.
- مخاطر التأخير في تنفيذ مشاريع الصندوق والتي تشمل التأخير في تطوير الأراضي أو بناء وحدات المشاريع من قبل المقاولين لأي سبب مثل مشاكل التنفيذ والصيانة، أو عدم توفر أو شح بعض المواد المستخدمة في البناء، أو نقص العمالة وغيرها.
- مخاطر التقلبات في أسعار تنفيذ المشاريع عن التقديرات عند بداية المشروع، على سبيل المثال تغيير أسعار مواد البناء أو تبدل تكلفة العمالة أو أي طارئ سلبي على الأحوال الجوية.
- المخاطر المتعلقة بالتشغيل نتيجة لأي ارتفاع في تكاليف التشغيل.
- المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على تأجير أو بيع المشاريع.

4. المخاطر الائتمانية:

- قد يقوم مدير الصندوق باستثمار السيولة في صناديق مرابحة خلال عمر الصندوق، وتنشأ المخاطر الائتمانية من احتمال إخفاق الطرف الثاني في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مع الصندوق وفقاً للشروط المتفق عليها.
- عدم القدرة على الحصول على تسهيلات بنكية عند الحاجة إلى مزيد من التمويل لتنفيذ المشروع، أو أن شروط الحصول على تلك التسهيلات قد لا تكون متوفرة لأي سبب من الأسباب.
- عدم القدرة على سداد التسهيلات التي حصل عليها الصندوق (في حال دعت الحاجة الي الحصول على تمويل) بسبب شح السيولة التي قد تنشأ لأي سبب من الاسباب، وبالتالي قد يضطر البنك إلى التصرف في أصول الصندوق المرهونة لسداد مستحقاته.

5. المخاطر القانونية:

- قد يتأثر الصندوق سلباً نتيجة حدوث تغيرات تتعلق بالتنظيمات الخاصة بالنشاط العقاري في المملكة أو في مدينة الرياض، وتشمل هذه التنظيمات قوانين التملك، والرخص الإنشائية، وقوانين التمويل، وقوانين التسجيل العقاري، وغيرها.

6. مخاطر تمديد مدة الصندوق:

- قد يتأثر الصندوق سلبياً، في حال عدم بيع عقارات خلال عمر الصندوق بسبب صعوبات بيع عقار الصندوق أو الركود العقاري أو عدم الحصول على سعر بيع عادل والذي من الممكن ان يسبب زياد في المصروفات وانخفاض في عوائد الصندوق

7. مخاطر تعيين مدير صندوق بديل أو مصفي:

- قد يجد الصندوق صعوبة في تصفية عقار الصندوق بحيث أن الأوقات ليست مثالية، أو بسعر قد لا يعكس القيمة السوقية العادلة أو بطريقة قد لا تكون هي الأفضل لبيعها، أو للركود العقاري أو النزول في الأسعار بشكل عام، وجميع هذه الأمور ذات تأثيرات سلبية على تصفية العقارات في الوقت المحدد ولهيئة السوق المالية صلاحية تعيين مدير صندوق بديل أو مصف أو اتخاذ اي تدابير تراه مناسباً .

8. مخاطر تصفية الصندوق:

- وهي المخاطر التي تنشأ من تصفية الصندوق في أوقات من الممكن ان تؤثر سلباً على قيمة الوحدات المملوكة، مما تؤدي الى امكانية تمديد عمر الصندوق لدواعي التخارج (التصفية) وفي كل الحالات من الممكن ان يتأثر اداء الصندوق سلباً، على سبيل المثال قد 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 أن يتم بيعها في الإطار الزمني الذي يطلبه الصندوق. وإذا تحقق أي من هذه المخاطر، فإن ذلك قد يؤدي إلى انخفاض القيمة

وبشكل عام فإن استثمار المشترك في الصندوق لا يعد إيداعاً لدى بنك محلي، وإن طبيعة استثمار المشترك في الصندوق تكون بالمشاركة، أي أن تحقيق الأرباح أو تحمل الخسائر ستكون حسب نسبة مشاركة كل مشترك في الصندوق. وبناءً عليه، فإن مدير الصندوق لا يقدم أي ضمانات بأن الصندوق سوف يحقق أهدافه الاستثمارية. ولن تكون هناك أي ضمانات بحصول المشتركين على مبالغهم الأصلية المستثمرة عند الاسترداد أو عند إنهاء الصندوق.

8. الاشتراك:

- ستم عملية الاشتراك الأولى في الصندوق خلال الفترة من تاريخ 1432/12/16 هـ (الموافق 2011/11/12 م) إلى تاريخ 1432/02/05 هـ (الموافق 2011/12/30 م) وسيكون سعر الوحدة عند التأسيس (عشرة ريالات).
- عند الاشتراك في الصندوق يقوم العميل بتعبئة نموذج طلب الاشتراك واستلام نسخة من نشرة الشروط والأحكام وقراءتها والتوقيع عليها بالموافقة على ما تضمنته، ومن ثم تسليمها إلى مدير الصندوق.
- في حالة عدم تغطية الصندوق للحد الأدنى البالغ (25,000,000) ريال في المدة المحددة للفترة الأولى للاشتراك فإنه يحق لمدير الصندوق تمديد فترة الاشتراك بعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية على فترة التمديد مع تعهد مدير الصندوق بتغطية (20,000,000) ريال من الحد الأدنى والبالغ (25,000,000) ريال في حال عدم تغطيته خلال فترة التمديد.
- في حال وجود فرص عقارية جديدة تستدعي زيادة حجم الصندوق، سيتم طرح وحدات جديدة وفق الآلية التي تم ذكرها في هذه النشرة.
- يتم الاشتراك في الصندوق بشراء وحدات على أساس سعر الوحدة عند الطرح لأول مرة كما هو محدد في هذه النشرة خلال فترة الاكتتاب، ويتم سداد قيمة الوحدات بموجب شيك أو حوالة مصرفية إلى الحساب البنكي المخصص للصندوق، ولا يعتبر الاشتراك ساري المفعول حتى يتم تحصيل قيمة الوحدات المكتتب بها في الحساب البنكي المخصص للصندوق، ويحتفظ مدير الصندوق بحق رفض أي طلب اشتراك في الصندوق إذا كان ذلك الاشتراك يؤدي إلى الإخلال باللوائح والتعليمات، ويتم إرجاع قيمة الاشتراك للمشارك خلال مدة خمسة أيام عمل من تاريخ تقديم طلب الاشتراك.
- عند فتح باب الاشتراك من جديد، سوف يتم الاشتراك في الصندوق على أساس السعر الاسترشادي (طريقة احتساب السعر الاسترشادي سوف يتم ذكرها لاحقاً في هذه النشرة من خلال الفقرة الخاصة بتأمين أصول الصندوق).
- الحد الأدنى للاشتراك هو مبلغ (5,000) ريال، ويمكن للمشاركين طلب الاشتراك بأي عدد من الوحدات يتجاوز الحد الأدنى.

- إذا كان المشترك فرداً، تكون نصوص الشروط والأحكام ملزمة له و لورثته في حالة الوفاة، ولمنفذي وصيته ولمديري تركته ولممثليه الشخصيين وأمنائه وخلفائه، ويوافق المشترك على أن الشروط والأحكام لن تنتهي تلقائياً عند موت أو عجز المشترك.
- إذا كان المشترك شخصية قانونية فإن الشروط والأحكام لن تنتهي تلقائياً عند موت أو عجز أو إفلاس أو حل أي شريك أو مساهم فيها.
- يمكن أن يكون المشترك شخصاً طبيعياً (واحداً أو أكثر متضامنين) أو كياناً قانونياً. وفي حال كان المشترك شخصين طبيعيين أو أكثر فإن أي استثمار في الصندوق سوف يعتبر ملكاً مشتركاً لهؤلاء الأشخاص ما لم ينص على غير ذلك.
- في حال كان المشترك كياناً قانونياً، فإنه يجب على ذلك المشترك أن يوفر لمدير الصندوق صورة طبق الأصل من السجل التجاري والنظام الأساسي وعقد التأسيس وقرارات مجلس الإدارة المتعلقة بالاستثمار، على أن تكون جميع تلك الصور في الشكل الذي يقبله مدير الصندوق.

9. الرسوم والمصاريف:

يتم الاعتراف بالمصاريف حسب مبدأ الاستحقاق المحاسبي، ويتم دفعها من أصول الصندوق بعد تقديم تلك الخدمات. ويوافق المشترك بموجب هذه الشروط والأحكام على أن يدفع لمدير الصندوق جميع الرسوم و العمولات وأتعاب الإدارة و كافة المصروفات المتعلقة بالصندوق حسب الجدول التالي:

رسوم الاشتراك (كحد أقصى)	2% كحد أقصى لصالح مدير الصندوق تدفع مرة واحدة من قبل المشترك عند الاشتراك.
أتعاب الإدارة و الحفظ	2% سنوياً تدفع بشكل ربع سنوي نهاية كل ربع سنة من صافي قيمة أصول الصندوق حسب القيمة الدفترية لها، وقد توقف مدير الصندوق عن تقاضي رسوم الادارة والحفظ من تاريخ 2017/12/31م
أتعاب المحاسب القانوني	25 ألف ريال سعودي سنوياً تدفع من أصول الصندوق.
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	10 آلاف ريال سعودي سنوياً لكل عضو تدفع من أصول الصندوق
أتعاب الهيئة الشرعية (عند الحاجة)	بحد أقصى 22,500 ألف ريال سعودي سنوياً تدفع من أصول الصندوق.
تكاليف دراسات الجدوى والاستشارات الفنية	عند الحاجة وحسب التكلفة الفعلية التي سوف يتم دفعها.
أتعاب التثمين	حسب الأسعار السائدة في السوق وبحد اعلى 20 الف ريال لكل عقار سنوياً.
أتعاب حسن أداء مدير الصندوق	15% من أي عائد يزيد عن معدل عائد داخلي سنوي مقداره 15%، على أن تحتسب المدة بداية من تاريخ انتهاء الاشتراك في الصندوق وتدفع عند تصفية الصندوق، وحيث تم تمديد عمر الصندوق لن يتقاضى مدير الصندوق أي تعاب عن حسن الأداء.
رسوم رقابية	7,500 ريال سنوياً، تدفع من أصول الصندوق
رسوم النشر في موقع تداول	5,000 ريال سنوياً، تدفع من أصول الصندوق
أخرى	أي رسوم مالية قد يتم فرضها من قبل جهات رسمية تتعلق بالصندوق.
مصاريف التمويل (إن وجدت)	حسب الأسعار السائدة في السوق.

ملاحظة:

جميع المصاريف الخاصة بالصندوق والتي سوف يتم دفعها خلال عمر الصندوق، سوف يتم تحميلها على الصندوق وفقاً لمبدأ الاستحقاق المحاسبي نهاية كل شهر، ويتم دفعها عند تقديم الخدمة.

10. تثمين أصول الصندوق:

- يتم تثمين أصول الصندوق العقارية بناءً على متوسط تثمين مثنين مستقلين ثم يضاف لها الأصول الأخرى ويخصم منها مصروفات مسموح بها (وهي على سبيل المثال لا الحصر الرسوم المنصوص عليها في فقرة "الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة") من إجمالي قيمة أصول الصندوق، ويُحدد قيمة الوحدة بقسمة صافي قيمة أصول الصندوق أعلاه على إجمالي عدد وحدات الصندوق القائمة في يوم التقويم، وبعد ذلك سعراً استرشادياً للوحدة.
- يتم تثمين أصول الصندوق مرتين سنوياً كحد أدنى في آخر يوم عمل من كل نصف سنة ميلادية.
- يتم الإعلان عن السعر الاسترشادي للوحدة بعد إتمام عملية التثمين وذلك عبر الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق www.ksb.com.sa وعلى الموقع الإلكتروني لتداول.

11. الاشتراك الجديد وتداول الوحدات:

- بعد انتهاء فترة الاشتراك الأولى سيتم فتح باب الاشتراك من جديد لتمويل فرص عقارية جديدة من خلال طرح مدير الصندوق لوحدة إضافية وفق الآلية الموضحة بهذه النشرة.
- بعد انتهاء فترة الاشتراك سيكون هناك إمكانية تداول وحدات الصندوق داخلياً من خلال مدير الصندوق، حيث سيتاح للمشاركين تقديم طلبات الشراء أو البيع خلال أيام العمل وأوقات الدوام الرسمي إلى مدير الصندوق. ويحق كذلك لغير المشاركين في الصندوق تقديم طلب شراء وحدات، وسيتم إتاحة قوائم العرض والطلب للاطلاع عليها، ولا يتم قبول طلب بيع أو شراء وحدات بعد الإعلان عن تصفية الصندوق.
- سيقوم مدير الصندوق بتوفير نماذج للراغبين في تنفيذ أوامر بيع الوحدات أو شرائها واستكمال نماذج فتح الحساب وذلك من خلال مكاتب مدير الصندوق.
- يتم تسجيل أمر البيع/الشراء في سجلات تداول الوحدات الداخلي للصندوق وتحديث سجل طلبات الشراء وعروض البيع، وعند تطابق أوامر الشراء مع أوامر البيع ضمن قائمة أفضل عروض بيع وأوامر شراء يتم تنفيذ العملية، وبناءً عليه يتم تحديث سجل مالكي الوحدات.
- يتم تداول وحدات الصندوق بالبيع أو الشراء دون أي رسوم.

12. إنهاء الصندوق:

- يتم إنهاء الصندوق في أي من الحالات التالية:
- 1- انتهاء المدة المحددة للصندوق وبيع أصوله.
 - 2- إذا كان هناك أي تغيير في القوانين أو الأنظمة أو غير ذلك من الظروف وكان مدير الصندوق يرى في ذلك سبباً لإنهاء الصندوق فإنه يجوز له إنهاؤه بموجب إخطار يوجهه إلى المشاركين.
 - 3- حسب ما يراه مدير الصندوق بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق و بما لا يضر بمصلحة المستثمرين في الصندوق.

13. مجلس إدارة الصندوق:

يتولى إدارة الصندوق مجلس إدارة مؤلف من خمسة أعضاء لمدة لا تزيد عن مدة الصندوق ويكون من بينهم رئيس المجلس، وتبدأ مدة عضوية مجلس الإدارة من تاريخ موافقة الهيئة على إنشاء الصندوق. وأعضاء المجلس هم كما يلي:

(1) الأستاذ/ماجد بن علوش الهديب (رئيس المجلس)

يشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي المكلف ومدير إدارة الأصول في مجموعة كسب المالية، حاصل على بكالوريوس المحاسبة من جامعة الملك سعود، بالإضافة إلى عدد من الدورات والشهادات المهنية المتخصصة، وقد اكتسب خبرة عملية كبيرة من عمله لمدة 8 سنوات في عدد من البنوك السعودية وفي صندوق التنمية الصناعية السعودي (SIDF)

- (2) الدكتور/ أحمد بن عبدالكريم المحميد (عضو مستقل)
حاصل على درجة الدكتوراه في الاقتصاد من جامعة نبراسكا - لنكون - ولاية نبراسكا - الولايات المتحدة الأمريكية، وله العديد من البحوث وحضر العديد من المؤتمرات، ويشغل حالياً منصب مدير مركز البحوث بكلية إدارة الأعمال - جامعة الملك سعود، بالإضافة إلى عضويته في مجلس إدارة صندوق كسب بيت مكة وصندوق الخبير لتطوير الأراضي وصندوق مدينة كسب.
- (3) الدكتور / عبدالعزيز بن جارالله الدغيشم (عضو مستقل)
حاصل على درجة الدكتوراه في التخطيط والمعلومات المكانية من جامعة الينوي - الولايات المتحدة الأمريكية ويشغل حالياً منصب عميد كلية العمارة والتخطيط في جامعة الملك سعود كما يملك العديد من الخبرات العملية في الإشراف على المشاريع وتطويرها.

يبين الجدول التالي عضوية أعضاء مجلس الإدارة في صناديق الأخرى.

الأسماء	صندوق مدينة كسب
أ. ماجد الهديب	عضو
د. أحمد المحميد	عضو مستقل
د. عبدالعزيز الدغيشم	عضو مستقل

وتشمل مهام ومسؤوليات مجلس إدارة الصندوق القيام بالآتي:

- التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.
 - الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر: الموافقة على عقود التطوير، وعقد الحفظ، وعقد التسويق، وعقد التثمين.
 - الموافقة على شروط الصندوق وأحكامه وأي تعديل عليها.
 - اتخاذ قرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
 - الموافقة على تعيين المحاسب القانوني الذي يرشحه مدير الصندوق.
 - اعتماد القوائم المالية السنوية للصندوق.
 - التأكد من التزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لمالكي الوحدات وغيرهم من أصحاب المصالح.
 - العمل بأمانة لمصلحة الصندوق ومالكي الوحدات فيه، وتتضمن مسؤولية أمانة عضو مجلس إدارة الصندوق تجاه مالكي الوحدات واجب الإخلاص والاهتمام وبذل الحرص المعقول.
- سوف يحصل كل عضو مجلس إدارة على مكافأة سنوية قدرها 10 آلاف ريال سعودي تدفع من أصول الصندوق.

14. مدير الصندوق:

مجموعة كسب المالية شركة مرخصة من هيئة السوق المالية برقم 07062-37 سجل تجاري رقم

(1010227520)

العنوان: الرياض - حي الواحة ، شارع تركي بن احمد السديري رقم المبنى 8848، الدور الاول 11375 ص.ب 395737
هاتف 920000757

الموقع الإلكتروني: www.ksb.com.sa

البريد الإلكتروني: Customer.Service@kasbcapital.sa

ويؤكد مدير الصندوق على الآتي:

- لا يوجد أي تضارب في المصالح لمجلس إدارة الصندوق أو في شروط الصندوق وأحكامه وتقاريره الدورية (المادة 20-ب من لائحة صناديق الاستثمار العقاري).
- لا يوجد أي تضارب جوهري في المصالح من شأنه التأثير على مدير الصندوق في أداء واجباته وتنفيذها.
- يحق لمدير الصندوق حسب تقديره الاستعانة بخدمات أشخاص مؤهلين للقيام بالمهام الإشرافية والإدارية و المحاسبية والكتابية بغرض إدارة الصندوق بطريقة فعالة بما في ذلك حفظ الدفاتر والسجلات وإدخال طلبات الاشتراك ومطابقة معلومات الحساب والأرصدة ومعالجة ومتابعة استفسارات المشتركين وتقديم كشوفات الحساب ويحق لمدير الصندوق بموجب هذا أن يعهد بأي من المهام المذكورة أعلاه إلى طرف ثالث مرخص له.

15. أمين الحفظ:

مجموعة كسب المالية شركة مرخصة من هيئة السوق المالية برقم 07062-37 سجل تجاري رقم (1010227520)

العنوان: الرياض - حي الواحة ، شارع تركي بن احمد السديري رقم المبنى 8848، الدور الاول 11375 ص.ب 395737
هاتف 920000757

الموقع الإلكتروني: www.ksb.com.sa

البريد الإلكتروني: Customer.Service@kasbcapital.sa

16. المطور:

المطور الرئيس: شركة فخامة البناء (إحدى الشركات التابعة لمجموعة كسب المالية)
شركة ذات مسؤولية محدودة، سجل تجاري رقم 1010275033
عنوانها الرئيس: الرياض -حي الورود، ص.ب. 341531 الرياض 11333.
هاتف: 4609357، فاكس: 4609356

سوف يقوم المطور الرئيس بالتعاقد مع المطورين العقاريين لكل مشروع عقاري اذا دعت الحاجة لذلك وذلك لتولي الجوانب الفنية لتحقيق أغراض الصندوق.

17. مراجع الحسابات:

الخراشي وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون

الرياض 14482 ص ب 8206

ت: 0114774924 فاكس: 0114784009

المملكة العربية السعودية

18. القوائم المالية السنوية:

سيقوم مدير الصندوق بإعداد القوائم المالية المدققة للصندوق عند نهاية كل سنة ميلادية، وستكون متاحة لاطلاع مالكي وحدات الصندوق والعملاء المحتملين فور اعتمادها في خلال مدة لا تتجاوز (40) يوماً من نهاية السنة المالية التي تشملها تلك القوائم، وسيتم توفيرها في المقر الرئيسي لمجموعة كسب المالية "مدير الصندوق" لأي

من المشتركين دون مقابل عند طلبها، ويتم إرسال هذه البيانات بالبريد إلى المشتركين عند طلبها خطياً، ويقوم مدير الصندوق أيضاً بإعداد بيانات مالية نصف سنوية غير مدققة في غضون (25) يوماً من نهاية الفترة وتكون هذه البيانات جاهزة للإرسال بالبريد إلى المشتركين عند طلبهم، وسيتم إصدار أول قوائم مالية سنوية مدققة عن الفترة المالية المنتهية في 2012/04/30م، وستكون متاحة خلال (40) يوماً من نهاية السنة المالية.

19. تضارب المصالح:

- لا يجوز لمدير الصندوق أو أي من تابعيه التصرف كأصيل لحسابه الخاص عند التعامل مع صندوق.
- سيقوم مدير الصندوق بتجنب أي نوع من التضارب في المصالح بين مصلحة مدير الصندوق من ناحية ومصلحة المشترك من ناحية أخرى. وعليه سيعمل على عدم تفضيل مصلحة مجموعة من المشتركين على مصلحة مشتركين آخرين ضمن نفس الصندوق.
- يقوم مدير الصندوق أيضاً بالإفصاح عن أي تضارب في المصالح قد ينشأ لمجلس إدارة الصندوق وذلك في تقاريره الدورية.
- سيتم إبلاغ هيئة السوق المالية عن أي تضارب في المصالح قد ينشأ أثناء عمل الصندوق. (المادة 20-ب من لائحة صناديق الاستثمار العقاري).

20. رفع التقارير للمشاركين:

- 1- سيقوم مدير الصندوق بتسليم المشتركين إشعاراً عند نهاية عملية الاشتراك، كما سيقوم مدير الصندوق بإصدار كشف حساب يبين موقف المشتركين المالي كل ثلاثة أشهر، وسيتم إرسال الكشوف والإشعارات على العنوان البريدي و/أو البريد الإلكتروني و/أو الفاكس كما هو مبين في نموذج فتح الحساب و/أو طلب الاشتراك إلا إذا تم إشعار مدير الصندوق بأي تغيير في العنوان، ويجب إخطار مدير الصندوق بأي أخطاء خلال خمسة عشر يوماً (15) يوماً من إصدار تلك الكشوف والإشعارات وبعد ذلك تصبح الكشوف والإشعارات الصادرة عن مدير الصندوق نهائية وحاسمة.
- 2- النشرات والكشوفات الدورية: سوف يرسل مدير الصندوق إلى كل مشترك خلال ثلاثة أسابيع من نهاية كل ربع سنة كشافاً عن استثماره في الصندوق، كما يرسل إلى المشترك نشرة دورية تلخص أداء الصندوق وتوضح القيمة الصافية للوحدة كما هي في آخر يوم من كل نصف سنة ميلادية، بالإضافة إلى ملخص بالتطورات في مشروع الصندوق.
- 3- يتم إرسال جميع الكشوفات والإشعارات وكافة المراسلات الخطية الأخرى من مدير الصندوق إلى المشتركين فيما يتعلق بالصندوق بالبريد إلى عنوان المشترك المذكور في وثيقة اتفاقية الاشتراك في الصندوق.
- 4- صحة المعلومات: يكون المشتركون مسؤولون عن تزويد مدير الصندوق بعناوينهم البريدية الصحيحة في كافة الأوقات وتبليغه فوراً بأي تغيير في العنوانين. 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 كشف.
- 5- مدير الصندوق غير مسؤول عن البريد المرتجع لأسباب خارجة عن إرادته وسيقوم بحفظ المظروف مختوماً من البريد يوضح سبب استرجاعه.
- 6- إخلاء طرف: إن أية معلومات أو سجلات أو إشعارات يقدمها مدير الصندوق ليس المقصود منها تقديم أية نصيحة أو أي تقييم، ويجب أن لا تعتبر كتوصية لأي مشترك أو مستثمر بأن يستثمر أو يشتري وحدات في الصندوق. ولا يقدم مدير الصندوق أي نصيحة للمشارك تتعلق بالصندوق أو بالاستثمار. ويكون كل مستثمر مسؤولاً عن القيام بتحرياته المستقلة وتقييمه لملاءمة الصندوق والاستثمار فيه.
- 7- إصدار تقرير ربع سنوي يتضمن مستجدات التخارج من الصندوق.

21. حجم الصندوق:

يبلغ حجم الصندوق (500,000,000) ريال سعودي، وحده الأدنى مبلغ (25,000,000) ريال سعودي، مقسم إلى مجموعة من الوحدات بقيمة اسمية (10) ريالات للوحدة.

22. تاريخ بدء الصندوق:

سيبدأ استقبال طلبات الاشتراك في الصندوق بتاريخ 1432/12/16 هـ (الموافق 2011/11/12م) وتنتهي في تاريخ 1432/02/05 هـ (الموافق 2011/12/30م)، مع إمكانية تمديد فترة الاشتراك في حال لم يتم الاكتتاب في كامل وحدات الصندوق خلال فترة الاكتتاب وذلك بعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية على فترة التمديد، مع العلم بأن الصندوق سوف يتم إطلاقه بعد انتهاء فترة التمديد إذا تم تغطية الحد الأدنى من حجمه، كما يجوز لمدير الصندوق إنهاء فترة الاكتتاب بشكل مبكر في حال استيفاء الصندوق لرأس المال اللازم للتشغيل بعد إشعار هيئة السوق المالية بذلك.

23. الهيئة المنظمة:

تعتبر هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية هي الهيئة المنظمة لعمل السوق المالية السعودية والمسؤولة عن تنظيم تأسيس الصناديق الاستثمارية وطرح وإدارة وحداتها وجميع الأنشطة المرتبطة بها في المملكة، كما أن مجموعة كسب المالية هي مدير الصندوق من خلال قسم إدارة الأصول.

24. تاريخ إصدار نشرة شروط وأحكام الصندوق:

صدرت نشرة شروط وأحكام الصندوق بتاريخ 1432/9/14 هـ الموافق 2011/8/14م، وتم تحديثها بتاريخ 1441/05/26 هـ (الموافق 2020/01/21م) وتم تحديثها بتاريخ 1443-07-27 هـ (الموافق 28-02-2022م)

25. عملة الصندوق:

الوحدة النقدية لتعاملات الصندوق هي الريال السعودي فقط، وإذا تم سداد قيمة الوحدات بعملة خلاف الريال السعودي، فسوف يتم تحويل عملة السداد إلى الريال السعودي بسعر الصرف السائد لدى البنك المستلم في ذلك الوقت، ويصبح الشراء نافذاً عند تحويل المبالغ إلى الريال السعودي.

26. التصفية وتعيين مصف:

لهيئة السوق المالية السعودية صلاحية تعيين مدير بديل أو مصف أو اتخاذ أي تدبير تراه مناسباً وذلك وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري.

27. خصائص الوحدات:

يضم الصندوق عدداً من الوحدات ذات فئة واحدة من نفس النوع و متساوية في الحقوق، وسيقوم مدير الصندوق بإصدار عدد من الوحدات يتراوح بين (2,500,000) وحدة و (50,000,000) وحدة.

28. الهيئة الشرعية:

ستتولى الهيئة الشرعية الحالية لمجموعة كسب المالية التأكد من مطابقة أنشطة الصندوق مع أحكام الشريعة الإسلامية، وأعضاء الهيئة هم:

(1) فضيلة الشيخ الدكتور / يوسف بن عبد الله الشبيلي (رئيس الهيئة)

حاصل على درجة الدكتوراه من كلية الشريعة وأصول الدين بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية بالقصيم. وهو عضو في هيئة التدريس بالمعهد العالي للقضاء وعضو في العديد من الهيئات الشرعية لمؤسسات مالية واقتصادية.

(2) فضيلة الشيخ الدكتور / عبدالله بن محمد العمراني (عضو)

حاصل على درجة الدكتوراه في الفقه من كلية الشريعة جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية بالرياض. ويعمل أستاذاً مشاركاً بقسم الفقه بكلية الشريعة في نفس الجامعة، كما عمل كمستشاراً للعديد من المؤسسات المالية والاقتصادية.

(3) فضيلة الشيخ الدكتور / سامي بن عبد العزيز الماجد (عضو)

حاصل على درجة الدكتوراه في الفقه المقارن من كلية الشريعة جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية بالرياض.

29. إجراءات الشكاوى:

يمكن مراسلة مدير الصندوق في حال وجود أي شكوى على العنوان الموضح في الشروط والأحكام، ويتوفر لدى مدير الصندوق إجراءات خاصة بمعالجة الشكاوى وهي متاحة في حال طلبها من الهيئة في أي وقت.

30. تعديل شروط وأحكام الصندوق:

إن الشروط والأحكام المبينة في هذه النشرة تعتبر سارية المفعول ما لم يجر عليها مدير الصندوق تعديلاً جوهرياً بعد موافقة هيئة السوق المالية، كما يحق لمدير الصندوق في أي وقت من الأوقات وفقاً لتقديره أن يعدل هذه الشروط والأحكام بما تتحقق به مصلحة الصندوق، على أن يحصل مسبقاً على موافقة هيئة السوق المالية قبل أي تعديل، وأن يبلغ المشتركين بواسطة البريد بالتعديل المعتمد ويوافقهم بنسخة النص المعدل خلال عشرة أيام عمل. وسوف تصبح التعديلات نافذة بعد (60) يوماً من إبلاغ المستثمرين.

31. النظام المطبق:

تخضع هذه الشروط والأحكام للأنظمة السارية والمعمول بها في المملكة العربية السعودية. ويحال أي نزاع ينشأ عن هذه الشروط والأحكام إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية لدى هيئة السوق المالية.

32. الالتزام بلائحة صناديق الاستثمار العقاري:

إن شروط وأحكام الصندوق ووثائق الصندوق الأخرى موافقة لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية، وتحتوي على إفصاح كامل وصحيح بجميع الحقائق الجوهرية ذات العلاقة بالصندوق.

الإقرار

لقد قمت/قمنا بقراءة الشروط والأحكام والملاحق الخاصة بالصندوق وفهم ما جاء بها والموافقة عليها وتم الحصول على نسخة منها والتوقيع عليها.

الاسم:.....	التاريخ:.....	التوقيع:.....
.....

33. ملخص الإفصاح المالي:

المصرف الفعلي	البند
لا يوجد	أتعاب الإدارة و الحفظ 2% سنوياً تدفع بشكل ربع سنوي نهاية كل ربع سنة من صافي قيمة أصول الصندوق حسب القيمة الدفترية لها.
25,000 ريال	أتعاب المحاسب القانوني 30 ألف ريال سعودي سنوياً تدفع من أصول الصندوق* والتي تم تغييرها إلى 25,000 ريال سعودي
50,000 ريال	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة 10 آلاف ريال سعودي سنوياً لكل عضو تدفع من أصول الصندوق.
22,500 ريال	أتعاب الهيئة الشرعية (عند الحاجة) بحد أقصى 22,500 ألف ريال سعودي سنوياً تدفع من أصول الصندوق.
80,000 ريال	أتعاب التتمين
7,502 ريال	رسوم رقابية 7,500 ريال سنوياً، تدفع من أصول الصندوق
5,000 ريال	رسوم النشر في موقع تداول 5,000 ريال سنوياً، تدفع من أصول الصندوق

ملحق رقم 2	
340,916 ريال	استثمارات مدير الصندوق في صندوق كسب الفرص العقارية

34. ملحق 1 : الضوابط الشرعية للاستثمار في صندوق كسب الفرص العقارية:

تكييف الصندوق:

يكيف الصندوق بأنه اشترك من مجموع المستثمرين بهدف الاستفادة من الفرص المتاحة في السوق العقاري في جميع مجالاته لتحقيق عوائد جيدة، من خلال إدارته من قبل مختصين في هذا المجال، على أن يكون لمدير الصندوق أتعاباً محددة بالإضافة إلى أتعاب حسن أداء في حال تحقيقه لنجاحات في إدارة الصندوق.

المعايير الشرعية لأتعاب الصندوق:

- يجوز لمدير الصندوق أن يتقاضى أتعاباً من المستثمر في حال اشتراكه واستردادته؛ لأنها عوض عن منافع مقومة شرعاً، سواءً أكان هذا الأجر مبلغاً مقطوعاً أم نسبة مخصومة من قيمة الوحدة المشتراة شريطة أن تكون هذه الأتعاب منصوصاً عليها في شروط وأحكام الصندوق.
- يجوز لمدير الصندوق أن يقتطع أتعاباً للإدارة بصفة دورية، ويجوز أن تحدد هذه الأتعاب بنسبة محددة من أصول الصندوق في موعد دوري معلوم، شريطة أن تكون النسبة محددة ومعلومة للمستثمرين في شروط وأحكام الصندوق.
- يجوز لمدير الصندوق اقتطاع حوافز للأداء (أتعاب حسن أداء)، وهي رسوم إضافية يشترطها مدير الصندوق على المستثمر في حال زيادة مستوى الأرباح عن حد معين متفق عليه؛ لأنها جزء من الأجرة مألها إلى العلم ولا تؤدي إلى المنازعة، شريطة أن تكون النسبة محددة ومعلومة للمستثمر في شروط وأحكام الصندوق.

المعايير الشرعية لإدارة الصندوق وتسويقه:

- يجب على مدير الصندوق بذل جهده وطاقته في استثمار أموال الصندوق على الوجه الأمثل، والأفضل لمصلحة المستثمرين.

- يجب على مدير الصندوق استثمار أموال الصندوق في الغرض الذي أنشئ الصندوق من أجله، ولا يجوز له الاستثمار فيما لم ينص عليه في شروط وأحكام الصندوق إلا بعد إخطار المستثمرين.
- يجوز أن ينص مدير الصندوق على نسبة الربح المتوقعة من الاشتراك في الصندوق بناءً على دراسة السوق، شريطة أن يكون ذلك على سبيل التقريب والتوقع.
- يجب على مدير الصندوق الإفصاح التام عن جميع المصاريف المحملة على الصندوق.

المعايير الشرعية لبيع أصول الصندوق أو تأجيرها:

- لا يجوز للصندوق أن يحتسب أي فوائد ربوية في حال تأخر أي مشترٍ عن سداد التزاماته، وله اتخاذ الإجراءات القضائية المناسبة للحصول على مستحقاته.
- لا يجوز تأجير أي من أصول الصندوق إلى أي نشاط محرم شرعاً، كالتأجير إلى بنوك ربوية.

المعايير الشرعية لاستثمار نقدية الصندوق (عمليات المراجعة):

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

الرئيس التنفيذي

ماجد بن علوش الهديب

مسؤول المطابقة والالتزام

حمد بن خالد المرزوقي