السعودي الفرنسي كابيتال
Saudi Fransi Capital
تميّز في الخدمة، تفّوق في الأداء

بنيان ريت
Bonyan REIT

صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية
تمت موافقة هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية على تأسيس الصندوق وطرح وحداته طرحاً عاماً
في تاريخ 1439/07/04هـ الموافق 2018/03/21م

حجم الصندوق:	1,628,811,000 ريال سعودي
سعر الوحدة:	10 ريال سعودي
عدد الوحدات المطروحة للجمهور:	65,152,440 وحدة
حجم الطرح للجمهور:	651,524,400 ريال سعودي
عملة الصندوق:	الريال السعودي

نواف بن زبن العتيبي
رئيس المطابقة والالتزام

وليد بن خالد فطاني
الرئيس التنفيذي

الشروط والأحكام

صدرت بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من قبل هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية ويتحمل مدير الصندوق المسؤولية الكاملة عن دقة المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، ويقر بعد أن أجرى كافة التحريات المعقولة وحسب علمه واعتقاده بأنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية السعودية والسوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى هذه الشروط والأحكام، ولا يقدمان أي إقراراًت أو ضمانات تتعلق بدقتها واكتمالها، ويخليان مسؤوليتهما صراحة عن أي خسارة قد تقع بسبب الاعتماد على أي جزء من هذه الشروط والأحكام.

صدرت هذه الشروط والأحكام بتاريخ 1439/07/04هـ الموافق 2018/03/21م، وقد تم آخر تحديث بتاريخ 1439/07/22هـ الموافق 2018/04/08م

معلومات مهمة للمستثمرين

يجب على جميع المستثمرين المحتملين قبل اتخاذ أي قرار استثماري خاص بالصندوق قراءة الشروط والأحكام وفي حال عدم الوضوح ينبغي التماس مشورة مالية من مستشار مالي مرخص له من هيئة السوق المالية وذلك لبيان التالي:

أ) مدى ملائمة الاستثمار في الصندوق لتحقيق الأهداف الاستثمارية

ب) مدى قابلية المستثمر المحتمل لتحمل أي من المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق.

وعلى ما سبق يتحمل المستثمر المسؤولية الكاملة نتيجة قراره الاستثماري بشأن الصندوق.

الجهات المستلمة

البنك السعودي الفرنسي
Banque Saudi Fransi

مصرف الراجحي
Al Rajhi Bank

بنك الرياض
riyad bank

السعودي الفرنسي كابيتال
Saudi Fransi Capital
تميّز في الخدمة، تفوق في الأداء

سامبا
samba

الأهلي
NCB

مدير الصندوق ومدير الطرح	السعودي الفرنسي كابيتال Saudi Fransi Capital تميّز في الخدمة، تفوق في الأداء	شركة السعودي الفرنسي كابيتال المركز الرئيسي : ص.ب 23454 الرياض 11426 المملكة العربية السعودية هاتف: +966112826666 الموقع الإلكتروني: www.sfc.sa
مدير الأملاك	بنيان السعودية Saudi Bonyan Real Estate Investment للإستثمار العقاري	شركة بنيان السعودية طريق الملك فهد ص.ب.: 9102 الرياض، 11413 المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: www.saudibonyan.com.sa
أمين الحفظ	البلاد المالية Albilad Capital	شركة البلاد للاستثمار سمارت تأور – الطابق الأول تقاطع شارع التحلية مع طريق الملك فهد ص.ب. 036 المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com
المستشار القانوني	مكتب سلمان متعب السديري للمحاماة THE LAW OFFICE OF SALMAN M.AL-SUDAIRI	مكتب سلمان متعب السديري للمحاماة أبراج التطوير – برج (1) – الطابق 7 طريق الملك فهد ص.ب.: 17411 الرياض، 11484 المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: www.lw.com
دراسة الجدوى	ValuStrat	فاليوستراتات Valustrat الدور السادس البرج الجنوبي الفيصلية طريق الملك فهد هاتف: +966112935127 الموقع الإلكتروني: www.valustrat.com
المحاسب القانوني	KPMG	كي بي إ م جي الفوزان وشركاه KPMG Al Fozan & Partners. برج كي بي إم جي – شارع صلاح الدين الأيوبي ص.ب. 92876 الرياض 11663 المملكة العربية السعودية هاتف: +966118748500 فاكس: +966118748600 الموقع الإلكتروني: www.kpmg.com.sa

المثمنون العقاريون	Knight Frank	نايت فرانك ، **Night Frank** طريق الملك عبدالعزيز – حي الياسمين الرياض – المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: www.knightfrank.com.sa
	ValuStrat	فاليوسترات **Valustrat** الدور السادس البرج الجنوبي الفيصلية طريق الملك فهد هاتف: +966112935127 الموقع الإلكتروني: www.valustrat.com
	تثمين VALUATION الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول Saudi Asset Valuation Company	الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول المملكة العربية السعودية، الرياض عمارة الميزان، حي العليا هاتف: +966920002011 البريد الإلكتروني: tathmen@tathmen.net
الجهة المنظمة	هيئة السوق المالية Capital Market Authority	هيئة السوق المالية طريق الملك فهد ص.ب 87171 الرياض 11642 المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: www.cma.org.sa
منصة التداول	تداول Tadawul	السوق المالية السعودية (تداول) أبراج التعاونية، البرج الشمالي – طريق الملك فهد الرياض ص.ب 60612 الرياض 11555 المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: www.tadawul.com.sa

الجهات المستلمة	
السعودي الفرنسي كابيتال Saudi Fransi Capital تميّز في الخدمة، تفوق في الأداء	شركة السعودي الفرنسي كابيتال المركز الرئيسي : ص.ب 23454 الرياض 11426 المملكة العربية السعودية هاتف:+966112826666 الموقع الإلكتروني: www.sfc.sa
البنك السعودي الفرنسي Banque Saudi Fransi	البنك السعودي الفرنسي شارع المعذر – ص ب 56006 – الرياض 11554 المملكة العربية السعودية هاتف: +966114042222 هاتف:+966114042311 الموقع الإلكتروني: www.alfransi.com.sa البريد الإلكتروني: communications@alfransi.com.sa
مصرف الراجحي Al Rajhi Bank	مصرف الراجحي ص.ب.28 – الرياض 11411 المملكة العربية السعودية هاتف: +966112116000 الموقع الإلكتروني: www.alrajhi.com.sa البريد الإلكتروني: contactcenter1@ alrajhibank.com.sa
الأهلي NCB	البنك الأهلي التجاري طريق الملك عبدالعزيز – ص.ب 3555 جدة 21481 المملكة العربية السعودية هاتف: +966126493333 فاكس: +966126437426 الموقع الإلكتروني: www.alahli.com البريد الإلكتروني: contactus@alahli.com
سامبا samba	مجموعة سامبا المالية طريق الملك عبدالعزيز– ص.ب. 833 الرياض 11421 المملكة العربية السعودية هاتف: +966114774770 فاكس: +966114799402 الموقع الإلكتروني: www.samba.com البريد الإلكتروني: customer@samba.com
بنك الرياض riyad bank	بنك الرياض طريق الملك عبدالعزيز – ص ب 22622 – الرياض 11614 المملكة العربية السعودية هاتف: +966114013030 فاكس: +966114042618 الموقع الإلكتروني: www.riyadbank.com البريد الإلكتروني: customercare@riyadbank.com

خصائص الصندوق

اسم الصندوق	صندوق بنيان ريت وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية وتعليمات هيئة السوق المالية.
العملة النقدية للصندوق	ريال سعودي.
درجة المخاطرة للصندوق	متوسطة إلى عالية المخاطر- الرجاء قراءة قسم المخاطر من هذه الشروط والأحكام «المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق».
نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية مؤسس في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
مدة الصندوق	مدة الصندوق تسعة وتسعون (99) عاماً ابتداء من تاريخ إدراج وحدات الصندوق في تداول ويمكن تمديد مدة الصندوق لمدة مماثلة بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وموافقة هيئة السوق المالية.
الأهداف الاستثمارية للصندوق	يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية داخل وخارج المملكة العربية السعودية وقابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري ، وتوزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية بشكل نصف سنوي وذلك في نهاية الربع الثاني و نهاية الربع الرابع من كل سنة ميلادية ويستثمر الصندوق بشكل ثانوي أصول الصندوق في مشاريع التطوير العقارية شريطة: 1. ألا تقل أصول الصندوق المستثمرة في الأصول العقارية المطورة التي تولد دخل دوري عن 75% من إجمالي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة، و 2. ألا يستثمر الصندوق أصوله في أراضي بيضاء.و 3. ألا تزيد الاستثمارات في عقارات خارج المملكة عن 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك وفقاً لأخر قوائم مالية مدققة.
الحد الأدنى للاشتراك	100وحدة بقيمة عشر ريالات لكل وحدة أي ما يعادل 1000 (الف) ريال سعودي.
الحد الأعلى للاشتراك	8,100,000 (ثمان ملايين ومائة ألف) وحدة بقيمة عشر ريالات لكل وحدة أي ما يعادل 81,000,000 (واحد وثمانون مليون) ريال سعودي.
توزيعات نقدية	يهدف الصندوق إلى توزيع 90% على الأقل من صافي أرباحه السنوية بشكل نقدي وذلك بشكل نصف سنوي في نهاية الربع الثاني ونهاية الربع الرابع من كل سنة ميلادية.
فترة طرح الصندوق	ستكون فترة الطرح لمدة خمسة عشر يوم عمل، وستبدأ من تاريخ 29-07-1439هـ الموافق 15-04-2018م إلى 17-08-1439هـ الموافق 03-05-2018م.
حجم الصندوق	يبلغ حجم الصندوق 1,628,811,000ريال سعودي (مليار وستمائة وثمانية وعشرون مليون وثمانمائة وأحد عشر ألف) مقسمة على 162,881,100وحدة استثمارية (مائة واثنان وستون مليون وثمانمائة وواحد وثمانون ألف ومائة) وبقيمة تبلغ 10 ريال (عشرة ريالات) للوحدة الواحدة. سيقوم مدير الصندوق بطرح 65,152,440 وحدة (خمسة وستون مليون ومائة واثنان وخمسون ألف وأربعمائة وأربعون) للجمهور بسعر 10 ريال سعودي للوحدة بما يشكل 40% من إجمالي وحدات الصندوق بحيث يستهدف مدير الصندوق جمع مبلغ نقدي وقدرة 651,524,400 ريال سعودي (ستمائة وواحد وخمسون مليون وخمسمائة وأربعة وعشرون ألف وأربعمائة) خلال فترة الطرح الأولي.

المستثمرون المؤهلون	مع مراعاة نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، فإن الاشتراك في الوحدات متاح فقط للفئات الآتية: (أ) الأشخاص الطبيعيون ممن يحملون الجنسية السعودية و(ب) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات القانونية والأشخاص الاعتبارية القائمة في المملكة العربية السعودية والمملوكة بالكامل من قبل الأشخاص الطبيعيون ممن يحملون الجنسية السعودية.
رسوم الاشتراك	لا يوجد رسوم اشتراك على المستثمرين في الصندوق
أتعاب هيكلة رأس المال	1.5% من حجم الصندوق مره واحدة عند تأسيس الصندوق، كما تدفع أتعاب هيكلة رأس المال فوراً مرة واحدة بعد إقفال أي عملية جمع لرأس المال ويتم احتسابها من قيمة الاصل المباع أو المشترى في ذلك الوقت فقط.
رسوم الإدارة	0.50% سنوياً من إجمالي قيمة الأصول بعد خصم جميع المصاريف
رسوم أمين الحفظ	- 0.025% سنوياً من إجمالي قيمة الأصول. - 30,000 ريال سعودي سنوياً لأمين الحفظ مقابل شهادة الزكاة والقوائم المالية. - 60,000 ريال سعودي لأمين الحفظ لتأسيس منشأة ذات غرض (تدفع مرة واحدة)
تثمين الصندوق	مرتان في العام بنهاية النصف الأول من كل سنة ميلادية ونهاية النصف الثاني من كل سنة ميلادية أي بما يتوافق مع تاريخ -30يونيو و -31ديسمبر من كل عام ميلادي.
سعر الوحدة عند الاشتراك	10 ريال سعودي.
التمويل	يجوز للصندوق الحصول على تمويل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. ولا تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه عن نسبة50% من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب أخر قوائم مالية مدققة.
حقوق التصويت	يحق لمالكي الوحدات التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات و الحصول على التقارير الدورية. بالإضافة إلى ذلك، الموافقة في على أي «تغيير أساسي» على الصندوق. وتُعتبر أياً من الحالات الآتية «تغيير أساسي»: - كل تغيير مهم في أهداف الصندوق؛ - كل تغيير من شأنه أن يؤثر بشكل سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم في الصندوق؛ - كل تغيير يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛ و - كل زيادة في رأس مال الصندوق.
ضريبة القيمة المضافة	جميع الرسوم والذمم الدائنة والمدينة للصندوق ستخضع لدفع ضريبة القيمة المضافة. علاوة على ذلك، جميع المبالغ التي تكون مستحقة الدفع بموجب هذه الشروط والاحكام حيثما ينطبق.
التداول	يتم تداول وحدات الصناديق العقارية المتداولة (ريت) بنفس الطريقة التي يتم بها تداول أسهم الشركات في السوق السعودي (تداول). وعليه، فإنه يمكن لمالكي الوحدات بيع وشراء الوحدات خلال ساعات التداول اليومية من خلال السوق مباشرة.

إقراراَت

1. يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام صندوق بنيان ريت قد تم إعدادها وفقاً للائحة صناديق الاستثماري العقاري، والتعليمات الخاصة بالصناديق العقارية المتداولة، والصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.

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

3. يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقار فنياً وخلوّه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

4. كما يقر مدير الصندوق أنه تم الافصاح عن تضارب المصالح في هذه الشروط والاحكام في قسم تضارب المصالح وهي كتالي:
   - لا يوجد أي تضارب مصالح مع مدير الصندوق.
   - يوجد تضارب مصالح بين مدير العقارات والصندوق حيث ان البائع للأصول العقارية المرتبطة بالصندوق هو مدير الأملاك.
   - يوجد تضارب مصالح بين ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق وذلك حيث انهم مديرو الأملاك، وكذلك يحتوي مجلس الصندوق على احد الملاك وهو الاستاذ سليمان الراشد وعلى المدير المالي للملاك وشركة إدارة الأملاك السيد عبد اللاه محمد.
   - لا يوجد مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.

5. يقر مدير الصندوق بأن جميع التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة قد تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى أسس تجارية ملائمة وعادلة ولن تؤثر سلبياً بأي شكل من الأشكال على أداء الصندوق وملاكه.

6. يُقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يتم إخضاعهم لأي دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مُخلّة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرّف مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهّلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.

7. يقر مدير الصندوق بأن العضوين المستقلين ، مطابقان لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وكذلك سينطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق طيلة عمر الصندوق.

8. يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي أنشطة عمل أو مصلحة أخرى مهمّة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق «شركة السعودي الفرنسي كابيتال» يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.

9. يقر مدير الصندوق بأنه لم يمنح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عائد نقدي أو غير نقدي لأي من الأطراف في الصندوق أو خارجه غير ما تم ذكره في الشروط والأحكام.

10. يقر مدير الصندوق أنه لا توجد حالات لتضارب في المصالح والتي من شأنها أن تؤثر على مدير الصندوق في القيام بواجباته تجاه الصندوق.

11. يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في الفقرة (10) من هذه الشروط والأحكام.

12. يقر مدير الصندوق أنه لن يتم إدراج الصندوق إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لصالح الصندوق، وفي حال عدم إكمال ذلك خلال الفترة المعلنة في الفقرة (9) من هذه الشروط والأحكام، سيتم إرجاع كامل مبالغ الاشتراك للمستثمرين.

13. يقر مدير الصندوق أنه لا يجوز تصويت أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة على مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق

14. يقر مدير الصندوق بأنه قد تم الافصاح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في

الاشتراك في الصندوق وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير التي تم ذكرها في هذه الشروط والأحكام.

15. يقر 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% من قيمة الوحدات، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي :

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

16. يقر مدير الصندوق أنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول وسيعمل مدير الصندوق والمدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق إلى خسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي 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 علم مسبق 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.

17. يقر مدير الصندوق بأنه تم الإفصاح عن جميع الشروط والأحكام والمعلومات التي يمكن أن تؤثر على قرار الاشتراك في الصندوق والمستثمرين فيه.

18. يقر مدير الصندوق بأن الملاك الحاليين والمستأجرين للعقارات ليسوا عرضة لقرارات حجز أو تحفظ على ممتلكات أو حسابات.

19. يقر مدير الصندوق أن كل ما ورد من ملاحظات في تقرير نفي الجهالة الفني والقانوني تم الإفصاح به في الشروط والأحكام.

20. يقر مدير الصندوق، أنه لا توجد منازعات على العقار أو دعاوى قضائية أو تحكيمية أو إجراءات قضائية أو إجراءات إدارية أو إجراءات تحكيم أو تحقيقات، سواءً كانت معلقة أو تم البت فيها أو قيد النظر أو محتملة ومن شأنها سواءً مجتمعة أو منفردة أن يكون لها تأثير سلبي وجوهري ومن شأنها أن تقيّد بائعي الأصول العقارية المبدئية ومدير الصندوق من القيام بإتمام عملية بيع وشراء الأصول العقارية المبدئية وفقاً لشروط وأحكام اتفاقيات البيع المبرمة بينهم ووفقاً لشروط وأحكام الصندوق والأنظمة المرعية في المملكة العربية السعودية.

21. يُقِرّ مدير الصندوق بسلامة الملاءة المالية وأنشطة المستأجر الرئيسي للأصول العقارية.

قائمة المحتويات

تعريفات 11
1.اسم الصندوق ونوعه : 12
2. المقر الرئيسي لمدير الصندوق: 12
3. مدة الصندوق: 12
4. حجم الصندوق: 12
5. أهداف الصندوق: 12
6. وصف غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية: 12
7. ملخص للإستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه : 12
8. المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق: 44
9. الاشتراك: 55
10. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة: 63
11. تثمين أصول الصندوق: 67
12.تداول وحدات الصندوق: 70
13. انقضاء الصندوق: 70
14. مجلس إدارة الصندوق: 71
15. مدير الصندوق: 73
16. سياسة توزيع الأرباح: 77
17. آلية زيادة رأس مال الصندوق: 77
18. سياسة اجتماعات مالكي الوحدات: 77
19. حقوق مالكي الوحدات: 78
20. أمين الحفظ: 79
21. المطور: 79
22. المحاسب القانوني: 79
23. القوائم المالية: 79
24. مدير الأملاك: 79
25. تضارب المصالح: 80
26. الإفصاح لمالكي الوحدات: 81
27. معلومات أخرى: 81
28. إجراءات معالجة الشكاوى: 82
29. صناديق الاستثمار المطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية: 82
30. تعديل شروط وأحكام الصندوق: 83
31. النظام المطبق وتسوية النزاعات: 83
32. الالتزام بلائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة: 83
33. نموذج طلب الاشتراك: 87

تعريفات

مجلس الإدارة	هو مجلس إدارة يتم تعيين أعضاءه من قبل مدير الصندوق، وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ لمراقبة أعمال مدير الصندوق وسير أعمال الصندوق.
يوم العمل	يوم العمل الرسمي حين تكون البنوك والأسواق المالية مفتوحة للعمل في المملكة.
رأس المال	المبلغ المشارك به من المستثمرين في الصندوق.
هيئة السوق المالية أو الهيئة	تعني هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.
عملة الصندوق	العملة التي يتم بناء عليها تقويم سعر وحدات الصندوق وهي الريال سعودي.
لائحة صناديق الاستثمار العقاري	تعني لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من قبل هيئة السوق المالية بقرار رقم 1-193-2006 وتاريخ 1427/06/19هـ (الموافق 2006/07/15م).
التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة	التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من قبل هيئة السوق المالية وفقاً لقرارها رقم 6-130-2016 المؤرخ في 1438/01/23 هـ (الموافق 2016/10/24 م).
مدير الصندوق	شركة السعودي الفرنسي كابيتال.
المملكة	المملكة العربية السعودية.
رسوم إدارة الصندوق	الرسوم التي يتقاضاها مدير الصندوق لقاء إدارة صندوق الاستثمار.
صافي أرباح الصندوق	يقصد به إجمالي عوائد الصندوق بما في ذلك الدخل التأجيري بعد خصم إجمالي المصروفات التي تحملها الصندوق باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي قد يعاد استثمارها بهدف الاستحواذ على أصول إضافية أوصيانة وتجديد أصول الصندوق القائمة.
سعر الوحدة	قيمة وحدة الصندوق و التي تحسب بتقسيم صافي قيمة أصول الصندوق على إجمالي عدد الوحدات القائمة.
الهيئة الشرعية	مجموعة من علماء الشريعة تم تعيينهم من قبل مدير الصندوق لتقديم المشورة بشأن مدى توافق المنتجات الاستثمارية مع أحكام الشريعة الإسلامية.
رسوم الاشتراك	لا يوجد رسوم اشتراك على المستثمرين في الصندوق
المشترك / مالك الوحدات	مصطلحات مترادفة، ويستخدم كل منها للإشارة إلى الشخص الذي يملك وحدات في الصندوق.
الصندوق	يعني صندوق بنيان ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول متوافق مع الشريعة يديره مدير الصندوق.
المثمن/ المقيم	شخص يختاره مدير الصندوق، لتثمين وتقييم أصول الصندوق تتوافر فيه الدراية والخبرة اللازمتين لتقديم خدمات التثمين العقاري ومرخص معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).
إجمالي قيمة الأصول	إجمالي قيمة الأصول مخصوماً منها إجمالي قيمة الخصوم بحسب تقييم المثمنين العقاريين.
تداول	تعني السوق المالية السعودية.

الشروط والأحكام

1. اسم الصندوق ونوعه

صندوق بنيان ريت (الصندوق) وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية مؤسس في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

2. المقر الرئيسي لمدير الصندوق:

شركة السعودي الفرنسي كابيتال

ص.ب 23454

الرياض 11426

المملكة العربية السعودية

هاتف: 966112826666+

الموقع الإلكتروني: www.sfc.sa

3. مدة الصندوق

مدة الصندوق تسعة وتسعون (99) عاماً ابتداء من تاريخ إدراج وحدات الصندوق في تداول، ويمكن تمديد مدة الصندوق لمدة مماثلة بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وموافقة هيئة السوق المالية.

4. حجم الصندوق

يبلغ حجم الصندوق 1,628,811,000 ريال سعودي (مليار وستمائة وثمانية وعشرون مليون وثمانمائة وأحد عشر ألف) مقسمة على 162,881,100 وحدة استثمارية (مائة واثنان وستون مليون وثمانمائة وواحد وثمانون ألف ومائة) وبقيمة تبلغ 10 ريال (عشرة ريالات) للوحدة الواحدة. سيقوم مدير الصندوق بطرح 65,152,440 وحدة (خمسة وستون مليون ومائة واثنان وخمسون ألف وأربعمائة وأربعون) للجمهور بسعر 10 ريال سعودي للوحدة بما يشكل 40% من إجمالي وحدات الصندوق بحيث يستهدف مدير الصندوق جمع مبلغ نقدي وقدرة 651,524,400 ريال سعودي (ستمائة وواحد وخمسون مليون وخمسمائة وأربعة وعشرون ألف وأربعمائة) خلال فترة الطرح الأولي.

5. أهداف الصندوق

الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً انشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزيع ما لا يقل عن ما نسبته 90% على الأقل من صافي أرباحه السنوية بشكل نقدي بشكل نصف سنوي في نهاية الربع الثاني ونهاية الربع الرابع.

6. وصف غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية

يهدف الصندوق إلى استثمار 75% بحد أدنى من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً وذلك في مختلف القطاعات، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزيع نسبة 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية نقداً على مالكي الوحدات بشكل نصف سنوي في نهاية الربع الثاني ونهاية الربع الرابع من كل سنة ميلادية. وقد يستثمر الصندوق بنسبة لا تتجاوز 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في مشاريع التطوير العقاري، ولن يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء. يسعى الصندوق للاستثمار في أصول عقارية مدرة للدخل سواء كانت تجارية أو سكنية أو فندقية أو أصول متعددة الاستخدام والتي تقع في المملكة العربية السعودية، مع رغبته في الاستثمار في عقارات خارج المملكة ولكن بشرط أن لا تزيد هذه الاستثمارات عن 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

7. ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه

يستهدف الصندوق تكوين محفظة استثمارية مبدئية مكونة من 10 أصول عقارية متنوعة من خلال تملك 9 أصول عقارية وحق انتفاع واحد قابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري والتي ستدر عوائد على رأس المال المستثمر بما يتماشى مع استراتيجية استثمار الصندوق. ويستثمر الصندوق بشكل ثانوي أصوله في مشاريع التطوير العقارية شريطة ألا يستثمر الصندوق أصوله في أراضي بيضاء. كما يقر مدير الصندوق على خلو الأصول العقارية محل استثمار الصندوق من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة منها أو تشغيلها، وكذلك على سلامة الأصول العقارية فنياً وخلوها من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة منها أو تشغيلها، أو قد تتسبب بدورها في اجراء اصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

ملخص لأصول الصندوق وسعر شرائها

سيكون سعر الشراء 1,604,740,000 ريال سعودي (مليار وستمائة وأربعة مليون وسبعمائة وأربعون ألف) وتفاصيلها كتالي:

الاصل	نوع الملكية	حالة العقار	الموقع	المبلغ (ريال سعودي)	مبلغ مشروط• (40% من قيمة الأصول)	الايجار السنوي الصافي لعام 2018 (ريال سعودي)*	النسبة من حجم الصندوق
القطاع السكني							
مجمع فلل الرفيعة	ملكية	مطور	الرياض	190,000,000	-	14,920,330	11.66%
مجمع فلل المعذر	ملكية	مطور	الرياض	5,500,000	-	537,239	0.34%
مبنى سيتي ووك السكني(2B)69 وحدة	ملكية	مطور	دبي	273,000,000	-	10,247,473	16.76%
قطاع الضيافة							
كورتيارد ماريوت	ملكية	مطور	جازان	90,000,000	-	6,309,944	5.52%
شقق ماريوت ريزيدنس ان	ملكية	مطور	جازان	55,500,000	-	3,998,153	3.41%
الراشد ريزيدنسز	ملكية	مطور	المدينة المنورة	42,600,000	28,400,000	7,078,426	2.62%
قطاع المراكز التجارية							
الراشد مول	ملكية	مطور	جازان	206,000,000	-	15,646,293	12.65%
الراشد ميغا مول	ملكية	مطور	المدينة المنورة	505,500,000	-	32,824,933	31.03%
الراشد مول	منفعة	مطور	أبها	223,200,000	148,800,000	34,583,966	13.70%
مجمع الراشد سترب مول	ملكية	مطور	الرياض	13,440,000	8,960,000	**1,642,957	0.83%
الاجمالي				**1,604,740,000**	**186,160,000**	***127,789,714	**98.5%**
أتعاب هيكلة رأس المال				**24,071,000**			**1.5%**
اجمالي حجم الصندوق				**1,628,811,000**			**100%**

* أرقام العام 2018م تعتبر مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat).

** لم يتم توقيع أي عقود في الوقت الحالي ولكن تم التوصل لهذه الأرقام المستقبلية عن طريق مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat).

*** هذا الرقم يشمل جميع أرباح عام 2018 م ولكن الصندوق سيستحق هذه الأرباح من تاريخ تأسيس الصندوق ونقل ملكية الأصول للصندوق.

• المبالغ المشروطة هي مبالغ متبقية لقيمة ثلاثة أصول، تم الاتفاق على ان يتم تسديد كامل المبلغ اذا تحقق شرط الاشغال وهي نسبه معينة لكل اصل عقاري حيث ان هذه الأصول لن يتم تسديد كامل مبالغها حتى يتم الوصول إلى نسبة الاشغال المشروطة والسبب ان هذه الأصول تعتبر أصول جديدة وليس لها تاريخ تشغيلي وقد تم انشائها في عام 2017 م وعليه ستكون دفع قيمتها مشروطة بارتفاع نسبة التشغيل ونسب الاشغال هي كتالي:

1. الراشد مول- أبها: سيتم دفع المبلغ المتبقي وهو عبارة عن (148,800,000) ريال سعودي خلال 18 شهر من وصول نسبة الاشغال إلى (90%)

2. مجمع الراشد سترب مول: سيتم دفع المبلغ المتبقي وهو عبارة عن (8,960,000) ريال سعودي خلال 18 شهر من وصول نسبة الاشغال إلى (90%)

3. الراشد ريزيدنسز: سيتم دفع المبلغ المتبقي وهو عبارة عن (28,400,000) ريال سعودي خلال 18شهر من وصول نسبة الاشغال إلى(75%) وذلك لمعدل 6 اشهر متتالية، وتم وضعها كمعدل حيث ان قطاع الضيافة يتم استئجاره بشكل يومي أي انه من الممكن ان تصل نسبة الاشغال في يوم معين أو موسم معين إلى 100% وممكن ان تصل في بعض الايام إلى 20% ولذلك تم ضبطها بمعد 6 اشهر متتالية.

مثال توضيحي وافتراضي:

في حال انه نسبة الاشغال لمجمع الراشد سترب مول في مدينة الرياض وصلت لنسبة (90%) في تاريخ 2020/1/1، معنى ذلك مدير الصندوق لديه 18 شهر من هذا التاريخ ليدفع المبلغ المتبقي لبائع الاصل ويكون المبلغ المشروط ثابت كما هو في اتفاقية البيع ويكون طريقة تسديد هذه المبالغ اما عن طريق التمويل وذلك بما يتماشى مع لوائح وتعليمات هيئة السوق المالية أو عن طريق المبالغ المحصلة من بيع احد أصول الصندوق في حال ان بيعها قد يكون في مصلحة المستثمرين، حيث أن الصندوق يحتوي على أصول منوعة والذي ينوي مدير الصندوق الاحتفاظ ببعضها، ولكن يوجد أصول ينوي مدير الصندوق بيعها في المستقبل في حال ارتفع سعرها.

كما يحق لمدير الصندوق بيع جميع الأصول العقارية المملوكة للصندوق وذلك بعد اخذ الموافقات اللازمة ويشمل ذلك جميع الأصول التي لم يتم دفع قيمتها كاملاً والتي تم وضع مبلغ مشروط بسداد قيمتها وفي حال بيع أي من هذه الأصول المشروطة فسوف يكون الصندوق ملزماً بدفع ما تبقى عليه من هذه الأصول لبائع الاصل وذلك حسب المبلغ المتفق عليه في اتفاقيات البيع. كما لا يحق لبائع الاصل استئجار أي من الأصول المشروطة لا بطريقة مباشرة أو غير مباشرة وذلك تفادياً لتضارب المصالح المستقبلية

ملخص محفظة الصندوق

(أ) **تفاصيل العوائد المستهدفة لحاملي الوحدات:**

#	اسم العقار	2018 م	2019 م	2020 م	2021 م
1	مجمع فلل الرفيعة	14,920,330	14,830,213	14,737,844	15,569,415
2	مجمع فلل المعذر	537,239	550,670	564,437	578,548
3	مجمع الراشد سترب مول	1,642,957	1,642,867	1,832,776	1,832,683
4	الراشد مول (جازان)	15,646,293	16,385,308	16,643,401	16,907,878
5	كورتيارد ماريوت	6,309,944	6,558,660	7,340,264	7,617,121
6	شقق ماريوت ريزيدنس ان	3,998,153	4,236,956	4,280,744	4,674,680
7	الراشد ميغا مول (المدينة)	32,824,933	33,367,652	33,923,806	34,493,728
8	الراشد ريزيدنسز	7,078,426	7,441,840	7,825,895	8,209,814
9	مبنى سيتي ووك السكني (2B) 69 وحدة	10,247,473	10,518,879	11,143,542	11,437,964
10	الراشد مول (أبها)	34,583,966	39,451,337	40,686,766	41,399,109
	إجمالي الايجارات	**127,789,714**	**134,984,383**	**138,979,474**	**142,720,939**
	مصاريف الصندوق	9,596,141	9,607,001	9,618,578	9,630,552
	نسبة رسوم ومصاريف الصندوق (%) من حجم	0.59%	0.59%	0.59%	0.59%
	صافي العوائد بعد خصم جميع مصاريف الصندوق	118,193,573	125,377,382	129,360,896	133,090,386
	نسبة العائد الإجمالي قبل خصم مصاريف الصندوق (%)	7.85%	8.29%	8.53%	8.76%
	نسبة العائد الإجمالي بعد خصم جميع مصاريف الصندوق (%)	7.26%	7.70%	7.94%	8.17%
	متوسط العوائد على الصندوق للسنوات الاربع القادمة	7.77%	-	-	-

الوصف	عدد / قيمة
إجمالي عدد العقارات وعقود المنفعة المراد الاستحواذ عليها	10
عدد العقارات المراد الاستحواذ على ملكيتها بشكل تام	9
عدد العقارات المراد الاستحواذ على منفعتها	1
العقارات المطورة تطوير كامل	10
عدد العقارات قيد الإنشاء	0
نسبة العقارات المدرة للدخل من مجموع الأصول	100%
نسبة العقارات قيد الإنشاء من مجموع الأصول	0%
التكلفة الاجمالية لشراء العقارات(ريال سعودي)	1,604,740,000
التكلفة الاجمالية لشراء العقارات من دون عقد المنفعة(ريال سعودي)	1,381,540,000
التكلفة الاجمالية لشراء عقد المنفعة (ريال سعودي)	قيمة العقد (372,000,000) ريال سعودي مع الحق لمدير الصندوق في شراء العقار خلال السنوات الخمسة الأولى من توقيع العقد بمبلغ وقدره مئة وعشرة ملايين ريال سعودي (110,000,000ريال سعودي) ومدته 20 سنة
المبالغ المطلوب جمعها من الجمهور	651,524,400 ريال سعودي
إجمالي حجم الصندوق (ريال سعودي)	1,628,811,000
التوزيع الجغرافي لأصول الصندوق	المملكة العربية السعودية (الرياض، المدينة المنورة، أبها، جازان) والإمارات العربية المتحدة (دبي)
مجموع الإيجارات لكامل أصول الصندوق المستهدفة خلال 12 شهر (سنة 2018) (ريال سعودي)	127,789,714 ريال سعودي
صافي الدخل بعد خصم جميع المصاريف لعام 2018م (ريال سعودي)	118,193,573 ريال سعودي
نسبة صافي الدخل بعد خصم جميع المصاريف لعام 2018م	7.26%
نسبة المساحة المؤجرة	82.6%
نسبة عقد المنفعة من اجمالي حجم الصندوق	13.70%
نسبة العقارات خارج المملكة	16.76%

(ب) ملخص الأصول العقارية: الأصول المزمع الاستحواذ عليها:

قطاع المراكز التجارية:

العقار الأول: الراشد ميغا مول المدينة المنورة (ملكية)

وهو عبارة عن مجمع تجاري (مول) في المدينة المنورة ويتكون المجمع من أربعة أدوار و يضم المول ما يزيد عن 250 متجراً من العلامات التجارية والمتاجر المتخصصة في مبيعات التجزئة، كذلك يوجد العديد من الماركات بما في ذلك الملابس والمواد الغذائية والمشروبات وغيرها من الخدمات مثل صالات ترفيهية (ديجي فن، وصالة تزلج، ومسرح الطفل، وملعب كرة قدم) بالإضافة إلى العديد من المطاعم، كما يضم هايبر ماركت على مساحة 7825 متراً مربعاً، ومن المستأجرين : الشركة السعودية للمتاجر المتخصصة – كارفور، شركة عبدالمحسن الحكير ، شركة عبدالمحسن العبدالكريم و شركاه ، شركة الحميضي للساعات و المجوهرات ، شركة داماس العربية السعودية المحدودة ، شركة الشايع الدولية للتجارة ، ويعتبر المجمع اكبر مجمع تجاري في المدينة المنورة.

موقع المجمع:

معلومات الاصل	
اسم العقار	الراشد ميغا مول – المدينة المنورة
نوع العقار	مجمع تجاري (مول)
الموقع	المدينة المنورة طريق الملك عبدالله –الدائري الثاني
مساحة الأرض*	جزء من أرض وتبلغ مساحة الأرض64,000 م^2
مساحة البناء	115,795 م^2
المالك	شركة صندوق بنيان للعقارات (ذات مسؤولية محدودة) المملوكة من قبل شركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مقفلة)
تاريخ إتمام البناء**	مارس 2008
تاريخ تشغيل الأصل	يونيو 2008
عمر البناء	9 سنوات من تاريخ التشغيل
عدد الادوار	4 طوابق
قيمة شراء الاصل	505,500,000 ريال سعودي

* يقع الاصل المراد الاستحواذ عليه على أرض تبلغ مساحتها 64,000 م2 وهي تشمل على اصلين عقاريين: الراشد ميغا مول المدينة المنورة ، الراشد ريزيدنسز.

** لا يوجد شهادة إتمام بناء للأصل العقاري ولكن يتعهد مدير الصندوق باستخراجها خلال الـ 12شهر القادمة وفي حال لم يتمكن من ذلك فسيكون مدير الصندوق هو المسؤول أمام الصندوق وأمام مالكي الوحدات في حال وقع أي ضرر بسبب عدم استخراجها.

العقود التأجيرية في تاريخ 30 نوفمبر 2017م	
عقود الإيجار الحالية	يوجد 240 عقد تأجيري
المستأجرين الرئيسيين	المستأجرين الرئيسيين : الشركة السعودية للمتاجر المتخصصة – كارفور، شركة عبدالمحسن الحكير ، شركة عبدالمحسن العبدالكريم و شركاه ، شركة الحميضي للساعات و المجوهرات ، شركة داماس العربية السعودية المحدودة ، اتش اند ام (H & M) وباريس غاليري و هوم سينتر ويعتبر المجمع اكبر مجمع تجاري في المدينة المنورة. كذلك يوجد العديد من الماركات المختلفة التي تشمل الملابس والمواد الغذائية والمشروبات وغيرها من الخدمات

مدة العقود	متوسط مدة عقود التأجير حوالي 3 سنوات مع عقود إيجار تترأوح بين سنة واحدة حتى 20 سنة تعاقدية
التأجير بالباطن	لا يحق للمستأجر أن يؤجر أو يتنازل جزئياً أو كلياً عن هذا العقد للغير كان ذلك بعوض أو بدون عوض
إنهاء العقود	يجوز للمستأجر إنهاء العقد مع إلزامه بدفع قيمة عقد الايجار كاملة، كما يجوز للطرفين عدم تجديد العقد على ان يتم إخطار الطرف الآخر بمدة لا تقل عن ستين يوماً كما يجوز للمالك إنهاء جميع العقود مع اشعار المستأجر و ذلك في حالة مخالفة المستأجر لشروط العقد
النظام المطبق	تتبع للتنظيم والقوانين السارية في المملكة العربية السعودية

تفاصيل عقود الايجار كما في 30 نوفمبر 2017م

نوع العقد	الايجار الفعلي (ريال سعودي)	عدد العقود	المساحة التأجيرية (م^2)	سعر المتر بالريال السعودي
مراكز (محلات تجارية كبيرة)	11,224,544	10	32,195	349
مطاعم	9,854,035	63	3,204	3,075
متاجر (محلات)	21,785,379	120	11,937	1,825
خدمات اخرى (مثال صراف، لوحات إعلانية)	6,347,000	47	-	-
إجمالي الايجارات الحالية	49,210,958	240	47,637	
اعلى مبلغ يستطيع مدير الصندوق الحصول عليه في حال تم تأجير الاصل بالكامل	50,496,608			
نسبة اشغال الاصل	99.4%			

عقود طويلة الاجل كما في 30 نوفمبر 2017م*

التفاصيل	اكثر من 3 سنوات (ريال سعودي)	اكثر من 10 سنوات
المساحة التأجيرية (م^2)	6,359	28,397
نسبة المساحة التأجيرية (م^2)	13%	60%
عدد العقود	16	10
متوسط مدة العقد من بداية العقد حتى النهاية (سنوات)	5.0	13.3
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد (سنوات)	3.0	6.1

* في ما يتعلق بالعقود قصيرة المدى فهي عقود مدتها سنة ويتم تجديدها تلقائياً ما عدى عند رغبة المستأجر في الخروج .

عقد إدارة الأملاك

مدير الأملاك	شركة بنيان السعودية المملوكة لشركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مقفلة)
تفاصيل العقود	مدير الأملاك مسؤول عن الإدارة الكاملة للعقار و تشمل (ا) تحصيل الايجار، (ب) تأجير، تجديد، و تنفيذ و فرض عقود الايجار الحالية بالنيابة عن المالك، (ج) إدارة شؤون العقار اليومية وتكاليف الايجار

	بالإضافة إلى إدارة العقار وصيانته، (د) الحفاظ على نظام شامل للإدارة المالية يغطي جميع التفاصيل المالية لجميع التدفقات النقدية و النفقات. و سوف يساعد مدير الأملاك أيضاً المالك على تأمين جميع التراخيص اللازمة لتشغيل العقار للغرض المنشود. يلتزم الصندوق بدفع جميع المصاريف للمحافظة على العقار و تشغيله بما في ذلك المنافع و الضرائب و التأمين و جميع التكاليف الاخرى التي تمكن مدير الأملاك من إدارة العقار بما في ذلك المدفوعات للتحسينات المالية. و تبلغ مدة العقد 10 سنوات من تاريخ تأسيس الصندوق و يتم تجديدها تلقائياً لمدة 5 سنوات مالم يبلغ اي طرف عن نيته بعدم التجديد قبل سنة واحدة على الاقل من انتهاء العقد. ان السنوات الخمس الأولى من العقد ملزمة لكلا الطرفين، و بعد ذلك يمكن لمدير الأملاك إنهاء العقد بفترة اشعار مدتها 120 يوماً بشرط ان يعين المالك بديلاً. مدير يحق لمدير الأملاك الحصول على رسوم بنسبة 5% من صافي الايرادات مقابل خدماته.

عقد التأمين			
شركة التأمين	الشركة الخليجية العامة للتأمين التعاوني	شركة الوطنية للتأمين	الشركة الخليجية العامة للتأمين التعاوني
نوع التغطية	ا- المبنى ب- نظام تكييف الهواء ج- الادوات و المعدات د- الادوات الكهربائية ه- الاثاث و الديكور و- الكمبيوترات و الطابعات ز- المخزون ط- فقدان الايجار	ا- ارهاب ب- حرب ج- تخريب	ا- المسؤولية العامة

العائد التأجيري الصافي للسنوات الثلاث الماضية			
العام	2015	2016	2017
عائدات التأجير (ريال سعودي)	31,548,553	32,884,855	33,686,576

* أرقام العام 2017 تعتبر فعلية حتى شهر نوفمبر وأرقام شهر ديسمبر تعتبر مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat).

العائد التأجيري المستهدف للسنوات الثلاث القادمة*			
العام	2018	2019	2020
إجمالي الايجار	50,892,123	51,871,896	52,876,022
صافي الدخل التشغيلي**	32,824,933	33,367,652	33,923,806
العائد التشغيلي	6.49%	6.60%	6.71%

* تعتبر الأرقام مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat).

** الاصل العقاري يحتوي على مصاريف تشغيلية وهي على سبيل المثال لا الحصر: مصاريف رواتب العمال، مصاريف الفواتير من كهرباء ومياه، مصاريف الامن ومصاريف الصيانة المستمرة وكذلك رسوم التشغيل ورسوم إدارة الأملاك وعليه فإن مثل هذه المصاريف تحتسب على الصندوق حيث انه هو المالك لهذه الأصول.

العقار الثاني: الراشد مول- أبها (منفعة)

وهو عبارة عن مجمع تجاري (مول) في مدينة أبها ويقع على طريق الملك فهد، يتكون من دورين. يضم المول ما يزيد عن 200 متجراً من العلامات التجارية والمتاجر المتخصصة في مبيعات التجزئة، بما في ذلك الملابس والمواد الغذائية والمطاعم وغيرها من الخدمات .ويحتوي على العديد من ماركات الأزياء والعطور والتجميل وغيرها بالإضافة إلى أكثر من 20 مطعم. كما يضم هايبر ماركت على مساحة 4694 متراً مربعاً. المستأجرين الرئيسيين شركة العزيزية بنده المتحدة، شركة عبدالله العثيم للسياحة و الترفيه ، شركة الشايع الدولية للتجارة ، شركة كمال عثمان جمجوم ، شركة لاند مارك العربية .

موقع المجمع:

وفيما يتعلق بعقد حق الانتفاع الموقع مع شركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده هو بقيمة وقدرها 372,000,000 ريال سعودي (ثلاثمائة واثنان وسبعون مليون) لمدة 20 سنة، يتم دفع مبلغ وقدرة 223,200,000 ريال سعودي (مئتان وثلاثة وعشرون مليون ومئتان ألف) مقابل حق الانتفاع عند تأسيس الصندوق ومبلغ مشروط وقدرة 148,800,000 ريال سعودي (مائة وثمانية وأربعون مليون وثمانمائة ألف) ولكن نظراً إلى عمر الاصل حيث ان هذه الاصل يعتبر اصل عقاري جديد وليس له تاريخ تشغيلي وقد تم انشائه في عام 2017م وعليه ستكون دفع قيمة عقد الانتفاع مشروطة بارتفاع نسبة التشغيل إلى 90% خلال 18 شهر من تاريخ تأسيس الصندوق. كما لدى مدير الصندوق حق شراء العقار خلال السنوات الخمسة الأولى من توقيع هذا العقد بمبلغ وقدره 110,000,000 ريال سعودي (مائة وعشرة مليون)وذلك بعد استخراج صك منفصل لعين العقار. يقع المجمع التجاري على قطعة أرض كبيرة مساحتها (220,182.75 م^2) وهي مملوكة بموجب صك واحد.

معلومات العقار المراد شراء حق الانتفاع فيه تجدونها ادناه:

معلومات الاصل	
اسم العقار	الراشد مول- أبها
نوع العقار	مجمع تجاري (مول)
الموقع	أبها، طريق الملك فهد
مساحة الأرض	89,524 م^2
مساحة البناء	147,967 م^2
المالك	شركة صندوق بنيان للعقارات (ذات مسؤولية محدودة) المملوكة من قبل شركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مقفلة)
تاريخ إتمام البناء*	سبتمبر 2017
تاريخ تشغيل الأصل	نوفمبر 2017
عمر البناء	4 أشهر (من تاريخ التشغيل)
عدد الادوار	يتكون المجمع من دورين
قيمة شراء المنفعة	223,200,000 ريال سعودي
تفاصيل حق المنفعة	عقد المنفعة هو عقد لمدة 20 سنة للانتفاع من الاصل العقاري كاملاً وتم شرائها من مالك الاصل مباشرة دون وجود مستأجر للأصل، وهو عبارة عن مركز تجاري(مول) متواجد في مدينة ابها، حيث ان هذا العقد يعطي الصندوق جميع الصلاحية في الاستفادة من الاصل بشكل مباشر.
عقد مشروط لاستكمال قيمة حق الانتفاع	سعر عقد الانتفاع (372,000,000) ريال سعودي وذلك بعد تقييمه من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال ولكن نظراً إلى عمر الاصل حيث ان هذه الاصل يعتبر اصل عقاري جديد وليس له تاريخ تشغيلي وقد تم انشائه في عام 2017م وعليه ستكون دفع قيمة حق الانتفاع مشروطة بارتفاع

	نسبة التشغيل حيث سيتم دفع مبلغ وقدرة 148,800,000 ريال سعودي خلال 18 شهر من تاريخ وصول نسبة الاشغال إلى 90%. وفي جميع الاحوال فإن الانتفاع بالأصل يعود إلى الصندوق من تاريخ تأسيس الصندوق

* لا يوجد شهادة إتمام بناء للأصل العقاري ولكن يتعهد مدير الصندوق باستخراجها خلال الـ 12 شهر القادمة وفي حال لم يتمكن من ذلك فسيكون مدير الصندوق هو المسؤول أمام الصندوق وأمام مالكي الوحدات في حال وقع أي ضرر بسبب عدم استخراجها.

العقود التأجيرية في تاريخ 30 نوفمبر 2017م	
عقود الإيجار الحالية	يوجد 193 عقد تأجيري
المستأجرين الرئيسيين	المستأجرين الرئيسيين : شركة العزيزية بنده المتحدة ، شركة عبدالله العثيم للسياحة و الترفيه، شركة الشايع الدولية للتجارة ، شركة كمال عثمان جمجوم ، شركة لاند مارك العربية. كذلك يوجد العديد من الماركات المختلفة التي تشمل الملابس والمواد الغذائية والمشروبات وغيرها من الخدمات.
مدة العقود	متوسط مدة عقود التأجير حوالي 3 سنوات مع عقود إيجار تترأوح بين سنة واحدة حتى 20 سنة تعاقدية
التأجير بالباطن	لا يحق للمستأجر أن يؤجر أو يتنازل جزئياً أو كلياً عن هذا العقد للغير كان ذلك بعوض أو بدون عوض
إنهاء العقود	يجوز للمستأجر إنهاء العقد مع إلزامه بدفع قيمة عقد الايجار كاملة، كما يجوز للطرفين عدم تجديد العقد على ان يتم إخطار الطرف الآخر بمدة لا تقل عن ستين يوماً كما يجوز للمالك إنهاء جميع العقود مع اشعار المستأجر و ذلك في حالة مخالفة المستأجر لشروط العقد
النظام المطبق	تتبع للتنظيم والقوانين السارية في المملكة العربية السعودية

تفاصيل عقود الايجار كما في 30 نوفمبر 2017م

نوع العقد	الايجار الفعلي (ريال سعودي)	عدد العقود	المساحة التأجيرية (م^2)	سعر المتر بالريال السعودي
مراكز (محلات تجارية كبيرة)	10,598,110	5	20,421	519
مطاعم	8,805,558	52	3,168	2,780
متاجر (محلات)	22,060,396	110	15,902	1,387
مكاتب	827,458	2	1,425	581
خدمات اخرى (مثال صراف، لوحات إعلانية)	2,990,000	24	-	-
إجمالي الايجارات الحالية	45,281,522	193	55,722	-
اعلى مبلغ يستطيع مدير الصندوق الحصول عليه في حال تم تأجير الاصل بالكامل	55,877,747			
نسبة اشغال الاصل	77.6%			

عقود طويلة الاجل كما في 30 نوفمبر 2017م*

التفاصيل	اكثر من 3 سنوات (ريال سعودي)	اكثر من 10 سنوات
المساحة التأجيرية (م^2)	16,491	13,174
نسبة المساحة التأجيرية (م^2)	31%	25%
عدد العقود	38	6

متوسط مدة العقد من بداية العقد حتى النهاية (سنوات)	5.3	15.5
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد (سنوات)	5.3	14.7

* في ما يتعلق بالعقود قصيرة المدى فهي عقود مدتها سنة ويتم تجديدها تلقائياً ما عدى عند رغبة المستأجر في الخروج .

عقد إدارة الأملاك	
مدير الأملاك	شركة بنيان السعودية المملوكة لشركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مقفلة)
تفاصيل العقود	مدير الأملاك مسؤول عن الإدارة الكاملة للعقار و تشمل (ا) تحصيل الايجار، (ب) تأجير، تجديد، و تنفيذ و فرض عقود الايجار الحالية بالنيابة عن المالك، (ج) إدارة شؤون العقار اليومية وتكاليف الايجار بالإضافة إلى إدارة العقار وصيانته، (د) الحفاظ على نظام شامل للإدارة المالية يغطي جميع التفاصيل المالية لجميع التدفقات النقدية و النفقات. و سوف يساعد مدير الأملاك أيضاً المالك على تأمين جميع التراخيص اللازمة لتشغيل العقار للغرض المنشود. يلتزم الصندوق بدفع جميع المصاريف للمحافظة على العقار و تشغيله بما في ذلك المنافع و الضرائب و التأمين و جميع التكاليف الاخرى التي تمكن مدير الأملاك من إدارة العقار بما في ذلك المدفوعات للتحسينات المالية. و تبلغ مدة العقد 10 سنوات من تاريخ تأسيس الصندوق و يتم تجديدها تلقائياً لمدة 5 سنوات مالم يبلغ اي طرف عن نيته بعدم التجديد قبل سنة واحدة على الاقل من انتهاء العقد. ان السنوات الخمس الأولى من العقد ملزمة لكلا الطرفين، و بعد ذلك يمكن لمدير الأملاك إنهاء العقد بفترة اشعار مدتها 120 يوماً بشرط ان يعين المالك بديلاً. يحق لمدير الأملاك الحصول على رسوم بنسبة د من صافي الايرادات مقابل خدماته.

عقد التأمين			
شركة التأمين	الشركة الخليجية العامة للتأمين التعاوني	شركة الوطنية للتأمين	الشركة الخليجية العامة للتأمين التعاوني
نوع التغطية	ا- المبنى ب- نظام تكييف الهواء ج- الادوات و المعدات د- الادوات الكهربائية ه- الاثاث و الديكور و- الكمبيوترات و الطابعات ز- المخزون ط- فقدان الايجار	ا- ارهاب ب- حرب ج- تخريب	ا- المسؤولية العامة

العائد التأجيري الصافي للسنوات الثلاث الماضية			
العام	2015	2016	من شهر نوفمبر 2017 *
عائدات التأجير (ريال سعودي)	NA	NA	4,293,500

* أرقام العام 2017 تعتبر فعلية حتى شهر نوفمبر وأرقام شهر ديسمبر تعتبر متوقعه مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى (ValuStrat).

العائد التأجيري المستهدف للسنوات الثلاث القادمة*			
العام	2018	2019	2020
إجمالي الايجار	51,054,313	56,544,116	58,219,977
صافي الدخل التشغيلي**	34,583,966	39,451,337	40,686,766
نسبة العائد التشغيلي	9.30%	10.61%	10.94%

* تعتبر الأرقام مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat).

** لاصل العقاري يحتوي على مصاريف تشغيلية وهي على سبيل المثال لا الحصر: مصاريف رواتب العمال، مصاريف الفواتير من كهرباء ومياه، مصاريف الامن ومصاريف الصيانة المستمرة وكذلك رسوم التشغيل ورسوم إدارة الأملاك وعليه فإن مثل هذه المصاريف تحتسب على الصندوق حيث انه هو المالك لهذه الأصول.

العقار الثالث: الراشد مول جازان (ملكية)

وهو عبارة عن مجمع تجاري (مول) يتكون من ثلاثة طوابق (أرضي، أول ، وثاني). يقع الراشد مول في مدينة جازان على طريق الملك فهد بجوار فندق ماريوت وشقق ريزيدنس إن، يضم المول ما يزيد عن 200 متجراً من العلامات التجارية والمتاجر المتخصصة في مبيعات التجزئة كما يحتوي على العديد من ماركات الأزياء والعطور وأكثر من 30 مطعم، كما يضم هايبر ماركت على مساحة 4387 متراً مربعاً و مدينة ترفيهية، ومن المستأجرين الرئيسيين: شركة العزيزية بنده المتحدة، شركة عبدالمحسن الحكير للسياحة و التنمية ، الشركة العربية للعود ، شركة كمال عثمان جمجوم ، شركة دار الضيافة للخدمات الغذائية ، شركة أطعمة الشرق المتحدة.

موقع المجمع:

معلومات الاصل	
اسم العقار	الراشد مول- جازان
نوع العقار	مجمع تجاري (مول)
الموقع	جازان، حي الروضة ، طريق الملك فهد
مساحة الأرض*	جزء من أرض و تبلغ مساحة الأرض 40,000 م^2
مساحة البناء**	50,000 م^2
المالك	شركة صندوق بنيان للعقارات (ذات مسؤولية محدودة) المملوكة من قبل شركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مقفلة)
تاريخ إتمام البناء	يونيو 2010
تاريخ تشغيل الأصل	اغسطس 2010
عمر البناء	7 سنوات من تاريخ التشغيل
عدد الادوار	3 طوابق
قيمة شراء الاصل	206,000,000 ريال سعودي

* يقع الاصل المراد الاستحواذ عليه على أرض تبلغ مساحتها 40,000 م2 وهي تشمل على 3 أصول عقارية: الراشد مول- جازان، شقق ماريوت ريزيدنس ان، كورتيارد ماريوت.

** لا يوجد شهادة إتمام بناء للأصل العقاري ولكن يتعهد مدير الصندوق باستخراجها خلال الـ 12 شهر القادمة وفي حال لم يتمكن من ذلك فسيكون مدير الصندوق هو المسؤول أمام الصندوق وأمام مالكي الوحدات في حال وقع أي ضرر بسبب عدم استخراجها.

العقود التأجيرية في تاريخ 30 نوفمبر 2017م	
عقود الإيجار الحالية	يوجد 207 عقد تأجيري
المستأجرين الرئيسيين	المستأجرين الرئيسيين : شركة العزيزية بنده المتحدة، شركة عبدالمحسن الحكير للسياحة و التنمية، الشركة العربية للعود، شركة كمال عثمان جمجوم، شركة دار الضيافة للخدمات الغذائية، شركة أطعمة الشرق المتحدة، اتش اند ام (H & M). كذلك يوجد العديد من الماركات المختلفة وتشمل الملابس والمواد الغذائية والمشروبات وغيرها من الخدمات
مدة العقود	متوسط مدة عقود التأجير حوالي 3 سنوات مع عقود إيجار تتراوح بين سنة واحدة حتى 20 سنة تعاقدية
التأجير بالباطن	لا يحق للمستأجر أن يؤجر أو يتنازل جزئياً أو كلياً عن هذا العقد للغير كان ذلك بعوض أو بدون عوض

إنهاء العقود	يجوز للمستأجر إنهاء العقد مع إلزامه بدفع قيمة عقد الايجار كاملة، كما يجوز للطرفين عدم تجديد العقد على ان يتم إخطار الطرف الآخر بمدة لا تقل عن ستين يوماً كما يجوز للمالك إنهاء جميع العقود مع اشعار المستأجر و ذلك في حالة مخالفة المستأجر لشروط العقد
النظام المطبق	تتبع للتنظيم والقوانين السارية في المملكة العربية السعودية

تفاصيل عقود الايجار كما في 30 نوفمبر 2017م في الراشد مول جازان

نوع العقد	الايجار الفعلي (ريال سعودي)	عدد العقود	المساحة التأجيرية (م^2)	سعر المتر بالريال السعودي
مراكز (محلات تجارية كبيرة)	5,918,096	5	16,287	363
مطاعم	4,132,417	57	1,414	2,923
متاجر (محلات)	16,832,735	124	10,444	1,612
خدمات اخرى (مثال صراف، لوحات إعلانية)	1,647,000	21	-	-
إجمالي الايجارات الحالية	28,530,248	207	28,145	-
اعلى مبلغ يستطيع مدير الصندوق الحصول عليه في حال تم تأجير الاصل بالكامل	29,011,335			
نسبة اشغال الاصل	98.9%			

عقود طويلة الاجل كما في 30 نوفمبر 2017م*

التفاصيل	اكثر من 3 سنوات (ريال سعودي)	اكثر من 10 سنوات
المساحة التأجيرية (م^2)	4,288	14,522
نسبة المساحة التأجيرية (م^2)	15%	51%
عدد العقود	16	8
متوسط مدة العقد من بداية العقد حتى النهاية (سنوات)	5.9	13.7
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد (سنوات)	4.1	7.1

* في ما يتعلق بالعقود قصيرة المدى فهي عقود مدتها سنة ويتم تجديدها تلقائياً ما عدى عند رغبة المستأجر في الخروج .

عقد إدارة الأملاك

مدير الأملاك	شركة بنيان السعودية المملوكة لشركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مقفلة)
تفاصيل العقود	مدير الأملاك مسؤول عن الإدارة الكاملة للعقار و تشمل (ا) تحصيل الايجار، (ب) تأجير، تجديد، و تنفيذ و فرض عقود الايجار الحالية بالنيابة عن المالك، (ج) إدارة شؤون العقار اليومية وتكاليف الايجار بالإضافة إلى إدارة العقار وصيانته، (د) الحفاظ على نظام شامل للإدارة المالية يغطي جميع التفاصيل المالية لجميع التدفقات النقدية و النفقات. و سوف يساعد مدير الأملاك أيضاً المالك على تأمين جميع التراخيص اللازمة لتشغيل العقار للغرض المنشود.يلتزم الصندوق بدفع جميع المصاريف للمحافظة على العقار و تشغيله بما في ذلك المنافع و الضرائب و التأمين و جميع التكاليف الاخرى التي تمكن مدير الأملاك من إدارة العقار بما في ذلك المدفوعات للتحسينات المالية.

	و تبلغ مدة العقد 10 سنوات من تاريخ تأسيس الصندوق و يتم تجديدها تلقائياً لمدة 5 سنوات مالم يبلغ اي طرف عن نيته بعدم التجديد قبل سنة واحدة على الاقل من انتهاء العقد. ان السنوات الخمس الأولى من العقد ملزمة لكلا الطرفين، و بعد ذلك يمكن لمدير الأملاك إنهاء العقد بفترة اشعار مدتها 120 يوماً بشرط ان يعين المالك بديلاً. مدير يحق لمدير الأملاك الحصول على رسوم بنسبة 5% من صافي الايرادات مقابل خدماته.

عقد التأمين			
شركة التأمين	الشركة الخليجية العامة للتأمين التعاوني	شركة الوطنية للتأمين	الشركة الخليجية العامة للتأمين التعاوني
نوع التغطية	ا- المبنى ب- نظام تكييف الهواء ج- الادوات و المعدات د- الادوات الكهربائية ه- الاثاث و الديكور و- الكمبيوترات و الطابعات ز- المخزون ط- فقدان الايجار	ا- ارهاب ب- حرب ج- تخريب	ا- المسؤولية العامة

العائد التأجيري الصافي للسنوات الثلاث الماضية			
العام	2015	2016	2017
عائدات التأجير (ريال سعودي)	15,640,455	14,964,361	16,725,453

* أرقام العام 2017 تعتبر فعلية حتى شهر نوفمبر وأرقام شهر ديسمبر تعتبر مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat).

العائد التأجيري المستهدف للسنوات الثلاث القادمة*			
العام	2018	2019	2020
إجمالي الايجار	28,455,168	29,532,713	30,111,515
صافي الدخل التشغيلي**	15,646,293	16,385,308	16,643,401
العائد التشغيلي	7.60%	7.95%	8.08%

* تعتبر الأرقام مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat).

** الاصل العقاري يحتوي على مصاريف تشغيلية وهي على سبيل المثال لا الحصر: مصاريف رواتب العمال، مصاريف الفواتير من كهرباء ومياه، مصاريف الامن ومصاريف الصيانة المستمرة وكذلك رسوم التشغيل ورسوم إدارة الأملاك وعليه فإن مثل هذه المصاريف تحتسب على الصندوق حيث انه هو المالك لهذه الأصول

العقار الرابع: مجمع الراشد سترب مول (ملكية)

وهو عبارة عن مجمع تجاري في مدينة الرياض في حي النرجس يقع على طريق عثمان بن عفان مقابل سكن معهد الإدارة و يتكون المبنى من سبعة معأرض كبيرة مع ميزانين لكل منها، فيها صراف آلي في المواقف .

موقع المجمع:

معلومات الاصل	
اسم العقار	مجمع الراشد سترب مول
نوع العقار	مجمع تجاري
الموقع	الرياض، حي النرجس، شارع عثمان بن عفان
مساحة الأرض	5,100 م^2
مساحة البناء	4,398 م^2
المالك	شركة صندوق بنيان للعقارات (ذات مسؤولية محدودة) المملوكة من قبل شركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مقفلة)
تاريخ إتمام البناء*	اكتوبر 2017
تاريخ تشغيل الأصل**	لا يوجد حتى الان
عمر البناء	تم انشاءه في تاريخ 1438/9/18هـ اي ان عمر الأصل هو 10 أشهر
عدد الوحدات	7 معرض تجارية
عدد الادوار	1
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية	0%**
قيمة شراء الاصل	13,440,000 ريال سعودي
عقد مشروط لاستكمال قيمة الاصل	تم تقييم الاصل بسعر 22,400,000 ريال سعودي ولكن نظراً إلى عمر الاصل حيث ان هذه الاصل يعتبر اصل عقاري جديد وليس له تاريخ تشغيلي وقد تم انشائه في عام 2017م وعليه ستكون دفع قيمته مشروطة بارتفاع نسبة التشغيل حيث سيتم دفع مبلغ وقدرة 8,960,000 ريال سعودي خلال 18 شهر من تاريخ وصول نسبة الاشغال إلى 90%. وفي جميع الاحوال فإن الاصل يعتبر مملوكاً بالكامل للصندوق وجميع عوائده تعود إلى الصندوق من تاريخ تأسيس الصندوق

* يوجد شهادة إتمام بناء صادرة بتاريخ 1438/9/18هـ ورقم 4311/1438.

** لم يتم توقيع أي عقود في الوقت الحالي ولا يضمن مدير الصندوق تأجير العقار لمستأجر أو أكثر.

العقود التأجيرية لعام 2018م	
عقود الإيجار الحالية	لا يوجد أي عقود تأجير في الوقت الحالي
المستأجرين الحاليين	
قيمة الإيجار السنوية	
مدة العقود	
التأجير بالباطن	

إنهاء العقود	
النظام المطبق	

عقد إدارة الأملاك	
مدير الأملاك	شركة بنيان السعودية المملوكة لشركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مقفلة)
تفاصيل العقود	مدير الأملاك مسؤول عن الإدارة الكاملة للعقار و تشمل (ا) تحصيل الايجار، (ب) تأجير، تجديد، و تنفيذ و فرض عقود الايجار الحالية بالنيابة عن المالك، (ج) إدارة شؤون العقار اليومية وتكاليف الايجار بالإضافة إلى إدارة العقار وصيانته، (د) الحفاظ على نظام شامل للإدارة المالية يغطي جميع التفاصيل المالية لجميع التدفقات النقدية و النفقات. و سوف يساعد مدير الأملاك أيضاً المالك على تأمين جميع التراخيص اللازمة لتشغيل العقار للغرض المنشود. يلتزم الصندوق بدفع جميع المصاريف للمحافظة على العقار و تشغيله بما في ذلك المنافع و الضرائب و التأمين و جميع التكاليف الاخرى التي تمكن مدير الأملاك من إدارة العقار بما في ذلك المدفوعات للتحسينات المالية. و تبلغ مدة العقد 10 سنوات من تاريخ تأسيس الصندوق و يتم تجديدها تلقائياً لمدة 5 سنوات مالم يبلغ اي طرف عن نيته بعدم التجديد قبل سنة واحدة على الاقل من انتهاء العقد. ان السنوات الخمس الأولى من العقد ملزمة لكلا الطرفين، و بعد ذلك يمكن لمدير الأملاك إنهاء العقد بفترة اشعار مدتها 120 يوماً بشرط ان يعين المالك بديلاً. يحق لمدير الأملاك الحصول على رسوم بنسبة 5% من صافي الايرادات مقابل خدماته.

عقد التأمين			
شركة التأمين	الشركة الخليجية العامة للتأمين التعاوني	شركة الوطنية للتأمين	الشركة الخليجية العامة للتأمين التعاوني
نوع التغطية	ا- المبني ب- فقدان الايجار	ا- ارهاب ب- حرب ج- تخريب	ا- المسؤولية العامة

العائد التأجيري الصافي للسنوات الثلاث الماضية			
العام	2015	2016	2017
عائدات التأجير (ريال سعودي)	NA	NA	NA

العائد التأجيري المستهدف للسنوات الثلاث القادمة*			
العام	2018	2019	2020
إجمالي الايجار	1,900,000	1,900,000	2,100,000
صافي الدخل التشغيلي**	1,642,957	1,642,867	1,832,776
العائد التشغيلي	7.33%	7.33%	8.18%

* تعتبر الأرقام مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat).

** الاصل العقاري يحتوي على مصاريف تشغيلية وهي على سبيل المثال لا الحصر: مصاريف رواتب العمال، مصاريف الفواتير من كهرباء ومياه، مصاريف الامن ومصاريف الصيانة المستمرة وكذلك رسوم التشغيل ورسوم إدارة الأملاك وعليه فإن مثل هذه المصاريف تحتسب على الصندوق حيث انه هو المالك لهذه الأصول.

قطاع الفندقة:

العقار الأول: فندق كورتيارد ماريوت (أربع نجوم) (ملكية)

وهو عبارة عن فندق أربعة نجوم يقع في وسط مدينة جازان وبالقرب من المجمعات التجارية وكورنيش جازان. كورتيارد ماريوت يرتبط بمبنى الراشد مول. يحتوي على 129 غرفة، ونادي صحي فيه مسبح داخلي ومركز لياقة والعديد من الخدمات وكذلك يوجد قاعات اجتماعات تكفي لأكثر من 170 شخص وهذا النوع من الأصول التي تحتوي على مشغل وتعتمد بشكل كامل على نسبة الاشغال اليومية وليس على مستأجر للأصل بشكل عام.

موقع المجمع:

معلومات الاصل	
اسم العقار	كورتيارد ماريوت
نوع العقار	فندق أربعة نجوم
الموقع	جازان ، حي الروضة، طريق الملك فهد
مساحة الأرض*	جزء من أرض وتبلغ مساحة الأرض 40,000 م^2
مساحة البناء**	50,000 م^2
المالك	شركة صندوق بنيان للعقارات (ذات مسؤولية محدودة) المملوكة من قبل شركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مقفلة)
تاريخ إتمام البناء*	اكتوبر 2013
تاريخ تشغيل الأصل	نوفمبر 2013
عمر البناء	4 سنوات
عدد الوحدات	129 وحدة تأجيرية
عدد الادوار	6
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية***	39%
قيمة شراء الاصل	90,000,000 ريال سعودي

* يقع الاصل المراد الاستحواذ عليه على أرض تبلغ مساحتها 40,000 م2 وهي تشمل على 3 أصول عقارية: الراشد مول- جازان، شقق ماريوت ريزيدنس ان، كورتيارد ماريوت.

** لا يوجد شهادة إتمام بناء للأصل العقاري ولكن يتعهد مدير الصندوق باستخراجها خلال الـ 12 شهر القادمة وفي حال لم يتمكن من ذلك فسيكون مدير الصندوق هو المسؤول أمام الصندوق وأمام مالكي الوحدات في حال وقع أي ضرر بسبب عدم استخراجها.

*** يفصح مدير الصندوق بأن هذا الرقم مبني على دراسة قامت بها مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat) ولا يضمن مدير الصندوق دقة هذا الرقم وهذا الرقم حتى تاريخ 30 نوفمبر 2017م.

عقود التشغيل	
عقود التشغيل الحالية	شركة لوكجري هوتيلز انترناشونال مانجمنت كومباني (Luxury Hotels International Management Company B.V) وهي شركة تابعة لشركة ماريوت الدولية
المشغل الحالي	إن المشغل للفندق هو المسؤول عن إدارة وعمليات الفندق بموجب عقد تشغيل يقوم المشغل من خلاله بتشغيل الاصل وهي تشمل التوظيف والإشراف على جميع العاملين وتسعير الخدمات التي يقدمها الفندق، ووضع جميع السياسات والإجراءات لمراقبة الإيرادات والمصروفات، والحفاظ على الحسابات المصرفية للفندق، والتأمين على جميع المخزونات والأصول ، والمحافظة على جميع السجلات المحاسبية، والإشراف على جميع الإصلاحات والصيانة، وتوفير خدمات إدارة المخاطر

	المتعلقة بمنع الخسارة والتأمين، وتوفير الخدمات والأغذية والمشروبات، وجميع تراخيص التشغيل و والتصاريح النظامية، والمسؤول عن عقود الإيجار والتراخيص للمحلات التجارية داخل الفندق، والمسؤول عن جميع الأنشطة الأخرى اللازمة لتشغيل وإدارة الفندق
مدة العقود	مدة العقد هي 20 سنة بدأت من 29 أغسطس 2010، وبعد انتهاء المدة يتم تجديد المدة تلقائياً لمدتين كل مده 5 سنوات ما لم يقم المالك أو المشغل بإخطار كتابي بعدم رغبته بالتجديد قبل 300 يوماً على الأقل من انتهاء المدة الأولية أو مدة التجديد
التشغيل بالباطن	لا يجوز لأي من الطرفين اعادة صياغة أو بيع هذه الاتفاقية دون موافقة مسبقة من الطرف الآخر، إلا في ظروف معينة جداً وتم توضيحها في العقد
إنهاء العقود	لكل من الطرفين الحق في إنهاء العقد بناء على سبب واضح يقدم للطرف الاخر
النظام المطبق*	تخضع الاتفاقية لقوانين المملكة المتحدة ويتم الفصل في أي نزاع ينشأ عن طريق التحاكم في مركز لندن للتحكيم الدولي الواقع في مركز دبي المالي

* يتم الرجوع إلى قوانين المملكة المتحدة ويتم الفصل في أي نزاع ينشأ عن طريق التحاكم في مركز لندن للتحكيم الدولي الواقع في مركز دبي المالي وذلك حسب المعمول به في السوق وذلك في ما يخص الشركات العالمية

عقد إدارة الأملاك	
مدير الأملاك	شركة بنيان السعودية المملوكة لشركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مقفلة)
تفاصيل العقود	مدير الأملاك مسؤول عن الإدارة الكاملة للعقار و تشمل (ا) تحصيل الايجار، (ب) تأجير، تجديد، و تنفيذ و فرض عقود الايجار الحالية بالنيابة عن المالك، (ج) إدارة شؤون العقار اليومية وتكاليف الايجار بالإضافة إلى إدارة العقار وصيانته، (د) الحفاظ على نظام شامل للإدارة المالية يغطي جميع التفاصيل المالية لجميع التدفقات النقدية و النفقات. و سوف يساعد مدير الأملاك أيضاً المالك على تأمين جميع التراخيص اللازمة لتشغيل العقار للغرض المنشود. يلتزم الصندوق بدفع جميع المصاريف للمحافظة على العقار و تشغيله بما في ذلك المنافع و الضرائب و التأمين و جميع التكاليف الاخرى التي تمكن مدير الأملاك من إدارة العقار بما في ذلك المدفوعات للتحسينات المالية. و تبلغ مدة العقد 10 سنوات من تاريخ تأسيس الصندوق و يتم تجديدها تلقائياً لمدة 5 سنوات كاملة مالم يبلغ اي طرف عن نيته بعدم التجديد قبل سنة واحدة على الاقل من انتهاء العقد. ان السنوات الخمس الأولى من العقد ملزمة لكلا الطرفين، و بعد ذلك يمكن لمدير الأملاك إنهاء العقد بفترة اشعار مدتها 120 يوماً بشرط ان يعين المالك بديلاً. يحق لمدير الأملاك الحصول على رسوم بنسبة 1% من صافي الإيرادات.

عقد التأمين			
شركة التأمين	الشركة الخليجية العامة للتأمين التعاوني	شركة الوطنية للتأمين	الشركة الخليجية العامة للتأمين التعاوني
نوع التغطية	ا- المبنى ب- نظام تكييف الهواء ج- الادوات و المعدات د- الادوات الكهربائية ه- الاثاث و الديكور و- الكمبيوترات و الطابعات ز- المخزون ح- فقدان الربح - محدد	ا- ارهاب ب- حرب ج- تخريب	ا- المسؤولية العامة

العائد التأجيري الصافي للسنوات الثلاث الماضية			
العام	2015	2016	2017*
إجمالي الايجار	31,038,085	23,440,635	20,483,438
عائدات التأجير (ريال سعودي)**	10,360,439	5,257,228	4,667,210
نسبة العائد التشغيلي***	11.51%	5.84%	5.19%

* أرقام العام 2017 تعتبر فعلية حتى شهر نوفمبر وأرقام شهر ديسمبر تعتبر مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat).

** الاصل العقاري يحتوي على مصاريف تشغيلية وهي على سبيل المثال لا الحصر: مصاريف رواتب العمال، مصاريف الفواتير من كهرباء ومياه، مصاريف الامن ومصاريف الصيانة المستمرة وكذلك رسوم التشغيل ورسوم إدارة الأملاك.

*** نسبة إشغال الفندق تأثرت كثيراً وذلك بسبب الوضع السياسي في جنوب المملكة العربية السعودية

العائد التأجيري المستهدف للسنوات الثلاث القادمة*			
العام	2018	2019	2020
إجمالي الايجار	25,142,457	26,559,315	28,731,110
صافي الدخل التشغيلي**	6,309,944	6,558,660	7,340,264
العائد التشغيلي	7.01%	7.29%	8.16%

* تعتبر الأرقام مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat).

** الاصل العقاري يحتوي على مصاريف تشغيلية وهي على سبيل المثال لا الحصر: مصاريف رواتب العمال، مصاريف الفواتير من كهرباء ومياه، مصاريف الامن ومصاريف الصيانة المستمرة وكذلك رسوم التشغيل ورسوم إدارة الأملاك وعليه فإن مثل هذه المصاريف تحتسب على الصندوق حيث انه هو المالك لهذه الأصول.

العقار الثاني: شقق ماريوت ريزيدنس ان (شقق فندقية أربع نجوم) (ملكية)

وهو عبارة عن شقق فندقية أربعة نجوم تقع في وسط مدينة جازان وبالقرب من المجمعات التجارية وكورنيش جازان. ترتبط بمبنى الراشد مول. تحتوي على 79 شقة، ونادي صحي فيه مسبح داخلي ومركز لياقة والعديد من الخدمات وكذلك يوجد قاعة اجتماعات تكفي لأكثر من 180 مستفيد مع وجود مواقف خاصة بها وهذا النوع من الأصول التي تحتوي على مشغل وتعتمد بشكل كامل على نسبة الاشغال اليومية وليس على مستأجر للأصل بشكل عام.

موقع المجمع:

معلومات الاصل	
اسم العقار	شقق ماريوت ريزيدنس ان
نوع العقار	شقق فندقية أربعة نجوم
الموقع	جازان ، حي الروضة، طريق الملك فهد
مساحة الأرض*	جزء من أرض وتبلغ مساحة الأرض 40,000 م^2
مساحة البناء*	50,000 م^2
المالك	شركة صندوق بنيان للعقارات (ذات مسؤولية محدودة) المملوكة من قبل شركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مقفلة)
تاريخ إتمام البناء**	اكتوبر 2014
تاريخ تشغيل الأصل	نوفمبر 2014
عمر البناء	3 سنوات
عدد الوحدات	79 شقة فندقية
عدد الادوار	6
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية***	60%
قيمة شراء الاصل	55,500,000 ريال سعودي

* يقع الاصل المراد الاستحواذ عليه على أرض تبلغ مساحتها 40,000 م2 وهي تشمل على 3 أصول عقارية: الراشد مول- جازان، شقق ماريوت ريزيدنس ان، كورتيارد ماريوت.

** لا يوجد شهادة إتمام بناء للأصل العقاري ولكن يتعهد مدير الصندوق باستخراجها خلال الـ 12 شهر القادمة وفي حال لم يتمكن من ذلك فسيكون مدير الصندوق هو المسؤول أمام الصندوق وأمام مالكي الوحدات في حال وقع أي ضرر بسبب عدم استخراجها.

*** يفصح مدير الصندوق بأن هذا الرقم مبني على دراسة قامت بها مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat) ولا يضمن مدير الصندوق دقة هذا الرقم.

عقود التشغيل	
عقود التشغيل الحالية	شركة لوكجري هوتيلز انترناشونال مانجمنت كومباني (Luxury Hotels International Management Company B.V) وهي شركة تابعة لشركة ماريوت الدولية
المشغل الحالي	إن المشغل للفندق هو المسؤول عن إدارة وعمليات الفندق بموجب عقد تشغيل يقوم المشغل من خلاله بتشغيل الاصل للمالك وهي تشمل التوظيف والإشراف على جميع العاملين وتسعير الخدمات التي يقدمها الفندق، ووضع جميع السياسات والإجراءات لمراقبة الإيرادات والمصروفات، والحفاظ على الحسابات المصرفية للفندق، والتأمين على جميع المخزونات والأصول ، والمحافظة على جميع السجلات المحاسبية، والإشراف على جميع الإصلاحات والصيانة، وتوفير خدمات إدارة المخاطر

	المتعلقة بمنع الخسارة والتأمين، وتوفير الخدمات والأغذية والمشروبات، وجميع تراخيص التشغيل و والتصاريح النظامية، والمسؤول عن عقود الإيجار والتراخيص للمحلات التجارية داخل الفندق، والمسؤول عن جميع الأنشطة الأخرى اللازمة لتشغيل وإدارة الفندق
مدة العقود	مدة العقد هي 20 سنة بدأت من 29 أغسطس 2010، وبعد انتهاء المدة يتم تجديد المدة تلقائياً لمدتين، كل مده 5 سنوات ما لم يقم المالك أو المشغل بإخطار كتابي بعدم رغبته بالتجديد قبل 300 يوماً على الأقل من انتهاء المدة الأولية أو مدة التجديد
التشغيل بالباطن	لا يجوز لأي من الطرفين اعادة صياغة أو بيع هذه الاتفاقية دون موافقة مسبقة من الطرف الآخر، إلا في ظروف معينة جداً وتم توضيحها في العقد
إنهاء العقود	لكل من الطرفين الحق في إنهاء العقد بناء على سبب واضح يقدم للطرف الاخر
النظام المطبق*	تخضع الاتفاقية لقوانين المملكة المتحدة ويتم الفصل في أي نزاع ينشأ عن طريق التحاكم في مركز لندن للتحكيم الدولي الواقع في مركز دبي المالي

* يتم الرجوع إلى قوانين المملكة المتحدة ويتم الفصل في أي نزاع ينشأ عن طريق التحاكم في مركز لندن للتحكيم الدولي الواقع في مركز دبي المالي وذلك حسب المعمول به في السوق وذلك في ما يخص الشركات العالمية

عقد إدارة الأملاك	
مدير الأملاك	شركة بنيان السعودية المملوكة لشركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مقفلة)
تفاصيل العقود	مدير الأملاك مسؤول عن الإدارة الكاملة للعقار و تشمل (ا) تحصيل الايجار، (ب) تأجير، تجديد، و تنفيذ و فرض عقود الايجار الحالية بالنيابة عن المالك، (ج) إدارة شؤون العقار اليومية وتكاليف الايجار بالإضافة إلى إدارة العقار وصيانته، (د) الحفاظ على نظام شامل للإدارة المالية يغطي جميع التفاصيل المالية لجميع التدفقات النقدية و النفقات. و سوف يساعد مدير الأملاك أيضاً المالك على تأمين جميع التراخيص اللازمة لتشغيل العقار للغرض المنشود. يلتزم الصندوق بدفع جميع المصاريف للمحافظة على العقار و تشغيله بما في ذلك المنافع و الضرائب و التأمين و جميع التكاليف الاخرى التي تمكن مدير الأملاك من إدارة العقار بما في ذلك المدفوعات للتحسينات المالية. و تبلغ مدة العقد 10 سنوات من تاريخ تأسيس الصندوق و يتم تجديدها تلقائياً لمدة 5 سنوات كاملة مالم يبلغ اي طرف عن نيته بعدم التجديد قبل سنة واحدة على الاقل من انتهاء العقد. ان السنوات الخمس الأولى من العقد ملزمة لكلا الطرفين، و بعد ذلك يمكن لمدير الأملاك إنهاء العقد بفترة اشعار مدتها 120 يوماً بشرط ان يعين المالك بديلاً. يحق لمدير الأملاك الحصول على رسوم بنسبة 1% من صافي الإيرادات .

عقد التأمين			
شركة التأمين	الشركة الخليجية العامة للتأمين التعاوني	شركة الوطنية للتأمين	الشركة الخليجية العامة للتأمين التعاوني
نوع التغطية	ا- المبنى ب- نظام تكييف الهواء ج- الادوات و المعدات د- الادوات الكهربائية ه- الاثاث و الديكور و- الكمبيوترات و الطابعات ز- المخزون ح- فقدان الربح - محدد	ا- ارهاب ب- حرب ج- تخريب	ا- المسؤولية العامة

العائد التأجيري الصافي للسنوات الثلاث الماضية (ريال سعودي)			
العام	2015	2016	*2017
إجمالي الايجار	10,220,835	11,815,089	12,282,208.21
صافي الدخل التشغيلي**	3,591,794	4,562,946	4,135,454
نسبة العائد التشغيلي	6.47%	8.22%	7.45%

* أرقام أرقام العام 2017 تعتبر فعلية حتى شهر نوفمبر وأرقام شهر ديسمبر تعتبر مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat).

** الاصل العقاري يحتوي على مصاريف تشغيلية وهي على سبيل المثال لا الحصر: مصاريف رواتب العمال، مصاريف الفواتير من كهرباء ومياه، مصاريف الامن ومصاريف الصيانة المستمرة وكذلك رسوم التشغيل ورسوم إدارة الأملاك.

العائد التأجيري المستهدف للسنوات الثلاث القادمة* (ريال سعودي)			
العام	2018	2019	2020
إجمالي الايجار	12,565,777	13,178,195	13,374,171
صافي الدخل التشغيلي**	3,998,153	4,236,956	4,280,744
العائد التشغيلي	7.20%	7.63%	7.71%

* تعتبر الأرقام مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat).

** لاصل العقاري يحتوي على مصاريف تشغيلية وهي على سبيل المثال لا الحصر: مصاريف رواتب العمال، مصاريف الفواتير من كهرباء ومياه، مصاريف الامن ومصاريف الصيانة المستمرة وكذلك رسوم التشغيل ورسوم إدارة الأملاك وعليه فإن مثل هذه المصاريف تحتسب على الصندوق حيث انه هو المالك لهذه الأصول.

العقار الثالث: الراشد ريزيدنسز (شقق فندقية خمس نجوم) (ملكية)

وهو عبارة عن شقق فندقية خمسة نجوم في المدينة المنورة وترتبط بمبنى الراشد ميغا مول، وتحتوي على 66 شقة فندقية مختلفة المساحات. كما يشمل الفندق على خدمات عديدة مثل خدمات التوصيل للمطار و خدمة الاعمال وهذا النوع من الأصول التي تحتوي على مشغل وتعتمد بشكل كامل على نسبة الاشغال اليومية وليس على مستأجر للأصل بشكل عام.

موقع المجمع:

معلومات الاصل	
اسم العقار	الراشد ريزيدنسز
نوع العقار	شقق فندقية خمسة نجوم
الموقع	المدينة المنورة ، طريق الملك عبدالله –الدائري الثاني
مساحة الأرض*	جزء من أرض وتبلغ مساحة الأرض 64,000 م^2
مساحة البناء*	25,316 م^2
المالك	شركة صندوق بنيان للعقارات (ذات مسؤولية محدودة) المملوكة من قبل شركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مقفلة)
تاريخ إتمام البناء**	يوليو 2017
تاريخ تشغيل الأصل	اغسطس 2017
عمر البناء	اقل من سنة
عدد الوحدات	66 شقة فندقية
عدد الادوار	3
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية***	50%
قيمة شراء الاصل	42,600,000 ريال سعودي
عقد مشروط لاستكمال قيمة الاصل	تم تقييم الاصل بسعر 71,000,000 ريال سعودي ولكن نظراً إلى عمر الاصل حيث ان هذه الاصل يعتبر اصل عقاري جديد وليس له تاريخ تشغيلي وقد تم انشائه في عام 2017م وعليه ستكون دفع قيمته مشروطة بارتفاع نسبة التشغيل حيث سيتم دفع مبلغ وقدرة 28,400,000 ريال سعودي خلال 18 شهر من تاريخ وصول نسبة الاشغال إلى 75% وذلك لمعدل 6 اشهر متتالية. وفي جميع الاحوال فإن الاصل يعتبر مملوكاً بالكامل للصندوق وجميع عوائده تعود إلى الصندوق من تاريخ تأسيس الصندوق

* يقع الاصل المراد الاستحواذ عليه على أرض تبلغ مساحتها 64,000 م2 وهي تشمل على اصلين عقاريين: الراشد ميغا مول المدينة المنورة ، الراشد ريزيدنسز.

** لا يوجد شهادة إتمام بناء للأصل العقاري ولكن يتعهد مدير الصندوق باستخراجها خلال الـ 12 شهر القادمة وفي حال لم يتمكن من ذلك فسيكون مدير الصندوق هو المسؤول أمام الصندوق وأمام مالكي الوحدات في حال وقع أي ضرر بسبب عدم استخراجها.

*** يفصح مدير الصندوق بأن هذا الرقم مبني على دراسة قامت بها مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat) ولا يضمن مدير الصندوق دقة هذا الرقم.

عقود التشغيل	
عقود التشغيل الحالية	شركة بنيان السعودية المملوكة لشركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مقفلة)
عقد التشغيل	إن المشغل للفندق هو المسؤول عن إدارة وعمليات الفندق بموجب عقد تشغيل يقوم المشغل من خلاله بتشغيل الاصل للمالك وهي تشمل التوظيف والإشراف على جميع العاملين وتسعير الخدمات التي

	يقدمها الفندق، ووضع جميع السياسات والإجراءات لمراقبة الإيرادات والمصروفات، والحفاظ على الحسابات المصرفية للفندق، والتأمين على جميع المخزونات والأصول ، والمحافظة على جميع السجلات المحاسبية، والإشراف على جميع الإصلاحات والصيانة، وتوفير خدمات إدارة المخاطر المتعلقة بمنع الخسارة والتأمين، وتوفير الخدمات والأغذية والمشروبات، وجميع تراخيص التشغيل و والتصاريح النظامية، والمسؤول عن عقود الإيجار والتراخيص للمحلات التجارية داخل الفندق، والمسؤول عن جميع الأنشطة الأخرى اللازمة لتشغيل وإدارة الفندق
مدة العقد	مدة الاتفاق 10 سنوات بدأت في 24 أغسطس 2017، وتعتبر السنوات الخمس الأولى ملزمة لكل من المالك والمشغل. في السنوات الخمس التالية، يكون للمشغل خيار إنهاء العقد مع اشعار المالك قبل تاريخ الانتهاء ب120 يوماً ولكن مع شرط وجود مشغل بديل يتم تعيينه من قبل المالك. بعد انتهاء مدة العقد، يتم تجديد العقد تلقائياً لمدة خمس سنوات متتالية كاملة مع القدرة على إنهاء العقد ولكن بشرط إشعار مسبق قبل انتهاء المدة بسنة
التأجير بالباطن	غير مسموح
إنهاء العقود	لكل من الطرفين الحق في إنهاء العقد بناء على سبب واضح يقدم للطرف الاخر
النظام المطبق	تتبع للتنظيم والقوانين السارية في المملكة العربية السعودية

عقد إدارة الأملاك	
مدير الأملاك	شركة بنيان السعودية المملوكة لشركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مقفلة)
تفاصيل العقود	مدير الأملاك مسؤول عن الإدارة الكاملة للعقار و تشمل (ا) تحصيل الايجار، (ب) تأجير، تجديد، و تنفيذ و فرض عقود الايجار الحالية بالنيابة عن المالك، (ج) إدارة شؤون العقار اليومية وتكاليف الايجار بالإضافة إلى إدارة العقار وصيانته، (د) الحفاظ على نظام شامل للإدارة المالية يغطي جميع التفاصيل المالية لجميع التدفقات النقدية و النفقات. و سوف يساعد مدير الأملاك أيضاً المالك على تأمين جميع التراخيص اللازمة لتشغيل العقار للغرض المنشود. يلتزم الصندوق بدفع جميع المصاريف للمحافظة على العقار و تشغيله بما في ذلك المنافع و الضرائب و التأمين و جميع التكاليف الاخرى التي تمكن مدير الأملاك من إدارة العقار بما في ذلك المدفوعات للتحسينات المالية. و تبلغ مدة العقد 10 سنوات من تاريخ تأسيس الصندوق و يتم تجديدها تلقائياً لمدة 5 سنوات مالم يبلغ اي طرف عن نيته بعدم التجديد قبل سنة واحدة على الاقل من انتهاء العقد. ان السنوات الخمس الأولى من العقد ملزمة لكلا الطرفين، و بعد ذلك يمكن لمدير الأملاك إنهاء العقد بفترة اشعار مدتها 120 يوماً بشرط ان يعين المالك بديلاً.
عقود التشغيل وإدارة الأملاك	
عقد التشغيل	يحق لشركة بنيان السعودية الحصول على رسوم بنسبة 5% من صافي الايرادات مقابل خدماتها في عقدي التشغيل وإدارة الأملاك وذلك لمجموع العقدين.
عقد إدارة الأملاك	

عقد التأمين			
شركة التأمين	الشركة الخليجية العامة للتأمين التعاوني	شركة الوطنية للتأمين	الشركة الخليجية العامة للتأمين التعاوني
نوع التغطية	ا- المبنى ب- الاثاث، التركيبات و التجهيزات ج- فقدان الربح	ا- ارهاب ب- حرب ج- تخريب	ا- المسؤولية العامة

العائد التأجيري الصافي للسنوات الثلاث الماضية*			
العام	2015	2016	من شهر اغسطس 2017
عائدات التأجير (ريال سعودي)	NA	NA	1,420,187

* أرقام العام 2017 تعتبر فعلية حتى شهر نوفمبر وأرقام شهر ديسمبر تعتبر مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat)

العائد التأجيري المستهدف للسنوات الثلاث القادمة*			
العام	2018	2019	2020
إجمالي الايجار	13,900,990	14,603,960	15,346,535
صافي الدخل التشغيلي**	7,078,426	7,441,840	7,825,895
العائد التشغيلي	9.97%	10.48%	11.02%

* تعتبر الأرقام مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat).

** الاصل العقاري يحتوي على مصاريف تشغيلية وهي على سبيل المثال لا الحصر: مصاريف رواتب العمال، مصاريف الفواتير من كهرباء ومياه، مصاريف الامن ومصاريف الصيانة المستمرة وكذلك رسوم التشغيل ورسوم إدارة الأملاك وعليه فإن مثل هذه المصاريف تحتسب على الصندوق حيث انه هو المالك لهذه الأصول.

القطاع السكني:

العقار الأول: مبنى سيتي ووك السكني – دبي (ملكية)

وهو عبارة عن مبنى سيتي ووك السكني (2B) 69وحدة تطل على برج خليفة وتتكون من وحدات سكنية من غرفة إلى 4 غرف مع العديد من الخدمات ذات الخمس نجوم مثل المسبح و مركز لياقة و اماكن الاسترخاء و خدمة الامن على مدار الساعة ومواقف سيارات لكل وحدة سكنية.

موقع المجمع:

معلومات الاصل	
اسم العقار	مبنى سيتي ووك السكني (2B) 69 وحدة
نوع العقار	مجمع سكني
الموقع	الوصل، دبي، الإمارات العربية المتحدة
مساحة الأرض	12,085 م^2
مساحة البناء	149,162 م^2
المالك	شركة أرتار للتطوير العقاري المملوكة لعبدالرحمن سعد الراشد بنسبة 99% ولسليمان عبدالرحمن الراشد بنسبة 1%.
تاريخ إتمام البناء*	فبراير 2017
تاريخ تشغيل الأصل	سبتمبر 2017
عمر البناء	تم الانتهاء من البناء في 2017
عدد الوحدات	69 شقة سكنية
عدد الادوار	8
انواع الوحدات	شقق سكنية
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية	64% (تم تأجيرها خلال الشهرين الماضيين فقط)
قيمة شراء الاصل	273,000,000 ريال سعودي

* يوجد شهادة إتمام بناء صادرة من بلدية دبي.

العقود التأجيرية	
عقود الإيجار الحالية	يوجد 44 وحدات سكنية تم استئجارها من قبل 44 مستأجرين (أفراد) بموجب 44 عقد تأجيري
المستأجرين الحاليين	يوجد 40 عقد تم توقيعها مع افراد و4 عقود تم توقيعها مع شركات لموظفيها
قيمة الإيجار السنوية لعام 2018	7,892,671 درهم إماراتي بما يعادل 8,057,173 ريال سعودي**
مدة العقود	جميع العقود هي عقود سنوية قابلة للتجديد بناء على اتفاق متبادل بين المالك والمستأجر وتم الافصاح عن جميع العقود في ملحق رقم 2 من هذه الشروط والاحكام
التأجير بالباطن	غير مسموح
إنهاء العقود	يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار مع إلزامه بدفع قيمة شهرين، ويجوز للمؤجر فسخ العقد وذلك حسب الانظمة والقوانين المعمول بها في حكومة دبي.
النظام المطبق	دائرة الأراضي والأملاك حكومة دبي

** هذه الأرقام سوف تنعكس في دخل الصندوق للعام 2018

عقد إدارة الأملاك	
مدير الأملاك	شركة بنيان السعودية المملوكة لشركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مقفلة) وذلك عن طريق تعاقده مع شركة إدارة أملاك مرخصة من حكومة دبي وكما نوضح أن شركة بنيان السعودية هي المسؤولة عن دفع قيمة هذا التعاقد وليس الصندوق.
تفاصيل العقود	مدير الأملاك مسؤول عن الإدارة الكاملة للعقار والمسؤول أمام الصندوق حتى في حال توقيعه مع شركة للقيام بمهامه من الباطن و تشمل (ا) تحصيل الايجار، (ب) تأجير، تجديد، و تنفيذ و فرض عقود الايجار الحالية بالنيابة عن المالك، (ج) إدارة شؤون العقار اليومية وتكاليف الايجار بالإضافة إلى إدارة العقار وصيانته، (د) الحفاظ على نظام شامل للإدارة المالية يغطي جميع التفاصيل المالية لجميع التدفقات النقدية و النفقات. و سوف يساعد مدير الأملاك أيضاً المالك على تأمين جميع التراخيص اللازمة لتشغيل العقار للغرض المنشود. يلتزم الصندوق بدفع جميع المصاريف للمحافظة على العقار و تشغيله بما في ذلك المنافع و الضرائب و التأمين و جميع التكاليف الاخرى التي تمكن مدير الأملاك من إدارة العقار بما في ذلك المدفوعات للتحسينات المالية. و تبلغ مدة العقد 10 سنوات من تاريخ تأسيس الصندوق و يتم تجديدها تلقائياً لمدة 5 سنوات مالم يبلغ اي طرف عن نيته بعدم التجديد قبل سنة واحدة على الاقل من انتهاء العقد. ان السنوات الخمس الأولى من العقد ملزمة لكلا الطرفين، و بعد ذلك يمكن لمدير الأملاك إنهاء العقد بفترة اشعار مدتها 120 يوماً بشرط ان يعين المالك بديلاً. يحق لمدير الأملاك الحصول على رسوم بنسبة 5% من صافي الايرادات مقابل خدماته.

عقد التأمين	
شركة التأمين	رويال أند صن ألاينس للتأمين *
نوع التغطية	ا- المبنى و محتويات المنطقة المشتركة ب- المسؤولية القانونية ج- حادث شخصي ه- تعطل المكائن

* عقود التأمين في الامارات العربية المتحدة تم توقيعه مع شركة أرتار للتطوير العقاري وتنتقل تلقائياً للمالك في حال البيع، وعليه فإن التأمين سوف يغطي الأصول بعد انتقال ملكيتها للصندوق

العائد التأجيري الصافي للسنوات الثلاث الماضية*			
العام	2015	2016	2017
عائدات التأجير (ريال سعودي)	NA	NA	NA

* الاصل يعتبر جديد وتم انشائه في عام 2017م ولا يوجد له تاريخ تشغيلي

العائد التأجيري المستهدف للسنوات الثلاث القادمة**			
العام	2018	2019	2020
إجمالي الايجار	14,220,006	14,575,506	15,304,282
صافي الدخل التشغيلي**	10,247,473	10,518,879	11,143,542
العائد التشغيلي	3.75%	3.85%	4.08%

* تعتبر الأرقام مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat).

** الاصل العقاري يحتوي على مصاريف تشغيلية وهي على سبيل المثال لا الحصر: مصاريف رواتب العمال، مصاريف الفواتير من كهرباء ومياه، مصاريف الامن ومصاريف الصيانة المستمرة وكذلك رسوم التشغيل ورسوم إدارة الأملاك وعليه فإن مثل هذه المصاريف تحتسب على الصندوق حيث انه هو المالك لهذه الأصول.

العقار الثاني: مجمع فلل الرفيعة (ملكية)

وهو مجمع سكني واقع في مدينة الرياض في حي الرفيعة بالقرب من الحي الدبلوماسي في الرياض ويتكون من 102 وحدة سكنية تختلف بالمساحات وتترأوح من فلل تحتوي على اربع 4 غرف إلى فلل تحتوي على غرفة واحدة، بالإضافة إلى بعض الخدمات مثل النادي الصحي ، مسبح، ملعب تنس وملعب كرة قدم وملعب سكواتش وملعب كرة سلة، صالون تجميل وساحات ألعاب خارجية.

موقع المجمع:

معلومات الاصل	
اسم العقار	مجمع فلل الرفيعة
نوع العقار	مجمع سكني
الموقع	الرياض، حي الرفيعة، شارع ابن الشيرازي
مساحة الأرض	61,390.81 م^2
مساحة البناء	20,572 م^2
المالك	شركة صندوق بنيان للعقارات (ذات مسؤولية محدودة) المملوكة من قبل شركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مقفلة)
تاريخ إتمام البناء*	يونيو 2015
تاريخ تشغيل الأصل	يوليو 2015
عمر البناء	سنتين من تاريخ تشغيل الأصل
عدد الوحدات	102 وحدة سكنية
عدد الادوار	2
انواع الوحدات	فلل سكنية
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية	100%
قيمة شراء الاصل	190,000,000 ريال سعودي

* لا يوجد شهادة إتمام بناء للأصل العقاري ولكن يتعهد مدير الصندوق باستخراجها خلال الـ12 شهر القادمة وفي حال لم يتمكن من ذلك فسيكون مدير الصندوق هو المسؤول أمام الصندوق وأمام مالكي الوحدات في حال وقع أي ضرر بسبب عدم استخراجها.

عقود التأجير	
عقود الإيجار الحالية	تم استئجار جميع الوحدات السكنية وعددها 102 وحدة سكنية من قبل مدينة الملك فهد الطبية
المستأجرين الحاليين	مستشفى حكومي
قيمة الإيجار السنوية لعام 2018	19,500,000 ريال سعودي
مدة العقود	مدة العقد الأولية كانت لمدة 3 سنوات من 1436/09/20هـ إلى 1439/09/20هـ وتم تجديدها لمدة مماثلة تنتهي في تاريخ 1442/09/20هـ وهذا العقد يتم تجديده تلقائياً لمدة مماثلة بعد نهاية مدته مالم يبلغ أحد الطرفين بعدم رغبة في التمديد وذلك قبل (180) يوم من نهاية العقد.
التأجير بالباطن	غير مسموح
إنهاء العقود	لا يجوز إنهاء عقد الإيجار إلا إذا كانت الأصول غير صالحة للاستعمال

النظام المطبق	تحت تنظيم والقوانين السارية في المملكة العربية السعودية

عقد إدارة الأملاك	
مدير الأملاك	شركة بنيان السعودية المملوكة لشركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مقفلة)
تفاصيل العقود	مدير الأملاك مسؤول عن الإدارة الكاملة للعقار و تشمل (ا) تحصيل الايجار، (ب) تأجير، تجديد، و تنفيذ و فرض عقود الايجار الحالية بالنيابة عن المالك، (ج) إدارة شؤون العقار اليومية وتكاليف الايجار بالإضافة إلى إدارة العقار وصيانته، (د) الحفاظ على نظام شامل للإدارة المالية يغطي جميع التفاصيل المالية لجميع التدفقات النقدية و النفقات. و سوف يساعد مدير الأملاك أيضاً المالك على تأمين جميع التراخيص اللازمة لتشغيل العقار للغرض المنشود. يلتزم الصندوق بدفع جميع المصاريف للمحافظة على العقار و تشغيله بما في ذلك المنافع و الضرائب و التأمين و جميع التكاليف الاخرى التي تمكن مدير الأملاك من إدارة العقار بما في ذلك المدفوعات للتحسينات المالية. و تبلغ مدة العقد 10 سنوات من بداية عمر الصندوق و يتم تجديدها تلقائياً لمدة 5 سنوات مالم يبلغ اي طرف عن نيته بعدم التجديد قبل سنة واحدة على الاقل من انتهاء العقد. ان السنوات الخمس الأولى من العقد ملزمة لكلا الطرفين، و بعد ذلك يمكن لمدير الأملاك إنهاء العقد بفترة اشعار مدتها 120 يوماً بشرط ان يعين المالك بديلاً. يحق لمدير الأملاك الحصول على رسوم بنسبة 5% من صافي الايرادات مقابل خدماته.

عقد التأمين			
شركة التأمين	الشركة الخليجية العامة للتأمين التعاوني	شركة الوطنية للتأمين	الشركة الخليجية العامة للتأمين التعاوني
نوع التغطية	ا- المبنى ب- نظام تكييف الهواء ج- الادوات و المعدات د- الادوات الكهربائية ه- الاثاث و الديكور و- الكمبيوترات و الطابعات ز- المخزون ط- فقدان الايجار	ا- ارهاب ب- حرب ج- تخريب	ا- المسؤولية العامة

العائد التأجيري الصافي للسنوات الثلاث الماضية			
العام	2015	2016	2017*
عائدات التأجير (ريال سعودي)	6,691,549**	16,069,023	15,983,249

* أرقام العام 2017 تعتبر فعلية حتى شهر نوفمبر وأرقام شهر ديسمبر تعتبر مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat).
** في عام 2015 بدأ عقد التأجير في يوليو (الدخل لمدة نصف العام) فقط.

العائد التأجيري المستهدف للسنوات الثلاث القادمة*			
العام	2018	2019	2020
إجمالي الايجار	19,500,000	19,500,000	19,500,000
صافي الدخل التشغيلي**	14,920,330	14,830,213	14,737,844
العائد التشغيلي	7.85%	7.81%	7.76%

* تعتبر الأرقام مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat).
** الاصل العقاري يحتوي على مصاريف تشغيلية وهي على سبيل المثال لا الحصر: مصاريف رواتب العمال، مصاريف الفواتير من كهرباء ومياه، مصاريف الامن ومصاريف الصيانة المستمرة وكذلك رسوم التشغيل ورسوم إدارة الأملاك وعليه فإن مثل هذه المصاريف تحتسب على الصندوق حيث انه هو المالك لهذه الأصول.

العقار الثالث: مجمع فلل المعذر (ملكية)

وهو عبارة عن مجمع سكني (كمبأوند) في مدينة الرياض في حي المعذر بالقرب من مستشفى الملك فيصل التخصصي يتكون من 7 فلل سكنية بالإضافة إلى بعض الخدمات مثل مسبح داخلي مشترك.

موقع المجمع:

معلومات الاصل	
اسم العقار	مجمع فلل المعذر
نوع العقار	مجمع سكني
الموقع	الرياض، حي المعذر ، شارع أبي المظفر المبارك
مساحة الأرض	1,923.6 م^2
مساحة البناء	1,906 م^2
المالك	شركة صندوق بنيان للعقارات (ذات مسؤولية محدودة) المملوكة من قبل شركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مقفلة)
تاريخ إتمام البناء*	سبتمبر 1999
تاريخ تشغيل الأصل	سبتمبر 2006**
عمر البناء	18 سنة
عدد الوحدات	7 وحدة سكنية
عدد الادوار	2
انواع الوحدات	فلل سكنية
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية	100%
قيمة شراء الاصل	5,500,000 ريال سعودي

* لا يوجد شهادة إتمام بناء للأصل العقاري ولكن يتعهد مدير الصندوق باستخراجها خلال الـ 12 شهر القادمة وفي حال لم يتمكن من ذلك فسيكون مدير الصندوق هو المسؤول أمام الصندوق وأمام مالكي الوحدات في حال وقع أي ضرر بسبب عدم استخراجها. .

** تم شراء الاصل من قبل المالك الحالي في سبتمبر 2006م وعليه لا يعلم المالك هل تم تشغيل الاصل من قبل ام لا وعليه تم وضع تاريخ شراء الاصل وهو سبتمبر 2006م.

العقود التأجيرية	
عقود الإيجار الحالية	يوجد 7 وحدات سكنية تم استئجارها من قبل 4 مستأجرين وتم الافصاح عنها في ملحق رقم 1 من هذه الشروط والاحكام كالتالي: • 3 اشخاص (افراد) بموجب عقود سنوية • 4 عقود تم استئجارها من قبل المركز التخصصي الطبي بموجب عقود سنوية
المستأجرين الحاليين	4 وحدات سكنية مؤجرة على المركز التخصصي الطبي بموجب أربعة عقود وقد خصصت هذه الشركة المستأجرة هذه الوحدات إلى موظفيها و3 وحدات سكنية تم تأجيرها على لثلاثة افراد للاستخدام السكني بموجب 3 عقود تأجير
قيمة الإيجار السنوية لعام 2018	635,000 ريال سعودي
مدة العقود	جميع العقود هي عقود سنوية قابلة للتجديد بناء على اتفاق متبادل بين المالك والمستأجر ولمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع إلى ملحق رقم 1 من هذه الشروط والاحكام

التأجير بالباطن	غير مسموح
إنهاء العقود	يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار مع إلزامه بدفع قيمة عقد الايجار كاملة، ويجوز للمؤجر فسخ العقد في حال تأخر المستأجر عن السداد لمدة 30 يوماً من تاريخ الاستحقاق أو التأجير من الباطن دون موافقة المؤجر.
النظام المطبق	تتبع للتنظيم والقوانين السارية في المملكة العربية السعودية

عقد إدارة الأملاك	
مدير الأملاك	شركة بنيان السعودية المملوكة لشركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مقفلة)
تفاصيل العقود	مدير الأملاك مسؤول عن الإدارة الكاملة للعقار و تشمل (ا) تحصيل الايجار، (ب) تأجير، تجديد، و تنفيذ و متابعة عقود الايجار الحالية بالنيابة عن المالك، (ج) إدارة شؤون العقار اليومية وتكاليف الايجار بالإضافة إلى إدارة العقار وصيانته، (د) الحفاظ على نظام شامل للإدارة المالية يغطي جميع التفاصيل المالية لجميع التدفقات النقدية و النفقات. و سوف يساعد مدير الأملاك أيضاً المالك على تأمين جميع التراخيص اللازمة لتشغيل العقار للغرض المنشود. يلتزم الصندوق بدفع جميع المصاريف للمحافظة على العقار و تشغيله بما في ذلك المنافع و الضرائب و التأمين و جميع التكاليف الاخرى التي تمكن مدير الأملاك من إدارة العقار بما في ذلك المدفوعات للتحسينات المالية. و تبلغ مدة العقد 10 سنوات من تاريخ تأسيس الصندوق و يتم تجديدها تلقائياً لمدة 5 سنوات مالم يبلغ اي طرف عن نيته بعدم التجديد قبل سنة واحدة على الاقل من انتهاء العقد. ان السنوات الخمس الأولى من العقد ملزمة لكلا الطرفين، و بعد ذلك يمكن لمدير الأملاك إنهاء العقد بفترة اشعار مدتها 120 يوماً بشرط ان يعين المالك بديلاً. يحق لمدير الأملاك الحصول على رسوم بنسبة 5% من صافي الايرادات مقابل خدماته.

عقد التأمين			
شركة التأمين	الشركة الخليجية العامة للتأمين التعاوني	شركة الوطنية للتأمين	الشركة الخليجية العامة للتأمين التعاوني
نوع التغطية	ا- المبنى ب- المكيفات ج- الادوات و المعدات د- الاثاث و الديكور ه- فقدان الايجار	ا- ارهاب ب- حرب ج- تخريب	ا- المسؤولية العامة

العائد التأجيري الصافي للسنوات الثلاث الماضية			
العام	2015	2016	2017*
عائدات التأجير (ريال سعودي)	493,089	532,146	555,886

* أرقام العام 2017 تعتبر فعلية حتى شهر نوفمبر وأرقام شهر ديسمبر تعتبر مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat).

العائد التأجيري المستهدف للسنوات الثلاث القادمة*			
العام	2018	2019	2020
إجمالي الايجار	650,875	667,147	683,826
صافي الدخل التشغيلي**	537,239	550,670	564,437
العائد التشغيلي	9.77%	10.01%	10.26%

* تعتبر الأرقام مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat).

** الاصل العقاري يحتوي على مصاريف تشغيلية وهي على سبيل المثال لا الحصر: مصاريف رواتب العمال، مصاريف الفواتير من كهرباء ومياه، مصاريف الامن ومصاريف الصيانة المستمرة وكذلك رسوم التشغيل ورسوم إدارة الأملاك وعليه فإن مثل هذه المصاريف تحتسب على الصندوق حيث انه هو المالك لهذه الأصول.

(ج) سياسات تركيز الاستثمار

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية داخل وخارج المملكة العربية السعودية قابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري وعوائد على رأس المال المستثمر. ولا ينوي الصندوق التركز في قطاع معين بل سيكون في جميع القطاعات والمناطق الجغرافية في المملكة كما أنه سيتم اختيار المناطق/المدن التي تتميز بسمات استثمارية إيجابية ونمو في أنشطة الأعمال وتدفق في الاستثمارات بشكل إيجابي، و نمو في العرض و الطلب و كذلك لديها بنية تحتية جيدة وذلك بعد عمل دراسة جدوى شاملة لهذه العقارات اما يتم عملها داخلياً من قبل مدير الصندوق أو الاستعانة بمستشار خارجي يقوم بعمل الدراسات اللازمة وذلك حسب تقدير مدير الصندوق والأخذ بالاعتبار التقارير الصادرة في هذا الشأن من مثمنين اثنين مستقلين على الأقل، على أن يكونوا معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

أن الاستثمارات المبدئية للصندوق الواردة في هذه الشروط والأحكام، تقع 81.74% منها في مناطق مختلفة من المملكة العربية السعودية بالإضافة إلى عقار واحد فقط متواجد في مدينة دبي في الامارات العربية المتحدة والتي لا يتجاوز قيمته عن 16.76% من القيمة الاجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

اسم العقار	الحد الأدنى من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة	الحد الأعلى من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة
أصول عقارية مدرة للدخل في المملكة العربية السعودية	75%	100%
أصول عقارية مدرة للدخل خارج المملكة العربية السعودية	0%	25%
عقود منفعة	0	25%
عقارات تحت التطوير	0	25%

(د) آلية اتخاذ القرار الاستثماري لمدير الصندوق

اتخاذ القرارات الخاصة بأعمال الصندوق

جميع القرارات المتعلقة بالصندوق وأي قرارات أخرى تعتبر مؤثرة بأي حال على مالكي الوحدات وعلى قيمة الوحدات يجب أن يتم عرضها على مجلس إدارة الصندوق. وهذه القرارات تحتوي و لا تقتصر على التالي:

1. الموافقة على الأهداف المبدئية للصندوق والمجال الاستثماري المستهدف.
2. الموافقة على تعيين مقدمي الخدمات الأساسية للصندوق مثل (أمين الحفظ، المطور العقاري، المثمنين العقاريين، المسوق العقاري، الهيئة الشرعية، مدير الأملاك، المحاسب القانوني)
3. الموافقة على أي عقود جديدة تدخل ضمن عمليات الصندوق العادية.
4. الموافقة على الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق .
5. متابعة سير العمل ونسبة الإنجاز واعتماد الدفعات المالية.
6. أي عملية من الممكن أن تؤثر على أداء الصندوق أو قيمة وحداته.

وصف خطوات اتخاذ القرارات الاستثمارية

دراسة الاسواق العقارية :

يتم الاعتماد على قسم إدارة الصناديق العقارية لدى مدير الصندوق والمستشارين الخارجيين لإجراء تقييم دوري للقطاعات الأكثر جاذبية في سوق الاستثمار العقاري. وسيقوم مدير الصندوق بالمتابعة المستمرة للأنماط والدورات في السوق الاستثماري العقاري، بالإضافة إلى أساسيات السوق وخصائص القطاع للاستفادة من الفرص المتاحة في السوق العقاري والحفاظ على أهداف الصندوق على المدى الطويل.

عمليات الاستحواذ:

يتم اتخاذ القرار بالاستثمار في العقارات لصالح الصندوق على النحو التالي:

1. يتم تقييم العقار المرشح للاستحواذ مبدئياً من قبل إدارة الصناديق العقارية للتحقق من جدواه وذلك بالنظر إلى الاصل العقاري من حيث الموقع والدخل والجودة وكذلك جودة المستأجرين للأصل أو يمكنه الاستعانة بمستشار خارجي والذي يتوافق مع وصف لأنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق.
2. تعرض نتائج التقييم المبدئي على مجلس إدارة الصندوق للحصول على موافقته بمتابعة السعي لتملك العقار
3. يقوم مدير الصندوق بتعيين مثمنين مستقلين لتقييم العقار للوصول للقيمة السوقية للعقار.
4. يقوم مدير الصندوق بتعيين مقيّم فني لتقييم العقار فنياً وهندسياً وذلك للتأكد من صلاحية الاصل الفنية وخلوه من المشاكل الهندسية و الفنية مما يمكن الصندوق الاستفادة من الاصل بمثالية والتي تعود على مالكي الوحدات.
5. في حال تم التأكد من جدوى العقار وتحقيقه لأهداف الصندوق يتم تقديم عرض بالشراء للمالك ومن ثم الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.
6. يتم تملك العقار لصالح الصندوق وتسجيل ملكيته باسم الشركة ا لخاصة التي تم تأسيسها من قبل أمين الحفظ.

(هـ) صلاحية الصندوق في التمويل

لا يوجد أي قروض أو تمويل عند إنشاء/بدء عمل الصندوق، كما يحق للصندوق أن يلجأ للحصول على تمويل في الحالات التي يقرها مجلس إدارة الصندوق واللجنة الشرعية للصندوق حيث ألا يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته (50%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

(و) وسائل و كيفية استثمار النقد المتوفر في الصندوق

يحق لمدير الصندوق ووفقاً لتقديره الخاص باستثمار السيولة المتاحة وغير المستخدمة متى ما دعت الحاجة (وبحد أقصى 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة) في واحدة أو اكثر من الاستثمارات المذكورة بالجدول أدناه على أن تكون متوافقة مع أحكام الشريعة الاسلامية:

اسم العقار	الحد الأدنى من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة	الحد الأعلى من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة
سيولة نقدية	صفر %	25%
صناديق أسواق النقد المطروحة طرحاً عاماً و المرخصة من قبل الهيئة. بما فيها الصناديق المدارة من قبل مدير الصندوق		
صفقات المرابحة والودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي لدى المصارف المرخصة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية.		

(ز) سياسة التوزيعات النقدية

سيقوم مدير الصندوق بتوزيع ما لا يقل عن ما نسبته 90% بشكل نصف سنوي في نهاية الربع الثاني ونهاية الربع الرابع من كل سنة ميلادية من صافي أرباح الصندوق السنوية، وقد يقوم أيضاً مدير الصندوق بتوزيع أي مبالغ نقدية إضافية في الصندوق على شكل توزيعات نقدية.

8. المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق

مقدمة للمخاطر

ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر عديدة وهو مناسب فقط للمستثمرين الذين يدركون مخاطر الاستثمار بشكل تام ويمكنهم تحمل تلك المخاطر، ويجب على المستثمرين المحتملين تقييمها بعناية عند اتخاذ قرارهم. وقد تكون هناك مخاطر أخرى وأمور غير مؤكدة ليست معروفة لدى مدير الصندوق حالياً، أو قد يعتبرها مدير الصندوق غير هامة حالياً بينما قد يكون لها تأثير سلبي على الصندوق وعمله. ولا يمكن تقديم أي ضمان بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق هدف الاستثمار أو بأن المستثمرين سيتلقون عائداً على رأس مالهم.

لا ينطوي الاستثمار في الصندوق على أي ضمانة بأن الاستثمار فيه سيكون مربحاً أو أن المستثمر لن يتكبد أي خسائر. لذا، فإنه يتوجب على كل مستثمر محتمل أن يأخذ في الاعتبار كل من عوامل المخاطر المذكورة أدناه قبل شراء وحدات في الصندوق. ويتحمل كل مستثمر المسؤولية الكاملة عن أي خسائر مالية ناتجة عن الاستثمار في الصندوق ما لم تكن تلك الخسارة بسبب الغش أو الإهمال الجسيم أو سوء التصرف من مدير الصندوق وفقا لما تنص عليه لائحة صناديق الاستثمار العقاري وتعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

ملخص المخاطر

يتناول هذا القسم العوامل الأكثر خطورة التي قد تؤثر على العمل والعمليات التشغيلية والوضع المالي للصندوق. وهو لا يصف جميع المخاطر التي تنطبق على الصندوق أو على القطاع بشكل عام أو مالكي الوحدات في صندوق. وفي حالة وقوع أي من المخاطر التالية أو ظهور مخاطر جديدة لم يتم تحديدها بعد، حينها قد يتأثر الصندوق سلباً، وقد تنخفض قيمة وحدات الصندوق في تلك الحالة، وعليه فإن الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة.

المخاطر المتعلقة بالصندوق:

عدم وجود ضمان ربحية الاستثمار في الصندوق

ليس هناك ضمان بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق عوائد لمستثمريه أو أن العوائد ستكون متناسبة مع مخاطر الاستثمار في الصندوق وطبيعة المعاملات الواردة في هذه الشروط والأحكام. ومن الممكن أن تقل قيمة الوحدات أو أن يخسر المستثمرون بعض أو جميع رأس المال المستثمر. ولا يمكن تقديم ضمان بأن العوائد المتوقعة أو المستهدفة للصندوق سيتم تحقيقها، وجميع الأرقام والإحصائيات التي وردت والمبينة في هذه الشروط والأحكام هي لأغراض التوضيح فقط. ولا يمكن توقع العوائد الفعلية والتي قد تختلف عن الإحصائيات الواردة في هذه الشروط والأحكام والتي من الممكن أن تؤثر سلبياً على ربحية وقيمة الوحدات الاستثمارية.

مخاطر عدم وجود تاريخ تشغيلي للصندوق

لا يمتلك الصندوق تاريخاً تشغيلياً يمكن للمستثمرين المحتملين من خلاله الحكم على أداء الصندوق ونجاحه. حيث يمتلك مدير الصندوق خبرة محدودة في إدارة صناديق الاستثمار العقاري المتداولة لحداثة تشريعها في المملكة. كما أن طبيعة الاستثمارات المستقبلية في الصندوق وكذلك طبيعة المخاطر المرتبطة بها قد تختلف بشكل جوهري عن الاستثمارات والاستراتيجيات التي قام بها مدير الصندوق في السابق. كما أنه ليس بالضرورة أن تكون النتائج السابقة التي حققها مدير الصندوق دالّة على الأداء المستقبلي لهذا الصندوق. لذا تعد حداثة المنتج من المخاطر وذلك لصعوبة التنبؤ بمدى التغيير في قيمة الوحدات أو في العائدات التي من المفترض توزيعها وفي حال حدوث أي امور لا يعلم مدير الصندوق عنها أو لا يمكن تنبؤها فسوف يتعرض مالكو الوحدات إلى انخفاض في قيمة وحداتهم أو من الممكن إلى خسارة استثماراتهم في الصندوق.

مخاطر عدم الوفاء بالأنظمة ذات العلاقة

قد يصبح الصندوق غير مؤهل ليكون صندوق استثمار عقاري متداول بموجب التعليمات المنظمة لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة، وهو الأمر الذي يترتب عليه آثار سلبية على سيولة تداول وحداتهم بما قد يؤثر على قيمة استثمارهم تأثيراً سلبياً. وينبغي على المستثمرين ملاحظة أنه لا يوجد ضمان بأن الصندوق، بعد تأسيسه كصندوق استثمار عقاري متداول سوف يظل صندوق استثمار عقاري متداول أو سوف يستمر في وضعه كصندوق متداول في السوق السعودية (تداول) وذلك بسبب عدم الوفاء بالمتطلبات التنظيمية. وفي حال تخلف الصندوق عن الوفاء بأي من المتطلبات التنظيمية اللازمة، يجوز لهيئة السوق المالية تعليق تداول الوحدات أو إلغاء إدراج الصندوق. وسوف يؤدي عدم القدرة على تداول وحدات الصندوق في السوق المالية السعودية (تداول) إلى نتائج سلبية على سعر الوحدات وسيولتها.

مخاطر عدم توافر سيولة في السوق

يعتزم الصندوق إدراج وحداته للتداول في السوق المالية السعودية (تداول). ولا ينبغي النظر إلى ذلك إلى أنه سوف تكون هناك سيولة لتداول الوحدات. وفي حال عدم وجود سوق تداول ذو سيولة أو المحافظة على قدر كافٍ من السيولة والتي تتيح لمالكي الوحدات تداول وحداتهم بناء على وفرة العرض والطلب، وفي حال عدم تحقق ذلك سوف تتأثر قيمة الوحدات وأسعار تداولها على نحو سلبي. وبالإضافة إلى ذلك، سوف يكون للتداولات القليلة نسبياً تأثير سلبياً على القيمة السوقية للوحدات، وقد يكون من الصعب تنفيذ العمليات وخصوصاً المتعلقة بعدد كبير من الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، سوف يتم إصدار نسبة كبيرة من الوحدات إلى عدد محدود من المستثمرين، وهو الأمر الذي قد يؤثر سلباً على وجود سيولة نشطة للوحدات. وعلى الرغم من أن الوحدات سوف تكون قابلة للتداول، قد تكون سيولة السوق بالنسبة لوحدات صناديق الاستثمار العقاري القابلة للتداول أقل من سيولة سوق أسهم الشركات المدرجة وعليه فسوف تأثير قيمة الوحدات ومستوى تداولها بشكل كبير .

مخاطر التغيرات في الأسعار

هناك العديد من العوامل التي قد تؤثر سلباً على السعر السوقي للوحدات ومن بينها الحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية والأسواق العقارية والظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل وتوجهات المستثمرين والظروف الاقتصادية العامة. وقد تتعرض سوق الوحدات للتقلبات، وقد يؤدي عدم وجود السيولة إلى حدوث تأثير سلبي على القيمة السوقية للوحدات. وبناء عليه، فإن شراء هذه الوحدات ملائم فقط للمستثمرين الذين يمكنهم تحمل المخاطر المرتبطة بهذه الاستثمارات.

مخاطر التغير في نسب الفائدة والظروف الاقتصادية العامة

إن التغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك نسب الفائدة ومعدلات التضخم، وظروف العمل، والمنافسة، والقوانين الضريبية من شأنها أن تؤثر بشكل سلبي على أعمال وفرص الصندوق. وعلى وجه الخصوص، قد تتسبب الزيادة في نسب الفائدة بمطالبات من المستثمرين لعائد أعلى وذلك للتعويض عن الزيادة في التكلفة النقدية وتكلفة الفرصة البديلة. ونتيجة لذلك، قد تنخفض جاذبية الوحدات كفرصة استثمارية فيقل الطلب عليها مما يؤثر سلباً على القيمة السوقية للوحدات. وحيث أنه يجوز للصندوق اللجوء إلى التمويل، فإن أي زيادة في نسب الفائدة في أسواق الدين من شأنها أن تؤثر على شروط التمويل للصندوق. وإن التغيرات في أسعار الفائدة قد تؤثر أيضاً على التقييمات في القطاع العقاري بشكل عام.

مخاطر التداول بسعر أقل من سعر الطرح الأولي

قد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من سعر الطرح الأولي في وقت الاشتراك، 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 العرض على الطلب من الوحدات. وكذلك قد تؤدي عمليات البيع من جانب مالكي الوحدات لعدد كبير من الوحدات إلى تخفيض السعر السوقي للوحدة إلى درجة كبيرة. وقد تؤدي أي عمليات بيع لعدد كبير من الوحدات في السوق العامة أو التصور بأن هذه المبيعات سوف تحدث إلى التأثير بشكل سلبي وكبير على قيمة وسعر تداول الوحدات. وبناء عليه، فإن شراء الوحدات ملائم فقط للمستثمرين الذين يمكنهم تحمل المخاطر المرتبطة بهذه الاستثمارات لا سيماً وأن ذلك قد يؤدي إلى صعوبة تخارج المستثمر من الصندوق أو تخارجه بقيمة أقل من القيمة السوقية لأصول الصندوق.

مخاطر التقلب في التوزيعات

على الرغم من أنه يتوجب على الصندوق بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة توزيع ما نسبته 90% على الأقل من صافي دخلها لمالكي الوحدات بشكل سنوي، إلا أنه لا يوجد ضمانات بشأن مبالغ التوزيعات المستقبلية، وقد يكون الصندوق غير قادر على القيام بأي توزيع بسبب أحداث غير متوقعة تؤدي إلى زيادة في التكاليف (بما في ذلك النفقات الرأس مالية في حال القيام بأعمال تجديد واسعة النطاق ومكلفة بشكل عاجل) أو انخفاض في الإيرادات (كما في حال انخفاض مستويات تحصيل إيرادات الإيجار). وإن عدم قدرة الصندوق على القيام بتوزيعات سنوية لمالكي الوحدات سوف يتسبب في انخفاض قيمة وسعر تداول وحدات الصندوق.

الاعتماد على الموظفين الرئيسيين لمدير الصندوق

سيعتمد الصندوق على خدمات الإدارة والاستشارات التي يقدمها موظفي مدير الصندوق. وقد يكون من الصعب استبدال بعض الموظفين الرئيسيين، وخاصة في الإدارة العليا لمدير الصندوق. وفي حالة ترك أحد هؤلاء الموظفين العمل ولم يكن مدير الصندوق قادراً على إيجاد بديل مناسب، فإن أداء أعمال الصندوق قد تتأثر بشكل سلبي. إن عدم وجود فريق ناجح لإدارة الصندوق قد ينعكس سلباً على القدرة على تنمية عقارات وأصول الصندوق والقدرة على التفاوض لما فيه من مصلحة الصندوق مما قد ينعكس على عائدات الصندوق وقيمة وحداته الاستثمارية.

مخاطر طبيعة الاستثمار

الاستثمار في الصندوق يتطلب التزاماً كما هو موضح في هذه الشروط والأحكام، مع عدم وجود ضمانات لتحقيق عوائد على رأس المال المستثمر. لن يكون هناك أي ضمان بأن الصندوق سوف يتمكن من تحقيق عوائد إيجابية على استثماراته في الوقت المناسب أو أي وقت على الإطلاق. وقد لا تكون هناك إمكانية لبيع أصوله أو التصرف فيها، وإذا ما تقرر التصرف فيها بالبيع قد لا تكون هناك إمكانية لبيعها بسعر يعتقد مدير الصندوق أنه يمثل القيمة العادلة لها أو أن يتم بيعها في الإطار الزمني الذي يطلبه الصندوق. وبناء على ما سبق، فإن الصندوق قد لا يتمكن أبداً من تحقيق أي عائد على أصوله.

مخاطر تضارب محتمل في المصالح

يخضع الصندوق لحالات مختلفة لتضارب المصالح نظرا لأن مدير الصندوق والشركات التابعة له، ومدراء كل منهما والمدراء والمنتسبين قد يكونون مشاركين في أنشطة عقارية وغيرها من الأنشطة تجارية بطريقة مباشرة أو غير مباشرة. وقد تنشأ هناك حالات تتضارب فيها مصالح احد الاطراف مع مصالح الصندوق. إن أي تضارب في المصالح يحد من قدرة مدير الصندوق على أداء مهامه سوف يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام والمخاطر الائتمانية

سوف يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية تتعلق بالأطراف الذين يقوم الصندوق بمزاولة أعماله معهم كما يمكن أن يتحمل الصندوق خطر تسوية التخلف عن السداد. علاوة على أن الصندوق قد يتعرض في ظروف معينة لمخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام بما في ذلك ملاك الأراضي و/أو مديرو العقارات و/أو المستأجرون و/أو البنوك الممولة و/أو المقاولون. وقد يؤدي إخلال أي طرف خارجي متعاقد معه عن الوفاء بالالتزامات أو سداد أي مستحقات تعاقدية إلى الصندوق إلى انخفاض دخل الصندوق وبالتالي التأثير السلبي على عوائد مالكي الوحدات.

مخاطر عدم المساواة في الحصول على المعلومات

سيصدر الصندوق حتى 60% من وحداته لمجموعة الملاك الحاليين للعقار كمساهمات عينية حيث تمثل هذه المجموعة أيضاً الملاك الحقيقين للشركات البائعة وشركة مدير الأملاك. وبالتالي تنشأ مخاطر حصول مجموعة الملاك الحاليين للعقار أو مدير الأملاك على معلومات جوهرية والتي قد لا يكون لدى مدير الصندوق علم بها أو قد لا يدرك انها جوهرية. بالإضافة إلى ذلك قد يكون لديهم القدرة على تفسير المعلومات في الوقت المناسب والتي قد لا يكون لمدير الصندوق والمستثمرين الأخرين القدرة على ذلك ولذلك فإن هذا قد يؤثر على بعض مالكي الوحدات في الصندوق.

عوامل المخاطر ذات الصلة بأصول الصندوق:

مخاطر الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية

يتوقع الصندوق إتمام الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية في غضون 90 يوماً من تاريخ اقفال فترة الطرح. وعلى الرغم من الإلزامية القانونية لاتفاقيات الشراء، إلا أنه في حال عدم التزام أي من طرفي اتفاقيات الشراء بتنفيذ التزاماتهم بموجبها، فقد لا تتم عملية الاستحواذ في غضون 90 يوماً من تاريخ الإقفال أو في أي وقت على الإطلاق، وفي حال عدم حصول ذلك سيقوم مدير الصندوق بإغلاق الصندوق والقيام بالإجراءات التي تمّ الإشارة إليها في فقرة رقم (13) قسم انقضاء الصندوق من هذه الشروط والأحكام.

مخاطر الاستثمارات العقارية

سيخضع الصندوق لظروف القطاع العقاري العامة في المملكة العربية السعودية، والتي تتأثر في حد ذاتها بالعديد من العوامل، من بينها على سبيل المثال لا الحصر، نمو الاقتصاد الكلي والاستقرار السياسي وأسعار الفائدة والعرض والطلب وتوافر التمويل وتوجهات المستثمرين والسيولة والبيئة القانونية والتنظيمية وغيرها من الظروف في المملكة. والتي سوف تؤثر على أسعار العقار مما ينعكس على سعر وحدات الصندوق

مخاطر الانخفاض في قيمة العقار

تشهد قيمة العقارات تقلّبات وتغيرات. وقد يؤدي التغير في مؤشرات الاقتصاد السعودي إلى انخفاض القيمة السوقية لاستثمارات الصندوق مما قد يقود بدوره إلى تقلّص عوائد الصندوق أو تصفية الصندوق دون نجاح في تنفيذ استراتيجيته الاستثمارية ويدفع ذلك مدير الصندوق إلى تغيير استراتيجيته الاستثمارية وقد يضطر الصندوق إلى التخلّص من استثماراته بخسارة. بالإضافة إلى ذلك تتعرض الاستثمارات في العقارات التجارية والسكنية للمخاطر التي تؤثر في القطاع العقاري التجاري والسكني بشكل عام بما في ذلك التغيرات الموسمية ورغبة المشترين في شراء عقار معين والتغيرات في الظروف الاقتصادية والثقة في الأعمال التجارية. لذلك قد يكون لعامل واحد أو أكثر من هذه العوامل تأثيراً سلبياً في نتائج عمليات الصندوق أو وضعه المالي أو أسعار وحداته أو جميعها.

مخاطر الانخفاض في قيمة العقار

بالإضافة إلى تقويم أصول الصندوق الذي يجريه اثنان من المثمنين المستقلين قد يستخدم مدير الصندوق عمليات تقويم داخلية لأغراض مختلفة. وقد لا تكون عمليات التقويم التي يقوم بها مدير الصندوق لغرض تقدير قيمة أي أصل من أصوله مقياسا دقيقا للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيع ذلك الأصل إذ قد يعتمد ذلك على التفاوض بين المشتري والبائع ذلك أن التحقق النهائي من قيمة الأصول يعتمد إلى حد كبير على الظروف الاقتصادية وغيرها من الظروف الأخرى الخارجة عن سيطرة الصندوق ومدير الصندوق ومن بين تلك الظروف دون حصر ظروف السوق بشكل عام. بالإضافة إلى ذلك فإن التقييمات لا تعبّر بالضرورة عن السعر الذي يمكن بيع الأصل مقابله. وإذا قرر الصندوق تصفية أصوله فإن القيمة المحققة قد تكون أكثر من قيمة التقويم المقدرة لهذه الأصول أو أقل منها. وفي فترات التقلبات الاقتصادية التي يزيد فيها عدم اليقين بالنسبة إلى تقديرات القيمة وتقل العمليات المماثلة التي يمكن في مقابلها قياس القيمة فإن الفارق يزيد ما بين القيمة المقدرة لأصل عقاري معين والقيمة السوقية النهائية لذلك الأصل. وعلاوة على ذلك فإن عدم اليقين النسبي بشأن التدفقات النقدية في السوق المتعثرة يمكن أن يؤثر سلبا في دقة تقديرات قيمة أصول الصندوق وفي المفاوضات بين المشتري والبائع وبالتالي في أداء الصندوق وسعر الوحدة.

مخاطر توفر الاستثمارات المناسبة

تكون بعض من استثمارات الصندوق، كما بتاريخه، منتقاة من قبل مدير الصندوق وبالتالي لن تكون هنالك فرصة لمالكي الوحدات بتقييم العوامل الاقتصادية أو المالية أو غيرها فيما يتعلق بالاستثمارات المستقبلية. ولا يمكن تقديم ضمان بأن مدير الصندوق سيتمكن، عقب الاستحواذ على الأصول العقارية، من تحديد استثمارات تتماشى مع أهداف الاستثمار الخاصة بالصندوق. وعدم قدرة مدير الصندوق على الحصول على استثمارات مناسبة في المستقبل قد يؤثر سلباً على النمو المرغوب في القيمة السوقية للوحدات.

مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية

إن الأصول العقارية مؤجرة من قبل عدة مستأجرين. وبالتالي يكون الصندوق معرضاً للمخاطر بشكل كبير في حال إخلال أحد المستأجرين عن الوفاء بالتزاماته. ففي تخلف أحد المستأجرين عن سداد الدفعات المستحقة عن عقار واحد أو أكثر من الأصول العقارية، قد يحد ذلك من قدرة مدير الصندوق على إعادة تأجير العقار أو تأجيرها بشروط مرضية. وهذا من شأنه أن يقلل من إيرادات الإيجار من العقار. وعلاوة على ذلك، قد يضطر الصندوق لعمل تجديدات كبيرة للعقارات بغرض جذب مستأجرين جدد في المستقبل على أفضل شروط ممكنة، مما قد يؤثر مؤقتاً على العوائد التي يتم توزيعها على المستثمرين .

مخاطر وجود مستأجر وحيد لبعض الأصول العقارية

سيستحوذ الصندوق في المرحلة الابتدائية من عمر الصندوق على أصول عقارية ذات مستأجر وحيد. ويتسم هذا النوع من الأصول العقارية على كونه مجهز أو معاد تجهيزه من قبل المستأجر بطريقة تخدم مصالحه بما في ذلك على سبيل المثال القيام ببعض التغييرات على الديكورات الداخلية للأصل العقاري بالشكل الذي يعكس هوية وحاجة المستأجر. وبالتالي، فإنه في حال قرر المستأجر عدم التجديد أو إنهاء عقد الإيجار ذي العلاقة، فقد يجد مدير الصندوق صعوبة في إعادة تأجير العقار على مستأجر جديد يقوم باستئجار كامل الأصل العقاري مما يضطر مدير الصندوق البحث عن مستأجرين يقومون باستئجار وحدات عقارية مفرقة من الأصل العقاري وذلك بعد القيام بالتعديلات المطلوبة على الأصل العقاري. وبالتالي، فإن أي تأخير في إيجاد مستأجر أو مستأجرين بديلين والقيام بأي تعديلات داخلية على الأصل العقاري قد يكبد الصندوق نفقات رأسمالية كبيرة أو التزامات أو مسؤوليات أخرى، والذي قد يكون له تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.

مخاطر عدم إشغال العقار لفترات طويلة

عندما تصبح أي من الوحدات العقارية شاغرة لفترات طويلة كنتيجة لانتهاء عقد التأجير دون تجديده، أو تنصُّل المستأجر من إكمال عقد التأجير بشكلٍ قانوني أو غير قانوني، أو إعلان المستأجر إفلاسه، أو إلغاء أو عدم تجديد العقد أو غير ذلك من الأسباب، فإن الصندوق قد يعاني من انخفاضٍ في العوائد، وبالتالي انخفاض التوزيعات الدورية للمستثمرين. علاوة على ذلك، ولكون قيمة عقار ما تعتمد بشكلٍ كبير على العقود التأجيرية لذلك العقار، فإن القيمة التي يمكن تحصيلها من بيع تلك العقارات التي ظلت غير مستأجرة بشكلٍ جزئي أو كلي لفترات طويلة نسبياً قد تتناقص، وبالتالي قد تتناقص العوائد التي يمكن تحقيقها للمستثمرين مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

مخاطر الاستثمار خارج المملكة العربية السعودية

ينطوي الاستثمار الدولي (خارج المملكة العربية السعودية) 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 وإشرافية مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها المملكة العربية السعودية. كما ليس لدى مدير الصندوق المعرفة الكافية بهذه الانظمة والقوانين و كذلك يمكن في المستقبل ان تفرض قوانين خارجية جديدة وفي حال حدوث أي مما ذكر أعلاه فإنه قد يؤثر ذلك على أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مما قد يؤثر سلبا على سعر وحداته.

المخاطر المتعلقة بعقود المنفعة

ينوي الصندوق الاستحواذ على أصل عقاري من خلال نقل منفعته إلى الصندوق. وهذه العقود لا تعني نقل ملكية الاصل إلى الصندوق بل نقل حق الانتفاع منه وقد تنشأ منازعات أو خلافات حول الملكية أو حول العقد بشل عام وفي حال حدوثها فسوف يؤثر جوهرياً على قيمة الأصول العقارية، وبالتالي على قيمة الوحدات في الصندوق.

المخاطر السياسية في ما يتعلق بالأصول الواقعة جنوب المملكة

تتعرض المملكة العربية السعودية لظروف سياسية خصوصاً في المنطقة الجنوبية منها حيث ان هذه الظروف لها تأثير كبير على أصول الصندوق وعوائده، في حال استمرت هذه الظروف أو زادت فإن ذلك بالتأكيد سيؤثر على أصول الصندوق وعلى مالكي الوحدات في الصندوق بشكل مباشر وعلى قيمة الأصول أيضاً.

مخاطر احتمالية عدم القدرة على إصدار بعض شهادات إتمام البناء:

عدم وجود شهادات اتمام بناء لبعض الأصول العقارية أو عدم القدرة على إصدارها قد يعرض الصندوق إلى خطر عد الاستفادة من الاصل أو عدم القدرة على تأجيره أو بيعة وبالتالي في حال وقوع ذلك سيتأثر الصندوق بشكل سلبي وينعكس ذلك على عملياته وقدرة على توزيع أرباح للمساهمين في حال وقع اي من المخاطر المذكورة اعلاه والتي سوف تسبب في خسارة مالكي الوحدات والصندوق ولكن يتعهد مدير الصندوق باستخراجها خلال الـ 12 شهر القادمة وفي حال لم يتمكن من ذلك فسيكون مدير الصندوق هو المسؤول أمام الصندوق وأمام مالكي الوحدات في حال وقع أي ضرر بسبب ذلك.

مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام والمخاطر الائتمانية

سوف يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية تتعلق بالأطراف الذين يقوم الصندوق بمزاولة الأعمال معهم كما يمكن أن يتحمل الصندوق خطر تسوية التخلف عن السداد. كما أن الصندوق قد يتعرض، في ظروف معينة، إلى مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام بما في ذلك ملاك الأراضي و/أو مديري العقارات و/أو البنوك المولة و/أو المقاولين. وقد يؤدي إخلال أي طرف خارجي متعاقد معه عن سداد أي مستحقات تعاقدية إلى الصندوق إلى انخفاض دخل الصندوق وبالتالي التأثير في النهاية على عوائد مالكي الوحدات.

مخاطر التقلبات في قيمة العقار والمخاطر العقارية

سوف تخضع الاستثمارات للمخاطر المتعلقة بملكية العقارات و/أو تأجيرها و/أو تطوير عملياتها و/أو إعادة تطويرها. وتشمل هذه المخاطر، على سبيل المثال وليس الحصر، تلك المخاطر المرتبطة بالاقتصاد العام والأوضاع العقارية خصوصاً في مستويات العرض والطلب المتعلق بالعقارات. وحيث شهد السوق العقاري تقلبات كثيرة في السابق، فهنالك احتمال أن يقوم الصندوق بالاستحواذ على عقارات قد تتدهور قيمتها لاحقاً وعليه

سوف تتأثر القيمة السوقية لاستثمارات الصندوق. ولا يوجد هناك أي ضمان على وجود سوق جاهزة لإعادة بيع الاستثمارات وذلك لأن الاستثمارات العقارية بشكل عام تعتبر من الاستثمار الغير سائلة.

بالإضافة إلى ذلك، قد يكون للتغيرات السلبية في تشغيل أي عقارات أو في الوضع المالي لأي مستأجر تأثيراً سلبياً على المدفوعات الإيجارية التي يتلقاها الصندوق، وبالتالي على قدرة الصندوق على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين. وقد يتعرض أي مستأجر، من وقت لآخر، للركود وهو الأمر الذي قد يضعف وضعه المالي ويؤدي إلى تخلفه عن سداد المستحقات الإيجارية عند استحقاقها. وفي أي وقت، يجوز لأي مستأجر أن يسعى للحصول على حماية ضد قوانين الإفلاس أو الإعسار المعمول بها، وهو الأمر الذي قد يؤدي إلى رفض عقد الإيجار أو إنهائه أو أي نتائج سلبية أخرى، وبالتالي انخفاض التدفق النقدي القابل للتوزيع الخاص بالصندوق. ولا يمكن تقديم ضمان بأن المستأجرين لن يرفعوا دعاوى للحماية من الإفلاس في المستقبل، وإذا فعلوا ذلك أن يستمر الإيجار سارياً.

مخاطر نزع الملكية

أنه من حق بعض الجهات الحكومية في المملكة نزع ملكية العقار للمصلحة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، بناء الطرق والمرافق العامة). ومن الناحية النظرية، يفترض أن تكون قيمة التعويض للعقار المنزوعة ملكيته مساوٍ للقيمة السوقية ولكن هذا الأمر غير مضمون حيث قد تقل قيمة التعويض عن القيمة السوقية للعقار وقت نزع الملكية أو القيمة المدفوعة عند الشراء. وفي حال نزع الملكية يتم الاستحواذ الإجباري على العقار بعد فترة اخطار غير محددة نظامياً، وذلك لأن تحديدها يعتمد على نظام خاص. وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض، فهناك خطر يتمثل في أن يكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار. وفي حال تحقق خطر نزع الملكية، قد تنخفض قيمة التوزيعات لمالكي الوحدات، وقيمة وسعر التداول للوحدات وقد يخسر مالكي الوحدات كل أو جزء من رأس المال المستثمر.

مخاطر الشركات المشغلة أو الشركات المختصة بإدارة الأملاك

سوف يستخدم الصندوق شركة أو شركات مختصة بتشغيل وإدارة الأصول العقارية على أساس حصري ويعتمد على خبراتهم لتشغيل وتأجير العقارات. و تعتمد عوائد العقارات المطورة بشكل كبير على قدرة المشغل أو مدير الأملاك على التأجير وتحصيل الإيجارات وإقامة علاقات جيدة مع المستأجرين. كما أن المشغل قد يقوم بالاستعانة بعدد من المتعهدين لغرض تقديم خدمات مثل الأمن والنظافة والصيانة والخدمات الأخرى. وعليه فإن أي تقصير أو خلل في مستوى الخدمة المقدمة من المشغل أو من المتعهدين لأي سبب من الأسباب أو إخفاق المشغل في إدارة المتعهدين بالكفاءة المطلوبة سيكون من شأنه التأثير المباشر وبشكل سلبي في أداء الصندوق ووضعه المالي وبالتالي سعر الوحدة.

مخاطر سوق العقارات التجارية

قد يستحوذ الصندوق على أصول عقارية تجارية فقط، وإذا اعتمد الصندوق على مصادر الدخل الناتجة عنها، قد يصبح الصندوق مُعرضاً لأي ركود يحدث في هذه السوق. وتتميز سوق العقارات التجارية بطبيعتها الدورية وتتأثر بالوضع الاقتصادي بصفة عامة. هذا وتؤثر الظروف الاقتصادية المتدهورة سلباً على قيمة الأصول العقارية التجارية وسيولتها. وبالإضافة إلى ذلك، فإن الظروف الاقتصادية السلبية كان لها، وسيظل لها، تأثير سلبي جوهري على مستوى العوائد الإيجارية والتحصيل الفعال لها وقدرة المستأجرين على سداد مدفوعات تتدفق في نهاية الأمر إلى الصندوق. وكذلك قد يكون للانخفاض في أداء أسواق العقارات التجارية تأثير سلبي على مستويات الإيجار وعوائده وأعداد العقارات غير المستغلة، ونتيجة لذلك قد يكون لهذا الأمر تأثير سلبي جوهري على عمل الصندوق ووضعه المالي.

مخاطر السوق العقاري السكني

يستثمر الصندوق في القطاع العقاري السكني. وإن أداء الاستثمارات في القطاع العقاري السكني يعتمد بشكل كبير على التغيرات في مستويات العرض والطلب، والتي تتأثر بشكل كبير بالعوامل الاقتصادية ، والعوامل الإقليمية والمحلية، بما في ذلك زيادة في المنافسة التي تفرضها العقارات السكنية الأخرى. إن قدرة الصندوق على الاستفادة من دخل تأجيري إضافة إلى الحفاظ على قيمة العقار يعتمد إلى حد كبير على قدرة العقار التابع للصندوق المنافسة مع عقارات أخرى مماثلة. وفي حال كان باستطاعة عقارات أخرى مماثلة اجتذاب مستأجرين أفضل من هؤلاء المستأجرين للعقارات التابعة للصندوق، قد ينتج ذلك بانخفاض الدخل التأجيري للصندوق نتيجة لانخفاض الطلب على العقارات التابعة للصندوق .إن الانخفاض في صافي الدخل التأجيري قد يقلل من التوزيعات لمالكي الوحدات وقد يتسبب في انخفاض قيمة وسعر الوحدات.

مخاطر قطاع الفندقة

سوف يتأثر أداء الصندوق بالعوامل التي تؤثر على قطاع الفندقة بشكل عام. وقد تتضمن هذه العوامل عوامل متعلقة بمستويات الطلب ومن بينها أي انكماش اقتصادي أو أي تفشي للأمراض أو الأوبئة 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 قطاع الفندقة 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 قطاع الفندقة. وبالتالي، قد يحتاج الصندوق إلى التخارج من الأصول مقابل مبلغ أقل من تكلفة الاستحواذ، مما يؤدي إلى خسارة رأس مالية وقد لا يتمكن من تحقيق العوائد المستهدفة.

مخاطر السيولة المنخفضة للأصول العقارية

تعد الأصول العقارية من الأصول غير السائلة نسبياً. وبالتالي، قد يصعب أو يستحيل على الصندوق أن يبيع أصل عقاري معين بالسعر المرغوب في أي وقت معين. وقد يصعب على الصندوق بيع أصوله العقارية (خصوصاً في أوقات تراجع السوق وبصفة خاصة تلك الأصول التي يتم تصنيفها كأصول عقارية كبيرة) وقد يتعرض السعر المقترح لخصم كبير خاصة إذا تم إجبار الصندوق على التصرف في أي من أصوله خلال فترة زمنية قصيرة. وقد يؤدي هذا الأمر إلى تخفيض قيمة الوحدات والتأثير سلبا على أداء الصندوق. وكذلك في حال لم يتمكن الصندوق من التصرف في أصوله بناءً على الشروط التي يفضلها أو في التوقيت الذي يقوم فيه مدير الصندوق بالتصرف في الأصول فإن وضعه المالي ونتائج العمليات والتدفق النقدي وقدرته على توزيع الأرباح على مالكي الوحدات قد تتأثر سلباً.

مخاطر التطوير العقاري

علما بأن الصندوق لا ينوي الدخول في أي مشروع عقاري تطويري في الوقت الحالي ، ولكن في حال الدخول في المشاريع التطويرية في المستقبل فقد يتعرض الصندوق إلى مخاطر إضافية. إن مخاطر الاشتراك في بناء وتسويق مشروع عقاري جديد تشمل، دون حصر، ما يلي:
(1) التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب؛ (2) تجاوز التكاليف المحددة؛ (3) عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المتوقعة؛ (4) والقوة القاهرة الناتجة عن عوامل خارج سيطرة الصندوق والمتعلقة بشكل خاص بقطاع المقاولات (بما في ذلك ظروف جوية وبيئية تحول دون استكمال أعمال التطوير والبناء إضافة إلى عدم توافر مواد بناء أولية في السوق). وهو الأمر الذي يعوق الانتهاء من مشاريع التطوير. إن البدء في مشروع جديد 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 تتم متابعتها حتى الاكتمال. إن نجاح المشاريع التطويرية سوف يكون له تأثير مباشر وكبير على قيمة الوحدات وكذلك أي فشل أو تعثر فيها سيؤدي إلى تخفيض التوزيعات للمستثمرين وصافي قيمة أصول الصندوق وخسارة مالكي الوحدات .

مخاطر التمويل

من المحتمل أن يتم تمويل الصندوق بما يصل إلى 50% من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة، وأن يؤثر هذا سلباً على الدخل الذي يجنيه الصندوق، أو أن يؤدي إلى خسارة رأس المال الأصلي وبالتالي القيمة السوقية للوحدات. وتتعاظم الزيادات والانخفاضات في قيمة أصول الصندوق العقارية عندما يلجأ الصندوق للتمويل. فعلى سبيل المثال، قد يسبب التمويل تغيرات عشوائية في صافي قيمة أصول الصندوق أو قد تعرضه لخسارة تفوق مبلغ استثماره. إن استخدام التمويل يخلق فرصة للزيادة في العائدات ولكنه في نفس الوقت ينطوي على درجة عالية من الخطر المالي وقد يؤدي إلى تعريض الصندوق واستثماراته إلى عوامل أخرى مثل ارتفاع تكلفة التمويل والركود الاقتصادي. علاوة على ذلك، فإنه يمكن رهن أصول الصندوق إلى ممول لصالح الصندوق فقط، ويمكن أن يقوم ذلك الممول بالمطالبة بالأصول فور حدوث أي تخلف عن السداد (حسبما هوُ مشروط في وثائق التمويل) من جانب الشركة ذات الغرض الخاص أو من جانب مدير الصندوق أو الصندوق ذاته وعليه في حال عدم السداد سيتأثر بذلك الصندوق ومالكي الوحدات فيه.

مخاطر الإجراءات التي يتخذها المنافسون

يتنافس الصندوق مع ملاك ومشغلين ومطورين عقاريين آخرين في المملكة العربية السعودية، وقد يمتلك بعضهم عقارات مشابهة للعقارات التي يمتلكها الصندوق في نفس النطاق الذي تقع فيه العقارات. وإذا قام منافسو الصندوق بتأجير أماكن سكنية و/أو تجارية مماثلة للعقارات التي

يمتلكها الصندوق أو بيع أصول مماثلة لهذه للعقارات التي يمتلكها الصندوق بقيمة أقل من تقويم الصندوق للأصول القابلة للمقارنة، فإن الصندوق قد لا ينجح في تأجير المساحة التجارية والسكنية بأسعار أو شروط مناسبة أو قد لا ينجح في ذلك على الإطلاق. وبالتالي، قد يتكبد الصندوق تكاليف ومصاريف إضافية لأغراض الاحتفاظ بالعقارات وقد يتعرّض لخسارة الدخل المحتمل كنتيجة لعدم تأجير أو استغلال العقارات الأساسية. وبناءً عليه، قد يتأثر الدخل أو العائد المتوقع لمالكي الوحدات سلبا.

مخاطر احتمالية عدم القدرة على تجديد عقد الإيجار أو إعادة تأجير المساحة المستأجرة عند انتهاء مدة العقد

سوف يستمد الصندوق معظم دخله من مبالغ الإيجار التي يسددها مستأجر العقارات وبناءً عليه فإن الوضع المالي للصندوق ونتائج العمليات والتدفق النقدي وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات للمستثمرين قد تتأثر جميعها سلباً في حالة لم يتمكن الصندوق من إعادة تأجير العقارات بشكل فوري أو تجديد عقود الإيجار أو في حال كانت القيمة الإيجارية عند التجديد أو إعادة التأجير أقل بكثير من المتوقع. وفي حال واجه أحد المستأجرين ركوداً في أعماله أو واجه أي ضائقة مالية من نوع آخر فإنه من الممكن ألا يصبح قادراً على سداد القيمة الإيجارية في موعدها أو حتى تجديد عقده. علاوة على ذلك، فإن قدرة الصندوق على تأجير المساحة الإيجارية وكذلك القيمة الإيجارية التي يتقاضاها تتأثران ليس فقط بالطلب من قبل المستأجرين ولكن أيضاً بعدد العقارات الأخرى التي تنافس عقارات الصندوق في اجتذاب المستأجرين ولذا في حال عدم تجديد عقود التأجير سوف يؤثر ذلك بشكل مباشر على التوزيعات السنوية وعلى سعر وحدات الصندوق بشكل مباشر.

المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية

إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند إلى التشريعات القائمة والمعلنة. وقد تطرأ تغيرات قانونية وضريبية وزكوية وتنظيمية في المملكة أو غيرها خلال مدة الصندوق ويمكن أن يكون لها تأثير سلبي في الصندوق وأدائه أو استثماراته. وقد تكون قدرة الصندوق على اللجوء للطرق القانونية في حال وجود نزاعات محدودة. وقد تؤدي عملية تنفيذ عقود الإيجارات والعقود الأخرى من خلال النظام القضائي إلى تأخير ونتائج غير متوقعة. وبالإضافة إلى ذلك تتمتع الإدارات والجهات الحكومية في المملكة بقدر من الصلاحية وحرية التصرف فيما يتعلق بتطبيق التشريعات القائمة. وقد تؤدي أي تغييرات في التشريعات القائمة أو تأخر الإدارات الحكومية في تطبيق هذه التشريعات إلى التأثير سلب ا في أداء الصندوق وسعر الوحدة. وتحتفظ السلطات الضريبية المحلية بالحق في تقدير ضريبة أو زكاة على جميع مالكي الوحدات أو على الصندوق. كذلك قد تشترط حكومة المملكة العربية السعودية توظيف نسبة معينة من المواطنين السعوديين في القطاع العقاري وقطاعات التجزئة بالمملكة. ومن غير الواضح في هذه المرحلة إلى أي مدى سوف يطلب من الصندوق واستثماراته الالتزام بمثل هذه السياسات أو النسب التي تفوق النسب الحالية؛ وذلك لأن السعودة قد تتطلب توظيف موظفين إضافيين أو تقديم تدريب إضافي وهذه التكاليف الأخرى قد تتسبب في ارتفاع تكاليف التشغيل عما هو متوقع بالأساس وهو ما سوف يتم اقتطاعه من صافي دخل الصندوق وبالتالي سوف تنخفض الأرباح الصافية المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات.

مخاطر ضريبة الدخل وضريبة القيمة المضافة

ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر ضريبية متنوعة بعضها ينطبق على الاستثمار في الصندوق نفسه والبعض الآخر ينطبق على ظروف معينة قد تكون ذات صلة بمستثمر معين. ويؤدي تكبد الصندوق لمثل هذه الضرائب إلى تخفيض المبالغ النقدية المتاحة لعمليات الصندوق فضلاً عن التوزيعات المحتملة لمالكي الوحدات. وسوف تؤدي الضرائب التي يتكبدها مالكو الوحدات بالضرورة إلى تخفيض العوائد المرتبطة بالاستثمار في الصندوق وانخفاض في سعر الوحدة. ويجب على المستثمرين المحتملين التشاور مع مستشاريهم الضريبيين بشأن الضرائب المترتبة على الاستثمار في الوحدات وتملكها وبيعها.

مخاطر الموافقات الحكومية والبلدية

قد لا ينجح الصندوق في تحقيق أهدافه الاستثمارية إذا رفِضَ إصدار أي اعتماد أو موافقة أو ترخيص من الجهات المعنية مثل البلديات والأمانات أو تم منحها بشروط غير مقبولة. وفي مثل هذه الحالة قد لا يستطيع الصندوق تحقيق العائد المتوقع من قبل مدير الصندوق أو ملاك الوحدات.

التنظيمات الحكومية الجديدة والمستقبلية

تشهد المملكة العربية السعودية في الآونة الاخيرة الكثير من التطورات في التنظيمات الحكومية من رسوم حكومية اضافية أو زيادة نسبة السعودة في بعض القطاعات وكذلك حصر بعض الأعمال على السعوديين فقط وكذلك تنظيمات وزارة التجارة والعمل الجديدة أو التنظيمات التي ممكن ان تصدر في الآونة القريبة أو في المستقبل في تنظيم هذه المجالات وخصوصاً التي تطرأ على قطاع التجزئة حيث ان الصندوق يحتوي على ما يقارب (60%) من أصوله في هذا القطاع، حيث ان هذه التنظيمات قد تكون سبب في خسارة الكثير من المستأجرين أو في انخفاض الايجارات السنوية

وكذلك لا يمكن لمدير الصندوق التنبؤ بأي تنظيم قد يطرأ على قطاع التجزئة أو الفندقة وحتى القطاع السكني حيث ان وتيرة التغيير والتطوير اصبحت من الامور التي قد تحدث في اي وقت ولذلك فإنه لا يستطيع الصندوق تحقيق العائد المتوقع من قبل مدير الصندوق أو ملاك الوحدات وذلك قد يؤثر على سعر الوحدة أو خسارة جزء من مبلغ الاستثمار.

مخاطر التقاضي مع الغير

طبيعة أنشطة الصندوق قد تعرضه لأخطار الانخراط في نزاعات قضائية مع الغير. وسوف يتحمل الصندوق أتعاب الدفاع ضد مطالبات الغير ومبالغ التسويات أو الأحكام التي قد تصدر ضده الأمر الذي من شأنه أن يقلل من أصول الصندوق والأموال النقدية المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات وبالتالي التأثير السلبي في أداء الصندوق وسعر الوحدة.

مخاطر التوزيعات العينية

قد يضطر الصندوق إلى إجراء توزيعات عينية لعقارات أو لحصص أو أسهم في شركات أخرى مثل الشركة ذات الغرض الخاص في سياق حل أو تصفية الصندوق. وفي حالة التوزيع العيني قد يستلم مالكو الوحدات حصص في شركة أو عقارات يُحتمل أن يصعب التصرف فيها وتسييلها وقد ينشئ التوزيع العيني لأية أصول تكاليف وأعباء إدارية لم يكن المستثمرون ليتحملوها لو أن الصندوق أجرى التوزيعات نقداً . وقد تسبب التوزيعات العينية انخفاضاً كبير في أداء الصندوق.

مخاطر الخسائر غير المؤمنة

سوف يحتفظ الصندوق بتأمين للمسؤولية التجارية، وتأمين على الملكية، وغيرها من أنواع التأمين التي تغطي جميع الممتلكات التي يملكها ويديرها الصندوق، وذلك بالنوع والحدود التي يعتقد أنها كافية ومناسبة بالنظر إلى المخاطر النسبية التي تنطبق على العقار، وبتكلفة التغطية المناسبة، مع تطبيق افضل الممارسات المهنية. لذا فإن الصندوق قد يتكبد خسائر مادية تتجاوز عائدات التأمين، وربما يصبح غير قادر على الاستمرار في الحصول على التغطية التأمينية بأسعار معقولة تجارياً. فإذا واجه الصندوق خسارة غير مؤمن عليها أو خسارة تتجاوز حدوده التأمينية فيما يتعلق بملكية إحدى العقارات أو أكثر، فإنه من المحتمل أن يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الممتلكات المتضررة، فضلاً عن العائدات المستقبلية المتوقعة من هذه الممتلكات. وبالتأكيد فإن أي خسارة من هذا القبيل من المرجح أن تؤثر سلباً على حالة الصندوق المالية ونتائج عملياته، والتدفقات النقدية الناتجة عنه، ومن ثم قدرة الصندوق على تقديم توزيعات مالية لمالكي الوحدات.

مخاطر تثمين العقارات

لغايات تقدير قيمة عقارات المحفظة الاستثمارية للصندوق، يتم طلب ثمين هذه الأصول من قبل مثمنين اثنين مستقلين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. وتكون عمليات التقييم التي يقوم بها مدير الصندوق هي فقط لغرض تقدير قيمة العقارات فقط، وليست مقياساً دقيقاً للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيع ذلك العقار حيث أن التحقق النهائي من القيمة السوقية للعقار يعتمد إلى حد كبير على المفاوضات بين البائع والمشتري والتي قد تتأثر بالظروف الاقتصادية، وغيرها من الظروف الأخرى الخارجة عن سيطرة الصندوق ومدير الصندوق، ومن بين تلك الظروف دون حصر، ظروف السوق بشكل عام. إذا قرر الصندوق تصفية أصوله، فإن القيمة المحققة قد تكون أكثر من أو أقل من قيمة التقييم المقدرة لهذه الأصول مما يؤثر على العائد لمالكي الوحدات.

مخاطر الاستثمار في صناديق المرابحة

يجوز للصندوق الاستثمار في تعاملات مرابحة بالريال السعودي مع البنوك السعودية المحلية المتوافقة مع أحكام الشريعة أو غيرها من الصناديق الاستثمارية المتوافقة مع أحكام الشريعة. وقد تنخفض قيمة هذه الأنواع من الاستثمارات كونها ليست ودائع بنكية. وبالإضافة، هناك مخاطر إخلال الغير فيما يخص تعاملات المرابحة الناشئة عن الأنشطة التجارية التي تنطوي على التعامل في الأدوات المالية الغير سائلة، التي لا يتم المقاصة أو الدفعات فيها عند شركة مقاصة خاضعة لرقابة أو سوق مالي مما قد يؤثر سلبا على التوزيعات النقدية والقيمة السوقية للوحدات.

مخاطر تأثير السياسات الحكومية على السوق العقاري السعودي

قامت الحكومة مؤخراً فرض رسوم على الأراضي البيضاء في المملكة العربية السعودية، والمعروفة باسم «رسوم الأراضي البيضاء». وتوفر هذه الرسوم حافزا للمطورين الآخرين لتطوير الأراضي غير المستغلة، ولكن من الممكن أن تؤدي أيضاً إلى زيادة في مستويات المنافسة في سوق القطاع العقاري. إن أي تخفيض في المستقبل للدعم عن الكهرباء والمياه في المملكة، والتغيرات في ضريبة العمالة الوافدة والضرائب على التحويلات المالية

لهم وفرض أي ضرائب جديدة على العمالة الوافدة وعائلاتهم قد يقلل من الدخل المتاح وقد تقلل من مستويات الطلب على العقارات التابعة للصندوق. وعلاوة على ذلك، قد يكون لأي زيادة لحدود أو قيم الإيجارات من قبل الحكومة تأثير سلبي على إيرادات العقارات وبالتالي التوزيعات النقدية والقيمة السوقية لوحدات الصندوق.

مخاطر إلغاء إدراج / تعليق الوحدات

هناك مخاطر بأن تقوم هيئة السوق المالية بإلغاء إدراج الصندوق أو تعليق تداوله في أي وقت إذا رأت الهيئة أن ذلك ضروري لحماية المستثمرين أو الحفاظ على تنظيم السوق أو إذا رأت أن مدير الصندوق أو أمين الحفظ أخفق بشكل جوهري. كما يجوز للهيئة إلغاء الإدراج أو تعليقه إذا أخفق الصندوق في الوفاء بمعايير السيولة كما هو مبين من جانب هيئة السوق المالية بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة: «يجب أن تتمتع وحدات الصندوق بسيولة كافية وفقاً للتالي: (أ) 50 مالك وحدات على الأقل من الجمهور؛ (ب) 30% على الأقل من إجمالي وحدات الصندوق مملوكة لمالكي الوحدات من الجمهور». والمرجح في هذه الحالة سيكون خارج نطاق سيطرة مدير الصندوق.

مخاطر إبرام عقود إيجار طويلة الأجل

سيبرم الصندوق عقود إيجار طويلة الأجل مع المستأجرين. وقد تتضمن هذه العقود زيادات في قيمة الإيجار وقد لا تتضمن ذلك، عند حدوث أي زيادة في تكاليف التشغيل أو معدلات التضخم أو تغير أسعار صرف العملات أو زيادة أسعار العقارات مع ثبات دفعات الايجار يؤدي إلى انخفاض العائد على الايجار. وعلاوةً على ذلك، ونظراً لمدة الإيجار، قد لا يكون الصندوق قادراً على إعادة التفأوض على عقد الإيجار ليعكس التغيرات السابقة إلى حين انتهاء مدته. مما يتسبب في انخفاض عوائد الصندوق عن العوائد المتوفرة في السوق وقد يؤثر ذلك أيضاً في انخفاض السعر الأصلي للأصول وسعر وحدات الصندوق.

مخاطر إنهاء الصندوق

في حال تم إنهاء الصندوق؛ يتعين على مدير الصندوق بدء إجراءات التصفية. وقد يؤدي ذلك إلى بيع استثمارات الصناديق 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 وكذا السعر النهائي الذي يتلقاه مالك الوحدة.

عوامل المخاطر الأخرى:

مخاطر تركُز الاستثمارات جغرافياً

بناء على استراتيجية الصندوق، ستتركز أغلب عقارات محفظة الصندوق داخل المملكة العربية السعودية وبالتالي سوف تتأثر بالأوضاع والانكماشات والدورات الاقتصادية التي تتأثر بها المنطقة بشكلٍ عام مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة، كما أن التركُّز العالي لعقارات محفظة الصندوق في منطقة جغرافية معينة، أو كون نسبة كبيرة من المستأجرين يعملون في قطاع واحد أو قطاعات متشابهة ومترابطة، من شأنه أن يضخم تأثيرات الانكماشات الحاصلة في تلك المنطقة الجغرافية أو في ذلك القطاع أو القطاعات مما قد يؤثر سلبياً على عوائد الصندوق وتوزيعاته. وقد تشمل العوامل المؤثرة على الأوضاع الاقتصادية في المملكة العربية السعودية ما يلي:

- الأداء المالي والإنتاجية لمختلف القطاعات الاقتصادية.
- التباطؤ الاقتصادي.
- تسريح الموظفين وتقليص حجم الأعمال.
- تغيير مواقع الأعمال.
- تغيّر العوامل الديموغرافية.
- مستوى جودة البنية التحتية.
- التضخّم العقاري أو تقلّص الطلب على العقار.
- إقرار تشريعات جديدة تتعلق بتملك أو بتأجير واستئجار العقارات

مخاطر الوضع القانوني

إن الصندوق يمثل ترتيباً تعاقدياً بين مالكي الوحدات ومدير الصندوق. وهذا الترتيب التعاقدي تحكمه وتشرف عليه هيئة السوق المالية. ليس لدى الصندوق شخصيته القانونية أو الاعتبارية الخاصة ولذا فقد لا يجد الصندوق تأييداً من الجهات المشرعة الرسمية السعودية أو المحاكم السعودية لعدم وضوح كيان الصندوق القانوني مما قد يعرض الصندوق لخسائر تنعكس بشكل مباشر على السعر السوقي لوحدات الصندوق.

مخاطر سعر صرف العملة

عملة الصندوق الرئيسية هي الريال السعودي ولكن قد تتعامل الاستثمارات المدارة في الصندوق في مجموعة متنوعة من العملات الأخرى، مثل الدرهم الإماراتي، وأي تغيير في معدلات صرف هذه العملات قد يؤثر عكسيا على قيمة وسعر وحدات الصندوق .

مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض

تحدد شروط وأحكام الصندوق الظروف التي يتحمل فيها مدير الصندوق ومساهميه ومدراءه ومسؤوليه وموظفيه ووكلاءه والشركات التابعة له، وأعضاء مجلس إدارة الصندوق المسؤولية تجاه الصندوق ومالكي الوحدات. ونتيجة لذلك، فإن حق مالكي الوحدات في الرجوع على مدير الصندوق واتخاذ إجراءات ضده في حالات معينة يكون محدوداً بالمقارنة مع الحالات التي تكون فيها مثل تلك الشروط غير منصوص عليها. بالإضافة إلى ذلك، فإنه من الممكن أن يكون الصندوق مسؤولاً عن بعض المطالبات والخسائر والأضرار والمصاريف الخاصة بمدير الصندوق، أمين الحفظ، والمطورون، ومديرو العقار ومدراءهم ومسؤوليهم وموظفيهم ووكلائهم والشركات التابعة لهم وأعضاء الهيئة الشرعية وأعضاء مجلس إدارة الصندوق عن بعض المطالبات والخسائر والأضرار والمصاريف الناشئة عن تصرفاتهم نيابة عن الصندوق بشرط أن يكون الشخص الذي صدر عنه التصرف قد تصرف بحسن نية وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد. وهذه الالتزامات بالتعويض من الممكن أن تؤثر بشكل جوهري على عوائد مالكي الوحدات.

القوة القاهرة

لن يكون مدير الصندوق مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات لأي خسارة مؤقتة أو دائمة لاستثماراتهم سواء بشكل مباشر أو غير مباشر بسبب أي قوة قاهرة، بما فيها على سبيل الذكر لا الحصر القرارات الحكومية أو الحروب أو الاضطرابات المدنية أو العصيان المدني أو الكوارث الطبيعية أو الحصار الاقتصادي أو المقاطعة التجارية أو القرارات التشريعية للأسواق أو تعليق التداول أو عدم التمكن من التواصل مع السوق لأي سبب كان أو تعطل لنظام الحاسب الآلي أو أي سبب لا يخضع لسيطرة مدير الصندوق أو الصناديق التي يستثمر فيها. في حال وقوع أي من أحداث الظروف القاهرة فسيتم تأجيل أي التزام على الصندوق بموجب هذه الشروط والأحكام وفقاً لما يقتضيه حدث القوة القاهرة. سيقوم مدير الصندوق بإعلان حدث القوة القاهرة وسيكون ملزم لجميع المستثمرين في الصندوق وفي حال وقوعها فسوف يؤثر ذلك على الصندوق ومالكي الوحدات .

البيانات المستقبلية

أ) إن هذه الشروط والأحكام قد تحتوي على بيانات مستقبلية تتعلق بأحداث مستقبلية أو بالأداء المستقبلي للصندوق أو أصوله المتوقعة. وفي بعض الحالات، يمكن تعريف البيانات المستقبلية بمصطلحات مثل: «نتوقع»، «نعتقد»، «يواصل»، «نقدّر»، «ننتظر»، «ننوي»، «ربما»، «خطط»، «مشاريع»، «من المفترض»، «سوف»، أو عكس هذه المصطلحات أو غيرها من المصطلحات المشابهة. هذه البيانات هي مجرد توقعات فقط في حين أن الأحداث أو النتائج الفعلية قد تختلف على نحو جوهري. يجب على المستثمرين المحتملين عند تقييم هذه البيانات النظر على وجه التحديد في عدد من العوامل المختلفة، من بينها المخاطر الواردة في الفقرة (8) 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 الواردة في هذه الشروط والأحكام. لا يتضمن ما سبق شرحاً شاملاً وكاملاً وموجزاً لكافة عوامل المخاطر التي ينطوي عليها استثمار الوحدات في الصندوق. لذا فإننا نوصي وبشدة كافة المستثمرين المحتملين السعي للحصول على المشورة المستقلة من مستشاريهم المهنيين.

إن المخاطر المذكورة آنفاً ليست تفسيراً وملخصاً وافياً أو مستنفذاً لكافة عوامل المخاطر في الاستثمار في وحدات الصندوق. ويُنصح بشدة أن يعمل كافة المستثمرين المحتملين على طلب مشورة مستقلة من مستشاريهم المختصين.

ب) لا يتضمن الاستثمار في الصندوق أي ضمان بأن الاستثمار سيكون مربحاً أو أن المستثمر لن يتكبد خسارة، وبالتالي يجب على كل مستثمر محتمل أخذ العوامل أدناه بعين الاعتبار قبل شراء وحدات في الصندوق. ويتحمل المستثمرون وحدهم كامل المسؤولية عن أي خسارة مادية ناتجة عن الاستثمار في الصندوق ما لم تكن نتيجة لاحتيال أو إهمال أو سوء تصرف من جانب مدير الصندوق وفقا للائحة صناديق الاستثمار العقاري.

9. الاشتراك

فترة الاشتراك

سيقوم مدير الصندوق بطرح 65,152,440 وحدة (خمسة وستون مليون ومائة واثنان وخمسون ألف وأربعمائة وأربعون) بسعر 10 ريال سعودي للوحدة بما يشكل 40% من إجمالي وحدات الصندوق بحيث يستهدف مدير الصندوق جمع مبلغ نقدي وقدرة 651,524,400 ريال سعودي (ستمائة وواحد وخمسون مليون وخمسمائة وأربعة وعشرون ألف وأربعمائة) خلال فترة الطرح الأولي. وتمتد فترة الطرح الأولي لفترة 15 يوم عمل اعتبارا من تاريخ : 1439/07/29هـ الموافق 2018/04/15م وتستمر حتى تاريخ : 1439/08/17هـ الموافق 2018/05/03م.

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

الإجراء	المدة الزمنية المتوقعة
تاريخ بداية الطرح	04/15 من عام 2018
تاريخ نهاية الطرح	05/03 من عام 2018
مدة فترة الطرح	15 يوم عمل
إفراغ صكوك الأصول العقارية ونقل عقود المنفعة للصندوق (من خلال أمين الحفظ) وذلك بعد جمع الحد الأدنى من المقابل النقدي لإكمال عملية الاستحواذ على الأصول العقارية. و بدء تداول وحدات الصندوق بالسوق المالية السعودية	90 يوم تقويم من تاريخ إقفال الطرح
رد الفائض بعد الاشتراك في الصندوق و تخصيص الوحدات	أيام التخصيص (10 أيام عمل بعد نهاية الطرح) ورد الفائض (5 أيام عمل بعد التخصيص)
رد أموال المشتركين في حال عدم جمع الحد الأدنى المطلوب	5 أيام عمل من انتهاء فترة الطرح الأولي.

1. الطرح العام للجمهور:

(أ) الاشتراك في الصندوق من خلال شركة السعودي الفرنسي كابيتال:

1. الشروط العامة للاشتراك في الصندوق حسب الفئة:

أ. الأفراد:

يشمل الأشخاص الطبيعيون ممن يحملون الجنسية السعودية فقط وذلك بحسب نظام تملك العقار لغير السعوديين. المستندات المطلوبة للأفراد:

- هوية سارية المفعول.
- توفر محفظة استثمارية نشطة لدى أحد الاشخاص المرخص لهم.
- توفر رقم حساب بنكي (ايبان) مسجل باسم المشترك الذي يرغب بالاشتراك في الصندوق على ان يقوم المشترك بتحويل قيمة الاشتراك منه واسترداد الفائض إليه بعد التخصيص.
- تقديم مستندات الاشتراك كاملة (الشروط و الاحكام + نموذج الاشتراك معبأً وموقعاً كاملاً + صورة الحوالة البنكية +صورة الهوية موقعة من المستثمر).

الاشتراطات المطلوبة للأفراد القصر و فاقدي الأهلية:

- يجوز الاشتراك لمن هم دون سن ١٨ سنة هجرية الاشتراك عن طريق الولي أو الوصي.
- للقاصر الذي دون ١٨ سنة هجرية الحصول على صورة من الهوية الوطنية للقاصر، مع هوية الولي أو الوصي.
- إذا كان العميل سعودي الجنسية و أقل من ١٥ سنة هجرية يجب إرفاق سجل الأسرة المضاف فيه القاصر وبطاقة الهوية الوطنية للولي أو الوصي.
- إذا كان العميل ممن دون سن ١٨ سنة هجرية تحت الوصاية يجب ارفاق 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 الاشخاص المرخص لهم.

ب. الكيانات:

يشمل المؤسسات و الشركات و صناديق الاستثمار و الجهات الحكومية وغيرها من الكيانات الاعتبارية القائمة في المملكة العربية السعودية و المملوكة بالكامل من قبل الأشخاص الطبيعيون ممن يحملون الجنسية السعودية.

المستندات المطلوبة للشركات:

- صورة من السجل التجاري مع ختم الشركة.
- صورة من عقد التأسيس و النظام الاساسي مع ختم الشركة.
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة وموقعة من المفوض.
- قائمة بملاك الشركة توضح أن الشركة مملوكة بالكامل من قبل أشخاص طبيعيون ممن يحملون الجنسية السعودية.
- إقرار يفيد بأن جميع ملاك الشركة المشتركة سعوديون، وتعهد بالالتزام بهذا الشرط طيلة فترة الاشتراك في صندوق بنيان ريت.

المستندات المطلوبة للصناديق الاستثمارية:

- صورة من السجل التجاري لمدير الصندوق مع ختم الشركة.
- صورة من عقد التأسيس و النظام الاساسي لمدير الصندوق مع ختم الشركة.
- صورة من ترخيص ممارسة النشاط لمدير الصندوق .
- صورة من الشروط و الاحكام الخاصة بالصندوق.
- صورة من موافقة هيئة السوق المالية على طرح الصندوق.
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة و توقيع من المفوض.
- بما لا يخل بنظام تملك غير السعوديون للعقار، إقرار من مدير الصندوق بأن جميع مالكي وحدات الصندوق المشترك سعوديون، و تعهد بالالتزام بسريان هذا الشرط طيلة فترة اشتراك الصندوق المعني في صندوق بنيان ريت.

المستندات المطلوبة للمحافظ الاستثمارية:

- صورة هوية صاحب المحفظة الاستثمارية.
- صورة من السجل التجاري لمدير المحفظة مع ختم الشركة.
- صورة من عقد التأسيس و النظام الاساسي لمدي المحفظة مع ختم الشركة.
- صورة من ترخيص ممارسة النشاط لمدير المحفظة.
- صورة من اتفاقية إدارة المحفظة الاستثمارية.
- صورة من هوية المفوض إليهم بالتوقيع مع ختم الشركة وموقعة من المفوض.

2. آلية الاشتراك:

الخطوة الأولى - الحصول على الشروط والأحكام

يشترط على المشتركين الراغبين بالاشتراك بالحصول على نسخة الشروط والأحكام من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو الموقع الإلكتروني لهيئة سوق المال أو الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) أو من خلال زيارة مقر شركة السعودي الفرنسي كابيتال.

الخطوة الثانية - تعبئة نموذج الاشتراك

يقوم المشترك بتعبئة نموذج الاشتراك كاملا من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لأحد الجهات المستلمة . يكتفى بتعبئة نموذج اشتراك واحد لكل مشترك رئيسي 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 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).

الخطوة الثالثة - الموافقة على الشروط والأحكام

يتم الموافقة إلكترونياً على الشروط والأحكام حيث يعتبر إقراراً بقراءتها والموافقة على ما ورد فيها .

الخطوة الرابعة - تحويل مبلغ الاشتراك

سوف يتم ارسال رقم حساب بنكي ((ايبان)) مؤقت خاص بكل مشترك من قبل مدير الصندوق اشترك الكترونيا ثم يقوم المشترك بتحويل كامل مبلغ الاشتراك المراد الاشتراك، حيث أن آخر موعد للتحويل هو قبل نهاية فترة الطرح كحد أقصى في الساعة 5 مساءً .

الخطوة الخامسة - تأكيد استلام طلب الاشتراك

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

الخطوة السادسة - قبول طلب الاشتراك

يتم مراجعة طلب الاشتراك خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ استلام طلب الاشتراك. وفي حال عدم استيفاء طلب الاشتراك كامل أو وجود أي ملاحظات، يتم إشعار العميل من خلال رسالة نصية أو البريد الإلكتروني لاستكمال الطلبات خلال يوم عمل واحد من إشعار المشترك. وفي حال كان الطلب مكتملا سيتم إشعار العميل بقبول طلب الاشتراك. يحق لمدير الصندوق قبول طلب الاشتراك أو رفضه. وفي حال تم رفض مبلغ الاشتراك الخاص بمشترك ما، يتم رد مبلغ الاشتراك ذات العلاقة للمحفظة الاستثمارية للمشترك في غضون (5) خمس أيام عمل من تاريخ الإقفال (مخصوما منه أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف عملة يتم تكبدها) .

الخطوة السابعة - اشعار التخصيص

بعد إقفال فترة الطرح وقبول الاشتراكات، سيتم تخصيص الوحدات للمشتركين وفقا لآلية التخصيص المحددة في المادة الفرعية رقم (4) من هذا البند، سيتم اشعار هيئة السوق المالية إعلان نتائج الطرح النهائي وتخصيص الوحدات من خلال الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق. وذلك خلال عشرة أيام عمل من تاريخ الاقفال .

الخطوة الثامنة - رد الفائض والإدراج

بعد إعلان التخصيص النهائي سيتم رد الفائض للمشتركين دون أي حسم وذلك بعد خصم قيمة الوحدات المخصصة، على أن يتم إدراج الوحدات المخصصة في المحافظ الاستثمارية للمشتركين لدى أحد الأشخاص المرخص لهم. وذلك خلال (5) عشرة أيام عمل من تاريخ الإقفال.

(ب) الاشتراك في الصندوق من خلال الجهات المستلمة الأخرى :

الاشتراك يكون متاح فقط للأفراد - الأشخاص الطبيعيون ممن يحملون الجنسية السعودية فقط وذلك حسب بنظام تملك العقار لغير السعوديين- من خلال القنوات الالكترونية فقط للجهات التالية:

1. من خلال البنك السعودي الفرنسي

بإمكان المستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى البنك السعودي الفرنسي ومحفظة استثمارية نشطة لدى أي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية. وسيقوم المستثمر بالاشتراك من خلال القنوات الإلكترونية للبنك السعودي الفرنسي بعد الموافقة على الشروط والأحكام.

- وجود حساب جاري باسم المكتتب الرئيسي لدى البنك السعودي الفرنسي(في حال وجود حساب يجب فتح حساب جاري لدى البنك السعودي الفرنسي).
- وجود محفظة استثمارية باسم المكتتب الرئيسي لدى أي من الأشخاص المرخصين لدى هيئة السوق المالية.
- الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق والموافقة عليها من خلال الموقع الإلكتروني للجهة المستلمة (www.alfransi.com.sa) .
- تقديم طلب اشتراك (اكتتاب) في الصندوق (اعتبارا من بداية فترة الاشتراك)، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني للبنك (www.alfransi.com.sa) من خلال صفحة الاشتراك (الاكتتاب) في «صندوق بنيان ريت» وتعبئة نموذج الاشتراك (الاكتتاب) في الصندوق خلال فترة الطرح يومياً.

- لا يشترط إرفاق الهوية الوطنية للأفراد أو دفتر العائلة إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعين. ولن يستطيع العميل تعديل البيانات الواردة في نموذج الاشتراك بعد تعبئته إنما يمكنه إلغاء الاشتراك وذلك بالتواصل مع الجهة المستلمة قبل نهاية فترة الطرح كحد أقصى في الساعة 5 مساءً.

2. من خلال مصرف الراجحي

بإمكان المستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى مصرف الراجحي ومحفظة استثمارية نشطة لدى أي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية. وسيقوم المستثمر بالاشتراك من خلال القنوات الإلكترونية لمصرف الراجحي بعد الموافقة على الشروط والأحكام .

- وجود حساب جاري باسم المكتتب الرئيسي لدى مصرف الراجحي (في حال وجود حساب يجب فتح حساب جاري لدى مصرف الراجحي).
- وجود محفظة استثمارية باسم المكتتب الرئيسي لدى أي من الأشخاص المرخصين لدى هيئة السوق المالية.
- الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق والموافقة عليها من خلال الموقع الإلكتروني للجهة المستلمة (www.alrajhibank.com.sa) .
- تقديم طلب اشتراك (اكتتاب) في الصندوق (اعتبارا من بداية فترة الاشتراك)، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني للبنك (www.alrajhibank.com.sa) من خلال صفحة الاشتراك (الاكتتاب) في «صندوق بنيان ريت» وتعبئة نموذج الاشتراك (الاكتتاب) في الصندوق خلال فترة الطرح يومياً.
- لا يشترط إرفاق الهوية الوطنية للأفراد أو دفتر العائلة إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعين. ولن يستطيع العميل تعديل البيانات الواردة في نموذج الاشتراك بعد تعبئته إنما يمكنه إلغاء الاشتراك وذلك بالتواصل مع الجهة المستلمة قبل نهاية فترة الطرح كحد أقصى في الساعة 5 مساءً.

3. من خلال البنك الأهلي التجاري

بإمكان المستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى البنك الأهلي التجاري ومحفظة استثمارية نشطة لدى أي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية. وسيقوم المستثمر بالاشتراك من خلال القنوات الإلكترونية للبنك الأهلي التجاري بعد الموافقة على الشروط والأحكام .

- وجود حساب جاري باسم المكتتب الرئيسي لدى البنك الأهلي التجاري (في حال وجود حساب يجب فتح حساب جاري لدى البنك الأهلي التجاري).
- وجود محفظة استثمارية باسم المكتتب الرئيسي لدى أي من الأشخاص المرخصين لدى هيئة السوق المالية.
- الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق والموافقة عليها من خلال الموقع الإلكتروني للجهة المستلمة (www.alahli.com) .
- تقديم طلب اشتراك (اكتتاب) في الصندوق (اعتبارا من بداية فترة الاشتراك)، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني للبنك (www.alahli.com) من خلال صفحة الاشتراك (الاكتتاب) في «صندوق بنيان ريت» وتعبئة نموذج الاشتراك (الاكتتاب) في الصندوق خلال فترة الطرح يومياً.
- لا يشترط إرفاق الهوية الوطنية للأفراد أو دفتر العائلة إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعين. ولن يستطيع العميل تعديل البيانات الواردة في نموذج الاشتراك بعد تعبئته إنما يمكنه إلغاء الاشتراك وذلك بالتواصل مع الجهة المستلمة قبل نهاية فترة الطرح كحد أقصى في الساعة 5 مساءً.

4. من خلال بنك الرياض

بإمكان المستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى بنك الرياض ومحفظة استثمارية نشطة لدى أي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية. وسيقوم المستثمر بالاشتراك من خلال القنوات الإلكترونية لبنك الرياض بعد الموافقة على الشروط والأحكام .

- وجود حساب جاري باسم المكتتب الرئيسي لدى بنك الرياض (في حال وجود حساب يجب فتح حساب جاري لدى بنك الرياض)
- وجود محفظة استثمارية باسم المكتتب الرئيسي لدى أي من الأشخاص المرخصين لدى هيئة السوق المالية.
- الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق والموافقة عليها من خلال الموقع الإلكتروني للجهة المستلمة (www.riyadbank.com) .
- تقديم طلب اشتراك (اكتتاب) في الصندوق (اعتبارا من بداية فترة الاشتراك)، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني للبنك (www.riyadbank.com) من خلال صفحة الاشتراك (الاكتتاب) في «صندوق بنيان ريت» وتعبئة نموذج الاشتراك (الاكتتاب) في الصندوق خلال فترة الطرح يومياً.

- لا يشترط إرفاق الهوية الوطنية للأفراد أو دفتر العائلة إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعين. ولن يستطيع العميل تعديل البيانات الواردة في نموذج الاشتراك بعد تعبئته إنما يمكنه إلغاء الاشتراك وذلك بالتواصل مع الجهة المستلمة قبل نهاية فترة الطرح كحد أقصى في الساعة 5 مساءً.

5. من خلال بنك سامبا

بإمكان المستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى بنك سامبا ومحفظة استثمارية نشطة لدى أي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية. وسيقوم المستثمر بالاشتراك من خلال القنوات الإلكترونية لبنك سامبا بعد الموافقة على الشروط والأحكام .

- وجود حساب جاري باسم المكتتب الرئيسي لدى بنك سامبا (في حال وجود حساب يجب فتح حساب جاري لدى بنك سامبا)
- وجود محفظة استثمارية باسم المكتتب الرئيسي لدى أي من الأشخاص المرخصين لدى هيئة السوق المالية.
- الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق والموافقة عليها من خلال الموقع الإلكتروني للجهة المستلمة (www.samba.com) .
- تقديم طلب اشتراك (اكتتاب) في الصندوق (اعتبارا من بداية فترة الاشتراك)، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني للبنك (www.samba.com) من خلال صفحة الاشتراك (الاكتتاب) في «صندوق بنيان ريت» وتعبئة نموذج الاشتراك (الاكتتاب) في الصندوق خلال فترة الطرح يومياً.
- لا يشترط إرفاق الهوية الوطنية للأفراد أو دفتر العائلة إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعين. ولن يستطيع العميل تعديل البيانات الواردة في نموذج الاشتراك بعد تعبئته إنما يمكنه إلغاء الاشتراك وذلك بالتواصل مع الجهة المستلمة قبل نهاية فترة الطرح كحد أقصى في الساعة 5 مساءً.

ملاحظات مهمة

- يجب على العميل التأكد من صحة البيانات المسجلة والوثائق التي يتم تقديمها. ولا تتحمل شركة السعودي الفرنسي كابيتال ما قد ينتج عن أي أخطاء.
- في حال تم الاشتراك من أكثر من جهة مستلمة سيتم قبول الاشتراك (اكتتاب) الذي تم تقديمه أولا.

(ت) الحد الأدنى للاشتراك

الحد الأدنى للاشتراك خلال فترة الطرح الأولي هو (100) وحدة على الأقل بسعر اشتراك يبلغ 10 ريال سعودي للوحدة. وبإجمالي مبلغ اشتراك لا يقل عن (1000) ريال سعودي.

(ث) الحد الأعلى للاشتراك

8,100,000 (ثمان ملايين ومائة ألف) وحدة بقيمة عشر ريالات لكل وحدة أي ما يعادل 81,000,000 (واحد وثمانون مليون) ريال سعودي.

سيتخذ مدير الصندوق كافة الإجراءات المعقولة خلال فترة الاشتراك التي قد تكون ضرورية لتضمن في جميع الأوقات:

1. ان يضم الصندوق عددا من مالكي الوحدات من الجمهور لا يقل عن (50) خمسين .
2. ان يكون ما نسبته 30% من عدد وحدات الصندوق على الأقل لمالكي الوحدات من الجمهور.

2. الاشتراك العيني:

سيقوم مدير الصندوق بإصدار 97,728,660 وحدة في الصندوق (تمثل ما نسبته 60% من وحدات الصندوق) لبائعي الأصول العقارية المبدئية باعتبارها مساهمة عينية وذلك في مقابل سداد جزء من قيمة الأصول العقارية المبدئية.

3. اشتراك مدير الصندوق:

لن يستثمر مدير الصندوق ولا الشركات التابعة له في الصندوق خلال فترة الاكتتاب أو بعد إدراج وحدات الصندوق. وتعني الشركات التابعة أي شخص اعتباري آخر قد تكون تحت السيطرة المباشرة أو غير المباشرة لمدير الصندوق.

4. آلية التخصيص:

يخطر مدير الصندوق كل مشترك في خلال ثلاثة 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 في حال تم رفض مبلغ الاشتراك الخاص بمشترك ما ، يتم رد مبلغ الاشتراك ذات العلاقة للمحفظة الاستثمارية للمشترك في غضون خمسة عشر يوم عمل من تاريخ الإقفال (مخصوما منه أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم عملة يتم تكبدها). وسيقوم مدير الصندوق بتقديم بيان بنتائج الطرح للهيئة خلال عشرة أيام عمل من تاريخ الإقفال.

مع مراعاة المادة الفرعية السابقة (2) والخاصة بالاشتراك العيني ورهنا باستكمال متطلبات التسجيل والإدراج على النحو المبين أدناه. يتم تخصيص الوحدات بعد تاريخ الإقفال وفقا للتالي:

(أ) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك المتقدم لها جميع المشتركين (بما فيها الاشتراك العيني) أقل المبلغ تجميعه والذي يبلغ 1,628,811,000 ريال سعودي. يتم إنهاء الصندوق ورد جميع مبالغ الاشتراك للمشتركين في غضون خمس أيام عمل من تاريخ الإلغاء (مخصوما منها أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف العملة).

(ب) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك المتقدم لها جميع المشتركين (بما فيها الاشتراك العيني) يعادل المبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ 1,628,811,000 ريال سعودي (ذلك بعد خصم أي مصاريف أو رسوم مطبقة) . فسيتم تخصيص الطرح كالآتي:

1. وفقا للمادة الفرعية السابقة (2) ، ستكون أولوية الاشتراك في صندوق بنيان ريت لملاك الأصول العقارية المبدئية خلال فترة الاشتراك الأولي وذلك بصورة عينية. علما ان نسبة اشتراكهم في الصندوق تبلغ 60% من إجمالي وحدات الصندوق.

2. عند الانتهاء من التخصيص لملاك الأصول العقارية المبدئية ، سيتم تخصيص وحدات لجميع المشتركين، كل مشترك حسب مبلغ اشتراكه.

(ج) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك المتقدم لها جميع المشتركين (بما فيها الاشتراك العيني) يتجأوز المبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ 1,628,811,000 ريال سعودي (ذلك بعد خصم أي مصاريف أو رسوم مطبقة). فسيتم تخصيص إجمالي وحدات الطرح كالتالي :

1. وفقا للمادة الفرعية السابقة (2) ، ستكون أولوية الاشتراك في صندوق بنيان ريت لملاك الأصول العقارية المبدئية خلال فترة الاشتراك الأولي وذلك بصورة عينية. علما ان نسبة اشتراكهم في الصندوق تبلغ 60% من إجمالي وحدات الصندوق.

2. عند الانتهاء من التخصيص لملاك الأصول العقارية المبدئية ، سيتم التعامل مع الاشتراكات الأخرى وتخصيص القيمة المتبقية من الطرح كالتالي :

(أ) إذا كان عدد المشتركين المتقدمين للاشتراك أقل من 651,524 مشترك ، يتم تخصيص عدد (100) وحدة لكل مشترك، ثم يتم تخصيص فائض الوحدات المتبقية على أساس تناسبي للمشتركين، ثم إعادة الأموال الفائضة خلال (5) ايام عمل بحد أقصى من تاريخ الاقفال.

(ب) إذا كان عدد المشتركين المتقدمين للاشتراك يسأوي 651,524 مشترك ، يتم تخصيص عدد (100) وحدة لكل مشترك، ثم إعادة الأموال الفائضة خلال (5) ايام عمل بحد أقصى من تاريخ الاقفال.

(ج) إذا كان عدد المشتركين المتقدمين للاشتراك أكثر 651,524 مشترك ، فسيتم تخصيص عدد وحدات أقل من الحد الأدنى للاشتراك وذلك بالتسأوي على جميع المشتركين، ثم إعادة الأموال الفائضة خلال (5) ايام عمل بحد أقصى من تاريخ الاقفال.

يتنازل المشتركون بالصندوق عن حق الشفعة، و بناء عليه سيتم بيع أي عقار مملوك للصندوق بحسب استراتيجية الاستثمار في الصندوق.

5. إلغاء واسترداد الأموال:

يجوز إلغاء الطرح الأولي ورد مبالغ الاشتراك للمشترك في الحالات الآتية (مالم تقرر الهيئة خلاف ذلك) :

(أ) العجز عن جمع المبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ 1,628,811,000 ريال سعودي.

(ب) إذا كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور أقل من (50) خمسين .

(ج) تم الاشتراك في أقل من 30% من الوحدات من قبل الجمهور .

(د) في حال عدم القدرة على نقل ملكية الأصول المبدئية لصالح الصندوق.

(هـ) لسبب آخر يحدده مدير الصندوق بعد موافقة الهيئة

وفي حال إلغاء الطرح الأولي ، يتم رد جميع مبالغ الاشتراك المستلمة للحساب الاستثماري للمشترك في غضون عشرة أيام عمل من تاريخ الإلغاء (مخصوما منها أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف عملة) .

حجم الصندوق

يبلغ حجم الصندوق 1,628,811,000 ريال سعودي (مليار وستمائة وثمانية وعشرون مليون وثمانمائة وأحد عشر ألف) مقسمة على 162,881,100 وحدة استثمارية (مائة واثنان وستون مليون وثمانمائة وواحد وثمانون ألف ومائة) وبقيمة تبلغ 10 ريال (عشرة ريالات) للوحدة الواحدة.

نوع الاشتراك	عدد الوحدات	قيمة الوحدات (ريال)	النسبة من قيمة الصندوق
الاشتراك العيني	97,728,660	977,286,600	60%
الاشتراك النقدي	65,152,440	651,524,400	40%
اجمالي حجم الصندوق	162,881,100	1,628,811,000	100%

الاشتراك النقدي

يبلغ حجم الصندوق 1,628,811,000 ريال سعودي (مليار وستمائة وثمانية وعشرون مليون وثمانمائة وأحد عشر ألف) مقسمة على 162,881,100 وحدة استثمارية (مائة واثنان وستون مليون وثمانمائة وواحد وثمانون ألف ومائة) وبقيمة تبلغ 10 ريال (عشرة ريالات) للوحدة الواحدة.

الاشتراك العيني:

سيقوم بائعي الأصول العقارية التالية أسماؤهم بالاشتراك في الصندوق خلال فترة الطرح الأولي بشكل عيني مقابل وحدات تصدر لصالحهم كجزء من قيمة الأصول العقارية تسأوي 60% من اجمالي حجم الصندوق.

البائع	عدد الوحدات	قيمة الوحدات (ريال)	نسبة ملكية كل مشترك من الصندوق
شركة صندوق بنيان للعقارات (ذات مسؤولية محدودة)	97,728,660	977,286,600	60%

تجدر الإشارة بأن شركة صندوق بنيان للعقارات (شركة ذات مسؤولية محدودة) تعود ملكيتها إلى شركة عبدالرحمن الراشد و أولاده بحسب التالي:

الشريك	نسبة ملكيته في شركة صندوق بنيان للعقارات (ش.ذ.م.م)
شركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مقفلة)	100%

كما ينوه مدير الصندوق بتخصيص جميع الاشتراكات العينية باسم شركة عبد الرحمن الراشد وأولاده، حيث أن شركة عبد الرحمن الراشد وأولاده تملك جميع الأصول عن طريق شركة صندوق بنيان للعقارات (ذات مسؤولية محدودة) البائعة للأصول العقارية، ولذلك سوف تكون هيكلة الصندوق بعد اكتمال عملية التخصيص وستكون هناك فترة حظر على جميع الوحدات العينية لمدة سنة ميلادية من تاريخ بدء تداول وحدات الصندوق وفيما يخص الاشتراك العيني فهي كالتالي:

مالكو وحدات الصندوق	عدد الوحدات	قيمة الوحدات (ريال)	نسبة ملكية كل مشترك من الصندوق
شركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده	97,728,660	977,286,600	60%

استخدام متحصلات الطرح:

البند	المبلغ (ريال سعودي)
إجمالي تكلفة شراء العقار	1,604,740,000
أتعاب هيكلة رأس المال	24,071,000
إجمالي قيمة الصندوق	**1,628,811,000**

10. الرسوم ومقابل الخدمات و العمولات و أتعاب الإدارة

يتحمل الصندوق جميع الرسوم و المصاريف المذكورة أدناه ويتحملها تبعاً لذلك مالكي الوحدات و هي كالتالي:

1. الرسوم التي يدفعها مالكو الوحدات عند الاشتراك في الصندوق	
رسوم الاشتراك	لا يوجد رسوم اشتراك على المستثمرين في الصندوق
2. أتعاب مستحقة لمدير الصندوق من أصول الصندوق مقابل الإدارة	
رسوم الإدارة	تحتسب رسوم الإدارة على أساس 0.50% سنوياً من إجمالي قيمة الأصول بعد خصم المصاريف و تخصم على أساس ربع سنوي
أتعاب هيكلة رأس المال	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة رأس المال («أتعاب هيكلة رأس المال») بمقدار 1.5% من إجمالي مبالغ الاشتراك التي تم جمعها خلال فترة الطرح الأولي سوأ كانت اشتراكات نقدية أو اشتراكات عينية أو عند جمع أي مبالغ اشتراك أخرى سواء نقدية (عن طريق إصدار حقوق ا لأولوية) أو عينية وذلك لغرض الشراء والبيع. وتدفع أتعاب هيكلة رأس المال فوراً مرة واحدة بعد إقفال أي عملية جمع لرأس المال ويتم احتسابها من قيمة الاصل المباع أو المشترى في ذلك الوقت فقط وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي اللازم والتفاوض على شروط الشراء أو البيع وإتمام العملية. وتكون أتعاب التعامل مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري. وسيتم خصمها من حجم الصندوق وستطبق على الأصول المبدئية محل الاستحواذ.
مصاريف التعامل	سيتحمل الصندوق جميع مصاريف التعامل/التعاملات مثل البيع والشراء والاستحواذ على أصول والتكاليف الاستشارية والقانونية التابعة لذلك. بالإضافة إلى ما قد يتم سداده من عمولات للشراء والبيع أو أي مصروفات أو تكاليف أخرى مرتبطة بعمليات الشراء و البيع أو أي عمليات أخرى مرتبطة بأعمال و انشطة الصندوق سواءً لأطراف أخرى ذات علاقات تعاقدية بمشاريع الصندوق أو اطراف ذوو علاقة أو جهات حكومية أو رسمية أو لمقدمي الخدمات. وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف (في حال وجدت) في ملخص الإفصاح المالي في نهاية كل سنة على ان لا تتجاوز 1% من اجمالي قيمة أصول الصندوق.
3. أتعاب الوسطاء	
رسوم السعي	لا يوجد
4. مقابل الخدمات المقدمة من أمين الحفظ	
رسوم الحفظ	• 0.025% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق. • 30,000 ريال سعودي سنوياً لأمين الحفظ مقابل شهادة الزكاة والقوائم المالية. • 60,000 ريال سعودي لأمين الحفظ لتأسيس منشأة ذات غرض (تدفع مرة واحدة)
5. مقابل الخدمات المقدمة للمحاسب القانوني	
أتعاب المحاسب القانوني	سيحصل المحاسب القانوني على مبلغ مقطوع قدره 135,000 ريال سعودي سنوياً.

6. العمولات الناتجة عن القروض المالية	
مصاريف التمويل	يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب وهيكلة التمويل الخاص بالصندوق، إن وجد، وبحسب السعر السائد بالسوق، على ألا يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته (50%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.
7. رسوم التسجيل و الخدمات الإدارية الأخرى	
أتعاب مدير الأملاك	أتعاب سنوية تعادل 5% من صافي الإيرادات للعقارات التي تدار من قبل مدير الأملاك حيث يكون مسؤولا عن إدارة العقار والتسويق له وصيانته والبحث عن مستأجر بديل في حال خروجه وتحصيل الايجارات من المستأجرين، أما في حال العقارات التي لها مشغل فيتقاضى مدير الأملاك اتعاب تعادل 1% من صافي ايرادات هذه العقارات حيث ان المشغل سيعمل على إدارة الاصل وصيانة وتشغيله ومدير الأملاك يقوم بعملية تحصيل المبالغ من المشغل.
أتعاب التطوير	في حال استثمار الصندوق بمشاريع التطوير العقاري، سيتحصل المطور على أتعابه نظير قيامه بالأشراف / بالعمل على تطوير المشروع على شكل نسبة مئوية من تكاليف انشاء المشروع، وبحسب السعر السائد بالسوق و بحد أعلى 15% من تكاليف انشاء المشروع.
أتعاب المثمنين العقاريين المستقلين	يتحمل الصندوق كافة تكاليف المثمنين العقارين وبحسب السعر السائد بالسوق، وفي جميع الاحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية في المستقبل.
أتعاب مقدمي الخدمات الهندسية و الاستشارية	يتحمل الصندوق المصاريف الفعلية المتعلقة بالخدمات الفنية و الهندسية التي قد يحتاجها مدير الصندوق للتأكد من أعمال مدير الأملاك/المطور/ أو أي من المتعاقدين وعلى سبيل المثال لا الحصر: التأكد من سير عمل المشروع، جودة تنفيذ الاعمال، المطالبات، .... الخ. و في جميع الأحوال لن يتم خصم الا الرسوم و المصاريف الفعلية في المستقبل و بحد أعلى 15% من تكاليف انشاء المشروع.
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	سيتقاضى أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين مبلغ 15,000 ريال سعودي عن كل اجتماع، وبحد أقصى 120,000 ريال سعودي سنوياً يدفع في نهاية كل سنة، ولن يتلقى باقي أعضاء مجلس إدارة الصندوق أي مكافآت.
رسوم الإدراج و التسجيل	سوف يتحمل الصندوق رسوم مقابل الخدمات المقدمة من السوق المالية السعودية (تداول)، وتكون الرسوم على النحو التالي: أ. رسوم التسجيل : • خدمة إنشاء سجل مالكي الوحدات : مبلغ 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مستثمر وبحد اقصى مبلغ 500,000 ريال سعودي. • رسم سنوي لخدمة إدارة سجل مالكي الوحدات: مبلغ 400,000 ريال سعودي سنوياً، وقد تتغير هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق. ب. رسوم الإدراج: • خدمة الإدراج الأولي لوحدات الصندوق: مبلغ 50,000 ريال سعودي • رسم سنوي لخدمة إدراج وحدات الصندوق: مبلغ :0.03 %.من القيمة السوقية للصندوق، بحد أدنى 50,000 ريال سعودي وحد أعلى قدره 300,000 ريال سعودي.

الرسوم الرقابية التي يتم سدادها لهيئة السوق المالية	دفع مبلغ مقطوع وقدره 7,500 ريال سعودي سنوياً
رسوم نشر المعلومات على موقع تداول	دفع مبلغ مقطوع وقدره 5,000 ريال سعودي سنوياً لقاء نشر المعلومات على موقع تداول . وستقسم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة، ويتم دفع الرسوم المستحقة كل 12 شهر.
8. رسوم أخرى يدفعها مالكو الوحدات أو تخصم من أصول الصندوق	
مصاريف أخرى	يتحمل الصندوق كافة الرسوم والمصاريف والنفقات الخاصة بأنشطة واستثمارات الصندوق، كما يتحمل المصاريف والرسوم الناتجة عن التعاملات و الخدمات المقدمة من الغير أو من الاطراف ذوو العلاقة مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشارين العقاريين وتكاليف التأمين ذات العلاقة وأية خدمات مهنية أو فنية أو تقنية أخرى بما في ذلك المصاريف المتعلقة برسوم التحويل ما بين الحسابات البنكية أو الاستثمارية، إضافة لأية ضرائب أو رسوم إن وجدت. أو أية مصاريف نثرية أخرى (والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر، مصاريف وتكاليف تأسيس الصندوق، المصاريف المتعلقة بطباعة وتوزيع التقارير السنوية للصندوق و اية مصاريف أو اتعاب أخرى مستحقه لأشخاص يتعاملون مع الصندوق فيما يتعلق بخدمات الإدارة والتشغيل، مصاريف اجتماعات مالكي الوحدات). وألا تزيد هذه التكاليف عن 1% (واحد بالمئة) من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وفي جميع الاحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية.
الزكاة	لا يتولى مدير الصندوق إخراج زكاة الوحدات الاستثمارية عن المستثمرين وتقع على مالك الوحدة مسؤولية إخراج زكاة ما يملك من وحدات استثمارية. وفي حال تغير الانظمة والتشريعات الخاصة بزكاة صناديق الاستثمار سيتم ابلاغ المستثمرين بها.
ضريبة القيمة المضافة	جميع الرسوم والمصاريف المذكورة في هذه الشروط والأحكام و/أو أي مستندات ذات صلة التي تشمل الضريبة المضافة مالم يتم النص على خلاف ذلك. وفي حال ما إذا كانت ضريبة القيمة المضافة مفروضة أو قد يتم فرضها على أي خدمة يتم تزويد الصندوق بها، فإن الصندوق سيدفع لمزود الخدمة (بالإضافة إلى أي رسوم مصاريف اخرى) مجموعاً مسأوياً للقيمة المسجلة لهذه الضريبة على فاتورة القيمة المضافة الخاصة بالخدمة المعنية. وفي حال ما إذا كانت ضريبة القيمة المضافة مفروضة أو قد يتم فرضها على أي خدمة مقدمة من قبل الصندوق، فإن العميل سيدفع للصندوق (بالإضافة إلى أي رسوم مصاريف اخرى) مجموعاً مسأوياً لقيمة هذه الضريبة.
9. رسوم الاسترداد المبكر	
لا ينطبق	

إن الرسوم المذكورة والعمولات والمصروفات المستحقة للفرنسي كابيتال أو الأطراف الأخرى لا تشمل ضريبة القيمة المضافة وسيتم تحميل الضريبة بشكل منفصل وفقا للأسعار المنصوص عليها في نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية. كما يقر مدير الصندوق على أن الرسوم المذكورة في الجدول أعلاه هي جميع الرسوم المفروضة والمحسوبة على الصندوق خلال مدة الصندوق دون استثناء، ويُعد مدير الصندوق مسؤول مسؤولية كاملة عن احتساب رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في الجدول أعلاه.

طريقة حساب الرسوم

نوع الرسم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض (ريال سعودي)	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسوم
رسوم الإدارة	0.50%	-	تحسب بشكل يومي من إجمالي قيمة الأصول الصندوق بعد خصم المصاريف (صافي قيمة الأصول X النسبة المئوية)	تدفع سنوياً
رسوم الاشتراك	0%	-	لا يوجد رسوم اشتراك على المستثمرين في الصندوق	-
أتعاب هيكلة رأس المال	1.5%	-	تحسب رسوم أتعاب هيكلة رأس المال عند شراء أو بيع أصل عقاري (إجمالي سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري X النسبة المئوية)	تدفع مرة واحدة عند أي عملية شراء أو بيع
رسوم الحفظ	0,025%	-	تحسب بشكل يومي من إجمالي قيمة الأصول الصندوق (إجمالي قيمة الأصول X النسبة المئوية)	تدفع سنوياً
	-	30,000	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبيا على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً
	-	60,000	تدفع لأمين الحفظ لتأسيس منشأة ذات غرض	تدفع مرة واحدة عند انشاء الصندوق
أتعاب المحاسب القانوني	-	135,000	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبيا على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً
مصاريف التمويل	سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت على ألا يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته (50%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.			
أتعاب مدير الأملاك بدون وجود مشغل للأصل العقاري	5%	-	من صافي الإيرادات للعقارات التي يقوم بالإشراف عليها حيث يكون مسؤولا عن إدارة العقار والتسويق له وصيانته والبحث عن مستأجر بديل في حال خروجه وتحصيل الايجارات من المستأجرين.	تدفع سنوياً
أتعاب مدير الأملاك مع وجود مشغل للأصل العقاري	1%	-	من صافي الدخل التشغيلي للعقارات التي يقوم بالإشراف عليها فقط حيث ان المشغل سيعمل على إدارة الاصل وصيانة وتشغيله ومدير الأملاك يقوم بعملية تحصيل المبالغ من المشغل.	تدفع سنوياً
أتعاب التطوير	بحسب السعر السائد بالسوق وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت.			
أتعاب المثمنين العقاريين المستقلين	سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة.			
أتعاب مقدمي الخدمات الهندسية و الاستشارية	سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت.			
الرسوم السنوية لإدارة سجل مالكي الوحدات	-	400,000	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبيا على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً
رسوم التسجيل عند التأسيس	-	500,000-50,000	تدفع مقدما ويتحملها مالكي الوحدات	تدفع مرة واحدة عند التأسيس
رسوم الإدراج	0.03%	بحد أدنى 50,000 ريال سعودي وحد أعلى قدره 300,000 ريال سعودي	القيمة السوقية للصندوق X النسبة المئوية	تدفع سنوياً
رسوم الإدراج عند التأسيس	-	50,000	تدفع مقدما ويتحملها مالكي الوحدات	تدفع مرة واحدة عند التأسيس
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	بحد اقصى 120,000 ريال سعودي ويتم دفعها كل 12 شهر وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة.			
الرسوم الرقابية التي يتم سدادها لهيئة السوق المالية	-	7,500	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبيا على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً

رسوم نشر المعلومات على موقع تداول	-	5,000	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبيا على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً
ضريبة القيمة المضافة	5%		على جميع مصاريف الصندوق في حال خضوعها للضريبة المضافة	عند انطباقها
مصاريف أخرى	سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة ولكن بحد اعلى لا يتجاوز ال 1% من اجمالي أصول الصندوق			

يقر مدير الصندوق على أن الرسوم المذكورة في الجدول أعلاه هي جميع الرسوم المفروضة والمحسوبة على الصندوق خلال مدة الصندوق دون استثناء، ويُعد مدير الصندوق مسؤول مسؤولية كاملة عن احتساب رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في الجدول أعلاه.

مثال افتراضي لكيفية احتساب الرسوم

بافتراض أن الاشتراك بمبلغ 1000 ريال سعودي، وان حجم الصندوق يبلغ (1,000,000,000) ريال سعودي سيكون العائد على الوحدة بعد خصم جميع المصاريف كتالي:

نوع الرسوم	رسوم تطبق على مالكي الوحدات	المبلغ الذي يتحمله مالك الوحدات لاستثماره في الصندوق لمدة عام (ريال سعودي)
رسوم الحفظ	0.025%	0.34
أتعاب المحاسب القانوني	135,000	0.14
رسوم التسجيل والإدراج	700,000	0.70
الرسوم الرقابية	7,500	0.01
رسوم النشر	5,000	0.01
إجمالي قيمة الاستثمار بعد خصم المصاريف	998.78	
أتعاب الإدارة	0.50%	4.99
إجمالي الرسوم و المصاريف السنوية المتكررة		6.21
صافي العائد الافتراضي للاستثمار لمدة عام عند افتراض عاد بقدر	100	
صافي قيمة الاستثمار الافتراضي لمدة عام	1,093.79	

11. تثمين أصول الصندوق

كيفية تثمين أصول الصندوق وعدد مرات التثمين وتوقيته

يقوم مدير الصندوق بتثمين أصول الصندوق استناداً إلى تقييمات معدة من قبل مثمنين اثنين مستقلين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. ويحق لمدير الصندوق تغيير أو تعيين أي مثمن جديد لصندوق الاستثمار العقاري دون أي إشعار مسبق لمالكي الوحدات. ويتم التعيين المذكور من قبل مدير الصندوق آخذاً بعين الاعتبار مسؤولياته تجاه مالكي الوحدات بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق.

كما يقر مدير الصندوق ان المثمنين المستقلين مرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين و معتمدين و فقا لنظام المقيمين المعتمدين وانه لن يتم التعامل مع أي مقيم غير مرخص من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. بالإضافة على الحصول على إقرار من المقيمين المعتمدين و ميثاق ادأب و سلوك مهنة التقييم الصادر عنها. و تم تزويد المقيمين المختصين بأي معلومة تختص بأصول الصندوق العقارية المراد تقييمها مما يمكن القيم من إغداد التقرير بشكل واضح و دقيق.

ويتم احتساب صافي قيمة الأصول للوحدة الواحدة في الصندوق (صافي قيمة الأصول للوحدة) عن طريق خصم المطلوبات الإجمالية للصندوق، بما في ذلك أي التزامات مالية والرسوم والمصاريف المستحقة على الصندوق خلال فترة الاحتساب، من إجمالي أصول الصندوق. ويتم تقسيم الناتج على عدد وحدات الصندوق. ويكون الناتج هو القيمة الاسترشادية لوحدات الصندوق. وتجدر الإشارة إلى أن تقييم أصول الصندوق قد لا يتناسب مع

المشترين المحتملين في حال التصفية أو البيع، إذ أن تثمين الأصول العقارية يخضع للمعايير الحسابية المستخدمة في التقييم لدى المثمن وهي مؤشر استرشادي لقيمة الأسول العقارية، وقد يتم بيع الأصول العقارية بسعر أعلى أو أقل حسب أفضل سعر طلب في السوق عند عرض الأصول العقارية للبيع. ولكن سيسعى مدير الصندوق إلى بيع اي اصل من الأصول العقارية بسعر لا يقل عن متوسط التثمين بما يتناسب مع ظروف السوق السائدة وظروف العقار بما يحقق مصالح المستثمرين في الصندوق.. وسيسعى مدير الصندوق لشراء عقار بديل آخر يناسب استراتيجيات الصندوق لتحقيق أهدافه وذلك خلال ستة أشهر من بيع العقار، بحيث الا تزيد قيمة العقار المشترى عن سعر التثمين الأعلى من المثمنين المرخصين.

معايير التقييم هي كتالي

1. معيار مقارنة السوق: حيث يقدم هذه الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها وفقا لهذا الاسلوب. فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق، و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة، من الافضل أيضاً دراسة اسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة و جرى تحليلها موضوعياً.

2. معيار مقارنة التكلفة: حيث يقدم هذه الاسلوب مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي و الذي مفاده ان المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل اكثر من تكلفة الحصول على اصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء أو الانشاء و يستند هذا الاسلوب إلى مبدأ ان السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الاصل موضوع التقييم لن يكون اكثر من تكلفة شراء أو انشاء اصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب أو عدم الملائمة أو وجود مخاطر أو عوامل اخرى

3. معيار مقارنة الدخل (الرسملة):

- حيث يقدم هذه الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية واحدة.
- يتناول هذا الاسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمره الانتاجي (العمر الافتراضي) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل إلى مبلغ رأسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتولد تدفقات الدخل بموجب عقود أو ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام أو الاحتفاظ بالأصل
- و تتضمن الطرق التي تندرج تحت اسلوب الدخل، 1) رسملة بتطبيق معامل المخاطر أو الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة.

وتكون قيمة إجمالي أصول الصندوق عبارة عن مجموع كافة الأصول العقارية والنقدية، والأرباح المستحقة، والذمم المدينة والقيمة السوقية لجميع الاستثمارات غير العقارية إضافة إلى القيمة الحالية لأي أصول أخرى مملوكة للصندوق ولغرض تثمين الأصول العقارية سيقوم مدير الصندوق باستخدام متوسط القيمة المتحصل عليها من اثنين (أو أكثر) من المثمنين العقاريين المستقلين والمرخصين من الهيئة السعودية للقيمين المعتمدين.

وفيما يلي تثمين الأصول العقارية المبدئية:

شركة تثمين			
اسم العقار	التقييم	تاريخ التقييم	معيار التقييم
مجمع فلل الرفيعة – الرياض	180,000,000	2018/01/25	معيار رسملة الدخل (الرسملة)
مجمع فلل المعذر – الرياض	5,707,000	2018/01/25	معيار رسملة الدخل (الرسملة)
مجمع الراشد سترب مول – الرياض	23,294,000	2018/01/25	معيار رسملة الدخل (الرسملة)
الراشد مول – جازان	192,468,215	2018/01/25	معيار رسملة الدخل (الرسملة)
كورتيارد ماريوت – جازان	84,252,215	2018/01/25	معيار رسملة الدخل (الرسملة)
شقق ماريوت ريزيدنس ان – جازان	52,308,459	2018/01/25	معيار رسملة الدخل (الرسملة)
الراشد ميغا مول – المدينة المنورة	505,920,854	2018/01/25	معيار رسملة الدخل (الرسملة)
الراشد ريزيدنسز – المدينة المنورة	64,872,058	2018/01/25	معيار رسملة الدخل (الرسملة)
الراشد مول – أبها	457,590,000	2018/01/25	معيار رسملة الدخل (الرسملة)

شركة فاليوسترات			
اسم العقار	التقييم	تاريخ التقييم	معيار التقييم
مجمع فلل الرفيعة – الرياض	190,000,000	2017/12/10	معيار رسملة الدخل (الرسملة)
مجمع فلل المعذر – الرياض	5,400,000	2017/12/10	معيار رسملة الدخل (الرسملة)
مجمع الراشد سترب مول – الرياض	21,600,000	2017/12/10	معيار رسملة الدخل (الرسملة)
الراشد مول – جازان	210,000,000	2017/12/09	معيار رسملة الدخل (الرسملة)
كورتيارد ماريوت – جازان	92,000,000	2017/12/09	معيار رسملة الدخل (الرسملة)
شقق ماريوت ريزيدنس ان – جازان	57,000,000	2017/12/09	معيار رسملة الدخل (الرسملة)
الراشد ميغا مول – المدينة المنورة	496,000,000	2017/12/10	معيار رسملة الدخل (الرسملة)
الراشد ريزيدنسز – المدينة المنورة	71,000,000	2017/12/10	معيار رسملة الدخل (الرسملة)
الراشد مول – أبها	482,000,000	2017/12/10	معيار رسملة الدخل (الرسملة)
سيتي ووك مبنى (2B) 69 وحدة	273,293,700	2017/12/20	معيار رسملة الدخل (الرسملة)

شركة فاليوسترات			
اسم العقار	التقييم	تاريخ التقييم	معيار التقييم
سيتي ووك مبنى (2B) 69 وحدة	265,964,857	2017/12/31	معيار رسملة الدخل (الرسملة)

الاصل	متوسط الأصول من قبل المقيمين المعتمدين (ريال سعودي)	سعر شراء الأصول عند تأسيس الصندوق (ريال سعودي)	المبلغ المشروط (40% من قيمة الأصول)	نسبة الفرق بين سعر شراء الأصول ومتوسط تقييم الأصول
القطاع السكني				
مجمع فلل الرفيعة	185,000,000	190,000,000	-	2.70%
مجمع فلل المعذر	5,553,500	5,500,000	-	0.96-%
مبنى سيتي ووك السكني (2B) 69 وحدة	269,629,278.5	273,000,000	-	1.25%
قطاع الضيافة				
كورتيارد ماريوت	88,126,108	90,000,000	-	2.13%
شقق ماريوت ريزيدنس ان	54,654,285	55,500,000	-	1.55%
الراشد ريزيدنسز	67,936,073	42,600,000	28,400,000	4.51%
قطاع المراكز التجارية				
الراشد مول- جازان	201,234,108	206,000,000	-	2.37%
الراشد ميغا مول- المدينة	500,960,427	505,500,000	-	0.91%
الراشد مول- أبها	*469,795,000	223,200,000	148,800,000	-20.82%
مجمع الراشد سترب مول	22,447,000	13,440,000	8,960,000	-0.21%

* هذا السعر هو سعر العقار كملكية تامة وليس عقد المنفعة وتم تقييم الاصل من قبل مقيم مستقلين

عدد مرات التثمين وتوقيته:

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

الإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة:

سيقوم مدير الصندوق بالإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة خلال 15 يوم من تاريخ اعتماد مدير الصندوق للتثمين. ويتم الإعلان عن ذلك من خلال الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق. وستحتوي أيضاً التقارير المقدمة لمالكي الوحدات على صافي قيمة الأصول للوحدة في الصندوق.

كما سيقوم مدير الصندوق بنشر تقارير التقييم الخاصة بالصندوق في موقعه الإلكتروني و الموقع الالكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) بشكل دوري حسب ما تقتضيه لوائح و أنظمة هيئة السوق المالية المعمول بها.

12. تداول وحدات الصندوق

يتم تداول وحدات الصناديق العقارية المتداولة (ريت) بنفس الطريقة التي يتم بها تداول أسهم الشركات في السوق السعودي (تداول). وبالتالي، يمكن لمالكي الوحدات التداول خلال ساعات التداول العادية في أي يوم عمل من خلال السوق المالية مباشرة.

وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من قبل هيئة السوق المالية، يُعدّ شراء مالك الوحدات لأي وحدة من وحدات الصندوق من السوق إقراراً منه باطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها.

يجوز لمدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية ان يعلق تداول وحدات الصندوق مؤقتاً أو أن يلغي إدراجها، على أن يقدم الاسباب المحددة لطلب التعليق أو الإلغاء.

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

1) إذا رأت ذلك ضرورياً لحماية المستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظم.

2) إذا أخفق مدير الصندوق أو أمين الحفظ إخفاقاً تراه الهيئة جوهرياً في التزام النظام ولوائحه التنفيذية.

3) إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في الفقرة الفرعية (2/أ) والفقرة الفرعية (2/ب) من البند (رابعاً) من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

13. انقضاء الصندوق

يجوز إنهاء صندوق الاستثمار العقاري المتداول في أي من الحالات التالية:

(أ) في نهاية مدة الصندوق.

(ب) في حال التصرف بكافة أصوله وتم توزيع جميع العائدات من هذه التصرفات لمالكي الوحدات.

(ج) إجراء تغيير في القوانين أو اللوائح أو الشروط القانونية الأخرى أو حدوث تغييرات جوهرية في ظروف السوق في المملكة العربية السعودية واعتبار مدير الصندوق ذلك سبباً مبرراً لإنهاء صندوق الاستثمار العقاري المتداول، سيتم بيع الأصول وتوزيع المتحصلات على مالكي الوحدات بعد سداد الخصوم منها.

(د) ضرورة إنهاء صندوق الاستثمار العقاري المتداول وفقاً لقرار تُصدره هيئة السوق المالية أو بموجب لوائحها (يُشار إلى كلٍ منها باسم «حالة الإنهاء»).

(هـ) في حال عدم إتمام عملية شراء العقار خلال 90 يوماً بعد قيام مدير الصندوق بالاستحواذ على العقار وإتمام فترة الطرح بنجاح. سيقوم مدير الصندوق بإغلاق الصندوق والقيام بالإجراءات التي تمّ الإشارة إليها هذا البند.

(و) في حال تمّ جمع المبلغ ولكن لم يتمّ الاستحواذ على الأصل أو في حال تمّ الاستحواذ على الأصل ولم يتمّ إدراج الوحدات في السوق، فإن مدير الصندوق سيقوم بإغلاق الصندوق والقيام بالإجراءات التي تمّ الإشارة إليها في هذا البند.

تتطلب كل حالة إنهاء موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية. وسيتم إخطار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية في غضون ثلاثين (30) يوماً من تاريخ وقوع حالة الإنهاء.

في حالة إنهاء الصندوق بسبب أي مما ذكر أعلاه، سيقوم مدير الصندوق بالبدء في إجراءات تصفية الصندوق فوراً وإلغاء إدراجه، دون الإخلال بشروط وأحكام الصندوق. وسيقوم مدير الصندوق بمهام التصفية حيث سيعمل على إنهاء الصندوق مع توزيع أصوله على مالكي الوحدات، مع الأخذ بعين الاعتبار تحقيق المصلحة لمالكي الوحدات.

14. مجلس إدارة الصندوق

أسماء أعضاء مجلس الإدارة ومؤهلاتهم.

يتكون مجلس إدارة الصندوق من خمس أعضاء اثنان منهم مستقلين وسيقوم مدير الصندوق بإشعار مالكي الوحدات عن أي تغير في مجلس إدارة الصندوق. وهم على النحو التالي:

1. السيد/ شاه جهان قدير ميرزا CFA – رئيس إدارة الأصول في السعودي الفرنسي كابيتال (رئيس المجلس):

تمتد خبرته العملية إلى 15 سنة في مجال الاستثمار حيث عمل في ابحاث ودراسات الأسواق المحلية و العالمية وعمل أيضاً في إدارة الصناديق والمحافظ الخاصة المتعلقة بأسواق الاسهم المحلية والعالمية واسواق النقد أيضاً. وعمل أيضاً في تأسيس صناديق الملكية الخاصة والصناديق العقارية والصناديق الدولية والأشراف على هذه الصناديق في السعودي الفرنسي كابيتال. أصبح السيد شاه جهان رئيساً لإدارة الأصول في السعودي الفرنسي كابيتال عام 2015 وهو حاصل على شهادة البكالوريوس في التجارة والإدارة المالية من جامعة تورنتو في كندا عام 2001 وحاصل أيضاً على شهادة محلل مالي معتمد.

2. السيد/ سليمان عبدالرحمن سعد الراشد (عضو غير مستقل):

يمتلك سليمان الخبرة في مجالي العقار والإدارة المالية، حيث بدأ مسيرته في قطاع البنوك حيث شغل منصب مدير علاقات عامة في البنك السعودي الفرنسي ثم اصبح المدير التنفيذي لشركة عبدالرحمن بن سعد الراشد في عام 2012 حتى تاريخه. حاصل على شهادة البكالوريوس في الإدارة المالية من جامعة الأمير سلطان في الرياض.

3. السيد/ محمد السيد عبد اللاه محمد (عضو غير مستقل):

تمتد خبرته العملية إلى 13 سنة في مجال المحاسبة، حيث شغل مناصب عدة في الإدارة المالية من عام 2004م، اصبح السيد محمد المدير المالي لشركة عبدالرحمن بن سعد الراشد من عام 2013م حتى تاريخه، حاصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الاسكندرية في مصر.

4. هاني إبراهيم أحمد عبيد (عضو مستقل):

تمتد خبرته العملية إلى 15 سنة في قطاع البنوك و الاستثمار داخل المملكة، أصبح هاني مدير لصناديق الاستثمار المحلية في البنك السعودي الفرنسي عام 2004. انضم إلى شركة مورغان ستانلي في عام 2008 كنائب رئيس إدارة الثروات الخاصة. حائز على شهادة البكالوريوس في إدارة التكنلوجيا من جامعة وينت وورث للتكنلوجيا في بوسطن، الولايات المتحدة . أصبح هاني في عام 2012 شريك في شركة انفست كورب. هاني الآن هو الشريك المؤسس في نيو كابيتال.

5. فيصل محمد عبدالرحمن العمران (عضو مستقل):

تمتد خبرته العملية إلى 11 سنة في قطاع البنوك و الاستثمار داخل وخارج المملكة، بدأ فيصل العمران عمله الوظيفي كمحلل مالي في البنك السعودي الفرنسي في عام 2002 وبعدها انتقل إلى بنك ساب حيث عمل مدير علاقات عملاء لمدة عامين، وواصل مسيرته العملية حتى اصبح مؤسس لشركة نيو كابيتال حتى الان والتي تعمل بين لندن ودبي وتختص بالاستثمارات البديلة، حاصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود في الرياض.

مجموع المكافآت التي سيتم دفعها لأعضاء مجلس الإدارة

المبلغ الذي يدفع لأعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين بصورة سنوية هو 15,000 (خمسة عشر ألف) ريال سعودي لكل عضو مستقل. ويتم احتسابها بصورة تراكمية في كل يوم تقويم وتخصم على أساس سنوي من صافي قيمة أصول الصندوق. يقدر الحد الأقصى السنوي لإجمالي أتعاب

ومصاريف أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين بمبلغ 120,000 (مائة وعشرون ألف) ريال سعودي على الصندوق.

مؤهلات الأعضاء

يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

1. غير خاضعين لأي إجراءات إفلاس أو تصفية؛ و
2. لم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مخلة بالعرف أو تنطوي على الغش؛ و
3. يتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تأهلهم ليكونوا أعضاء بمجلس إدارة الصندوق.

ويقر مدير الصندوق بمطابقة كل من العضوين المستقلين لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها.

طبيعة الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس الإدارة

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

أ. التأكد من قيام مدير الصندوق بمسئولياته بالطريقة التي تحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام ولائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة؛

ب. اعتماد العقود الجوهرية والقرارات والتقارير المتعلقة بالصندوق بما في ذلك، على سبيل المثال وليس الحصر، اتفاقيات التطوير واتفاقيات الحفظ واتفاقيات التسويق وتقارير التثمين؛

ج. اعتماد هذه الشروط والأحكام وأي تعديلات عليها؛

د. اعتماد أي تضارب في المصالح يتم الإفصاح عنه من جانب مدير الصندوق؛

هـ. اعتماد تعيين مدقق الصندوق الذي يسميه مدير الصندوق؛

و. الاجتماع مرتين على الأقل سنوياً مع مسئول الالتزام التابع لمدير الصندوق ومسئول الإبلاغ عن جرائم مكافحة غسل الأموال/مكافحة الإرهاب لضمان امتثال مدير الصندوق للقواعد واللوائح المعمول بها؛

ز. ضمان إفصاح مدير الصندوق عن كافة المعلومات الجوهرية إلى مالكي الوحدات وغيرهم من المعنيين؛

ح. العمل بحسن نية وبالعناية المعقولة لتحقيق مصالح الصندوق ومالكي الوحدات.

ويقدم مدير الصندوق كافة المعلومات الضرورية المتعلقة بأمور الصندوق إلى جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لمساعدتهم على تنفيذ الواجبات المنوطة بهم.

لا يقوم أعضاء مجلس إدارة الصندوق بالإشراف على إدارة صناديق أخرى ما عدا السيد/ شاه جهان قدير ميرزا والسيد هاني عبيد فإنه يشرف

#	الاسم	اسم الصندوق	مدير الصندوق	الصفة
1	شاه جهان قدير ميرزا	تعليم ريت	السعودي الفرنسي كابيتال	رئيس المجلس
2	هاني عبيد	1.البدر للمرابحة بالدولار الأمريكي	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل
		2. الأسواق المالية بالدولار الأمريكي	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل
		3. الصفاء للمتاجرة بالأسهم السعودية	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل
		4. القصر العقاري للمتاجرة بالأسهم الخليجية	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل
		5. الفرسان للمتاجرة بأسهم البرازيل، روسيا، الهند والصين	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل
		6. السعودي الفرنسي للدخل الثابت للأسواق الناشئة	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل
		7. السعودي الفرنسي للعقار	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل
		8. البدر للمرابحة بالريال السعودي	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل
		9. الأسواق المالية بالريال السعودي	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل
		10. الاستثمار بالأسهم السعودية	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل

		11. الدانة للمتاجرة بالأسهم الخليجية	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل
		12.النقاء للأسهم الآسيوية النامية.	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل
		13. السعودي الفرنسي للأسهم السعودية للدخل	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل
		14. السعودي الفرنسي للطروحات الأولية الخليجي	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل
3	محمد السيد عبداللاه محمد	لا يوجد		
4	فيصل العمران	لا يوجد		

اجتماعات مجلس إدارة الصندوق

يقوم مجلس إدارة الصندوق بعقد اجتماعاته بدعوة من رئيس المجلس، بحيث تكون مرتين بحد أدنى في السنة المالية. وقد يعقد الرئيس اجتماع عاجل لمجلس إدارة الصندوق كلما رأى ذلك ضروري، ويتوجب عليه الدعوة للاجتماع كلما طلب منه ذلك من قبل مدير الصندوق أو أي اثنين من أعضاء مجلس إدارة الصندوق، كما سوف يقوم المجلس بالاجتماع ما لا يقل عن (مرتين) سنوياً مع مسؤول المطابقة و الالتزام لدى مدير الصندوق ومسؤول التبليغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديه للتأكد من إلتزام مدير الصندوق بجميع اللوائح و الأنظمة المتبعة.

لا يكون اجتماع مجلس إدارة الصندوق صحيحاً إلا إذا حضره 3 أعضاء على الأقل. وتصدر قرارات المجلس بموافقة من أغلبية الأعضاء. وفي حال كانت الأصوات متسأوية، يكون لرئيس المجلس صوت مرجح.

يجوز لمجلس إدارة الصندوق الموافقة على قرارات بشكل مستعجل من خلال التمرير، عبر الفاكس أو البريد الالكتروني، على أن يتم عرض أي قرار من هذا القبيل إلى مجلس إدارة الصندوق في أول اجتماع لاحق للتوثيق الرسمي.

يقوم مجلس إدارة الصندوق بتوثيق اجتماعاته، وإعداد محاضر المدأولات والمناقشات، بما في ذلك عمليات التصويت التي تتم، والحفاظ على هذه المحاضر المنظمة ويحتفظ به لسهولة الرجوع إليها بشكل صحيح.

ولا يجوز لعضو مجلس إدارة الصندوق بأن يصوت على أي قرار له مصلحة فيه، سواء كانت مباشرة أو غير مباشرة. ويجب الإفصاح عن مثل هذه المصلحة إلى مجلس إدارة الصندوق.

15. مدير الصندوق

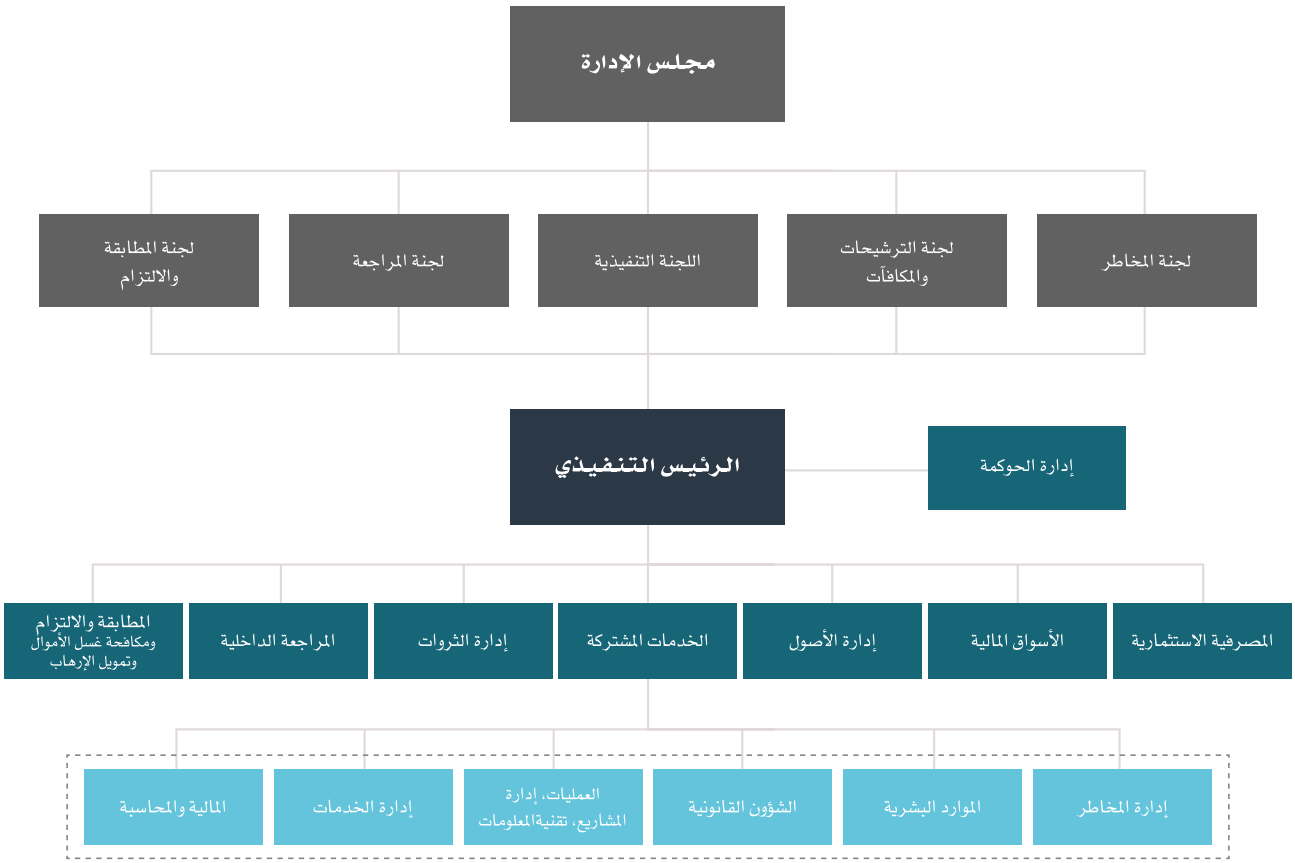
اسم مدير الصندوق وعنوانه

شركة السعودي الفرنسي كابيتال

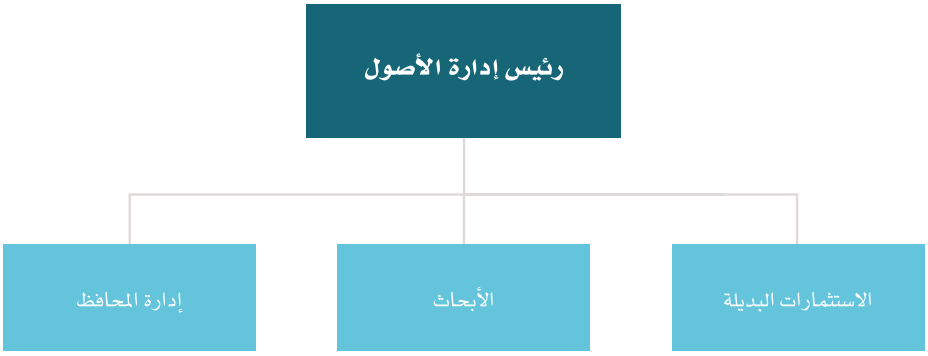
المركز الرئيسي : ص.ب 23454 الرياض 11426 - المملكة العربية السعودية

هاتف: 966112826666 + الموقع الإلكتروني: www.sfc.sa

الهيكل التنظيمي لمدير الصندوق



الهيكل التنظيمي لإدارة الأصول



ويبلغ عدد الموظفين المسجلين في إدارة الأصول 17 موظف

نبذة عن الشركة

شركة السعودي الفرنسي كابيتال هي الذراع الاستثماري للبنك السعودي الفرنسي، حيث تأسست برأس مال يبلغ 500 مليون ريال سعودي كشركة ذات مسؤولية محدودة (تحولت إلى شركة مساهمة مقفلة في 29 ربيع الأول 1438 هـ)، مرخصة من قبل هيئة السوق المالية لممارسة نطاق واسع من الأنشطة الاستثمارية التي تشمل نشاطات التعامل، والترتيب، والإدارة، وتقديم المشورة، والحفظ للأوراق المالية.

تعد شركة السعودي الفرنسي كابيتال إحدى الشركات الرائدة بالمملكة العربية السعودية في تقديم كافة أنشطة الخدمات المالية والتي تتضمن الخدمات المصرفية الاستثمارية، إدارة الأصول، الأبحاث والمشورة، خدمات المؤسسات المالية، والوساطة المحلية والعالمية. المركز الرئيسي في الرياض كما أن لديها شبكة فروع موزعة في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية.

ترخيص مدير الصندوق

شركة السعودي الفرنسي كابيتال هي شركة مرخصة بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم وتخضع لإشراف ورقابة هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم (11153/37) وتاريخ 1432/02/26هـ الموافق 2011/01/30م

أنواع النشاط الرئيسية

إدارة الأصول

تقدم الحلول الاستثمارية لكل من الأفراد والشركات والمؤسسات. لديها مجموعة من المنتجات تشمل الأسهم والدخل الثابت وأسواق المال، وغيرها مثل العقارات وصناديق التحوط والمنتجات المركبة والملكية الخاصة. يبلغ إجمالي قائمة المنتجات حالياً 54 منتج تغطي جميع فئات الأصول الرئيسية وتشمل جميع الصناديق العامة والخاصة ، باستثناء الطرح الخاص المغلق.

المصرفية الاستثمارية

تشارك خدماتها في المصرفية الاستثمارية بشكل فعال في أسواق الأسهم والدين والاستشارات في مجالي الدمج والاستحواذ في المملكة العربية السعودية والمنطقة، وتشمل هذه الخدمات تقديم المشورة في كل ما يتعلق بطرح الصكوك والسندات والاكتتابات العامة الأولية وإصدارات حقوق الأولوية والاكتتابات الخاصة واستشارات الدمج والاستحواذ واستشارات إعادة هيكلة رأس المال. كما تقدم الخدمات الاستشارية للشركات خارج المملكة والتي ترغب في الإدراج المزدوج لأسهمها في السوق المالية السعودية.

الوساطة

تشمل خدمات الفرنسي كابيتال في مجال الوساطة كلا من أسواق الأسهم المحلية والإقليمية والعالمية إضافة إلى تسهيلات التداول بهامش الإقراض التقليدية والمرابحة المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية. تسمح منصة التداول للعملاء بالتداول من خلال الموقع على الشبكة الإلكترونية والهواتف والألواح الذكية. كما تواصل العمل على تعزيز القنوات الاستثمارية الآمنة للسماح لعملائها بتنفيذ الصفقات على منصات التداول باستخدام أساليب مختلفة.

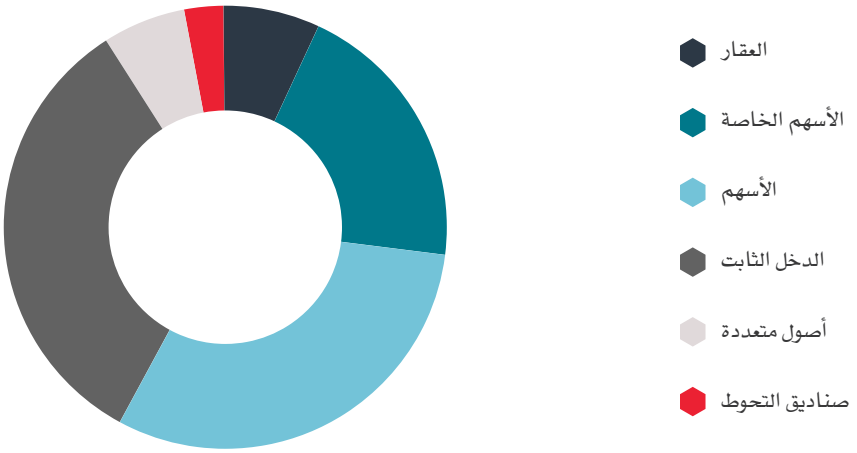
الخدمات المتخصصة للمؤسسات المالية

تخدم المؤسسات المالية وتنفذ عمليات التدا ول وإدارة العلاقة مع هذه المؤسسات، كما أنهم مسؤولون أيضاً عن تطوير الخدمات الجديدة التي تطلبها المؤسسات المالية في السوق كخدمات الحفظ للأسهم والأمانة للصكوك. هذرا بالإضافة إلى تسهيل وصول المؤسسات المالية الأجنبية إلى سوق الأسهم السعودي باعتبارها مؤسسة مالية مؤهلة. ويضم عملاء البنوك، الصناديق الاستثمارية، صناديق التقاعد، صناديق التحوط، شركات التأمين وشركات الوساطة من أنحاء العالم.

الأبحاث

يركز الفرنسي كابيتال على سوق الأسهم السعودية حيث يقدم الأفكار الاستثمارية بناء على دراسات التحليل الأساسي للعملاء. والقيام بتغطية ما يمثل من قيمة السوق الإجمالية، ومن مختلف القطاعات وأحجام القيم السوقية. وتشكل البحوث جزء اً لا يتجزأ من جهد مبيعات الأسهم لديهم حيث يقوم بتسليط الضوء على مفاتيح الاستثمار الأساسية والكشف عن أفكار مناسبة للاستثمار. إضافة إلى ذلك، يقوم بإصدار تقارير استراتيجية عن السوق لمساعدة المستثمرين على مستوى عالي على تجاوز تقلبات السوق. تصدر تقاريرنا باللغتين العربية والإنجليزية.

توزيع الأصول تحت الإدارة حسب فئات الأصول



يتم إدارة هذه الأصول من خلال المحافظ الاستثمارية الخاصة (DPMs) أو من خلال الصناديق العامة (15 صندوق) والصناديق الخاصة و الطرح الخاص المدارة من قبل مدير الصندوق.

خدمات موظفي مدير الصندوق

يعيّن مدير الصندوق مدير محفظة استثمارية مسجل لدى هيئة السوق المالية وفقاً للائحة الأشخاص المرخص لهم والصادرة من هيئة السوق المالية وذلك للإشراف على إدارة أصول الصندوق.

سوف يُقدم مدير الصندوق الخدمات الإدارية التالية وخدمات أخرى للصندوق بما يشمل، دون حصر، ما يلي:

- تحديد فرص استثمارية وتنفيذ عمليات بيع وشراء أصول الصندوق؛
- وضع إجراءات اتخاذ القرارات التي ينبغي إتباعها عند تنفيذ القضايا الفنية والإدارية لأعمال ومشاريع الصندوق؛
- إطلاع هيئة السوق المالية السعودية حول أي وقائع جوهرية أو تطورات قد تؤثر على أعمال الصندوق؛
- الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح السارية في المملكة العربية السعودية المتعلقة بعمل الصندوق؛
- إدارة أصول الصندوق بشكل يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقا للشروط والأحكام؛
- ضمان قانونية وسريان جميع العقود المبرمة لصالح الصندوق؛
- تنفيذ استراتيجية الصندوق الموضحة في هذه الشروط والأحكام؛
- الترتيب والتفاوض وتنفيذ وثائق تسهيلات المتوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية نيابة عن الصندوق؛
- تعيين الهيئة الشرعية للصندوق والحصول على موافقتهم أن هذه الشروط والأحكام متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية؛
- الإشراف على أداء الأطراف المتعاقد معهم الصندوق من الغير؛
- ترتيب تصفية الصندوق عند انتهائه؛
- تزويد مجلس إدارة الصندوق بجميع المعلومات اللازمة المتعلقة بالصندوق لتمكين أعضاء المجلس أداء مسؤولياتهم بشكل كامل؛ و
- التشاور مع مجلس إدارة الصندوق لضمان الامتثال للوائح هيئة السوق المالية وهذه الشروط والأحكام.

كما يتحمل مدير الصندوق المسئولية عن أي خسائر يتكبدها الصندوق كنتيجة لإهمال مدير الصندوق أو سوء سلوكه المتعمد.

تعارض مصلحة أو نشاط أعضاء مجلس الإدارة مع مصالح الصندوق

حتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام فإنه لا يوجد معاملات تنطوي على تضارب مصالح جوهرية بين مصالح الصندوق ومصالح أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي أطراف أخرى. غير ان الاعضاء سليمان سعد عبدالرحمن الراشد و محمد السيد عبد اللاه محمد يمثلان الشركات البائعة للأصول وشركة مدير الأملاك في الصندوق.

لن يكون لمدير الصندوق أي مصلحة في أو المطالبات ضد أصول الصندوق، إلا للحد الذي يملك فيه وحدات بالصندوق. ولا يكون لدائني مدير الصندوق أي مصلحة في أي أصول للصندوق.

احتمالية وجود تضارب جوهري من شأنه التأثير على مدير الصندوق في أداءه لواجباته تجاه الصندوق

باستثناء التضارب المفصحة عنها في قسم (تضارب المصالح) من هذه الشروط والاحكام، لا يوجد تضارب مصالح جوهري لدى مدير الصندوق، سواء داخلي أو مع أي طرف ثالث آخر، يحتمل أن يؤثر على تأدية التزامات مدير الصندوق تجاه الصندوق.

وفي حال وجد، سيقوم مدير الصندوق بالالتزام بما يلي:

1. الافصاح عن أي تضارب في المصالح لمجلس إدارة الصندوق.
2. الافصاح عن تضارب المصالح في شروط الصندوق و أحكامه و تقاريره الدورية.
3. الافصاح فوراً عن أي تضارب مصالح قد ينشأ أثناء عمل الصندوق.

التفويض للغير

لن يقوم مدير الصندوق بتكليف طرف ثالث لإدارة الصندوق.

اشتراك مدير الصندوق خلال فترة الطرح:

لن يستثمر مدير الصندوق ولا الشركات التابعة له في الصندوق خلال فترة الاكتتاب أو بعد إدراج وحدات الصندوق. وتعني الشركات التابعة أي شخص اعتباري آخر قد تكون تحت السيطرة المباشرة أو غير المباشرة لمدير الصندوق.

16. سياسة توزيع الأرباح

يوزع الصندوق ما لا يقل نسبته عن (90%) من صافي أرباح الصندوق السنوية على ملاك الوحدات بشكل نصف سنوي في نهاية الربع الثاني ونهاية الربع الرابع من كل سنة ميلادية ويستثنى من ذلك الأرباح الرأسمالية غير المحققة والتي قد تنتج من ارتفاع قيمة العقارات. يعاد استثمار الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية واستثمارات صفقات وصناديق أسواق النقد في أصول إضافية. وفي حال عدم وجود فرص استثمار جديدة خلال سنة من تاريخ استلام مبلغ بيع الأصول سيوزع مدير الصندوق تلك المبالغ مع أقرب توزيع للأرباح.

17. آلية زيادة رأس مال الصندوق

في حال قرر مدير الصندوق زيادة رأس مال الصندوق ستكون آلية زيادة رأس المال حسب ما تنص عليه لوائح هيئة السوق المالية وتعليماتها.

18. سياسة اجتماعات مالكي الوحدات

1. يحق لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات بمبادرة منه.
2. يقوم مدير الصندوق بالدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات خلال 10 ايام من تسلم طلب كتابي من أمين الحفظ.
3. تكون الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات بإعلان ذلك في الموقع الالكتروني لمدير الصندوق والموقع الالكتروني لشركة السوق المالية السعودية، وبإرسال إشعار كتابي إلى جميع المستثمرين وأمين الحفظ قبل عشرة أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع وبمدة لا تزيد عن 21 يوماً قبل تاريخ الاجتماع على أن يتم توضيح تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته والقرارات المقترحة في كل من الاشعار والاعلان.
4. يقوم مدير الصندوق بالدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات خلال 10 ايام من تسلم طلب كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
5. لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
6. إذا لم يُستوف النصاب الموضح في الفقرة (5) أعلاه فإن مدير الصندوق سوف يدعو لاجتماع ثانٍ بإعلان ذلك في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية وبإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن 5 ايام. ويُعد الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.
7. يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل له لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.
8. يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.
9. يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والاشتراك في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها الهيئة.

10. يكون القرار نافذاً بموافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من 50% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء كان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

القرارات التي يدعى فيها إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات

أ. يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات على أي تغيير أساسي مقترح للصندوق

ب. يجب على مدير الصندوق اخذ موافقة مالكي الوحدات وفقا للفقرة (أ) اعلاه واخذ موافقة هيئة السوق المالية في التصويت بأي تغيير أساسي للصندوق، بما في ذلك:

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

إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات:

1. تكون الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول)، وبإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل (10) أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد عن (21) يوماً قبل الاجتماع، وسيحدد الإعلان والإشعار تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته والقرارات المقترحة، وسيتم إرسال نسخة من الإشعار إلى هيئة السوق المالية.

2. لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.

3. إذا لم يستوف النصاب الموضح في الفقرة (ب) أعلاه، فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثان بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق، وبإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل (5) أيام على الأقل، ويعد الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.

طريقة تصويت مالكي الوحدات وحقوق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات:

1. يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل شرعي للتمثيل في اجتماع مالكي الوحدات.

2. يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.

3. يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والاشتراك في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها هيئة السوق المالية.

4. يكون القرار نافذاً بموافقة مالكي وحدات يمثلون نسبة أكثر من 50% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواءً شخصياً أم بالوكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

19. حقوق مالكي الوحدات

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

ج. حضور اجتماعات مالكي الوحدات والتصويت على القرارات خلالها.

د. التصويت فيما يتعلق بأي تغيير أساسي للصندوق، بما في ذلك:

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

هـ. الاشتراك في اصدارات حقوق أولوية وقبول المساهمات العينية لغايات زيادة رأس مال الصندوق.

و. قبول التوزيعات حسب هذه الشروط والأحكام.

ز. قبول التقارير الدورية والتحديثات بما يتماشى مع هذه الشروط والأحكام.

وباستثناء ما هو منصوص عليه صراحة في هذه الفقرة، لا يتمتع مالكي الوحدات بأي حقوق إدارية فيما يتعلق بالصندوق

20. أمين الحفظ

شركة البلاد للاستثمار

سمارت تأور – الطابق الأول – تقاطع شارع التحلية مع طريق الملك فهد

ص.ب. 036

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com

سيتم تسجيل صكوك الملكية باسم شركة تابعة لأمين الحفظ «منشأة ذات غرض خاص» وسوف تحافظ مثل هذه الهيكلة على الكفاءة الضريبية والامتثال النظامي كما ستوفر أقصى قدر من الحماية القانونية لمالكي الوحدات. ولا تكون أصول الصندوق مرهونة لأي طرف، غير أنه يجوز رهنها أو حيازتها من قبل بنك سعودي بموجب شروط أية مستندات تمويل، ويحق لمجلس إدارة الصندوق تغيير أمين الحفظ بعد أخذ موافقة الهيئة.

21. المطور

في الوقت الحالي لا يوجد مطور ولا يوجد مشاريع تحت التطوير وفي حال استثمار الصندوق بمشاريع مستقبلية تخص التطوير العقاري، سيحصل المطور على أتعابه نظير قيامه بالأشراف / بالعمل على تطوير المشروع على شكل نسبة مئوية من تكاليف انشاء المشروع، وبحسب السعر السائد بالسوق و بحد أعلى 15% من تكاليف انشاء المشروع.

22. المحاسب القانوني

كي بي إ م جي الفوزان وشركاه KPMG Al Fozan & Partners.

برج كي بي إم جي – شارع صلاح الدين الأيوبي

ص.ب. 92876 الرياض 11663

المملكة العربية السعودية

هاتف: 966118748500+

فاكس: 966118748600+

الموقع الإلكتروني: www.kpmg.com.sa

23. القوائم المالية

تبدأ السنة المالية من 1 يناير حتى 31 ديسمبر من كل عام، باستثناء السنة الأولى من تأسيس الصندوق، والتي سوف تبدأ فيها السنة المالية في تاريخ انتهاء فترة الطرح الأولي وتنتهي في 31 ديسمبر 2018م.

يتم إعداد القوائم المالية للصندوق بواسطة مدير الصندوق وذلك بشكل نصف سنوي (بيانات غير مدققة) وعلى أساس سنوي (بيانات مدققة) وفق المعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. كما يتم تعديلها من وقت لآخر. ويتم تدقيق القوائم المالية السنوية بواسطة المحاسب القانوني الخاص بالصندوق. وتتم مراجعة القوائم المالية الخاصة بالصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق ويتم توفيرها لهيئة السوق المالية بمجرد اعتمادها ويتم توفيرها لمالكي الوحدات خلال 25 يوماً على الأكثر من نهاية الفترة التي تغطيها القوائم المالية غير المدققة و 40 يوماً من نهاية الفترة التي تغطيها القوائم المالية المدققة، وذلك عن طريق نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وموقع السوق المالية السعودية «تداول».

24. مدير الأملاك

شركة بنيان السعودية

طريق الملك فهد – ص.ب.: 9102 الرياض، 11413

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.saudibonyan.com.sa

قام مدير الصندوق بتوقيع عقود إدارة أملاك لمدة عشر سنوات ملزم (10) قابلة للتجديد لمدة خمس سنوات مع(شركة بنيان السعودية) للقيام بمهام إدارة العقار وتتقاضى رسوم تبلغ 5% من صافي الايرادات. ولكن في ما يتعلق بالفنادق المشغلة من قبل شركة ماريوت وهما كورتيارد ماريوت وشقق ماريوت ريزيدنس ان الواقعان في مدينة جازان في المملكة العربية السعودية فانه يتم احتساب 1% من صافي الايرادات.

25. تضارب المصالح

تم مراجعة قسم تضارب المصالح من قبل المستشار القانوني للصندوق وإفادتنا بالتالي:

قد يُشارك مدير الصندوق والشركات التابعة له ومديروه ومسؤولوه وموظفوه وعملاؤه ومديريهم ومسؤولهم وموظفوهم ووكلائهم وأعضاء مجلس إدارة الصندوق في استثمارات مالية وأعمال مهنية أخرى والتي قد يكون من شأنها أحياناً أن تؤدي إلى تعارض في المصالح مع الصندوق، وإذا واجه مدير الصندوق أو أي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق تضارباً جوهرياً في المصالح مع الصندوق، فإن مدير الصندوق سيفصح عن ذلك إفصاحاً مناسباً في أقرب وقت ممكن، وسيسعى مدير الصندوق لحل أي تضارب من هذا النوع عبر تطبيق الإجراءات المتبعة من مدير الصندوق بإنصاف، بما في ذلك التزام أعضاء مجلس إدارة الصندوق الذين لهم علاقة بالتضارب بالامتناع عن التصويت على أي مسألة تشتمل على تضارب في المصالح.

حدد مدير الصندوق نقاط تضارب المصالح التالية:

استثمارات مشابهة مُدارة بواسطة شركة السعودي الفرنسي كابيتال

تدير شركة السعودي الفرنسي كابيتال حسابها الخاص ومن المتوقع أن تستمر في إدارته، والتي قد تمتلك شركة السعودي الفرنسي كابيتال أو إحدى شركاتها التابعة حصة من رأس المال.

بالإضافة إلى ذلك، فإنه رهناً بالقيود المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام، فإنه يجوز لشركة السعودي الفرنسي كابيتال والشركات التابعة لها في المستقبل القيام برعاية صناديق أو استثمارات أخرى أو القيام بدور مدير الصندوق أو مدير الاستثمار أو الشريك العام في صناديق استثمارية خاصة أو استثمارات جماعية أخرى، ويجوز أن يستثمر واحد منها أو أكثر في مشاريع مشابهة لتلك الموجودة في استثمارات الصندوق، شريطة ألا يضر هذا النشاط الآخر بنجاح الصندوق.

تضارب المصالح فيما يتعلق بالمعاملات مع مدير الصندوق والشركات التابعة له

قد يدخل الصندوق في معاملات مع مدير الصندوق أو الشركات التابعة له أو الشركات التي كانت تابعة له في السابق، أو مع غيرها من الكيانات الأخرى التي تمتلك فيها شركة السعودي الفرنسي حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة، وعلى سبيل المثال، فقد تقدمت شركة السعودي الفرنسي كابيتال أو بعض الشركات التابعة لها خدمات معينة للصندوق مثل الخدمات الإدارية. وسيقوم مدير الصندوق بالإفصاح لمجلس إدارة الصندوق عن جميع المعاملات التي تتم ما بين الصندوق ومدير الصندوق والشركات التابعة له والكيانات التي تمتلك فيها شركة السعودي الفرنسي كابيتال حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة.

ومع ذلك، فإن مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق سوف يبذلان الجهود المعقولة بحسن نية ليتم إعداد شروط الاتفاقيات بين مدير الصندوق والشركات التابعة له من جهة، والصندوق من جهة أخرى على أساس تجاري مستقل وأن تتماشى مع الشروط القياسية للسوق.

مجلس الإدارة

سيشرف مجلس إدارة الصندوق على حل وتسوية أي تضارب في المصالح لأي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق؛ حيث قد لا يكون لأي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق مصالح مرتبطة بمجموعة كبيرة من الأنشطة العقارية وغيرها من الأنشطة التجارية. وقد تتضارب هذه الأنشطة من وقت لآخر مع مصالح الصندوق.

وتجدر الإشارة إلى أن سليمان الراشد يملك في شركة بنيان والتي تعتبر مدير أملاك الصندوق وكذلك يعتبر من البائعين لأصول الصندوق وعضو مجلس إدارة للصندوق غير مستقل.

ومن الجدير بالذكر أن السيد محمد السيد عبد اللاه محمد هو المدير المالي لشركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده، التي تعتبر من بائعي أصول الصندوق، وسوف يصبح أكبر مالك لحساب الصندوق ، وعضو مجلس إدارة الصندوق غير مستقل.

ويتحمل أعضاء مجلس إدارة الصندوق واجبات ائتمانية تجاه المستثمرين بموجب المسؤوليات المذكورة في هذه الشروط والأحكام، وسوف يبذلون جميع الجهود لحل وتسوية جميع حالات تضارب المصالح عن طريق تقديرهم للأمور بحسن نية.

26. الإفصاح لمالكي الوحدات

يلتزم مدير الصندوق بالإفصاح عن الآتي لهيئة السوق المالية ومالكي الوحدات :

- أي تطورات جوهرية تندرج في إطار نشاطه، ولا تكون معرفتها متاحة لعامة الناس، وقد تؤثر على أصول الصندوق أو خصومه أو وضعه المالي أو 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 تغيير في سعر الوحدة المدرجة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بأدوات الدين.
- أي صفقة لشراء أحد أصول الصندوق أو بيعه أو رهنه أو تأجيره بسعر يساوي أو يزيد على 10% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة، أيهما أحدث.
- أي خسائر تساوي أو تزيد على 10% من صافي أصول الصندوق وفقاً لقوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة، أيهما أحدث.
- أي تغيير في تشكيل أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو في لجان الصندوق (إن وجدت).
- أي نزاع، بما في ذلك أي دعوى قضائية أو تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ وفقاً أو المطالبة يساوي أو يزيد عن 5% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة، أيهما أحدث.
- الزيادة أو النقصان في صافي أصول الصندوق بما يساوي أو يزيد على 10% وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة.
- أي صفقة بين الصندوق وطرف ذي علاقة أو أي ترتيب يستثمر بموجبه كل من الصندوق وطرف ذي علاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلا له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب مساوية أو تزيد على 1% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مدققة.
- أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسية للصندوق يساوي أو يزيد على 5% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مدققة.
- أي تغيير للمحاسب القانوني للصندوق.
- أي تعيين لأمين حفظ بديل للصندوق.
- صدور 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 نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة، أيهما احدث.
- أي تغيير مقترح في رأس مال الصندوق.

27. معلومات أخرى

(أ) عقود الصندوق الاخرى

نوع العقد	الأطراف الاخرى	تفاصيل العقد
اتفاقية تعيين أمين الحفظ المستقل	اتفاقية تعيين أمين الحفظ المستقل	تقوم شركة البلاد المالية بتقديم خدمة أمين الحفظ للصندوق على جميع الأصول سواء داخل المملكة أو خارجها ويترتب على ذلك رسوم قدرها 0,025% سنوياً من قيمة أصول الصندوق ويتم احتساب تلك الرسوم تراكمياً بشكل يومي وتخصم على أساس نصف سنوي. وسيتم احتساب هذه الرسوم عند بدء عمل الصندوق و/أو تحويل الأصول إلى المنشأة ذات الغرض الخاص. وسيتم أيضاً دفع رسوم قدرها 60,000 ريال سعودي لأمين الحفظ لتأسيس منشأة ذات غرض خاص و رسوم قدرها 30,000 ريال سعودي سنوياً لأمين الحفظ مقابل شهادة الزكاة والقوائم المالية. وكذلك سيتم دفع أي رسوم حكومية عن طريق أمين الحفظ وذلك من مصاريف الصندوق

اتفاقية الالتزام بين مدير الصندوق ومراجع الحسابات القانوني.	كي بي إ م جي الفوزان والسدحان	تقوم شركة كي بي إم جي الفوزان والسدحان بمراجعة حسابات الصندوق ويترتب على ذلك رسوم قدرها 135,000 ريال من صافي قيمة أصول الصندوق الدفترية سنوياً
العقود الموقعة بين مدير الصندوق وأعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين.	أعضاء مجلس الإدارة المستقلين السيد/ هاني عبيد والسيد/ فيصل العمران	قام الصندوق بتوقيع عقود أعضاء مجلس إدارة الصندوق مع السيد/هاني عبيد والسيد/ فيصل العمران وذلك مقابل مبلغ سنوي قدره 15,000 (خمسة عشر الف) ريال سعودي لكل عضو مستقل عن كل اجتماع بحد اعلى اربع اجتماعات سنويا.

28. إجراءات معالجة الشكاوى

عند وجود أي شكاوي تتعلق بالصندوق ينبغي على مالك الوحدات صاحب الشكوى إرسالها إلى خدمة العملاء لدى مدير الصندوق حسب عنوان مدير الصندوق الموضح في هذه الشروط والأحكام. وسيتيح مدير الصندوق الإجراءات الكاملة لمعالجة الشكاوي لمالكي الوحدات عند الطلب.

وإذا تعذر الوصول إلى تسوية أو لم يتم الرد خلال (30) يوم عمل، يحق لمالك الوحدات إيداع شكواه لدى هيئة السوق المالية – إدارة حماية المستثمر ، كما يحق لمالك الوحدات إيداع شكواه لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بعد مضي مدة (90) يوماً تقويمياً من تاريخ إيداع الشكوى لدى هيئة السوق المالية ، إلا إذا أخطرت هيئة السوق المالية مقدم الشكوى بجواز إيداعها لدى اللجنة قبل انقضاء المدة.

29. صناديق الاستثمار المطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية

لقد تمت الموافقة على هذا الصندوق من قبل الهيئة الشرعية التابعة للبنك السعودي الفرنسي و التي تتكون من:

1. الشيخ عبد الله بن سليمان المنيع:-

عضو هيئة كبار العلماء، عضو المجلس الأعلى للأوقاف، رئيس مجموعة الهيئات الرقابية للمؤسسات المالية، عضو المجمع الفقهي الإسلامي بمنظمة الدول الإسلامية، رئيس محكمة تميز متقاعد.

2. الدكتور محمد علي القري:-

بروفسور في الاقتصاد الإسلامي، عضو المجلس الشرعي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية في مملكة البحرين، عضو في مجلس الشريعة للأسواق المالية الإسلامية العالمية، خبير في المجمع الفقهي الإسلامي الدولي، عضو في العديد من الهيئات الشرعية لعدة بنوك.

3. الدكتور عبد الستار أبو غدة:-

حاصل على الدكتوراه في الفقه الإسلامي المقارن، ماجستير في الشريعة الإسلامية وماجستير في الحقوق، عضو مجمع الفقه الإسلامي الدولي وعضو المجلس الشرعي بهيئة المحاسبة الإسلامية، ولن يتم تحميل أتعاب الهيئة الشرعية على الصندوق.

الضوابط الشرعية لاستثمار الصندوق في الأصول العقارية

ترى الهيئة الشرعية أن الاصل في الاستثمار في الأصول العقارية مباحاً و تؤكد الهيئة على مراعاة الضوابط الاتية:

1. أن يتم شراء العقارات و بيعها وفق صيغة مجازة من الهيئة الشرعية.
2. أن يتم العقار محل الاستثمار معلوما علما نافيا للجهالة.
3. أن يكون الثمن معلوماً.
4. ألا يوقع مدير الصندوق أي عقود استئجار على هذا الأصل العقاري إلا بعد تملكه.
5. لا يجوز استئجار العقار من مالكه بثمن مؤجل، ثم إعادة تأجيره على المالك بثمن حال أقل من الثمن المؤجل، ولا يجوز استئجار العقار من مالكه بثمن حال، ثم إعادة تأجيره على المالك بثمن مؤجل أكثر من الحال؛ سداً لذريعة العينة الإيجارية المحرمة.

وفي حالة استثمار الصندوق مباشرة في أسهم شركات عقارية متداولة أخرى في السوق المالية السعودية «تداول» فتطبق عليها الضوابط الشرعية للأسهم و المجازة من الهيئة الشرعية

30. تعديل شروط وأحكام الصندوق

- يقوم مدير الصندوق بتعديل هذه الشروط والأحكام وفقا لتقديره بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية شريطة الحصول على موافقة مالكي الوحدات في حال كون التغيير أساسيا وفقا للفقرة السادسة من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، ويعلن مدير الصندوق أي تفاصيل متعلقة بالتغييرات الأساسية في الشروط والأحكام على موقعه الإلكتروني وعلى موقع تداول قبل 20 يوم عمل من سريان أي تغيير.

- يعلن مدير الصندوق في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق تفاصيل التغييرات الجوهرية في شروط وأحكام الصندوق قبل 10 أيام من سريان التغيير وعلى مدير الصندوق الإعلان عن نسخة من الشروط والأحكام في موقعه الالكتروني وموقع تداول خلال 10 أيام من إجراء أي تحديث عليها بما في ذلك التحديث السنوي لأداء الصندوق.

31. النظام المطبق وتسوية النزاعات

تُشكل هذه الشروط والأحكام عقد ملزم قانونيا بين مدير الصندوق وكل مالك للوحدات. ويعتبر الاستثمار في الصندوق موافقة ضمنية على هذه الشروط والأحكام. وتخضع هذه الشروط والأحكام وتفسر وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة.

وسوف يسعى مدير الصندوق وكل مستثمر إلى الحل الودي لأي نزاع ينشأ عن أو فيما يتعلق بهذه الشروط والأحكام، وبالمسائل الواردة في هذه الشروط والأحكام. وفي حالة وجود نزاع لم يتم التوصل لحل ودي بشأنه، فإنه يجوز لأي طرف إحالة هذا النزاع إلى هيئة الفصل في منازعات الأوراق المالية التي أنشأتها هيئة السوق المالية

32. الالتزام بلائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة

إن الشروط والأحكام مطابقة لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية، ويقر مدير الصندوق بأن هذه الشروط والأحكام تحتوي على إفصاح كامل وصحيح بجميع الحقائق الجوهرية ذات العلاقة بالصندوق.

لقد قمت/ قمنا بقراءة الشروط والأحكام الخاصة بصندوق بنيان ريت وفهم ما جاء فيها والموافقة عليها وتمّ الحصول على نسخة منها.

توقيع العميل: .....

التاريخ: .....

ملحق رقم 1 (تفاصيل عقود ايجار مجمع معذر السكني)

تفاصيل عقود الايجار	بداية العقد	نهاية العقد	مدة العقد	قيمة العقد* (ريال سعودي)
المستأجر رقم 1	2017-07-10	2018-07-10	سنة واحدة	90,000.00
المستأجر رقم 2	2017-12-14	2018-12-14	سنة واحدة	90,000.00
المستأجر رقم 3	2018-03-01	2019-03-01	سنة واحدة	90,000.00
المستأجر رقم 4	2017-08-19	2018-08-19	سنة واحدة	95,000.00
المستأجر رقم 5	2017-05-20	2018-05-20	سنة واحدة	90,000.00
المستأجر رقم 6	2017-06-14	2018-06-14	سنة واحدة	90,000.00
المستأجر رقم 7	1439/4/20	1440/4/19	سنة واحدة	90,000.00

ملحق رقم 2 (تفاصيل عقود ايجار مبنى سيتي ووك السكني)

تفاصيل عقود الايجار	بداية العقد	نهاية العقد	مدة العقد	قيمة العقد* (ريال سعودي)
المستأجر رقم 1	16.09.17	16.09.18	سنة واحدة	127,500
المستأجر رقم 2	16.09.17	16.09.18	سنة واحدة	137,700
المستأجر رقم 3	09.09.17	09.09.18	سنة واحدة	255,000
المستأجر رقم 4	16.09.17	16.09.18	سنة واحدة	132,600
المستأجر رقم 5	16.09.17	16.09.18	سنة واحدة	173,400
المستأجر رقم 6	20.09.17	20.09.18	سنة واحدة	130,968
المستأجر رقم 7	16.09.17	16.09.18	سنة واحدة	125,460
المستأجر رقم 8	20.09.17	20.09.18	سنة واحدة	125,460
المستأجر رقم 9	16.09.17	16.09.18	سنة واحدة	204,000
المستأجر رقم 10	18.09.17	18.09.18	سنة واحدة	163,200
المستأجر رقم 11	21.09.17	21.09.18	سنة واحدة	132,600
المستأجر رقم 12	26.09.17	26.09.18	سنة واحدة	173,400
المستأجر رقم 13	01.10.17	01.10.18	سنة واحدة	185,640
المستأجر رقم 14	21.09.17	21.09.18	سنة واحدة	127,500
المستأجر رقم 15	28.09.17	28.09.18	سنة واحدة	128,520
المستأجر رقم 16	26.09.17	26.09.18	سنة واحدة	143,820
المستأجر رقم 17	15.10.17	15.10.18	سنة واحدة	144,330
المستأجر رقم 18	02.10.17	02.10.18	سنة واحدة	179,010
المستأجر رقم 19	25.09.17	25.09.18	سنة واحدة	173,400
المستأجر رقم 20	10.10.17	10.10.18	سنة واحدة	257,415
المستأجر رقم 21	02.10.17	02.10.18	سنة واحدة	139,740
المستأجر رقم 22	26.10.17	26.10.18	سنة واحدة	238,680
المستأجر رقم 23	20.10.17	20.10.18	سنة واحدة	228,480
المستأجر رقم 24	19.10.17	19.10.18	سنة واحدة	204,000
المستأجر رقم 25	01.12.17	01.12.18	سنة واحدة	207,967
المستأجر رقم 26	09.11.17	09.11.18	سنة واحدة	236,477
المستأجر رقم 27	15.11.17	15.11.18	سنة واحدة	248,370

المستأجر رقم 28	06.12.17	06.12.18	سنة واحدة	196,207
المستأجر رقم 29	12.11.17	12.11.18	سنة واحدة	188,700
المستأجر رقم 30	01.12.17	01.12.18	سنة واحدة	204,000
المستأجر رقم 31	10.11.17	10.11.18	سنة واحدة	233,580
المستأجر رقم 32	01.12.17	01.12.18	سنة واحدة	169,861
المستأجر رقم 33	14.12.17	14.12.18	سنة واحدة	214,200
المستأجر رقم 34	08.12.17	08.12.18	سنة واحدة	167,280
المستأجر رقم 35	01.12.17	01.12.18	سنة واحدة	238,680
المستأجر رقم 36	30.11.17	30.11.18	سنة واحدة	188,700
المستأجر رقم 37	11.12.17	11.12.18	سنة واحدة	168,300
المستأجر رقم 38	15.12.17	05.12.18	سنة واحدة	168,504
المستأجر رقم 39	05.12.17	05.12.18	سنة واحدة	173,400
المستأجر رقم 40	05.12.17	05.12.18	سنة واحدة	239,700
المستأجر رقم 41	14.12.17	14.12.18	سنة واحدة	179,071
المستأجر رقم 42	20.12.17	20.12.18	سنة واحدة	172,584
المستأجر رقم 43	17.12.17	17.12.18	سنة واحدة	234,420
المستأجر رقم 44	20.12.17	20.12.18	سنة واحدة	188,700

* تختلف الاسعار وذلك لاختلاف المساحات التأجيرية

نواف بن زبن العتيبي
رئيس المطابقة والالتزام

وليد بن خالد فطاني
الرئيس التنفيذي

نموذج طلب الاشتراك

رقم الطلب		تاريخ الاشتراك		الفرع/المركز	

العملاء الأفراد (للسعوديين فقط)

الاسم		العنوان	
رقم الحساب الاستثماري		رقم المحفظة الاستثمارية	
رقم الهوية الوطنية		مكان الإصدار	
تاريخ الإصدار		تاريخ الانتهاء	
البريد الالكتروني		رقم الجوال	
الصندوق البريدي		الرمز البريدي	

الشركات/الصناديق الاستثمارية

الاسم		العنوان	
رقم الحساب الاستثماري		رقم المحفظة الاستثمارية	
رقم السجل التجاري		رقم الترخيص	
تاريخ الإصدار		تاريخ الانتهاء	
البريد الالكتروني		رقم الجوال	
الصندوق البريدي		الرمز البريدي	

معلومات الاشتراك

عدد الوحدات		رسوم الاشتراك	
مبلغ الاشتراك		إجمالي مبلغ الاشتراك	

الحساب البنكي

أسم البنك		أسم صاحب الحساب	
رقم الحساب (آيبان)			

الحوالات البنكية

مبلغ الحوالة		تاريخ الحوالة	
رقم مرجع الحوالة			

* أنا/نحن نفوض شركة السعودي الفرنسي كابيتال بخصم المبلغ أعلاه من حسابي/حسابنا لديكم.
* اذا كان الحساب المخصوم منه أو الصندوق المراد الاشتراك فيه بعملة مختلفة فإنني/إننا نقبل سعر الصرف الذي يوفره البنك لشركة السعودي الفرنسي كابيتال للتحويل.
* أؤكد/نؤكد بأنني/بأننا قد قرأت/قرأنا وبصفتي شروط وأحكام صندوق بنيان ريت وفهمت/فهمنا وقبلت/قبلنا ووافقت/وافقنا على الالتزام بهذه الشروط والأحكام.
* للشركات والصناديق الاستثمارية: نؤكد بأننا نلتزم بكافة الأنظمة واللوائح ذات العلاقة التي تحكم وتحدد ملكية العقارات في المملكة، بما في ذلك نظام تملك غير السعوديين للعقار والاستثمار فيه.

توقيع العميل	
تاريخ التوقيع	