



الشروط والأحكام الخاصة بزيادة رأس مال صندوق "الرياض ريت" Riyad REIT

تمت الموافقة على تسجيل وإدراج وحدات صندوق الرياض ريت من قبل هيئة السوق المالية في تاريخ 08/02/2019هـ والمتوافق 16/01/2019م وتم تحديث الشروط والأحكام بتاريخ 11/08/2016هـ



رأس مال الصندوق الحالي: 500,000,000 ريال سعودي

حجم الصندوق الحالي: 690,000,000 ريال سعودي

رأس مال الصندوق المستهدف: 1,633,000,010 ريال سعودي

حجم الصندوق المستهدف: 1,753,000,000 ريال سعودي

عدد الوحدات المطروحة: 121,697,101 وحدة جديدة

عدد الوحدات المطروحة مقابل اشتراكات عينية: 93,326,791 وحدة جديدة

عدد الوحدات المطروحة مقابل اشتراكات نقدية: 28,370,31 وحدة جديدة

سعر الطرح المستهدف: 9.31 ريال سعودي

الرياض المالية
Riyad Capital

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيْمِ



صندوق "الرياض ريت" Riyad REIT

وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق تم إدراجه في السوق المالية السعودية.

الرياض المالية riyad capital

شركة الرياض المالية:

مدير الصندوق

صدرت في نوفمبر 2016 ميلادية عند إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية.
تم تعيينها في يناير 2019 ميلادية

رأس مال الصندوق الحالي: 500,000,000 ريال سعودي

حجم الصندوق الحالي: 690,000,000 ريال سعودي

رأس مال الصندوق المستهدف: 1,633,000,010 ريال سعودي

حجم الصندوق المستهدف: 1,753,000,000 ريال سعودي

عدد الوحدات المطروحة: 121,697,101 وحدة جديدة

عدد الوحدات المطروحة مقابل اشتراكات عينية: 67,991,408 وحدة جديدة

عدد الوحدات المطروحة مقابل اشتراكات نقدية: 53,705,693 وحدة جديدة

سعر الطرح المستهدف: 9.31 ريال سعودي

إشعار عام

تحتوي هذه الشروط والأحكام على معلومات مفصلة تتعلق بصندوق الرياض ريت "الصندوق" وطرح الوحدات فيه لغرض زيادة رأس مال الصندوق من رأس مال الصندوق الحالي وهو 500,000,000 ريال سعودي إلى رأس مال الصندوق المستهدف وهو 1,633,000,010 ريال سعودي. لذلك، سيتم التعامل مع المستثمرين عند شراء وحدات الصندوق على أنهم يعتمدون على المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام فقط، والتي تتوافر نسخ منها على الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية السعودية (www.cma.org.sa), والموقع الإلكتروني لشركة الرياض المالية (www.tadawul.com.sa) والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية "تداول" (www.riyadcapital.com).

يجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذه الشروط والأحكام بالكامل قبل شراء وحدات في الصندوق. وينطوي الاستثمار في الصندوق على بعض المخاطر من الدرجة المتوسطة ولذلك قد لا يكون مناسباً لجميع المستثمرين. يجب أن يكون المستثمرين على استعداد لتحمل المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق، والتي تم وصفها في المادة 2-7 من هذه الشروط والأحكام.

وقد تم إعداد هذه الشروط والأحكام من قبل شركة الرياض المالية ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة مغلقة برأس مال مدفوع 200 مليون ريال سعودي ومسجلة بموجب سجل تجاري رقم 1010239234، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية "الهيئة" في عام 2008 بموجب ترخيص رقم 0.07070-37. وتم إعداد هذه الشروط والأحكام وفقاً لاحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 1-193-2006 بتاريخ 19/06/1427هـ (الموافق 15/07/2006م) بموجب نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/30 بتاريخ 02/06/1424هـ (الموافق 31/07/2003م) "لائحة صناديق الاستثمار العقاري" وأحكام التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة (REIT) فالصادرة من قبل هيئة السوق المالية بموجب قرارها رقم 6 - 130 - 2016 بتاريخ 23/01/2016هـ (الموافق 24/10/2016م).

تتضمن هذه الشروط والأحكام المعلومات التي تم تقديمها امتثالاً لمطالبات تسجيل وطرح وإدراج الوحدات في السوق المالية السعودية وفقاً لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.

تم إدراج صندوق الرياض ريت بتاريخ 13/11/2016. وتمت الموافقة على زيادة رأس مال الصندوق من قبل هيئة السوق المالية في يوم الأربعاء الموافق 28/02/2018 ومن قبل مالكي الوحدات في يوم الأحد الموافق 18/03/2018م. وقد تم إعداد هذه الشروط والأحكام لاعتبارات المستثمرين بالاستثمار في الصندوق من خلال الاشتراك في الوحدات لزيادة رأس مال الصندوق كما هو منصوص عليه في هذه الشروط والأحكام. ويحظر استخدام هذه الشروط والأحكام لأي غرض آخر.

يتحمل مدير الصندوق كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، ويؤكد أنه بناءً على ما لديه من معلومات، وبعد إجراء التحريات المعقولة والممكنة، لا توجد وقائع تم تضمينها أو إغفالها من هذه الشروط والأحكام والتي من شأنها أن تجعل أي بيانات واردة فيها مضللة. يجب على المستثمرين عدم اعتبار آراء مدير الصندوق في هذه المعلومات على أنها توصية لشراء وحدات في صندوق الاستثمار العقاري المتداول.

ولا تتحمل هيئة السوق المالية أية مسؤولية عن محتويات هذه الشروط والأحكام ولا تقدم أي ضمانات فيما يتعلق بدقة أو اكتمال المعلومات الواردة فيها. وعلاوة على ذلك، لن تكون الهيئة مسؤولة عن أي خسارة مالية ناتجة عن أي بند وارد في هذه الشروط والأحكام أو أي اعتماد عليها.

يجب على المستثمرين المحتملين التشاور مع ممثليهم المرخصين، بما في ذلك المحاسبين والمستشارين القانونيين، فيما يتعلق بالأمور القانونية والزكوية وغيرها من المسائل المتعلقة بالصندوق الاستثماري العقاري المتداول أو الاستثمار فيه.

مقدمة - 1

الأحكام - 2

(12)	اسم الصندوق ونوعه	1-2
(12)	عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق	2-2
(12)	مدة الصندوق	3-2
(12)	أهداف الصندوق	4-2
(12)	وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية	5-2
(13)	ملخص استراتيجيات الصندوق	6-2
(44)	مخاطر الاستثمار في الصندوق	7-2
(54)	الاشتراك	8-2
(63)	الرسوم والأتعاب والعمولات	9-2
(67)	تثمين أصول الصندوق	10-2
(67)	تداول وحدات الصندوق	11-2
(68)	إنهاء وتصفية الصندوق	12-2
(68)	مجلس إدارة الصندوق	13-2
(71)	مدير الصندوق	14-2
(73)	أمين الحفظ	15-2
(73)	مدير مشاريع التطوير	16-2
(73)	المحاسب القانوني	17-2
(73)	القوائم المالية	18-2
(73)	تضارب المصالح	19-2
(75)	رفع التقارير لمالكي الوحدات	20-2
(76)	معلومات أخرى	21-2
(78)	إجراء تعديلات على الشروط والأحكام	22-2
(78)	النظام المطبق وتسويقة النزاعات	23-2

الملاحق

ملحق (أ) - ملخص الإفصاح المالي

إقرارات مدير الصندوق

- (1) يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام صندوق الرياض ريت قد تم إعدادها وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار 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 تسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من المبني أو تشغيله، أو قد تسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
- (4) كما يقر مدير الصندوق بعدم وجود تضارب أي مصالح مباشر وغير مباشر للمصالح بين:
 - مدير الصندوق.
 - مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
 - مالك/مالك العقارات المرتبطة بالصندوق.
 - مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائد لها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.
- (5) يقر مدير الصندوق بأن جميع التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة قد تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى أساس تجارية ملائمة وعادلة ولن تؤثر سلبياً بأي شكل من الأشكال على أداء الصندوق وملاكه.
- (6) يقر 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 مخلة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات الالزمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاء 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 مدة الصندوق.
- (8) يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي أنشطة عمل أو مصلحة أخرى ذات أهمية لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق "شركة الرياض المالية" يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.
- (9) يقر مدير الصندوق بأنه لم يمنح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض نقدى أو غير نقدى لأى 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 أدائه واجباته تجاه الصندوق.
- (11) يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والاتّعاب المذكور في الفقرة (9-2) 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 (8-2) من هذه الشروط والأحكام، سيتم إرجاع كامل مبالغ الاشتراك للمستثمرين.
- (13) يقر مدير الصندوق أنه لا يجوز لأى عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق.
- (14) يقر مدير الصندوق بأنه قد تم الإفصاح 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 تُطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقةأغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من 50% من عدد الوحدات من الذين حضروا الاجتماع، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:

- 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 قد يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق

- أي زيادة في رأس مال الصندوق

(16) يقر مدير الصندوق أنه سيتخذ جميع الخطوات الالزمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول وأن مدير الصندوق والمدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمستشار الشعري ومجلس إدارة الصندوق، سيعملون على بذل الحرص والجهد المعقول والتصريف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أن الصندوق قد يتعرض إلى خسارة من أي نوع بسبب القيام بأي تصرف غير متعمد من قبل أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق. فعندما لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤولية عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرف بحسن نية ويثبت

حسن النية - في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم مسبقٍ بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف وبشكل يعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وألا ينطوي التصرف على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المعتمد.

(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 ملوك العقار والمستأجرين ليسوا عرضة لحجز أو تحفظ على ممتلكاتهم أو حساباتهم.

(19) يقر مدير الصندوق بعدم التعامل بصفة أصيل.

(20) يقر مدير الصندوق أن النشاطات الرئيسية للمستأجرين المحتملين للأصول العقارية سلية، وأنهم قادرين على الوفاء بالتزاماتهم.

الجهات المستلمة riyad capital

شركة الرياض المالية
المقر الرئيسي مركز برسنج طريق التخصصي
6775 شارع التخصصي العليا
الرياض 12331 - 3712
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: +966 920012299
www.riyadcapital.com

الجهات المستلمة riyad bank

بنك الرياض
المقر الرئيسي المعد
ص.ب. 22622 الرياض 11416
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: +966 920002470
www.riyadbank.com

دليل الصندوق:



اسم الصندوق

الرياض المالية riyad capital

شركة الرياض المالية
المقر الرئيسي مركز برسنج طريق التخصصي
6775 شارع التخصصي العليا
الرياض 12331 - 3712
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: +966 920012299
www.riyadcapital.com

دليل الصندوق:



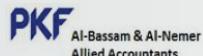
هيئة السوق المالية السعودية

مقر هيئة السوق المالية
طريق الملك فهد
ص.ب 87171
الرياض 11642
هاتف: +966112053000
info@cma.org.sa



السوق المالية السعودية (تداول)

طريق الملك فهد - العليا 6897
وحدة رقم : 15
3388-12211
الرياض
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 11 218 9999
فاسكس: +966 11 218 9133
www.tadawul.com.sa



المحاسب القانوني

شركة كي إف البسام والنمر المحاسبون المتخصصون
البندرية سنتر، 408
طريق الأمير فيصل بن فهد، حي البندرية
ص.ب: 11557
31952
الخبر
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: +966115333206
www.pkf.com



المقيمين العقاريين

شركة جي ال ال
ص.ب: 2091
12211
الرياض
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: +966 11 2180303
www.jll-mena.com



المقيمين العقاريين

شركة نايت فرانك
طريق الملك عبدالعزيز
الرياض، المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 112 890 776
www.knightfrank.com



الجهات المستلمة

مصرف الراجحي
المقر الرئيسي العليا
ص.ب. 87171 11642 الرياض
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: +966114603333
www.alrajhibank.com



الجهات المستلمة

البنك الأهلي
المقر الرئيسي البغدادية
ص.ب. 12978 21483 جدة
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: +966 920001000
www.alahli.com



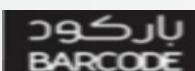
الجهات المستلمة

البنك السعودي الفرنسي
المركز الرئيسي
طريق المعاذر
ص.ب. 1290 11431 الرياض
هاتف: +966 920000576
www.alfransi.com.sa

valuStrat

المقيمين العقاريين

شركة فاليوسبرات
الرياض
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: +966 11 2935127
valustrat.com



المقيمين العقاريين

شركة باركود المحدودة
ص.ب: 8832
11492 الرياض
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: +966 11 4000111
www.barcode-sa.com



دليل الصندوق:



المستشار الهندسي

شركة نون الوطنية للمقاولات
طريق العليا
الرياض، المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 92000898
www.nnc.sa.com



مدير مشاريع التطوير

شركة سيرفيري ديزاين
طريق الامير محمد بن عبدالعزيز
الرياض، المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 11 4652276
www.sdtconsultant.com



أمين الحفظ

شركة كسب المالية
حي المروج - طريق العليا العام
 مقابل العزيزية مول
ص.ب. 395737
الرياض 11375
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: +966 11 2079979
www.kasbcapital.sa



مدير الأموال

شركة سما الاختيار العقاري
شارع العليا
ص.ب. 11534 الرياض 55231
هاتف: +966 11 4650222



المستشار القانوني

مكتب محمد إبراهيم العماد للاستشارات القانونية
(بالتعاون مع كينج آند سبالдинج إل إل بي)
مركز المملكة، الطابق 20
طريق الملك فهد
ص.ب. 14702 الرياض 11434
المملكة العربية السعودية
هاتف +966 11 4669400



مدير الأموال

شركة شركاء الثقة العقارية
طريق الملك فيصل
ص.ب. 332 الدمام 31411
هاتف 013 834 5335



مدير الأموال

مؤسسة نجمة صلة العقارية
شارع الأمير سلطان
ص.ب. 21413 جدة 020179
هاتف: +966 12 6605675

تعريفات محددة

"أتعاب الإدارة" يقصد بها أتعاب الإدارة التي يدفعها الصندوق لمدير الصندوق والتي تساوي 1.2% من صافي قيمة أصول الصندوق (كما هي معرفة في هذه الشروط والأحكام). ويتم حساب وسداد أتعاب الإدارة بشكل نصف سنوي مع نهاية كل نصف سنة ميلادية؛

"أتعاب التعامل" يقصد بها أتعاب التعامل التي يدفعها الصندوق لمدير الصندوق والتي تساوي 1% من سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم شراؤه أو بيعه من قبل الصندوق 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؛

"أتعاب أمين الحفظ" يقصد بها الأتعاب التي يدفعها الصندوق لأمين الحفظ بمبلغ وقدرة 100 الف ريال سعودي سنوياً. يتم حساب وسداد أتعاب الحفظ بشكل نصف سنوي مع نهاية كل نصف سنة ميلادية؛

"صافي قيمة أصول الصندوق" يعني قيمة إجمالي أصول الصندوق مطروحاً منها أي أتعاب أو رسوم مستحقة على الصندوق؛

"أمين الحفظ" الشخص المرخص له من قبل هيئة السوق المالية الذي تسجل أصول الصندوق العقارية باسم شركة تابعة له؛

"اقتضادات الحجم" و تعني توفر قاعدة أوسع من ناحية الحجم لتحميل وتوزيع تلك التكاليف والمصروفات وبالتالي تعطي للصندوق وضع تفاوضي تفاضلي مع مقدمي الخدمات المختلفة للصندوق؛

"الهيئة العامة للزكاة والدخل" تعني الهيئة العامة للزكاة والدخل السعودية (المعروفة سابقاً بمصلحة الزكاة والدخل)؛

"الهيئة الشرعية" يقصد بها الهيئة الشرعية التابعة لمدير الصندوق؛

"الوحدة" تعني أي وحدة من وحدات الصندوق؛

"الوحدات الجديدة" يعني عدد 121,697,101 وحدة جديدة يتم طرحها لزيادة رأس مال الصندوق من 500,000,000 ريال سعودي إلى 1,633,000,010 ريال سعودي؛

"الوحدات المتبقية" هي الوحدات غير المشترك بها بموجب الطرح موضوع هذه الشروط والأحكام؛

"رأس مال الصندوق" يعني إجمالي مبالغ اشتراكات مالكي الوحدات في الصندوق؛

"حجم الصندوق" يعني إجمالي مبالغ اشتراكات مالكي الوحدات في الصندوق بالإضافة إلى إجمالي القروض على الصندوق؛

"طلب الاشتراك" يعني الطلب الذي يصبح بمقتضاه المستثمر مالكاً للوحدات في الصندوق؛

"الطرح" يعني الطرح العام لبيع الوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام؛

"طرف ذو علاقة" يعني أيًّا من:

- (1) مدير الصندوق؛
- (2) أمين الحفظ؛
- (3) شركة التطوير؛
- (4) مدير العقار؛
- (5) أي مثمن يتم تعيينه من قبل الصندوق لتنمية أصول الصندوق؛
- (6) المحاسب القانوني للصندوق؛
- (7) أعضاء مجلس إدارة الصندوق؛
- (8) أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته (%) من صافي أصول صندوق الاستثمار العقاري المتداول؛
- (9) أي شخص تابع أو مسيطر على أيٍ من الأشخاص السابق ذكرهم أو أيٍ من المديرين التنفيذيين أو الموظفين لدى أيٍ من الأطراف أعلاه.

"يوم العمل" يعني أي يوم تفتح فيه البنوك أبوابها للعمل في الرياض بالمملكة العربية السعودية؛

"لائحة الأشخاص المرخص لهم" تعني اللوائح التي تحمل نفس الاسم والصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية بموجب القرار رقم 1-83-2005/05/21 بتاريخ 1426/06/28 هجرية (الموافق 2005/06/28 ميلادية) وتعديلاته أو إعادة تشريعه وإنفاذها من وقت لآخر؛

"لائحة صناديق الاستثمار العقاري" أي اللوائح التي تحمل الاسم نفسه، والصادرة عن هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (1 - 193 - 2006) بتاريخ 1427/06/19 هـ (الموافق 2006/07/15 م) بصيغتها المعدلة أو المعاد إصدارها أو المكملة من وقت لآخر؛

"مالك الوحدات من الجماعور" يعني مالك الوحدات الذي لا يمثل أيٍ من الآتي: (أ) أي مالك وحدات يمتلك خمسة بالمائة (%) أو أكثر من الوحدات؛ (ب) مدير الصندوق وشركاه التابعه؛ (ج) أحد أعضاء مجلس إدارة الصندوق؛

"مبلغ الاشتراك" يعني المبلغ الذي يساهم به حامل الوحدة عند الاشتراك في طرح الصندوق؛

"المملكة" تعني المملكة العربية السعودية؛

"مالك الوحدات" أي مستثمر يستثمر في ويملك وحدة أو أكثر من وحدات الصندوق؛

"مدير الصندوق" يقصد به شركة الرياض المالية؛

"مدة الصندوق" يقصد بها مدة الصندوق، وهي 99 سنة ميلادية؛

"مستحقي التخصيص" تعني مالكي الوحدات المسجلين في سجل ملاك الوحدات بالصندوق لدى مركز إيداع الأوراق المالية بنهاية ثاني يوم تداول يسبق تاريخ اجتماع مالكي الوحدات المزمع عقده لغرض الموافقة على زيادة رأس المال واعتماد الشروط والاحكام الخاصة بزيادة حجم الصندوق؛

"تاريخ استحقاق التخصيص" يقصد به نهاية ثاني يوم تداول يسبق تاريخ اجتماع مالكي الوحدات المزمع عقده لغرض الموافقة على زيادة رأس المال واعتماد الشروط والاحكام الخاصة بزيادة حجم الصندوق؛

"سعر الطرح المستهدف" تعني السعر الذي يعادل متوسط سعر إغلاق 30 يوم تداول لوحدات الصندوق تسبق تاريخ موافقة هيئة السوق المالية على زيادة رأس مال الصندوق والبالغ 9.31 ريال سعودي للوحدة الواحدة؛

"المستثمرون المؤهلون" يقصد بها المستثمرون الذين يحق لهم الاشتراك بالصندوق بموجب الأنظمة ذات العلاقة؛

"نظام الشركات" يعني نظام الشركات السعودي الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم 6/م لسنة 1385 هجرية والمعدل بموجب المرسوم السعودي الملكي رقم م 1437/3 بتاريخ 1437/01/28 هجرية؛

"السنة المالية" يعني المدة من 1 يناير حتى 31 ديسمبر من كل عام ميلادي؛

"إيرادات التأجير" يعني إجمالي الإيرادات من عقود التأجير؛

"إيرادات التشغيل" يعني إجمالي الإيرادات من عقود تشغيل العقار؛

"صافي دخل التأجير" يعني إجمالي إيرادات التأجير العقاري مطروحاً منه جميع تكاليف التأجير من إدارة وصيانة وتسويق للعقارات؛

"صافي دخل التشغيل" يعني إجمالي إيرادات التشغيل مطروحاً منه جميع التكاليف التشغيلية للعقارات؛

"نسبة إجمالي العائد السنوي للعقار/للعقارات" يعني إجمالي إيرادات التأجير وإيرادات التشغيل مقسوماً على قيمة شراء العقار أو تكلفة بناء العقار المستهدفة؛

"نسبة صافي العائد السنوي للعقار/للعقارات" يعني صافي دخل التأجير وصافي دخل التشغيل مقسوماً على قيمة شراء العقار أو تكلفة بناء العقار المستهدفة؛

"فترة الاشتراك اللاحقة" يعني أي تمديد لفترة الاشتراك في الصندوق لمدة 5 أيام عمل؛

"فترة الاشتراك" تعني فترة اشتراك المستثمرين في الصندوق باشتراكات نقدية لمدة 10 أيام عمل (14 يوم تقويمي) و التي تبدأ من [1439/07/15] الموافق [12/04/2018]هـ وتنتهي في [26/07/2018]م الموافق [1439/07/26]هـ؛

"صافي الأرباح/أرباح الصندوق" تعني الأرباح الدورية المحققة من تشغيل وتأجير العقارات والتي تأتي بعد الخصومات الإدارية والمصرفية والعمومية والاستهلاك والتكاليف المالية وخصومات الضرائب، ولا تشمل الأرباح أو الخسائر الرأسمالية الناتجة عن بيع العقارات أو الاستثمارات الأخرى، ويستثنى من صافي الأرباح جميع الرسوم والمصاريفات والتكاليف المتعلقة بالمشاريع تحت الانشاء والتي يتم رسملتها على تكاليف المشاريع إلى حين الإنتهاء من تطويرها، ويشمل ذلك حصة أتعاب الإدارة في قيمة المشاريع تحت الإنشاء والتي يتم احتسابها - كالتالي (قيمة المشاريع تحت الانشاء/صافي قيمة أصول الصندوق * أتعاب الإدارة)

"الصندوق" يعني صندوق الرياض ريت؛

"ريال" أي الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية؛

"الرياض المالية" يقصد بها مدير الصندوق، وهي "شخص مرخص له" بموجب الترخيص رقم 07070-37 الصادر عن هيئة السوق المالية السعودية؛

"الشروط والأحكام" يقصد بها هذه الشروط والأحكام؛

"شركة ذات غرض خاص" يقصد بها الشركة التي يتم تأسيسها من قبل أمين حفظ الصندوق لاحتفاظ بملكية أصول الصندوق؛

"تاريخ الإدراج" يقصد به تاريخ إدراج وحدات الصندوق في السوق المالية السعودية؛

"تداول" تشير إلى السوق المالية السعودية.

صندوق الرياض ريت

الشروط والأحكام

1- المقدمة:

تتضمن هذه الوثيقة "الشروط والأحكام" شروط وأحكام "الرياض ريت" "الصندوق"، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية "السعودية" أو "المملكة" بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من قبل هيئة السوق المالية السعودية والذي تتولى إدارته شركة الرياض المالية "الرياض ريت" أو "مدير الصندوق" وهي "شخص مرخص له" بموجب الترخيص رقم 07070-37 الصادر عن هيئة السوق المالية السعودية. ويكون الصندوق مدرج بالريال السعودي ومتداولاً في السوق المالية السعودية (تداول) رهنًا بموافقة هيئة السوق المالية.

2- الشروط والأحكام:

1.2. اسم الصندوق ونوعه اسم الصندوق هو "الرياض ريت". وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

2.2. عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق

الاسم: الرياض المالية

العنوان: مبني المقر الرئيسي، مركز برستيج، شارع التخصصي 6775 شارع التخصصي العليا - الرياض 3712 - 12331
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.riyadcapital.com

3.2. مدة الصندوق:

تكون مدة الصندوق 99 سنةً ميلادية ابتداءً من تاريخ إدراج الوحدات في السوق المالية السعودية "تاريخ الإدراج" وإتاحتها للتداول "مدة الصندوق". وتكون مدة الصندوق قابلة للتجديد لأي مدة إضافية أخرى وفقاً لتقدير مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

4.2. أهداف الصندوق:

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري لمالكي الوحدات وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري ومتواجدة بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية. ويعتمز الصندوق تمويل تكاليف الاستحواذ والتسيير من خلال مبالغ الاشتراك في الصندوق وتمويل متواافق مع أحكام الشريعة الإسلامية إضافة إلى العوائد من استثمارات الصندوق.

5.2. وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية:

يتمثل غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية في الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزيع دخل دوري بشكل سنوي على مالكي الوحدات بما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق خلال مدة الصندوق وذلك خلال 90 يوماً تقريباً من كل سنة ميلادية وذلك باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصالح مالكي الوحدات. وبهذا الخصوص، في حال تجاوزت المبالغ النقدية الناتجة عن الأرباح المذكورة نسبة 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة، سيقوم مدير الصندوق باستثمار الأرباح المذكورة خلال فترة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ بيع الأصل العقاري، وفي حال عدم تحديد فرصة مناسبة للاستثمار خلال الفترة المذكورة، يتم توزيع المبالغ التي تزيد عن 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق على المستثمرين خلال فترة 30 يوم عمل من انتهاء مدة الستة أشهر المذكورة.

6.2. ملخص استراتيجيات الصندوق:

إن الهدف الرئيسي للصندوق هو تحقيق توزيعات نقدية مستقرة وقابلة للنمو لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنسانياً قابلة لتحقيق دخل تشغيلي وتأجيري، وتوزيع المبالغ نقداً على مالكي الوحدات بشكل دوري. ويستهدف الصندوق تحقيق النمو في التوزيعات من خلال (أ) إعادة استثمار الدخل المحافظ به في أصول استثمارية عقارية مجده؛ بعد توزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق بشكل سنوي خلال مدة الصندوق وذلك خلال 90 يوماً تقويمياً من كل سنة ميلادية، وذلك باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصلحة مالكي الوحدات (مع مراعاة الفقرة 5-2 أعلاه)؛ و(ب) الزيادة المحتملة في قيمة رأس المال ناتجة عن تحسن مستوى العائدات؛ و(ج) استغلال العقارات غير المشغلة بالطرق المثلث بشكل أفضل. كما يستهدف الصندوق زيادة القيمة والعائدات لمالكي الوحدات عن طريق تحسين صافي الدخل التشغيلي وذلك من خلال تخفيض المصروفات جزئياً من خلال الاستفادة من مفهوم اقتصاديات الحجم (كما هي معرفة في التعريفات أعلاه). ويهدف الصندوق لاتباع أسلوب الإدارة النشطة فيما يتعلق بالعقارات متعددة المستأجرين التي يكون لها عقود بمدد إيجارية مختلفة، ويتعاونون الصندوق كذلك مع دور الخبرة والشركاء الاستراتيجيين في التشغيل والتأجير العقاري سعياً لتحقيق أقصى عوائد من الصندوق وأشغال للعقارات بشكل مستمر بما يخدم مصالح الصندوق ومالكي الوحدات.

وصف لأنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق:

يقوم مدير الصندوق بالاستحواذ على وبيع الأصول العقارية التي تراعي استراتيجية استثمار الصندوق. ومن المستهدف أن يتم الاستحواذ على و الاحتفاظ بمحفظة استثمار عقاري تتكون من عقارات تخدم قطاعات مختلفة مثل القطاع الفندقي والمكتبي والتجاري في مختلف مناطق المملكة وخارجها (مع مراعاة القيود على الاستثمار في عقارات خارج المملكة)، وذلك من خلال تبني استراتيجيات مختلفة والتي تتضمن ما يلي:

- الاستحواذ على عقارات مجده مُدرة للدخل؛
- الاستحواذ على عقارات مُدرة للدخل وغير مشغلة أو مؤجرة بالطرق المثلث؛

حيث أن الصندوق يستثمر في المقام الأول في أصول عقارية مطورة تطويراً إنسانياً قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، إلا أنه قد يستثمر أيضاً في مشاريع التطوير العقاري بشكل ثانوي، بنسبة لا تتجاوز 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة، سواء أكانت العقارات مملوكة من قبله أم لم تكن، أو لتجديد أو إعادة تطوير تلك العقارات، شريطة أن لا تقل استثمارات الصندوق عن 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق في أصول عقارية مطورة تطويراً إنسانياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة؛ وألا يستثمر الصندوق في أراضي بيضاء. وتكون المحفظة الاستثمارية الحالية للصندوق من العقارات التالية:

- مركز الإزدهار التجاري
- فندق فيفيندا - شارع موسى بن نصیر
- أبراج الفرسان التجارية والفندقية
- المركز المتميز التجاري
- مبنى ذي زيدنس التجاري والفندقي
- أبراج الشاطئ التجارية والمكتبية والفندقية
- فندق أسكوت كورنيش الخبر
- فندق أسكوت التحلية - جدة

سياسات تركز الاستثمار

يقوم الصندوق باستثماراته بما يتفق مع هذه الشروط والأحكام ، ويشير الجدول أدناه إلى النسب التي تتقييد بها استثمارات الصندوق من حيث القيمة الإجمالية لأصول الصندوق:

نوع الاستثمار	نسبة التخصيص
استثمارات عقارية (أصول مدرة للدخل) في القطاعات الفندقية أو المكتبية أو التجارية (باستثناء تلك الواقعة في مكة المكرمة أو المدينة المنورة)	لا تقل عن 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وحتى 100% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك حسب آخر قوائم مالية مدققة.
- أنشطة التطوير العقاري (باستثناء تلك الواقعة في مكة المكرمة أو المدينة المنورة) - تعاملات المراقبة والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل. ويمكن عمل تلك الاستثمارات مع مدير الصندوق أو أي بنك خاضع لمراقبة مؤسسة النقد العربي السعودي، بما في ذلك بنك الرياض. - أسهم شركات عقارية والصناديق العقارية المدرجة في السوق المالية السعودية. - صناديق استثمار مطروحة طرحاً عاماً أو خاصاً مداراة من قبل مدير الصندوق أو أي مدير صندوق استثمار آخر خاضع لرقابة هيئة السوق المالية، على أن تشمل تلك الصناديق كل من صناديق النقد والمتجارة والصناديق العقارية. - استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية.	لا تزيد عن 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة. ويجوز للصندوق تعاملات المراقبة واستثمارات الأخرى ما يزيد عن النسبة المذكورة في تعاملات المراقبة والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل، وفي حال بيع الصندوق أي من أصوله العقارية. وكانت المتحصلات من البيع سبباً لتجاوز المبالغ النقدية وتعاملات المراقبة والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل نسبة 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة، فيتوجب على مدير الصندوق تحديد فرصة مناسبة لاستثمار الفائض خلال فترة لا تتجاوز 6 أشهر من تاريخ بيع العقار. وفي حال عدم تحديد ذلك، فسيقوم مدير الصندوق بتوزيع الفائض الذي يزيد عن 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق على المستثمرين خلال فترة 30 يوماً من إنتهاء مدة 6 أشهر المذكورة.

صلاحيات الاقتراض

يجوز لمدير الصندوق، نيابة عن الصندوق، الحصول على تمويل متواافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. ولا تتعدي نسبة التمويل المتحصل عليه عن نسبة 50% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة. وتعتمد النسبة الفعلية للتمويل على (أ) اعتبارات خاصة بترتيب التمويل المتحصل عليه و (ب) ظروف السوق السائدة.

وسائل وكيفية استثمار النقد المتوفّر في الصندوق

يجوز للصندوق القيام باستثمار المبالغ النقدية المتوفّرة وذلك في عمليات المراقبة والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل بشرط ألا تزيد نسبة هذه الاستثمارات عما نسبته عن 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة. ويجوز للصندوق استثمار ما يزيد عن النسبة المذكورة في تعاملات المراقبة والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل، وذلك في حال استثمار عوائد الصندوق من بيع أي من أصوله العقارية مع مراعاة الجدول المذكور في (6-2) "ملخص استراتيجيات الصندوق" "سياسات تركز الاستثمار".

ويمكن عمل الاستثمارات المذكورة مع مدير الصندوق أو أي بنك خاضع لمراقبة مؤسسة النقد العربي السعودي، بما في ذلك بنك الرياض. ويمكن للصندوق أيضاً الاستثمار في صناديق استثمار مطروحة طرحاً عاماً يديرها مدير الصندوق أو أي مدير صندوق استثمار آخر خاضع لرقابة هيئة السوق المالية، على أن تشمل تلك الصناديق كل من صناديق النقد والمتجارة والصناديق العقارية المدرجة في السوق المالية السعودية.

عملية اتخاذ القرار الاستثماري

دراسة الأسواق العقارية:

يقوم الصندوق بالاعتماد على قسم إدارة الأصول لدى مدير الصندوق والمستشارين الخارجيين لإجراء تقييم دوري للقطاعات الأكثر جاذبية في سوق الاستثمار العقاري. وسيقوم مدير الصندوق بالمتابعة المستمرة للأنماط والدورات في سوق الاستثمار العقاري، إضافةً إلى أساسيات السوق وخصائص القطاع للاستفادة من الفرص المتاحة في السوق العقاري والحفاظ على أهداف الصندوق على المدى الطويل.

شراء العقارات:

وفي سبيل السعي وراء فرص جديدة في السوق العقاري فإن مدير الصندوق سيستمر في دراسة السوق العقاري من أجل تحديد الفرص وتنفيذها بشكل فعال وتمر هذه العملية بعدة مراحل ابتداءً من إيجاد الفرص و الفرز بليها التقييم وتنتهي بالاعتماد والتنفيذ.

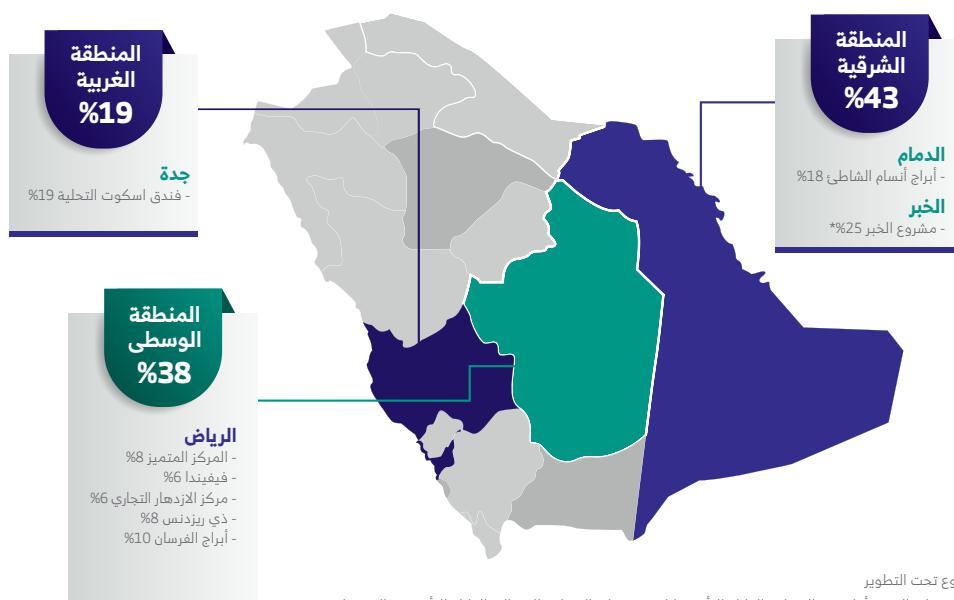
التصرف في العقارات:

يعتمد الصندوق الاحتفاظ بملكية العقارات بشكل عام على المدى طويلاً. سيقوم مدير الصندوق بتقييم العقارات التابعة للصندوق في يوم التثمين (والواقع مرتين في السنة بتاريخ 30 يونيو و31 ديسمبر من كل سنة ميلادية وفي أوقات أخرى كما يقرره مدير الصندوق) واقتراح استراتيجيات معينة بما في ذلك استراتيجيات البيع للعقارات. ويكون ذلك بعد تحليل ودراسة تفصيلية تأخذ العوامل التالية بعين الاعتبار:

- أ) سعر البيع فيما يتعلق بالدخل المحتمل؛
 - ب) التنااسب الاستراتيجي للعقار ضمن المحفظة الاستثمارية العامة؛
 - ج) التنااسب الاستراتيجي للعقار ضمن استراتيجية تخصيص الاستثمار حسب القطاع؛
 - د) أي تغير في ظروف السوق له تأثير على استثمارات الصندوق؛
- وبالإضافة إلى ذلك، سيسعى مدير الصندوق للحصول على تثمين للعقارات ذات الصلة من مثمنين اثنين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

أصول الصندوق قبل زيادة رأس المال:

التوزيع الجغرافي الحالي للصندوق قبل زيادة رأس المال



معلومات عن العقارات بالصندوق

الملك الرياض ريت	مساحة الأرض 2,506 م²	قيمة شراء العقار 38,000,000 ريال سعودي
العقار مركز الازدهار التجاري	مساحة البناء 6,431 م²	عدد الأدوار والوحدات دور أرضي و ميزانين تجاري (7 معارض)، دورين إداري (17 مكتب)
النوع تجاري	عقد الإيجار عقد ايجار 17	الإيجار عدة عقود إيجار
الموقع مدينة الرياض - حي الازدهار طريق عثمان بن عفان	سنة إتمام بناء العقار 2015	سنة إتمام بناء العقار 2015
الاستخدام تجاري	عمر العقار ستين سنة	عمر العقار ستين سنة

مركز الازدهار التجاري

تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل

أهم المستأجرين والمشغلين	
شركة أبواللطيبة (يمثل 32.3% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في شهر أبريل 2026)	
صيدلية النهدي (يمثل 16.3% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في شهر فبراير 2021)	
شركة خفيف التجارية المحدودة (يمثل 13.7% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في شهر مارس 2021)	
عدد العقود	مدد العقود
1 (يمثل 32.3% من إجمالي الإيجارات)	عقود الإيجار التي تفوق المدة المتبقية بها خمس سنوات
13 (يمثل 60.7% من إجمالي الإيجارات)	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات
3 (يمثل 7.0% من إجمالي الإيجارات)	عقود الإيجار المتبقى على انتهاء مدتها أقل من سنة
3.7 سنة	متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد

الأداء التشغيلي المستهدف				الأداء التشغيلي الحالي
2020	2019	2018	2017	
3,524,000	3,524,000	3,524,000	3,419,482	إجمالي إيرادات التأجير
3,301,000	3,301,000	3,301,000	3,234,679	صافي دخل التأجير
%100	%100	%100	%94	نسبة الأشغال للجزء التجاري
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	إجمالي إيرادات التشغيل
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	صافي دخل التشغيل
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	نسبة الأشغال للجزء الفندقي
3,301,000	3,301,000	3,301,000	3,234,679	صافي دخل التأجير والتشغيل
%9.27	%9.27	%9.27	%9.00	نسبة إجمالي العائد السنوي للعقارات
%8.69	%8.69	%8.69	%8.51	نسبة صافي العائد السنوي للعقارات
قيمة الإيجار		السنة		
3,207,524		م2016		الإيجار والتشغيل للسنوات
لا يوجد		م2015		الثلاثة السابقات

جميع الأسعار بالريال السعودي



للاطلاع على الموقع اضغط هنا: <https://goo.gl/maps/MVA6YbkPGxz>

معلومات عن العقارات بالصندوق

فيفيندا موسى بن نصیر

قيمة شراء العقار	مساحة الأرض	اسم المالك
41,000,000 ريال سعودي	2,800 م²	الرياض ريت
عدد الأدوار والوحدات	مساحة البناء	اسم العقار
دورين فندقي (12 فلطة فندقية ومبني إداري)	4,279 م²	فيفيندا موسى بن نصیر
عدد عقود الإيجار	سنة إتمام بناء العقار	النوع
عقد إيجار واحد	2015	تجاري
عمر العقار	موقع	الاستخدام
ستين سنة	مدينة الرياض - شارع العليا	تجاري
	موسى بن نصیر	

تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل

أهم المستأجرين والمشغلين	
شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري (يمثل 100% من إجمالي إيرادات التأجير و ينتهي في شهر أبريل 2032)	عدد العقود
عقود الإيجار التي تفوق المدة المتبقية بها خمس سنوات (يمثل 100% من إجمالي الإيجارات)	مدد العقود
عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات	عدد و مدد عقود الإيجار
عقود الإيجار المتبقى على انتهاء مدتها أقل من سنة	متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد
14.7 سنة	

الأداء التشغيلي المستعدي				الأداء التشغيلي الحالي
2020	2019	2018	¹ 2017	
3,500,000	3,500,000	3,500,000	2,435,616	إجمالي إيرادات التأجير
3,500,000	3,500,000	3,500,000	2,435,616	صافي دخل التأجير
%100	%100	%100	%100	نسبة الأشغال للجزء التجاري
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	إجمالي إيرادات التشغيل
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	صافي دخل التشغيل
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	نسبة الأشغال للجزء الفندقي
3,500,000	3,500,000	3,500,000	2,435,616	صافي دخل التأجير والتشغيل
%8.54	%8.54	%8.54	%5.94	نسبة إجمالي العائد السنوي للعقارات
%8.54	%8.54	%8.54	%5.94	نسبة صافي العائد السنوي للعقارات
قيمة الإيجار		السنة		
لا يوجد		م2016		
لا يوجد		م2015		

جميع الأسعار بالريال السعودي



لإطلاع على الموقع اضغط هنا: <https://goo.gl/maps/Pf5AwKfiKE22>

(1) تم شراء العقار في أبريل 2017م والعوائد لا تعكس كامل السنة المالية.

معلومات عن العقارات بالصندوق

قيمة شراء العقار 53,000,000 ريال سعودي	مساحة الأرض 2,1740 م²	اسم المالك الرياض ريت
عدد الأدوار والوحدات البرج الأول: دور أرضي و ميزانين تجاري (معرضين) و 8 أدوار إدارية (14 مكتب). البرج الثاني: 8 أدوار فندقية (شقق فندقية)	مساحة البناء 5,903 م²	اسم العقار أبراج الفرسان
	عدد عقود الإيجار 15 عقد إيجار	النوع تجاري
	سنة إتمام بناء العقار 2002	الموقع مدينة الرياض - حي العليا - طريق الملك فهد
	عمر العقار 15 سنة	الاستخدام فندقي و تجاري

أبراج الفرسان

تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل

شركة الفرسان للسفر والسياحة (يمثل 59.4% من إجمالي إيرادات التأجير و ينتهي في شهر فبراير 2018)
فندق قصر الحمراء (يمثل 17.9% من إجمالي إيرادات التأجير و ينتهي في شهر يوليو 2019)
شركة لينا (يمثل 3.6% من إجمالي إيرادات التأجير و ينتهي في شهر مارس 2018)

أهم المستأجرين والمشغلين

عدد العقود	مدد العقود	عدد و مدد عقود الإيجار	متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد
0	عقود الإيجار التي تفوق المدة المتبقية بها خمس سنوات		
1 (يمثل 17.9% من إجمالي الإيجارات)	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات		
14 (يمثل 82.1% من إجمالي الإيجارات)	عقود الإيجار المتبقى على انتهاء مدها أقل من سنة		
	1.2 سنة	عدد و مدد عقود الإيجار	متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد

الأداء التشغيلي المستعدي				الأداء التشغيلي الحالي
¹ 2020	¹ 2019	¹ 2018	2017	
4,957,000	4,957,000	4,957,000	4,969,813	إجمالي إيرادات التأجير
4,597,000	4,597,000	4,597,000	4,647,454	صافي دخل التأجير
%96	%96	%96	%96	نسبة الأشغال للجزء التجاري
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	إجمالي إيرادات التشغيل
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	صافي دخل التشغيل
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	نسبة الأشغال للجزء الفندقي
4,597,000	4,597,000	4,597,000	4,647,454	صافي دخل التأجير والتشغيل
%9.35	%9.35	%9.35	%9.38	نسبة إجمالي العائد السنوي للعقارات
%8.67	%8.67	%8.67	%8.77	نسبة صافي العائد السنوي للعقارات
قيمة الإيجار		السنة		
4,610,000 ريال سعودي		م2016		
4,610,000 ريال سعودي		م2015		

جميع الأسعار بالريال السعودي



لإطلاع على الموقع اضغط هنا: <https://goo.gl/maps/csCQrWhZ1fT2>

(1) يدرس مدير الصندوق حالياً استراتيجية إعادة هيكلة وترميم المبنى وتحويله إلى معارض وشقق فندقية بالكامل.

معلومات عن العقارات بالصندوق

المركز المتميز

قيمة شراء العقار	مساحة الأرض	اسم المالك
85,358,000 ريال سعودي	4,630 م²	الرياض ريت
عدد الأدوار والوحدات	مساحة البناء	اسم العقار
أرضي و ميزانين تجاري (12 معرض)، دورين إداري (32 مكتب)	7,149 م²	المركز المتميز
عدد عقود الإيجار	نوع العقار	الموقع
16 عقد ايجار	تجاري	مدينة الرياض - حي غرناطة
سنة إتمام بناء العقار	الاستخدام	
2015	تجاري	
عمر العقار		
3 سنوات		

تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل

شركة تدريس (يمثل 19.3% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في شهر يونيو 2029)
 شركة سنام (يمثل 11.5% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في شهر فبراير 2025)
 شركة المغربي للبصريات (يمثل 13.7% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في شهر نوفمبر 2020)

أهم المستأجرين والمشغلين

عدد ومدد عقود الإيجار

متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد

عدد العقود	مدد العقود
7 (يمثل 52% من إجمالي الإيجارات)	عقود الإيجار التي تفوق المدة المتبقية بها خمس سنوات
7 (يمثل 31% من إجمالي الإيجارات)	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات
2 (يمثل 17% من إجمالي الإيجارات)	عقود الإيجار المتبقى على انتهاء مدتھا أقل من سنة
5.3 سنة	

الأداء التشغيلي المستهدف				الأداء التشغيلي الحالي
2020	2019	2018	2017	
7,224,000	7,224,000	7,224,000	6,817,101	إجمالي إيرادات التأجير
6,788,000	6,788,000	6,788,000	6,323,856	صافي دخل التأجير
%90	%90	%90	%85	نسبة الأشغال للجزء التجاري
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	إجمالي إيرادات التشغيل
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	صافي دخل التشغيل
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	نسبة الأشغال للجزء الفندقي
6,788,000	6,788,000	6,788,000	6,323,856	صافي دخل التأجير والتشغيل
%8.46	%8.46	%8.46	%7.99	نسبة إجمالي العائد السنوي للعقارات
%7.95	%7.95	%7.95	%7.41	نسبة صافي العائد السنوي للعقارات
قيمة الإيجار		السنة		
6,753,870		م2016		الإيجار والتشغيل للسنوات
6,204,709		م2015		الثلاث السابقة

جميع الأسعار بالريال السعودي



للاطلاع على الموقع اضغط هنا: <https://goo.gl/maps/VxgDgqvPN3n>

معلومات عن العقارات بالصندوق

ذى ريزدنس

قيمة شراء العقار	مساحة الأرض	اسم المالك
136,363,000 ريال سعودي	15,000 م²	الرياض ريت
عدد الأدوار والوحدات	مساحة البناء	اسم العقار
دور أرضي و ميزانين و دور أول تجاري (11 وحدة) الجزء الفندقي: دورين فندقي فلة فندقية (32) 3 مباني إدارية (3)	15,352.54 م²	ذى ريزدنس
عدد عقود الإيجار	سنة إتمام بناء العقار	النوع
6 عقود ايجار - 1 عقد تشغيل	2017	تجاري
عمر العقار	الموقع	الاستخدام
سنة	مدينة الرياض - حي حطين شارع الأمير سعود بن مقرن	تجاري وفندقى

تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل

أهم المستأجرين والمشغلين	
شركة مرود (يمثل 35% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في شهر أكتوبر 2027)	شركة امتياز المطاعم (يمثل 17.4% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في شهر سبتمبر 2032)
عدد العقود	مدد العقود
2 (يمثل 52.4% من إجمالي الإيجارات)	عقود الإيجار التي تفوق المدة المتبقية بها خمس سنوات
3 (يمثل 22% من إجمالي الإيجارات)	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات
1 (يمثل 25.6% من إجمالي الإيجارات)	عقود الإيجار المتبقى على انتهاء مدتها أقل من سنة
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد	
6.8 سنة	

الأداء التشغيلي المستهدف				الأداء التشغيلي الحالي
2020	2019	2018	¹2017	
6,450,000	6,450,000	6,450,000	3,128,225	إجمالي إيرادات التأجير
5,900,000	5,900,000	5,900,000	2,920,641	صافي دخل التأجير
%100	%100	%100	%77	نسبة الأشغال للجزء التجاري
19,100,000	18,200,000	12,900,000	لا يوجد	إجمالي إيرادات التشغيل ^²
7,700,000	7,300,000	5,100,000	لا يوجد	صافي دخل التشغيل
%66	%65	%47	لا يوجد	نسبة الأشغال للجزء الفندقي
13,600,000	13,200,000	11,000,000	3,500,000	صافي دخل التأجير والتشغيل
%18.74	%18.08	%14.19	%2.29	نسبة إجمالي العائد السنوي للعقارات
%9.97	%9.68	%8.07	%2.14	نسبة صافي العائد السنوي للعقارات
قيمة الإيجار		السنة		
لا يوجد		م2016		الإيجار والتشغيل للسنوات
لا يوجد		م2015		الثلاث السابقة

جميع الأسعار بالريال السعودي



للاطلاع على الموقع اضغط هنا: <https://goo.gl/maps/dNrAQ4AbEiS2>

- (1) العائد السنوي لا يعكس العائد السنوي لكامل السنة نظراً لشراء العقار في مايو 2017.
- (2) من المستهدف افتتاح فندق فل برييرا حطين الذي يقع ضمن مشروع ذي ريزنس خلال الربع الأول من عام 2018 بعد الانتهاء من تأهيل الفندق.

أبراج الشاطئ

معلومات عن العقارات بالصندوق

قيمة شراء العقار	مساحة الأرض	اسم المالك
97,000,000 ريال سعودي	2,630 م²	الرياض ريت
عدد الأدوار والوحدات	مساحة البناء	اسم العقار
برجين: دور أرضي تجاري (6 معارض)، 5 أدوار إدارية (38 مكتب)، البرج الثالث: 6 أدوار فندقية	14,927 م²	أبراج الشاطئ
عدد عقود الإيجار	سنة إتمام بناء العقار	النوع
29 عقد ايجار	2015	تجاري
عمر العقار	الموقع	الاستخدام
3 سنوات	مدينة الدمام - حي الشاطئ	تجاري وفندقي

تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل

شركة بودل للفنادق والمنتجعات (يمثل 50% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في شهر فبراير 2031) مركز الخليج للتدريب (يمثل 6.6% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في شهر يناير 2020) الجعفرى للمقاولات (يمثل 6.3% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في شهر أبريل 2020)

أهم المستأجرين والمشغلين

عدد ومدد عقود الإيجار

عدد العقود	مدد العقود
1 (يمثل 50% من إجمالي الإيجارات)	عقود الإيجار التي تفوق المدة المتبقية بها خمس سنوات
22 (يمثل 40.1% من إجمالي الإيجارات)	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات
6 (يمثل 9.9% من إجمالي الإيجارات)	عقود الإيجار المتبقى على انتهاء مدتها أقل من سنة
6.8 سنة	

متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد

الأداء التشغيلي المستهدف				الأداء التشغيلي الحالي
2020	2019	2018	2017	
8,758,000	8,458,000	8,458,000	7,892,049	إجمالي إيرادات التأجير
8,278,000	7,978,000	7,867,000	7,214,456	صافي دخل التأجير
%96	%96	%96	%91	نسبة الأشغال للجزء التجاري
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	إجمالي إيرادات التشغيل
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	صافي دخل التشغيل
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	نسبة الأشغال للجزء الفندقي
7,867,000	7,978,000	7,867,000	7,214,456	صافي دخل التأجير والتشغيل
%8.98	%8.72	%8.72	%8.14	نسبة إجمالي العائد السنوي للعقارات
%8.47	%8.22	%8.11	%7.44	نسبة صافي العائد السنوي للعقارات
قيمة الإيجار	السنة			
7,336,255 ريال سعودي	م2016			الإيجار والتشغيل للسنوات الثلاث السابقة
0	م2015			

جميع الأسعار بالريال السعودي



للاطلاع على الموقع اضغط هنا: <https://goo.gl/maps/SYfrne5Tac52>

معلومات عن العقارات بالصندوق

أسكوت كورنيش الخبر

تكلفة البناء المستعده ¹	مساحة الأرض	اسم المالك
174,000,000 ريال سعودي	2,800 متر مربع	الرياض ريت
عدد الأدوار والوحدات	مساحة البناء	اسم العقار
18 دور	24,453 متر مربع	أسكوت كورنيش الخبر
	عدد عقود الإيجار	النوع
	عقد تشغيل	تجاري
	سنة إتمام بناء العقار	الموقع
	2018	مدينة الخبر - حي اليرموك طريق الأمير تركي
	عمر العقار	الاستخدام
	قيد الإنشاء	فندقي تجاري

تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل

شركة أسكوت العالمية (مدة العقدة 25 سنة من تاريخ التشغيل)		أهم المستأجرين والمشغلين
عدد العقود	مدد العقود	عدد ومدد عقود الإيجار والتشغيل
1 (يمثل 100% من إجمالي التشغيل)	عقود الإيجار التي تفوق المدة المتبقية بها خمس سنوات	
0	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات	
0	عقود الإيجار المتبقى على انتهاء مدتھا أقل من سنة	
25 سنة		متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد

(1) بلغت نسبة الإنجاز للمشروع ما يقارب 60%， ومن المستهدف إفتتاح الفندق خلال الربع الثالث من عام 2018م.

الأداء التشغيلي المستعدي				الأداء التشغيلي الحالي
2020	2019	2018 ²	2017	
1,300,000	1,300,000	650,000	لا يوجد	إجمالي إيرادات التأجير
1,300,000	1,300,000	650,000	لا يوجد	صافي دخل التأجير
%100	%100	%100	لا يوجد	نسبة الأشغال لجزء التجاري
38,400,000	29,600,000	7,600,000	لا يوجد	إجمالي إيرادات التشغيل
21,400,000	17,600,000	4,500,000	لا يوجد	صافي دخل التشغيل
%70	%55	%30	لا يوجد	نسبة الأشغال لجزء الفندقي
22,800,000	18,900,000	5,150,000	لا يوجد	صافي دخل التأجير والتشغيل
%22.82	%17.76	%4.74	لا يوجد	نسبة إجمالي العائد السنوي للعقارات
%13.10	%10.86	%2.96	لا يوجد	نسبة صافي العائد السنوي للعقارات
قيمة الإيجار	السنة			
0	م2016			
0	م2015			

جميع الأسعار بالريال السعودي



لإطلاع على الموقع اضغط هنا: <https://goo.gl/maps/NTPRVX9c6qk>

(2) عدد الأيام التشغيلية المستهدفة يصل إلى 180 يوماً فقط لعام 2018م.

معلومات عن العقارات بالصندوق

قيمة شراء العقار 135,000,000 ريال سعودي	مساحة الأرض 2,025 م²	اسم المالك الرياض ريت
عدد الأدوار والوحدات دور أرضي و ميزانين تجاري (معرض واحد) و 17 دور فندقي	مساحة البناء 14,528 م²	اسم العقار برج أسكوت التحلية جدة
	عدد عقود الإيجار عقد ايجار	النوع تجاري
	سنة إتمام بناء العقار 2013	الموقع مدينة جدة - حي الأندلس شارع التحلية
	عمر العقار 4 سنوات	الاستخدام فندقي و معارض

برج أسكوت التحلية جدة

تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل

أهم المستأجرين والمشغلين	
شركة أطياف (يمثل 76.8% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في شهر ديسمبر عام 2028) الاتصالات السعودية STC (يمثل 23.2% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في شهر يوليو عام 2018)	عدد وعدد عقود الإيجار
عدد العقود 1 (يمثل 76.8% من إجمالي الإيجارات)	مدد العقود عقود الإيجار التي تفوق المدة المتبقية بها خمس سنوات
0	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات
1 (يمثل 23.2% من إجمالي الإيجارات)	عقود الإيجار المتبقى على انتهاء مدتھا أقل من سنة
8.30 سنة	متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد

الأداء التشغيلي المستعدي				الأداء التشغيلي الحالي
2020	2019	2018	¹ 2017	
11,400,000	11,400,000	10,400,000	9,186,795	إجمالي إيرادات التأجير
11,400,000	11,400,000	10,400,000	9,186,795	صافي دخل التأجير
%100	%100	%100	%100	نسبة الأشغال للجزء التجاري
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	إجمالي إيرادات التشغيل
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	صافي دخل التشغيل
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	نسبة الأشغال للجزء الفندقي
11,400,000	11,400,000	10,800,000	9,186,795	صافي دخل التأجير والتشغيل
%8.44	%8.44	%7.70	%6.81	نسبة إجمالي العائد السنوي للعقارات
%8.44	%8.44	%7.70	%6.81	نسبة صافي العائد السنوي للعقارات
قيمة الإيجار	السنة			
10,400,000	م2016			
10,400,000	م2015			

جميع الأسعار بالريال السعودي

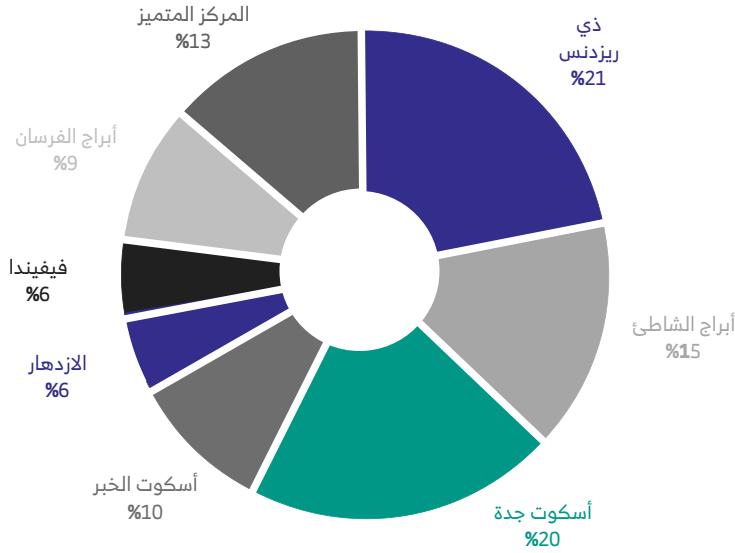


لإطلاع على الموقع اضغط هنا: <https://goo.gl/maps/evMQMBRBhb12>

(1) العائد السنوي لا يعكس إيرادات التأجير لكامل السنة لشركة STC.

نسبة صافي العائد السنوي ^٤ من قيمة شراء العقار		نسبة إجمالي العائد السنوي ^٤ من قيمة شراء العقار		
2018	2017	2018	2017	العقار
%8.69	%8.51	%9.27	%9.00	مركز الإزدهار التجاري
%8.54	%5.94	%8.54	%5.94	فندق فيفيندا ^١
%8.67	%8.77	%9.35	%9.38	أبراج الفرسان
%7.95	%7.57	%8.46	%7.99	المركز المتميز
%8.07	%2.14	%14.19	%2.29	ذى ريزدنس ^٢
%8.11	%7.44	%8.72	%8.14	أبراج الشاطئ
%7.70	%6.81	%7.70	%6.81	أسكوت التحلية جدة
%8.10	%6.14	%9.80	%6.46	جميع العقارات المدرة للدخل
%2.96	%0.00	%4.74	%0.00	أسكوت كورنيش الخبر ^٣
%2.96	%0.00	%4.74	%0.00	جميع العقارات تحت الإنشاء

توزيع صافي دخل العقارات قبل زيادة رأس المال



(1) تم شراء العقار في أبريل 2017 والعوائد لا تعكس كامل السنة المالية.

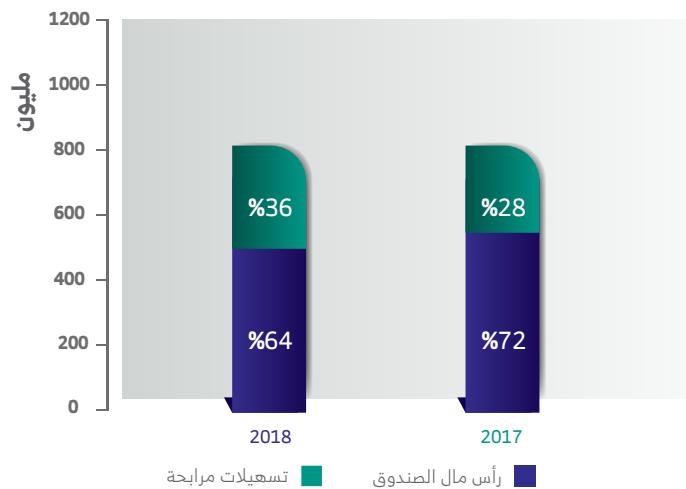
(2) تم شراء العقار في مايو 2017 والعوائد لا تعكس كامل السنة المالية.

(3) من المستهدف افتتاح فندق أسكوت كورنيش الخبر خلال الربع الثالث من عام 2018، والعوائد لا تعكس كامل السنة.

(4) حسب ما هو موضح في صكوك الملكية للعقارات (للعقارات المدرة للدخل) أو تكلفة بناء العقار المستهدفة (للعقارات تحت الإنشاء).

2018	2017	
500,000,000	500,000,000	رأس مال الصندوق
280,000,000	190,000,000	تسهيلات مربحة ¹
790,000,000	690,000,000	حجم الصندوق المستهدف
57,413,000	37,848,081	إجمالي إيرادات العقارات
47,453,000	35,963,497	صافي دخل العقارات
نسبة العائد من رأس مال الصندوق الحالي		
%13.13	%7.57	إجمالي إيرادات العقارات
%10.52	%7.19	صافي دخل العقارات
(%2.23)	(%1.47)	إجمالي مصاريف الصندوق
(%1.73)	(%0.04)	مصاريف تسهيلات المربحة ²
%6.56	%5.68	صافي دخل الصندوق المستهدف

الهيكلة المالية للصندوق قبل زيادة رأس المال



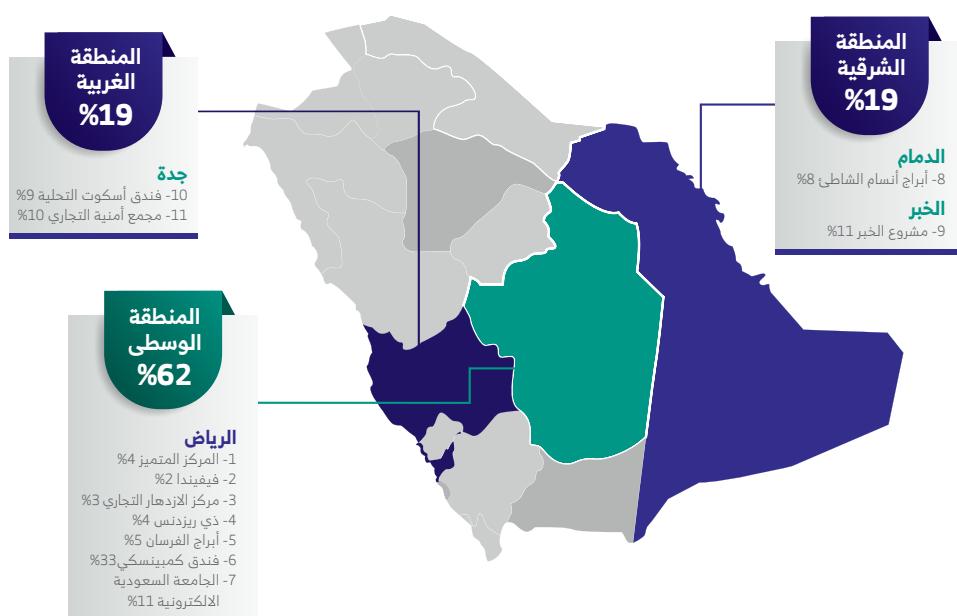
- (1) تسهيلات مربحة إسلامية قصيرة الأجل تم استخدامها لغرض تمويل عمليات استحواذ والمشروع تحت التطوير.
 (2) تم استخدام تسهيلات المربحة الإسلامية في فترات متغيرة وتم رسملة الجزء المستخدم للمشاريع تحت الإنشاء.
 تبلغ نسبة هوامش الربح 3.1% وتم افتراض نسبة هوامش 4% خلال الفترة القادمة

العقارات الجديدة:

فيما يلي، جدول يبيّن ملخص لعمليات الاستحواذ على العقارات الجديدة وطريقة الدفع والقرارات أو المواقف السابقة التي تتعلق بالاستحواذ.

إفصاح	قرارات أو موافقات	طرق الدفع	طريقة الاستحواذ	العقار
<ul style="list-style-type: none"> - الاتفاق مع طرف غير ذي علاقة. المالك المشتركون عينياً هم صندوق التعليم العالي. - تتمثل نسبة الاشتراك العيني 8.4% من إجمالي رأس مال الصندوق بعد الزيادة. - يتلزم البائع بالاحتفاظ بملكية في الصندوق بالكامل لمدة لا تقل عن 6 أشهر. 	اتفاقية شراء وبيع مع صندوق التعليم العالي.	عيني	كلي	جامعة السعودية الإلكترونية
<ul style="list-style-type: none"> - المشروع مملوک لشركة برج رافال العقارية وت تكون ملكية الشركة من: 1- صندوق الرياض العقاري - برج رافال (نسبة 53%) 2- شركة رافال للتطوير العقاري (نسبة 29.5%) 3- شركة توازن العربية للاستثمار التجاري المحدودة (نسبة 17.5%) - تتمثل نسبة الاشتراك العيني لدى صندوق الرياض العقاري - برج رافال 20% من إجمالي رأس مال الصندوق بعد الزيادة. - لا يملك مدير الصندوق أي حصة في صندوق الرياض للتطوير العقاري - برج رافال. - يتلزم المالك المباشرين في شركة برج رافال العقارية وهمها شركة رافال وشركة توازن العربية بالاحتفاظ بملكية في الصندوق حال حصولهم على وحدات عينية مقابل ملكيتهم المباشرة في شركة برج رافال العقارية لمدة لا تقل عن 6 أشهر. - ولا ينطبق ذلك على المالك الغير مباشرين في الشركة - صندوق الرياض للتطوير العقاري - برج رافال. 	<ul style="list-style-type: none"> - موافقة المالكي وحدات صندوق الرياض العقاري 5 - برج رافال في 5 نوفمبر 2017. - اتفاقية شراء وبيع مع شركة برج رافال العقارية. 	عيني ونقدی	كلي	فندق كمبنسكي
<ul style="list-style-type: none"> - الاتفاق مع طرف غير ذي علاقة. - المالك المشتركون عينياً هم غسان وعبد الله أبناء محمد أمين دهلوبي. - تتمثل نسبة الاشتراك العيني 10.3% من إجمالي رأس مال الصندوق بعد الزيادة. - يتلزم البائع بالاحتفاظ بملكية في الصندوق بالكامل لمدة لا تقل عن 6 أشهر. 	اتفاقية شراء وبيع مع المالك مباشرة	عيني	كلي	مركز أمنية

التوزيع الجغرافي بعد زيادة رأس المال (حسب المسطحات التأجيرية):



معلومات عن العقارات الجديدة

الجامعة السعوية الإلكترونية

قيمة شراء العقار	مساحة الأرض	اسم المالك
137,650,000 ريال سعودي (تاریخ فقد الشراء 2/10/2017)	14,192 م²	صندوق التعليم العالي
عدد الأدوار والوحدات	مساحة البناء	اسم العقار
3 أدوار	30,345.98 م²	الجامعة السعودية الإلكترونية
عدد عقود الإيجار	سنة إتمام بناء العقار	النوع
1 عقد ايجار	2012	تجاري / تعليمي
عمر العقار	الموقع	الاستخدام
6 سنوات	مدينة الرياض - حي الريان	تعليمي

قيمة تقييم العقار (ريال سعودي)

المتوسط	التقييم الثاني ²	التقييم الأول ¹
ريال سعودي 145,219,517	149,262,564	141,176,470

تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل

أهم المستأجرين والمشغلين		الجامعة السعودية الإلكترونية (يمثل 100% من إيرادات التأجير وينتهي في شهر يونيو 2018)
عدد العقود	مدد العقود	
لا يوجد	عقود الإيجار التي تفوق المدة المتبقية بها خمس سنوات	عدد ومدد عقود الإيجار
لا يوجد	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات	
1 (يمثل 100% من إجمالي الإيجارات)	عقد الإيجار المتبقى على انتهاء مدعها أقل من سنة	متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد
	0.5 سنة	

(1) تقييم سنوي 21 وأسلوب التقييم المتبعة هو رسملة الدخل (Income Capitalization) بتاريخ 2018/01/11

(2) تقييم باركود وأسلوب التقييم المتبوع هو التكلفة (Replacement cost) بتاريخ 2017/12/27

(3) رقم شهادة إتمام البناء 1759/1433 بتاريخ 1433/03/13

(4) يعتبر عقد الجامعة الإلكترونية عقد حكومي وفقاً للوائح الإيجارات الصادرة من قبل وزارة المالية. وهذه العقود الحكومية تبلغ مددتها الإيجارية من سنة إلى 3 سنوات، تجدد تلقائياً إذا رغب الطرفان. تم تجديد العقد في يونيو من عام 2015 لمدة 3 سنوات. الجدير بالذكر أن سعر المتر الإيجاري للجامعة الإلكترونية تقريراً 677 ريال للمتر شاملة المساحات المكتبية والتجارية.

الأداء التشغيلي المستهدف				الأداء التشغيلي الحالي
2020	2019	2018	2017	
12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	إجمالي إيرادات التأجير
11,970,000	11,970,000	11,970,000	11,970,000	صافي دخل التأجير
%100	%100	%100	%100	نسبة الأشغال للجزء التجاري
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	إجمالي إيرادات التشغيل
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	صافي دخل التشغيل
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	نسبة الأشغال للجزء الفندقي
11,970,000	11,970,000	11,970,000	11,970,000	صافي دخل التأجير والتشغيل
%8.72	%8.72	%8.72	%8.72	نسبة إجمالي العائد السنوي للعقار
%8.70	%8.70	%8.70	%8.70	نسبة صافي العائد السنوي للعقار
قيمة الإيجار	السنة			
11,970,000	م2016			الإيجار والتشغيل للسنوات
11,970,000	م2015			الثلاثة السابقة
				جميع الأسعار بالريال السعودي



للإطلاع على الموقع اضغط هنا: <https://goo.gl/maps/3zs7Nf97JVs>

معلومات عن العقارات الجديدة

مجمع فندق كمبنسكي

قيمة شراء العقار	مساحة الأرض	اسم المالك
677,000,000 ريال سعودي (تاریخ اقد الشاء 29/08/2017)	21,106 م²	شركة برج رافال العقارية
عدد الأدوار والوحدات	مساحة البناء	اسم العقار
الجزء التجاري: دورين (معارض) الجزء الفندقي: 25 دور (349 غرفة فندقية و قاعة احتفالات و 21 قاعة اجتماعات بالإضافة إلى مراافق تجارية وخدمة أخرى)	95,773 م²	فندق كمبنسكي
عدد عقود الإيجار	النوع	الموقع
عقد إيجار - عقد تشغيل	-	مدينة الرياض - حي الصحافة - طريق الملك فهد
سنة إتمام بناء العقار	الاستخدام	
2014	تجاري و فندقي	
عمر العقار		
4 سنوات		

قيمة تقييم العقار (ريال سعودي)

المتوسط	⁴ التقييم الرابع (تقييم إضافي)	³ التقييم الثالث (تقييم إضافي)	² التقييم الثاني	¹ التقييم الأول
685,310,556	625,360,000	699,200,000	707,134,966	709,547,259

تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل

أهم المستأجرين والمشغلين	
فندق كمبنسكي (يمثل 100% من إجمالي إيرادات التشغيل وينتهي في سبتمبر 2033)	عدد ومدد عقود الإيجار والتشغيل
شركة الاتصالات السعودية (يمثل 100% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي ديسمبر 2022)	متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد
عدد العقود	مدد العقود
2 (يمثل 100% من إجمالي الإيجارات)	عقود الإيجار التي تفوق المدة المتبقية بها خمس سنوات
0	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات
0	عقود الإيجار المتبقى على انتهاء مدتھا أقل من سنة
14 سنة	

- (1) تقييم شركة باركود وأسلوب التقييم المتبع هو خصم التدفقات النقدية (DCF) بتاريخ 24/01/2018
 (2) تقييم سنثري 21 وأسلوب التقييم المتبع هو رسملة الدخل (Income Capitalization) بتاريخ 11/01/2018
 (3) تقييم إضافي من شركة نايت فرانك وأسلوب التقييم المتبع هو خصم التدفقات النقدية (DCF) بتاريخ 10/10/2017، مع العلم أن تاريخ التقييم يزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ موافقة هيئة سوق المال على زيادة رأس مال الصندوق.
 (4) تقييم إضافي من شركة جونز لانق لاسال وأسلوب التقييم المتبع هو خصم التدفقات النقدية (DCF) بتاريخ 2/10/2017، مع العلم أن تاريخ التقييم يزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ موافقة هيئة سوق المال على زيادة رأس مال الصندوق.
 (5) رقم شهادة اتمام البناء 4426/7/1435 بتاريخ 28/7/2014.

الأداء التشغيلي المستعدي			الأداء التشغيلي الحالي		
2020	2019	2018	2017		
6,500,000	6,500,000	6,500,000	5,500,000	إجمالي إيرادات التأجير	
6,500,000	6,500,000	6,500,000	5,500,000	صافي دخل التأجير	
%100	%100	%100	%90	نسبة الأشغال للجزء التجاري	
168,600,000	162,000,000	137,900,000	116,600,000	إجمالي إيرادات التشغيل	
51,500,000	50,000,000	42,800,000	28,350,000	صافي دخل التشغيل	
%59	%59	%53	%44.5	نسبة الأشغال للجزء الفندقي	
58,000,000	56,500,000	49,300,000	33,850,000	صافي دخل التأجير والتشغيل	
%25.87	%24.89	%21.33	%18.04	نسبة إجمالي العائد السنوي للعقارات	
%8.57	%8.35	%7.28	%5.00	نسبة صافي العائد السنوي للعقارات	
قيمة الإيجار		السنة		الإيجار والتشغيل للسنوات الثلاث السابقة	
25,800,000		م2016			
31,900,000		م2015			

جميع الأسعار بالريال السعودي



لإطلاع على الموقع اضغط هنا: <https://goo.gl/maps/so75smyfnjH2>

(1) خلال عام 2017، تم تأهيل الجزء التجاري بالكامل وإعادة تأجير أغلب المساحات الإيجارية لشركة STC (أكاديمية STC التعليمية).

(2) من المستهدف أن يصل الفندق لمراحل الاستقرار التشغيلي خلال عام 2018 و 2019، ويستهدف مدير الصندوق تطبيق عدة استراتيجيات بعد الشراء لتحسين كفاءة تشغيل الفندق. كما تم تحقيق معدلات اشغال لشهر يناير من عام 2018 تبلغ 50% مقارنة بـ 40% لنفس الشهر من عام 2017.

معلومات عن العقارات الجديدة

مركز أمنية

قيمة شراء العقار	مساحة الأرض	اسم المالك
168,000,000 ريال سعودي (21/05/2017 عقد الشراء)	10,000 م²	أبناء محمد أمين دهلوى
عدد الأدوار والوحدات	مساحة البناء	اسم العقار
المركز التجاري: دور أرضي و ميزانين (معارض)، 3 أدوار (مكاتب). المبني السكني 3 أدوار (شقق سكنية)	19,714.6 م²	مركز أمنية
	عدد عقود الإيجار	النوع
	82 عقد إيجار	تجاري وسكنى
	سنة إتمام بناء العقار	الموقع
	2008	مدينة جدة - حي الروضة شارع سعود الفيصل
عمر العقار ³	الاستخدام	
10 سنوات	سكنى - معارض - مكاتب	

قيمة تقييم العقار (ريال سعودي)

المتوسط	التقييم الأول ¹	التقييم الثاني ²
199,038,947	199,339,070	198,738,825

تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل

الشركة السعودية للأبحاث والتسويق (يمثل 28.2% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في ديسمبر 2022)
شركة العيادات التجميلية (يمثل 6.1% من إجمالي الإيجارات وينتهي في يونيو 2019)
شركة المجموعة الثلاثية للتجارة (يمثل 5.1% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في مارس 2018)

أهم المستأجرين والمشغلين

عدد ومدد عقود الإيجار

عدد العقود	مدد العقود
0	عقود الإيجار التي تفوق المدة المتبقية بها خمس سنوات
10 (يمثل 47.4% من إجمالي الإيجارات)	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات
66 (يتمثل 51% من عقود سكنية) (يتمثل 52.6% من إجمالي الإيجارات)	عقود الإيجار المتبقى على انتهاء مدتها أقل من سنة

متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد

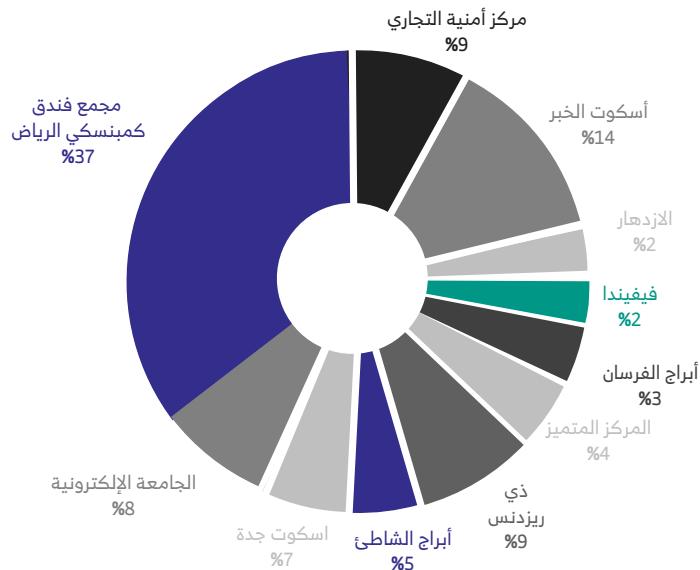
- (1) تقييم سنوي 21 وأسلوب التقييم المتبعة هو رسملة الدخل (Income Capitalization) بتاريخ 2018/01/11
 (2) تقييم باركود وأسلوب التقييم المتبوع هو رسملة الدخل (Income Capitalization) بتاريخ 2018/01/22
 (3) معاملة إطلاق التيار الكهربائي رقم 2900038105 بتاريخ 02/04/2008

الأداء التشغيلي المستهدف				الأداء التشغيلي الحالي
2020	2019	2018	2017	
16,000,000	15,300,000	15,300,000	13,300,290	إجمالي إيرادات التأجير
15,000,000	14,300,000	14,300,000	12,369,270	صافي دخل التأجير
%95	%95	%95	%84	نسبة الأشغال للجزء التجاري
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	إجمالي إيرادات التشغيل
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	صافي دخل التشغيل
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	نسبة الأشغال للجزء الفندقي
14,300,000	14,300,000	14,300,000	12,369,270	صافي دخل التأجير والتشغيل
%9.56	%9.11	%9.11	%7.92	نسبة إجمالي العائد السنوي للعقارات
%8.93	%8.51	%8.51	%7.36	نسبة صافي العائد السنوي للعقارات
قيمة الإيجار		السنة		
15,490,000		م2016		الإيجار والتشغيل للسنوات الثلاث السابقة
15,490,000		م2015		جميع الأسعار بالريال السعودي



للاطلاع على الموقع اضغط هنا: <https://goo.gl/maps/ZGAMcNzw1Nn>

توزيع صافي دخل العقارات بعد زيادة رأس المال:



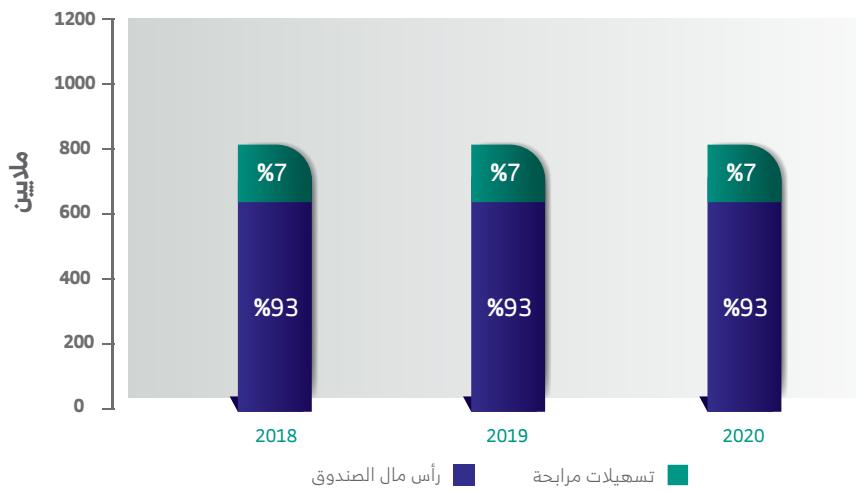
تركيبة صندوق الرياض ريت بعد زيادة رأس المال

نسبة صافي العائد السنوي للعقارات			نسبة إجمالي العائد السنوي للعقارات			
2020	2019	2018	2020	2019	2018	العقار
%8.69	%8.69	%8.69	%9.27	%9.27	%9.27	مركز الازدهار التجاري
%8.54	%8.54	%8.54	%8.54	%8.54	%8.54	فندق فيفيندا
%8.67	%8.67	%8.67	%9.35	%9.35	%9.35	أبراج الفرسان
%7.95	%7.95	%7.95	%8.46	%8.46	%8.46	المركز المتميز
%9.97	%9.68	%8.07	%18.74	%18.08	%14.19	ذي ريزدنس
%8.47	%8.22	%8.11	%8.98	%8.72	%8.72	أبراج الشاطئ
%8.44	%8.44	%7.70	%8.44	%8.44	%7.70	أسكوت التحلية جدة
%8.70	%8.70	%8.70	%8.72	%8.72	%8.72	الجامعة الإلكترونية
%8.57	%8.35	%7.28	%25.78	%24.89	%21.33	فندق كمبونسكي ¹
%8.94	%8.51	%8.51	%9.56	%9.11	%9.11	مركز أمنية التجاري
%8.70	%8.51	%7.84	%17.05	%16.55	%14.61	جميع العقارات المدرة للدخل
%13.10	%10.86	%2.96	%22.82	%17.76	%4.74	أسكوت كورنيش الخبر
%13.10	%10.86	%2.96	%22.82	%17.76	%4.74	جميع العقارات تحت الإنشاء

(1) يخطط مدير الصندوق إجراء عدة تحسينات بعد شراء العقار وخلق مساحات إضافية جديدة بغرض استخدامها التجاري، وجميع هذه الخطط لم يتم عكس نتائجها في التوقعات المستهدفة لدخل العقار.

2020	2019	2018	
1,633,000,000	1,633,000,000	1,633,000,000	رأس مال الصندوق
120,000,000	120,000,000	120,000,000	تسهيلات مراحة ¹
1,753,000,000	1,753,000,000	1,753,000,000	حجم الصندوق المستهدف
307,131,740	290,413,000	237,363,000	إجمالي إيرادات العقارات المستهدفة
159,173,340	152,434,000	128,173,000	صافي دخل العقارات المستهدفة
نسبة العائد من رأس مال الصندوق المستهدف			
%18.81	%17.78	%14.54	إجمالي إيرادات العقارات
%9.75	%9.33	%7.85	صافي دخل العقارات
(%1.45)	(%1.44)	(%1.41)	إجمالي مصاريف الصندوق
(%0.29)	(%0.29)	(%0.15)	مصاريف تسهيلات المراحة
%8.01	%7.60	%6.30	صافي دخل الصندوق المستهدف²

الهيكلة المالية للصندوق بعد زيادة رأس المال



- (1) سيتم سداد تسهيلات المراحة الإسلامية جزئياً أو كلياً من متحصلات زيادة رأس المال، وينوي مدير الصندوق اعادة استخدام التسهيلات لتمويل توسيعات الصندوق المستقبلية.
- (2) العائد المستهدف بعد زيادة رأس المال لا يشمل استخدام القروض بنسبة أكبر في الهيكلية المالية للصندوق مقارنة بالعائد المستهدف قبل زيادة رأس المال (7% نسبة تسهيلات الصندوق بعد زيادة رأس المال مقارنة بـ 28-36% نسبة تسهيلات من حجم الصندوق قبل زيادة رأس المال)، ولكن يستهدف الصندوق مستقبلاً استخدام تسهيلات المراحة بشكل أكبر لتمويل استحوذات جديدة وزيادة العوائد على رأس مال الصندوق.

7-2 مخاطر الاستثمار في الصندوق

تكون درجة مخاطر الاستثمار في الصندوق من الدرجة المتوسطة حيث ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر معينة وبالتالي يكون الاستثمار فيه ملائماً للأشخاص الذين يمكنهم تحمل خسارة جزء من أو كامل استثماراتهم. وتوضح العوامل أدناه المخاطر التي يمكن أن تؤثر على استثمارات الصندوق وبالتالي صافي قيمة أصول الصندوق وعوائد الاستثمار. ومن المهم للمستثمرين المحتملين مراجعة وفهم العوامل هذه قبل القيام بأي استثمار في الصندوق. وفي جميع الأحوال، يشار إلى أن عوامل المخاطر التي قد يواجهها الصندوق.

لا يتضمن الاستثمار في الصندوق أي ضمان على أن الاستثمار سيكون مريحاً أو أن المستثمر لن يتکبد الخسارة، وبالتالي يجب على كل مستثمر محتملأخذ العوامل أدناه بعين الاعتبار قبل الاستثمار في الصندوق. ويتحمل المستثمرون وحدهم كامل المسؤولية لأي خسارة مادية ناتجة عن الاستثمار في الصندوق ما لم تكن نتيجة لاحتياط أو إهمال أو سوء تصرف متعمد من قبل مدير الصندوق.

1. عوامل المخاطر المرتبطة بالصندوق

مخاطر طبيعة الاستثمار

يتطلب الاستثمار في الصندوق 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 في 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 يمكن أبداً من تحقيق أي عائد على أصوله.

مخاطر السيولة

لا ينبغي النظر إلى كون الصندوق متداولاً في السوق المالية السعودية (تداول) كإشارة إلى أنه سوف يكون هناك سوق نشط ذات سيولة للوحدات أو أنه سوف يتتطور، أو أنه في حال تطوره، بأنه سوف يستمر على ذلك الحال. وفي حال عدم تطوير سوق ذات نسب سيولة عالية أو المحافظة عليه، قد تتأثر سيولة الوحدات وأسعار تداولها على نحو سلبي. وبالإضافة إلى ذلك، في حال عدم تطوير هذه السوق، قد يكون للتعاملات الصغيرة نسبياً تأثير سلبي كبير على الوحدات وسعيرها ويكون من الصعب تنفيذ تعاملات تتضمن عدد كبير من الوحدات بسعر ثابت. وقد يشير العدد المحدود من الوحدات/المالي الوحدات إلى وجود مستويات سيولة محدودة في هذه الوحدات وهو الأمر الذي قد يؤثر سلباً على ما يلي: (1) قدرة المستثمر على تحقيق مردود من بعض أو كل استثماراته وأو (2) السعر الذي من خلاله يتم تداول الوحدات في السوق. وبالإضافة إلى ذلك، قد يتم إصدار نسبة كبيرة من الوحدات إلى عدد محدود من المستثمرين، وهو الأمر الذي قد يؤثر سلباً على تطوير سوق ذات سيولة ونشاط للوحدات.

مخاطر التغيرات في الأسعار

هناك العديد من العوامل التي قد تؤثر سلباً على السعر السوقى للوحدات ومن بينها الحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية والأسواق العقارية والظروف الاقتصادية السائدة والمتواعدة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل واتجاهات المستثمرين والظروف الاقتصادية العامة. وقد يتعرض 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 التداول بسعر أقل من القيمة السوقية

قد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من القيمة التي تم طرحها، 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.

مخاطر التقلب في التوزيعات

على الرغم من أنه وفقاً للوائح ذات الصلة يفرض على الصندوق أن يقوم بتوزيع 90% على الأقل من صافي أرباحه على مالكي الوحدات بشكل سنوي، فلا يوجد ضمان حول المبالغ الفعلية التي يتم توزيعها من جانب الصندوق. وبالإضافة إلى ذلك، يخضع الإعلان عن أي توزيعات مستقبلية للأرباح باستثناء وإضافةً لتلك التي تساوي 90% صافي أرباح الصندوق، وسدادها وقيمتها لتوصية مدير الصندوق وتعتمد، من بين أشياء أخرى، على أداء الصندوق والوضع المالي للصندوق والمطالبات النقدية وقدرة الصندوق على الالتزام بالمتطلبات القانونية المعمول بها الخاصة بدفع التوزيعات.

مخاطر زيادة عمليات بيع الوحدات

قد تؤدي عمليات البيع اللاحقة من جانب مالكي الوحدات لعدد كبير من الوحدات إلى تخفيض سعر تداول الوحدة إلى درجة كبيرة. وأيضاً، قد تؤدي أي إشاعات بأن مثل هذه المبيعات سوف تحدث إلى تأثير سلبي وكبير على السعر السوقي للوحدات وعلى العائد لمالكي الوحدات.

مخاطر انعكاس القيمة الأساسية

قد لا يعكس سعر السوق المتداول للوحدات قيمة الاستثمارات الأساسية للصندوق. كما قد تتعرض أسواق المال، بما فيها السوق المالية السعودية، لفقدانات كبيرة في الأسعار وحجم التعاملات من وقت لآخر، وقد يؤدي هذا الأمر، بالإضافة إلى الظروف الاقتصادية والسياسية وغيرها، إلى التأثير السلبي والكبير على السعر السوقي للوحدات. وبصفته صندوق عقاري متداول، فقد يتأثر سعر الوحدة الواحدة بعدد من العوامل، والتي يقع العديد منها خارج سيطرة الصندوق بحيث تؤثر بعضها على قطاع الاستثمار العقاري أو أسواق المال بشكل عام.

مخاطر التغيرات في أوضاع السوق الاقتصادية والسياسية

يعتمد أداء الصندوق المستقبلي بشكل كبير على التغيرات في أوضاع العرض والطلب في القطاع العقاري ذات الصلة، والتي قد تتأثر بالأوضاع الاقتصادية والسياسية الإقليمية والمحلية، وزيادة التنافس الذي ينتج عنه انخفاض قيمة العقارات واحتمال محدودية توفر أموال الرهن العقاري أو زيادة أسعار الرهن العقاري، والتغيرات في العرض والطلب.

مخاطر التوزيع والتمويل

قد تؤدي متطلبات التوزيع وقيود التمويل بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة إلى الحد من مرونة الصندوق وقدرته على النمو من خلال الاستحواذ. ومن المفترض أن يقوم الصندوق بتوزيع ما لا يقل عن 90% سنويًا من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات، وذلك باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصلحة مالكي الوحدات (مع مراعاة الفقرة 5-2 أعلاه). وبالإضافة إلى ذلك ومن أجل الحفاظ على وضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول، فيجب لا تتجاوز نسب التمويل للصندوق نسبة 50% من القيمة الإجمالية للأصول الصندوق، وذلك حسب آخر قوائم مالية مدققة. ونتيجة لذلك، يمتلك الصندوق قدرة محدودة على تحسين ممتلكاته أو تحقيق النمو من خلال الاستحواذ على ممتلكات إضافية.

مخاطر سيولة الوحدات

استثناءً لحالة انقضاء الصندوق عند نهاية مدته، سوف يتمكن مالكو الوحدات من تحقيق مردود على استثمارهم فقط من خلال تداول الوحدات في السوق المالية والتوزيعات السنوية من صافي الأرباح. وعلى الرغم من أن الوحدات سوف تكون قابلة للتداول، قد تكون نسب السيولة لوحدات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة أقل من السيولة السوقية للأسماء الشركات المدرجة. ومن المحتمل لأن يكون هناك سوق ذات سيولة للوحدات وقد يواجه مالكو الوحدات صعوبة في بيع الوحدات بالسعر السوقى المعروض وأو صافي قيمة الأصول السائد للوحدات أو غيره. وبالإضافة إلى ذلك، تمتلك هيئة السوق المالية الحق في تعليق أو الحد من تداول وحدات الصندوق. وقد يؤدي أي تعليق أو تقييد للتداول في وحدات الصندوق إلى التأثير على قدرة مالكي الوحدات على تحقيق مردود على استثمارهم.

مخاطر سيولة الأصول الأساسية

تُعد الأصول العقارية من الأصول غير السائلة مقارنةً مع غيرها من الأصول وبالتالي قد يصعب أو يستحيل على الصندوق بيع أصل عقاري بسعر محدد والحصول على عائد في أي وقت حسب إرادته. وتكون محفظة الصندوق من أصول عقارية. وقد يصعب على الصندوق بيع أصوله العقارية دون التعرض إلى خصم في السعر (خصوصاً في أوقات تراجع السوق وبصفة خاصة تلك الأصول التي يتم تصنيفها كأصول عقارية كبيرة)، خاصة إذا اضطر الصندوق على التصرف في أي من أصوله خلال فترة زمنية قصيرة. وقد يؤدي هذا الأمر إلى تخفيض قيمة الوحدات والتأثير سلباً على أداء الصندوق والعائد لمالكي الوحدات.

مخاطر تخفيض قيمة المساهمة في حال زيادة رأس مال الصندوق

في حال قرر الصندوق زيادة رأس ماله في المستقبل، قد يتطلب الأمر المزيد من التمويل من خلال إصدار وحدات جديدة، وهو الأمر الذي قد يؤدي إلى تخفيض قيمة مساهمة مالكي الوحدات الحاليين وحقوق التصويت الخاصة بهم، بالإضافة إلى النسبة التي تمثلها وحداتهم من إجمالي مبالغ الاشتراك المساهم بها في الصندوق.

مخاطر عدم وجود ضمان بتحقيق عوائد على الاستثمار

ليس هناك ضمان بأن الصندوق سوف ينجح في تحقيق عوائد للمستثمرين، أو أن تتناسب العوائد المحققة مع مخاطر الاستثمار في الصندوق وطبيعة المعاملات الموصوفة في هذه الشروط والأحكام. فمن الممكن أن تنخفض قيمة الوحدات أو من المحتمل أن يفقد المستثمرون بعض أو كل رأس المال المستثمر في هذا الصندوق. ولن يكون هناك أي ضمان بوجود عوائد سوف تتحقق من الصندوق.

مخاطر التاريخ التشغيلي السابق

تم إدراج صندوق الرياض ريت عملياته في نوفمبر 2016م . وبذلك ليس للصندوق تاريخ تشغيلي طويل يمكن للمستثمرين المحتملين من خلاله الحكم على أداء الصندوق. وعلى الرغم من أنه باستطاعة المستثمرين المحتملين الأخذ بعين الاعتبار خبرة مدير الصندوق في مجال إدارة صناديق الاستثمار العقاري، إلا أن طبيعة الاستثمارات المستقبلية في الصندوق وكذلك طبيعة المخاطر المرتبطة بها قد تختلف بشكل جوهري عن الاستثمارات والاستراتيجيات التي تعرض لها مدير الصندوق سابقاً عند تأسيس الصندوق. كما أنه ليس بالضرورة أن تكون النتائج السابقة التي حققها مدير الصندوق دالة على الأداء المستقبلي.

مخاطر تغير ظروف السوق

سوف يعتمد الأداء المستقبلي للصندوق، بشكل كبير على التغيرات التي تطرأ على ظروف العرض والطلب الخاصة بقطاع العقارات؛ والتي من الممكن أن تتأثر بالظروف الاقتصادية والسياسية الإقليمية والمحلية؛ والمنافسة المتزايدة والتي تؤدي إلى انخفاض في قيمة العقارات، والتوفير المحدود لأموال الرهن أو ارتفاع معدلات الرهن وكذلك التقليبات في العرض والطلب، لذا فإنه يمكن أن يكون لهذه التغيرات تأثير سلبي كبير على أداء الصندوق نتيجةً لأنخفاض الدخل التأجيري أو صافي قيمة أصول الصندوق.

مخاطر الاعتماد على الموظفين الرئисين

إن نجاح الصندوق يعتمد أساساً على أداء فريقه الإداري، بما في ذلك أعضاء مجلس إدارة الصندوق. لذا فإن فقدان خدمات أي عضو من أعضاء فريقه الإداري بشكل عام (سواء أكان هذا الفقدان بسبب الاستقالة أو غير ذلك)، أو عدم قدرة الصندوق على اجتذاب واستبقاء موظفين آخرين، كلها أمور من شأنها أن تؤثر على فرص نجاح الصندوق وأعماله بما في ذلك قدرته على شراء وبيع الأصول وإدارتها، وبالتالي انخفاض العائد للمستثمرين.

2. عوامل الخطر ذات الصلة بأصول الصندوق

مخاطر الاستثمارات العقارية

يخضع الاستثمار في وحدات الصندوق لبعض المخاطر المرتبطة بملكية الأصول العقارية ومجال العقارات على وجه العموم. إن قيمة استثمارات الصندوق يمكن أن تتأثر بشكل سلبي بعدد من العوامل مثل انخفاض قيمة العقارات، عدم سيولة الاستثمار، المخاطر ذات الصلة بالأوضاع الاقتصادية المحلية، والكوارث الطبيعية، المسؤولية البيئية، ارتفاع تكاليف التمويل، الأوضاع المالية للمستأجرين، زيادة الرسائب المفروضة على العقارات، التغيرات في أنظمة تقسيم المناطق، وزيادة المنافسة.

مخاطر توفر الاستثمارات المناسبة

لن يتضمن للمستثمرين فرصة تقييم الجوانب الاقتصادية والمالية وغيرها من المعلومات المتعلقة بالفرص الاستثمارية المستقبلية للصندوق. ولا يمكن تقديم ضمان بأن مدير الصندوق سيتمكن من إيجاد استثمارات مستقبلية تتماشى مع أهداف الاستثمار الخاصة بالصندوق إن دعت الحاجة لذلك، وتحديداً في بيئة السوق الحالية. إن تحديد الاستثمارات المناسبة للصندوق وهيكلتها هو أمر تنافسي وغير مضمون بدرجة كبيرة. وعدم قدرة مدير الصندوق على تحديد الاستثمارات المناسبة قد يؤثر سلباً على قدرة الصندوق على تحقيق العوائد المرغوبة.

مخاطر التطوير العقاري

علمًاً أنه لن تشكل مشاريع التطوير العقاري نسبة كبيرة من أصول الصندوق، إلا أن قطاع التطوير العقاري في المملكة يواجه مخاطر عديدة. إن مخاطر الاشتراك في بناء وتسويق مشروع عقاري جديد تشمل، دون حصر (1) التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب، (2) تجاوز التكاليف المحددة، (3) عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المتوقعة، و(4) القوة 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).

إن البدء في مشروع جديد ينطوي أيضًاً على مخاطر أخرى، من بينها الحصول على الموافقات والتاريخ الحكومية اللازمة لتقسيم الأراضي والإشغال، وغيرها من الموافقات والتاريخ الحكومية الأخرى المطلوبة، وتكاليف التطوير العقاري المتعلقة بالمشاريع التي لم يتم متابعتها حتى الاكتمال. إن الإنجاز الناجح لتلك المشاريع سوف يكون له تأثير مباشر وكبير على قيمة الوحدات وأي تأخر في إنهاء المشروع أو فشل في ذلك من شأنه أن يؤثر على التوزيعات للمستثمرين وصافي قيمة أصول الصندوق.

مخاطر الزيادة في تكاليف البناء

إن تكاليف بناء مشروع عقاري قد تتجاوز التوقعات المحددة لأسباب مختلفة، من بينها على سبيل المثال وليس الحصر، التأخير بسبب الخلافات الصناعية، والخلافات مع مقاولي الباطن، والزيادة في تكاليف مواد البناء والمعدات والعملاء، وسوء الأحوال الجوية، والمشاكل والظروف غير المتوقعة. وإذا أمكن سيتم التخفيف من مشكلة تجاوز التكاليف عن طريق الدخول مع المقاولين في عقود بناء ذات مواعيد محددة، ومبالغ مقطوعة ثابتة، على أن تشتمل تلك العقود على أحكام مناسبة لحالات الطوارئ. ومع ذلك، فلا يوجد أي ضمان بأن تدابير التخفيف هذه التي سيتم اتخاذها سوف تنجح في القضاء على خطر تكبّد تجاوزات كبيرة في التكاليف، تلك التجاوزات التي قد تؤدي إلى وقوع خسائر في الاستثمارات. وفي مثل هذه الحالات، من الممكن أن يكون الاعتماد على المقاولين محدوداً. كما أن أي زيادة في تكاليف البناء قد تخفض صافي دخل الصندوق وبالتالي نسب التوزيعات النقدية المتاحة لمالكي الوحدات.

مخاطر البنية التحتية

بخصوص العقارات قيد التطوير، سوف يعتمد الصندوق على الحكومة والبلدية المختصة بغضّ توفير البنية التحتية الضرورية لموقع التطوير، بما في ذلك المياه والصرف الصحي والكهرباء والطرق. فإذا لم تكن الحكومة والبلدية المختصة قادرتين على استكمال مشاريع البنية التحتية في الوقت المناسب أو كما هو متوقع حالياً، فإن هذا من شأنه أن يضعف قدرة الصندوق، على إنجاز أو تشغيل العقارات وأن يؤثر بشكل سلبي على أداء الصندوق لتأخر تشغيل العقار كما هو مخطط حيث يؤدي ذلك انخفاض في مستويات التوزيعات لمالكي الوحدات.

مخاطر التمويل

من المحتمل أن يتم تمويل أصول الصندوق وأن يؤثر هذا سلباً على الدخل الذي يجنيه الصندوق، أو أن يؤدي إلى خسارة رأس المال. ومن المتوقع أن يكون لأي تسهيلات ممنوعة للصندوق أثر جوهري على زيادة أو انخفاض في قيمة أصول الصندوق حيث أن الاستدانة قد تسبب تغيرات عشوائية في قيمة أصول الصندوق أو قد تعرضه لخسارة تفوق مبلغ استثماره. إن اللجوء للتمويل يخلق فرصة للزيادة في العائدات ولكنه في نفس الوقت ينطوي على درجة عالية من الخطير 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 مقرض، وذلك فقط لمصلحة الصندوق دون حق الرجوع على مالكي الوحدات، ويمكن أن يقوم ذلك المقرض بالمطالبة بالأصول المرهونة فور حدوث أي تخلف عن السداد من قبل الشركة ذات الغرض الخاص أو من قبل مدير الصندوق أو الصندوق ذاته.

مخاطر الإجراءات التي يتخذها المنافسون

يتنافس الصندوق مع ملاك ومشغلين ومطوري 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 أو تجارية مماثلة للعقارات التي يمتلكها الصندوق أو بيع أصول مماثلة لهذه للعقارات التي يمتلكها الصندوق بقيمة تساوي أو أقل من ثمن الصندوق للأصول القابلة للمقارنة، فإن الصندوق قد لا ينجح في تأجير المساحة التجارية والسكنية بأسعار مناسبة أو وفق شروط مناسبة أو قد لا ينجح في التأجير أو البيع على الإطلاق. وينتظر ذلك بزيادة تكاليف الصندوق من خلال تكبد مصاريف إضافية لحماية والمحافظة على العقار وأيضاً عدم الاستفادة من الدخل الفائت من العقار وبالتالي انخفاض مستويات التوزيعات المالكي الوحدات.

مخاطر تضارب المصالح

يزاول مدير الصندوق مجموعة من الأنشطة التي تتضمن استثمارات مالية وخدمات استشارية. وقد تنشأ هناك حالات تتضارب فيها مصالح مدير الصندوق مع مصالح الصندوق. إن أي تضارب في المصالح يحد من قدرة مدير الصندوق على أداء مهامه بشكل موضوعي مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته. وفي حال نشوء أي حالة من حالات التضارب في المصالح، يقوم مدير الصندوق بالإفصاح عنها لمجلس إدارة الصندوق لاتخاذ القرار اللازم حول التضارب في المصالح بما يكفل مصالح مالكي الوحدات. والإفصاح عن أي تضارب مصالح في شروط الصندوق وأحكامه وتقديراته الدورية، والإفصاح فوراً عن أي تضارب في المصالح، قد ينشأ أعمل الصندوق.

مخاطر عدم القدرة على التخارج من استثمارات الصندوق بشروط جيدة

سوف يقوم الصندوق بالخارج من العقارات والأصول الأخرى الخاصة به في الوقت الذي يراه مدير الصندوق مناسباً للبيع بما يخدم مصالح الصندوق ومالكي الوحدات. إن قدرة الصندوق على التصرف في العقارات بناءً على شروط مواطية يعتمد على عوامل خارج سيطرته بما في ذلك المنافسة من قبل بائعين آخرين وتوافر حلول تمويل تجذب المشترين المحتملين. وفي حال لم يتمكن الصندوق من التصرف في أصوله بناءً على الشروط التي يفضلها أو في التوقيت الذي يقوم فيه مدير الصندوق بالتصريف فإن وضعه المالي ونتائج العمليات والتدفق النقدي وقدرته على توزيع الأرباح على مالكي الوحدات قد تتأثر سلباً.

مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام والمخاطر الائتمانية

سوف يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية للأطراف الذين يقوم الصندوق بمتلازمة 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 بالتزامات تعاقدية بما في ذلك ملوك الأرضي، مدير العقار، البنوك المقرضة و/أو المقاولين. وقد يؤدي أي إخلال من قبل طرف ثالث متعاقد معه بالاستيفاء بالتزاماته التعاقدية وسداد مبالغ مستحقة للصندوق إلى انخفاض بالدخل المتوقع للصندوق وبالتالي العوائد لمالكي الوحدات.

مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية

قد تتأثر نتائج الصندوق بشكل سلبي إذا كان هناك عدد كبير من المستأجرين غير قادرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية. وبالإضافة إلى ذلك، ففي حال لجوء مستأجر ما إلى أنظمة الإفلاس أو الإعسار أو أية أنظمة مماثلة، فيجوز له إنهاء عقد الإيجار الخاص وينتج عن ذلك نقصان في التدفق النقدي للصندوق. وفي حال وجود عدد كبير من حالات الإخلال بالالتزامات أو حالات الإفلاس من المستأجرين فإن التدفق النقدي الخاص بالصندوق وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات لمالكي الوحدات قد تتأثر سلباً.

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 لا 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 يتلقاها تتأثران ليس فقط بالطلب من قبل المستأجرين ولكن أيضاً بعدد العقارات الأخرى التي تنافس عقارات الصندوق في اجتذاب المستأجرين.

مخاطر الخسائر غير المؤمنة

سوف يحتفظ الصندوق بتأمين للمسؤولية التجارية، وتأمين على الملكية، وغيرها من أنواع التأمين التي تغطي جميع الممتلكات التي يملكتها ويديرها الصندوق، وذلك بالنوع والحدود التي يعتقد أنها كافية ومناسبة بالنظر إلى المخاطر النسبية التي تنطبق على العقار، وبتكلفة التغطية المناسبة، مع تطبيق ممارسات الصناعة الجيدة. ومن الممكن أيضاً التأمين ضد خسائر معينة، مثل تلك التي تنتج عن الأعمال الإرهابية أو العواصف أو الفيضانات أو النشاط الزلزالي، مع مراعاة بعض القيود، من بينها قيود وثائق التأمين. لذا، فإن الصندوق قد يتکبد خسائر مادية تتجاوز عائدات التأمين، وربما يصبح غير قادر على الاستمرار في الحصول على التغطية التأمينية بأسعار معقولة تجاريًا. 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. وبالتالي 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 عقار ما من ضمن المحفظة الاستثمارية للصندوق، يقوم مدير الصندوق بعمليات تقييم داخلية في العديد من الحالات بالنسبة للصندوق، وذلك إضافة إلى التثمين المعد من قبل الممثليين المستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. وتكون عمليات التقييم التي يقوم بها مدير الصندوق هي فقط لغرض تقدير قيمة عقار ما فقط، وليس 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 تصفيه أصوله، فإن القيمة المحققة قد تكون أكثر من أو أقل من قيمة التقييم المقدمة لهذه الأصول. وفي فترات التقلبات الاقتصادية، والتي يزيد فيها عدم اليقين بالنسبة لتقديرات القيمة، وتقل العمليات المماثلة التي يمكن في مقابلتها قياس القيمة، فإن الفارق يزيد ما بين القيمة المقدمة لأصل عقاري معين والقيمة السوقية النهائية لذلك الأصل. علاوة على ذلك، فإن عدم اليقين النسبي بشأن التدفقات النقدية في السوق المتغيرة يمكن أن يؤثر سلباً على دقة تقديرات قيمة العقار وبالتالي على المفاوضات بين البائع والمشتري وسعر البيع، مما يؤثر على العائد لمالكي الوحدات.

مخاطر التركز في القطاع العقاري

قد يستثمر الصندوق في أصول مركزة في قطاع محدد، على سبيل المثال القطاع العقاري الفندقي أو التجاري. وقد يؤدي تركيز الصندوق لاستثماراته في قطاع واحد أو أكثر إلى تعريض الصندوق لخطر الركود الاقتصادي وذلك بشكل يفوق ما إذا اشتملت أصول الصندوق الاستثمارية على أصول إضافية في قطاع آخر أو قطاعات أخرى. وكونتيجة لذلك، قد يكون لهذا الركود تأثير سلبي كبير على الوضع المالي للصندوق ونتائج عملاته وتدفقاته النقدية وقدرته على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين.

مخاطر تخفيض القيمة

في حال قرر الصندوق زيادة حجمه في المستقبل، قد يتطلب الأمر المزيد من التمويل من خلال إصدار وحدات جديدة، وهو الأمر الذي قد يؤدي إلى تخفيض قيمة مساهمة مالكي الوحدات الحاليين وحقوق التصويت الخاصة بهم، بالإضافة إلى النسبة التي تمثلها وحداتهم في إجمالي مبالغ الاشتراك المساهم بها في الصندوق.

مخاطر الاستثمار في صناديق المراقبة والأسماع المدرجة وصناديق الاستثمار العقاري الأخرى

يجوز للصندوق الاستثمار في مراقبة بالريال السعودي مع بنوك سعودية محلية أو في أسهم وحصص الشركات العقارية المدرجة في السوق المالية السعودية أو غيرها من الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة المدرجة في السوق المالية السعودية. وقد تنخفض قيمة هذه الأنواع من الاستثمارات كونها ليست ودائع بنكية. وبالإضافة إلى ذلك، هناك مخاطر إخلال الغير فيما يخص تعاملات المراقبة الناشئة عن التداول والتعامل في أدوات مالية يصعب تحويلها إلى نقد بسهولة، والتي لا يتم المقاصة أو الدفعات فيها عند شركة مقاصة أو سوق مالي، مما قد يؤثر سلباً على التوزيعات النقدية والقيمة السوقية للوحدات.

ج. عوامل الخطر الأخرى

مخاطر الوضع القانوني

إن الصندوق يمثل ترتيباً تعاقدياً بين مالكي الوحدات ومدير الصندوق. وهذا الترتيب التعاقدية تحكمه وتشرف عليه هيئة السوق المالية. ليس لدى الصندوق شخصيته القانونية الخاصة ولذا فإن درجة تأييد أية هيئة حكومية سعودية أو محكمة سعودية لهذا الفرق بين الوضع القانوني للصندوق والوضع القانوني لمدير الصندوق يعتبر أمراً غير واضح وغير مختبر بذلك حسب علمنا.

المخاطر القانونية والتنظيمية والضرورية

إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند على الأنظمة القائمة وقت إصدار الشروط والأحكام. فقد تطرأ تغيرات قانونية وضريبية وذكوية وتنظيمية في المملكة أو غيرها خلال مدة الصندوق، والتي يمكن أن يكون لها تأثير سلبي على الصندوق، أو استثماراته، أو مالكي الوحدات. ولا توجد حالياً ضرائب مفروضة على الصناديق الاستثمارية داخل المملكة العربية السعودية عدا ضريبة القيمة المضافة، إلا أنه قد تفرض ضرائب على صناديق الاستثمار مستقبلاً.

مخاطر ضريبة الدخل والزكاة

ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر ضريبية متنوعة غير معلومة بشكل واضح كما بتاريخ هذه الشروط والأحكام. ويؤدي خضوع الصندوق لافعات ضريبية إلى تخفيض المبالغ النقدية المتاحة لعمليات الصندوق فضلاً عن التوزيعات المحتملة للمستثمرين. وسوف تؤدي الضرائب التي يتکبدها المستثمرون إلى تخفيض العوائد المرتبطة بالاستثمار في الصندوق. ويجب على المستثمرين المحتملين التشاور مع مستشاريهم الضريبيين بشأن الضرائب المترتبة على الاستثمار في الوحدات وتملكها وبيعها.

مخاطر عدم تحقيق العائد

لا يضمن مدير الصندوق بأنه سيتمكن من تحقيق العوائد لمستثمريه وجميع الأرقام الواردة في هذه الشروط والأحكام هي لأغراض توضيح العوائد المستهدفة مستقبلاً بناءً على العقود الحالية. وإن العوائد الفعلية للصندوق قد تختلف عن الأرقام الواردة في هذه الشروط والأحكام في حال عدم التزام المستأجر بشروط العقد أو تغير قيمة العقود مستقبلاً. ولن يكون هناك أي ضمان بتحقيق هذه العوائد.

مخاطر ضريبة القيمة المضافة

من المقرر أن تطبق ضريبة القيمة المضافة في المملكة بحلول كانون الثاني / يناير 2018م. وبموجب اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة الصادرة مؤخراً في المملكة، فإنه ليس من المتوقع أن يخضع الاستثمار في الصندوق لضريبة القيمة المضافة، إلا أنه ينبغي على المستثمرين طلب المشورة فيما يتعلق بتأثير ضريبة القيمة المضافة فيما يتعلق باستثمارهم في الصندوق. ومن المتوقع أن يخضع مدير الصندوق لضريبة القيمة المضافة فيما يتعلق بأنشطته وأعماله الخاصة، وبالتالي تُعدل الدفعات المستحقة لمدير الصندوق بحيث تأخذ ضريبة القيمة المضافة بعين الاعتبار. وبالتالي، فإنه ليس من الواضح ما هو أثر ضريبة القيمة المضافة على الصندوق والعائد إلى مالكي الوحدات.

مخاطر ضريبة الاستقطاع

بموجب الأنظمة الضريبية السعودية، تخضع الدفعات من شخص مقيم (سواء كان يدفع الضرائب أم لا) إلى شخص غير مقيم، لضريبة استقطاع. وبناء على ذلك، قد تخضع دفعات أرباح صندوق استثمار، بما في ذلك صندوق، استثمار العقاري متداول إلى مستثمر غير مقيم، لضريبة استقطاع بنسبة 5٪، إلا أنه بموجب الممارسات الحالية، لم تفرض على صناديق الاستثمار ضريبة الاستقطاع على المدفوعات من الصندوق إلى مالكي الوحدات غير المقيمين، إلا أنه قد تفرض مستقبلاً، وذلك مما قد يقلل من عائدات استثمارات الصندوق. وينبغي للمستثمرين المحتملين استشارة مستشارين ضريبيين خاصين بهم فيما يتعلق بالآثار الضريبية المترتبة على الاستثمار في الوحدات واحتيازها والتصرف فيها.

مخاطر المواقف الحكومية والبلدية

قد لا ينجح الصندوق في تحقيق أهدافه الاستثمارية في حال رفض إصدار أي اعتماد أو موافقة بلدية مطلوبة أو تم منحها بشروط غير مقبولة. وفي مثل هذه الحالة، قد لا يستطيع الصندوق استكمال استثمار أو عملية تطوير عقار.

مخاطر السعودية

تشترط حكومة المملكة العربية السعودية توظيف نسبة عالية من مواطني المملكة في تطوير قطاع العقارات بالململكة (السعودية). ومن غير الواضح في هذه المرحلة إلى أي مدى سوف يطلب من الصندوق واستثماراته تنفيذ سياسات السعودية. ذلك لأن السعودية قد تتطلب توظيف موظفين إضافيين أو تقديم تدريب إضافي، وهذه التكاليف الأخرى قد تتسبب في ارتفاع تكاليف التشغيل عن ما هو متوقع بالأساس، والتي تخص من صافي دخل الصندوق وذلك مما يقلل من الربح الصافي المتوفّر للتوزيع على مالكي الوحدات.

مخاطر التقاضي مع الغير

إن أنشطة أصول الصندوق تعرّضه لأخطر الانحراف في نزاعات قضائية مع الغير. وسوف يتحمل الصندوق أتعاب الدفاع ضد مطالبات الغير ومبادرات التسوية أو الأحكام، الأمر الذي من شأنه أن يقلل من صافي الأصول، ويُخفض من التوزيعات لماليـكي الوحدـات.

مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض

تحدد هذه الشروط والأحكام الظروف التي يتحمل فيها مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسؤولين والموظفين والوكالـاء والمستشارـين التابعـين له والشركاتـ ذات العلاقةـ والأطرافـ وأمينـ الحفـظـ وكلـ مطـورـ ومـديـرـ عـقارـ وأـعـضاـءـ الـهـيـئـةـ الـشـرـعـيـةـ ومـجـلسـ إـداـرـةـ الصـنـدـوقـ أيـ مـسـؤـلـيـةـ تـجـاهـ الصـنـدـوقـ. وـنتـيـجـةـ لـذـلـكـ، قدـ يـحدـدـ حقـ المستـثـمـرـينـ فيـ التعـويـضـ بـالـمـقـارـنـةـ مـعـ الـحـالـاتـ الـتـيـ لـاـ تـكـوـنـ مـثـلـ تـلـكـ الشـرـوـطـ المـقـيـدـةـ مـنـصـوصـ عـلـيـهـ فـيـ الشـرـوـطـ وـالأـحـكـامـ. وبـالـإـضـافـةـ إـلـىـ ذـلـكـ، فـإـنـ الشـرـوـطـ وـالأـحـكـامـ تـنـصـ عـلـىـ أـنـ الصـنـدـوقـ سـوـفـ يـعـوـضـ مـديـرـ الصـنـدـوقـ وـالـشـرـكـاتـ التـابـعـةـ لـهـ عـنـ الـمـطـالـبـ وـالـخـسـائـرـ وـالـأـضـرـارـ وـالـمـطـارـيفـ النـاشـيـةـ عـنـ تـصـرـفـاتـهـمـ نـيـاـبـةـ عـنـ الصـنـدـوقـ. وـمـنـ الـمـمـكـنـ أـنـ تـؤـثـرـ هـذـهـ الـالـتـزـامـاتـ بـالـتـعـويـضـ عـلـىـ عـوـائدـ الـمـسـتـثـمـرـينـ تـأـثـيرـاـ جـوـهـريـاـ.

بيانات المستقبلية

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: "تستهدف"، "توقع"، "تعتقد"، "يواصل"، "تقدير"، "ننتظر"، "ننوي"، "ربما"، "خطط"، "مشاريع"، "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 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 شاملـاً وـكـامـلاً وـمـوجـزاً لـكافـةـ عـوـاملـ المـخـاطـرـ الـتـيـ يـنـطـوـيـ عـلـيـهـ استـثـمـارـ الـوـحدـاتـ فـيـ الصـنـدـوقـ. لـذـاـ فـإـنـاـ نـوـصـيـ وـبـشـدـةـ كـافـةـ الـمـسـتـثـمـرـينـ الـمـحـتمـلـينـ السـعـيـ لـلـحـصـولـ عـلـىـ الـمـشـورـةـ الـمـسـتـقـلـةـ مـنـ مـسـتـشـارـيـعـمـ الـمـعـنـيـنـ المرـخصـ لـعـمـ.

8.2 الاشتراك:

إن رأس مال الصندوق الحالي هو 500,000,000.00 ريال سعودي. يعتمد الصندوق زيادة رأس ماله إلى 1,633,000,010.31 ريال سعودي من خلال طرح 121,697,101 وحدة جديدة ("الوحدات الجديدة") بسعر طرح مستهدف يعادل متوسط سعر إغلاق 30 يوم تداول لوحدات الصندوق تسبق تاريخ موافقة هيئة السوق المالية على زيادة رأس المال والبالغ 9.31 ريال سعودي للوحدة الواحدة ("سعر الطرح المستهدف"). ومن المزمع طرح 28,370,310 وحدة جديدة للاشتراك النقدي وسيتم إصدار 93,326,791 وحدة جديدة بسعر الطرح المستهدف مقابل اشتراكات عينية من أصحاب العقارات الجديدة التي يعتزم الصندوق الاستحواذ عليها فيما يتعلق بزيادة رأس مال الصندوق.

وسيتم طرح الوحدات الجديدة وفقاً للإجراءات المعمول بها وفقاً للضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة من هيئة السوق المالية السعودية بالإضافة إلى لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، حيث يتم الاشتراك مقابل المساهمات العينية والنقدية على النحو التالي:

نوع الاشتراك	عدد الوحدات	قيمة الوحدات بالريال	النسبة من إجمالي زيادة رأس المال	النسبة من رأس المال بعد الزيادة
اشتراكات عينية: ¹	93,326,791	868,872,424.23	%53.21	%76.69
شركة برج رافال العقارية(فندق كمبنسكي) ²	60,496,502	563,222,433.62	%34.49	%49.71
أبناء محمد أمين دهلوi (مركز أمنية التجاري)	18,045,112	167,999,992.72	%10.29	%14.83
صندوق التعليم العالي(الجامعة الإلكترونية)	14,785,177	137,649,997.87	%8.43	%12.15
اشتراكات نقدية (الحاليين و الجمهور)	28,370,310	264,127,586.10	%16.17	%23.31
إجمالي زيادة رأس المال	121,697,101	1,133,000,010.31	%69.38	%100
إجمالي رأس المال الصندوق المستهدف بعد الزيادة	171,697,101	1,633,000,010.31		

(1) لن يتم احتساب كسور الوحدات في الاشتراكات العينية، وسيتم تعويض المالك نقداً عن مبلغ الكسور في الوحدات المستبعدة. وعليه، فإن المبالغ الموضحة قد تختلف بشكل بسيط جداً لا تزيد عن قيمة وحدة جديدة بسعر الطرح المستهدف.

(2) حسب ما هو موضح في الشروط والأحكام، من الممكن أن تزيد نسبة شركة برج رافال العقارية عن ما هو موضح أعلاه في حال بقاء وحدات غير مشتركة بها لفترة الاشتراك النقدي وزيادة مبلغ الاشتراكات العينية لفندق كمبنسكي مقابل الاشتراكات النقدية. وفي جميع الحالات، لن تقل نسبة تملك الجمهور عن 30% من مجموع الوحدات في الصندوق بعد زيادة رأس المال.

وفيما يلي جدول يلخص كيفية استخدام متحصلات الطرح:

اشتراكات نقدية مستهدفة	264,127,586.10
اشتراكات عينية مستهدفة	868,872,424.21
إجمالي مبالغ الاشتراك المستهدف	1,633,000,010.31
الاستحواذ على فندق كمبنسكي	677,000,000.00
الاستحواذ على مركز أمنية التجاري	168,000,000.00
الاستحواذ على الجامعة السعودية الإلكترونية	137,650,000.00
تسديد تسهيلات مراقبة	150,350,020.24
تعويض كسور الوحدات	(9.93)
المجموع	1,633,000,010.31

جميع الأسعار بالريال السعودي

بيان لحصص واستخدامات الاشتراكات العينية والنقدية بعد زيادة رأس المال:

رأس مال الصندوق	نسبة من إجمالي زيادة رأس المال	
رأس مال الصندوق الحالي	SAR 500,000,000.00	%30.6
اشتراكات عينية	SAR 868,872,424.21	%53.21
1 فندق كمبنسكي	SAR 563,222,433.62	%34.49
2 مركز أمنية التجاري	SAR 167,999,992.72	%10.29
3 الجامعة السعودية الإلكترونية	SAR 137,649,997.87	%8.43
اشتراكات نقدية	SAR 264,127,586.10	%16.17
1 فندق كمبنسكي	SAR 113,777,565.86	%7
2 الجامعة السعودية الإلكترونية	SAR 0	%0.0
3 سداد تسهيلات ^١	SAR 150,350,020.24	%9.21
إجمالي رأس مال الصندوق بعد الزيادة	1,633,000,010.33	%100

جميع الأسعار بالريال السعودي.

(١) وقع صندوق الرياض ريت تسهيلات مرابحة قصيرة الأجل بقيمة 500 مليون ريال سعودي بهامش ربح تقريري يبلغ 3.1%. لتمويل شراء عقارات وتمويل تطوير المشاريع تحت الإنشاء. تم استخدام ما يقارب 190 مليون ريال سعودي، حيث يعتزم الصندوق تسديد ما يقارب 150 مليون ريال سعودي باستخدام متحصلات الاشتراكات النقدية. وينوي الصندوق إعادة استخدام حوالي 80 مليون ريال سعودي خلال عام 2018 لتمويل المشروع تحت الإنشاء. وبذلك، من المستهدف أن يبلغ إجمالي تسهيلات المربحة بعد الانتهاء من تطوير المشروع 120 مليون ريال سعودي. كما ينوي مدير الصندوق استخدام المتبقى من التسهيلات لتمويل الاستحوذات المستقبلية.

أ) الاشتراك العيني

سيتم طرح 93,326,791وحدة من الوحدات الجديدة لباقي الأصول التي سوف يتم تحويل ملكيتها إلى الصندوق فيما يتعلق بزيادة رأس مال الصندوق. وعلى وجه الخصوص، فإن الصندوق سوف يقوم بـ: الاستحواذ على مجمع فندق كمبنسكي الرياض بسعر شراء يبلغ 677,000,000 ريال سعودي، يُدفع منه مبلغ 113,777,565.86 ريال سعودي نقداً وإصدار 12,221,006 وحدة جديدة بسعر الطرح المستهدف البالغ 9.31 ريال سعودي للوحدة الواحدة، ليبلغ إجمالي الاشتراك العيني 563,222,433.62 ريال سعودي - بالإضافة لمبلغ 0.52 ريال سعودي نقداً تعويضاً عن كسور الوحدات؛

الاستحواذ على مركز أمنية بسعر شراء يبلغ 168,000,000 ريال سعودي، من خلال إصدار 18,045,112 وحدة جديدة بسعر الطرح المستهدف البالغ 9.31 ريال سعودي للوحدة الواحدة، ليبلغ إجمالي الاشتراك العيني 167,999,992.72 ريال سعودي - بالإضافة لمبلغ 7.28 ريال سعودي نقداً تعويضاً عن كسور الوحدات؛

الاستحواذ على مبني الجامعة السعودية الإلكترونية بسعر شراء يبلغ 137,650,000 ريال سعودي، من خلال إصدار 14,785,177 وحدة جديدة بسعر الطرح المستهدف البالغ 9.31 ريال سعودي للوحدة الواحدة، ليبلغ إجمالي الاشتراك العيني 137,600,012.50 ريال سعودي - بالإضافة لمبلغ 2.13 ريال سعودي نقداً تعويضاً عن كسور الوحدات.

ومن المستهدف أن تشكل الاشتراكات العينية 76.7% من الوحدات الجديدة المطروحة، بينما تستشكل 53.2% من إجمالي الوحدات بعد زيادة رأس المال.

بـ- الاشتراك النقدي

بالإضافة إلى إصدار الوحدات الجديدة عن طريق الاشتراك العيني، سيتم كذلك زيادة رأس مال الصندوق نقداً من خلال إصدار 28,370,310 وحدة جديدة بسعر الطرح المستهدف البالغ 9.31 ريال سعودي للوحدة الواحدة لعامة المستثمرين المؤهلين من الجمهور بما في ذلك المؤسسات والأفراد، إضافةً إلى مالكي الوحدات المقيدين في سجل مالكي الوحدات بالصندوق لدى مركز إيداع الأوراق المالية بنهاية ثاني يوم تداول يسبق تاريخ الجمعية العمومية ("تاريخ استحقاق التخصيص") المزمع عقده لعرض الموافقة على زيادة رأس المال واعتماد الشروط والأحكام الخاصة بزيادة حجم الصندوق والذي سيكون لهم أحقيبة في تخصيص الوحدات المشتركة بها ("مستحقى التخصيص") كما هو موضح في آلية التخصيص أدناه.

تبدأ فترة الاشتراك النقدي في تاريخ 01/04/2018 الموافق 1439/07/15هـ وتنتهي بعد مضي 10 أيام عمل (14 يوماً تقويمياً) في تاريخ 12/04/2018 الموافق 1439/07/26هـ ("فترة الاشتراك"). وفي حال بقاء وحدات غير مشتركة بها لفترة الاشتراك النقدي، فقد يقوم مدير الصندوق بتمديد فترة الاشتراك لمدة 5 أيام عمل بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية ("فترة الاشتراك اللاحقة")،

وفي حال بقاء وحدات غير مشتركة بها بعد إنتهاء فترة الاشتراك أو فترة الاشتراك اللاحقة ("الوحدات المتبقية") وكان إجمالي مبالغ الاشتراكات النقدية والعينية أقل من 1,133 مليون ريال ولكن يزيد عن 500 مليون ريال سعودي، فسيتم قبول الحد الأدنى للاشتراكات في الصندوق وتخصيص الوحدات المشتركة بها نقداً كما هو موضح أدناه في آلية التخصيص، وسيقوم مدير الصندوق كذلك بالتالي:

- 1- الترتيب لباقي الأصول المبنيين في الفقرة 2-8 (ب) لزيادة مبلغ الاشتراكات العينية مقابل الاشتراكات النقدية مع مراعاة اللوائح والتعليمات الخاصة باشتراك الجمهور؛ وأو
- 2- إلغاء الوحدات الغير مشتركة بها كلياً أو جزئياً والاكتفاء بمباغ الاشتراكات المجمعة، وسيقوم الصندوق بتمويل المبلغ المتبقى لإتمام عمليات الاستحواذ واستكمال مشاريع التطوير بما لا يزيد عن 50% من القيمة الإجمالية للأصول الصندوق، من بنك الرياض أو من أي مؤسسة مالية أخرى بموجب التسهيلات القائمة المبرمة مع مدير الصندوق نيابة عن الصندوق.

1-آلية التخصيص:

بعد إنتهاء فترة الاشتراك أو فترة الاشتراك اللاحقة في حال تمديد فترة الاشتراك وكان إجمالي مبالغ الاشتراكات التي تم جمعها من جميع المستثمرين (بما فيها الاشتراك العيني) يعادل أو يزيد عن الحد الأدنى المطلوب استقطابه للصندوق والذي يبلغ 1,83,000,000 ريال. فسيتم قبول الحد الأدنى للاشتراكات بالصندوق وتخصيص الوحدات المشتركة بها نقداً حسب خطوات التخصيص التالية:

مرحلة التخصيص الأولى:

ستكون أولوية تخصيص الوحدات الجديدة المطروحة في الاشتراك النقدي لمستحقى التخصيص بواقع 1 وحدة جديدة لكل وحدة مملوكة، شريطة تقديم طلب بذلك واستكمال الإجراءات الازمة. ولا يعتد في آلية التخصيص بكسور الوحدات، حيث سيتم تخصيص كسور الوحدات (إن وجدت) خلال المرحلة الثانية.

مثال على آلية التخصيص خلال المرحلة الأولى:

في حال وجود مستثمر يمتلك 1,000 وحدة بتاريخ استحقاق التخصيص وبافتراض أن سعر الطرح يبلغ 10 ريال للوحدة الواحدة (معدل تخصيص 1 وحدة لكل وحدة حالية مملوكة):

الفائز بعد المرحلة الأولى	إجمالي عدد الوحدات بعد التخصيص	عدد الوحدات المتخصصة في المرحلة الأولى	نسبة التخصيص	مبلغ الاشتراك (ريال)	أحقيـة التخصـص (وحدة جديدة)	عدد الوحدات المملوـكة قبل عمـلـيـة الـطـرـح
لا يوجد	1,500 وحدة	500 وحدة	%100	5,000.00	1000 وحدة	1000 وحدة
لا يوجد	2,000 وحدة	1,000 وحدة	%100	10,000.00	1000 وحدة	1000 وحدة
	10,000 ريال	2,000 وحدة	%50	20,000.00	1000 وحدة	1000 وحدة

مرحلة التخصيص الثانية:

سوف يتم تخصيص الوحدات المتبقية والتي لم يشترك فيها مستحقي التخصيص كلياً أو جزئياً - إن وجدت - بالإضافة إلى كسور الوحدات على جميع المستثمرين المؤهلين من غير مستحقي التخصيص وعلى مالكي الوحدات الذين اشتراكوا بما يزيد عن 1 وحدة جديدة لكل وحدة مملوكة (الفائز بعد المرحلة الأولى). وسيتم تخصيص الوحدات المتبقية بالتساوي لجميع المشتركين إلى حين تغطية الحد الأدنى وهو 50 وحدة. وفي حال تغطية الحد الأدنى لجميع المشتركين، فسوف يتم تخصيص الوحدات المتبقية على أساس نناسب مع مبلغ الاشتراك المقدم له.

مثال على آلية التخصيص خلال المرحلة الثانية:

في حال وجود وحدات متبقية بعد المرحلة الأولى بـ 10 مليون وحدة بقيمة إجمالية قدرها 100 مليون ريال سعودي وسعر طرح افتراضي يبلغ 10 ريال للوحدة الواحدة والتي لم يشترك فيها مستحقي التخصيص كلياً أو جزئياً بالإضافة إلى كسور الوحدات:

المرحلة الثانية				بعد انتفاء المرحلة الأولى		
الفائز النقدي	عدد الوحدات الغير مشترك بها	مبلغ التخصيص	عدد الوحدات المخصصة	مبلغ الاشتراكات العامة ومبلغ الفائز	عدد الوحدات المتبقة	
لا يوجد	5 وحدة	50 ريال	5 وحدة	50 ريال	10 وحدة	
لا يوجد		لا يوجد	10 وحدة	100 ريال	10 وحدة	
فائض يتم إعادةه للمستثمرين 100 مليون ريال		لا يوجد	10 وحدة	200 ريال	10 وحدة	

المراحل الثالثة:

في حال بقاء وحدات غير مشترك بها "الوحدات المتبقية"، سيقوم مدير الصندوق بالترتيب لباقي الأصول المبيين في البند 2-8(ب) لزيادة مبلغ الاشتراكات العينية مقابل الاشتراكات النقدية، بحيث قد يكون تمول الاستحوذات عن طريق الاشتراكات العينية بالكامل لباقي الأصول.

كما يجوز لمدير الصندوق الاكتفاء بالمبالغ المجمعة وإلغاء الوحدات المتبقية كلياً أو جزئياً وتمويل المبلغ المتبقى المطلوب لإتمام عمليات الاستحواذ واستكمال مشاريع التطوير، من بنك الرياض أو من أي مؤسسة مالية أخرى بموجب التسهيلات القائمة المبرمة مع مدير الصندوق نيابة عن الصندوق.

2- الحد الأدنى للاشتراك:

الحد الأدنى للاشتراك النقدي هو 50 وحدة تعادل مبلغ 465.50 ريال سعودي. ولا ينطبق هذا الشرط على الاشتراك العيني.

3- الحد الأعلى للاشتراك:

الحد الأعلى للاشتراك هو 8,700,000 وحدة تعادل مبلغ 80,997,000 ريال سعودي، ولا ينطبق هذا الشرط على الاشتراك العيني ولا على مدير الصندوق حيث سيقوم بالاشتراك بحصة تساوي 10,741,139 وحدة (ما يعادل 100,000,004 ريال سعودي).

4- قبول الاشتراك ورد الفائض:

سيخطر مدير الصندوق كل مستثمر في غضون 5 أيام عمل من تاريخ استلام طلب الاشتراك بقبول طلب الاشتراك أو رفضه، سواء كلياً أو جزئياً. وسيتم إرجاع الاشتراكات النقدية الفائضة دون أي حسم باستثناء رسوم التحويل وذلك بعد خصم قيمة الوحدات المخصصة خلال 5 أيام عمل من تاريخ تخصيص الوحدات.



5- آلية الاشتراك في الصندوق:

من خلال مدير الصندوق - شركة الرياض المالية

بإمكان المستثمرين المؤهلين الاشتراك في زيادة رأس مال الصندوق شريطة أن يكون لديهم محفظة استثمارية نشطة لدى أي شركة مالية مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية، وسيقوم المستثمر المؤهل بالاشتراك من خلال القنوات الإلكترونية لمدير الصندوق من خلال زيارة موقع www.riyadcapital.com

الخطوة الأولى - تجهيز متطلبات الاشتراك التالية

صورة إلكترونية من الهوية الوطنية/إقامة سارية المفعول
توفير رقم حساب بنكي (آیان) باسم المستثمر والتأكد من وجود مبلغ كافٍ لقيمة الاشتراك

الخطوة الثانية - تحويل مبلغ الاشتراك

يتم تحويل كامل مبلغ الاشتراك خلال فترة الاشتراك وذلك على الحساب الموضح في صفحة الاشتراك لدى الرياض المالية

وعلى سبيل المثال: إذا أراد المستثمر الاشتراك بقيمة 10,000 ريال فإنه يقوم بتحويل مبلغ قيمته 10,000 ريال. يتوجب تحويل كامل مبلغ الاشتراك من حساب بنك مسجل باسم المستثمر المؤهل المتقدم للاستثمار في الصندوق، على أن يتم إضافة الرقم المرجعي للحالة في طلب الاشتراك خلال الخطوة الثالثة (أدناه)، بالإضافة إلى إرفاق نسخة من الهوية الوطنية/إقامة. وفي حال عدم تطابق طلب الاشتراك مع مبلغ الحالة المرفقة واسم المشترك، فيحق لمدير الصندوق رفض طلب الاشتراك.

الخطوة الثالثة - تعبئة طلب الاشتراك - خاصية الاشتراك الإلكتروني:

يحصل المستثمر على طلب الاشتراك من خلال زيارة موقع الإلكتروني لمدير الصندوق www.riyadcapital.com. ويتوارد على المستثمر استكمال طلب الاشتراك كاملاً، وإرساله إلكترونياً بعد بالموافقة عليه من خلال استخدام خاصية الاشتراك الإلكتروني. ويقوم المستثمر كذلك بإرفاق جميع المستندات المطلوبة والموضحة في الخطوة الأولى والثانية.

ولن يتم قبول أي طلب اشتراك أو تحويل بنكي بعد انتهاء فترة الاشتراك. ولن يستطيع المستثمر تعديل البيانات الواردة في طلب الاشتراك بعد إرساله. ويمكن إلغاء الاشتراك والتقدم بطلب جديد، كما لا يمكن إلغاء الاشتراك بعد الموافقة عليه وتأكيده.

وفي جميع الحالات، يجب على المستثمرين بمختلف فئاتهم مراعاة استكمال متطلبات الاشتراك والوثائق وتحميلها عبر خاصية الاشتراك الإلكتروني.

الخطوة الرابعة - تأكيد استلام الاشتراك:

سيقوم مدير الصندوق بإرسال تأكيد استلام طلب الاشتراك في الصندوق للعميل عبر البريد الإلكتروني أو من خلال رسالة نصية إلى رقم الجوال المسجل من خلال خاصية الاشتراك الإلكتروني، وذلك خلال 5 أيام عمل من تاريخ إقفال فترة الاشتراك.

الخطوة الخامسة - قبول طلب الاشتراك:

يتم مراجعة طلب الاشتراك خلال 5 أيام عمل من تاريخ إقفال فترة الاشتراك. وفي حال عدم استيفاء طلب الاشتراك كامل المتطلبات أو وجود أي ملاحظات، يتم إشعار العميل عبر البريد الإلكتروني أو من خلال رسالة نصية إلى رقم الجوال المسجل من خلال خاصية الاشتراك الإلكتروني لاستكمال المتطلبات خلال يوم عمل من إشعار المشترك، وفي حال كان الطلب مكتملاً سيتم إشعار المستثمر بقبول طلب الاشتراك.

على المستثمرين من الشركات والصناديق الاستثمارية والمحافظ الاستثمارية مراجعة إحدى فروع الرياض المالية.

المستندات المطلوبة من الشركات:

صورة من السجل التجاري مع ختم الشركة.
صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي مع ختم الشركة.
صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة، وموقعه من المفوض.

المستندات المطلوبة للصناديق الاستثمارية:

صورة من السجل التجاري لمدير الصندوق مع ختم الشركة.

صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي لمدير الصندوق مع ختم الشركة.

صورة من ترخيص ممارسة النشاط لمدير الصندوق.

صورة من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.

صورة من موافقة هيئة السوق المالية على طرح الصندوق.

صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة، وموقعة من المفوض.

المستندات المطلوبة للمحافظة الاستثمارية:

صورة من هوية صاحب المحفظة الاستثمارية.

صورة من السجل التجاري لمدير المحفظة مع ختم الشركة.

صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي لمدير المحفظة مع ختم الشركة.

صورة من ترخيص ممارسة النشاط لمدير المحفظة.

صورة من اتفاقية إدارة المحفظة الاستثمارية.

صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة وموقعة من المفوض.

ملاحظات:

يجب على العميل التأكد من صحة البيانات المسجلة والوثائق التي يتم تقديمها، ولا تتحمل شركة الرياض المالية ما قد ينجم عن أي أخطاء.

يجب على العميل مراعاة تطابق قيمة طلب الاشتراك مع الحالات البنكية المنفذة، وسيتم رفض طلب الاشتراك في حال وجود أي اختلاف بالزيادة أو النقص.

سيتم رفض/ عدم قبول أي مبلغ يتم تحويله من حساب غير الحساب المسجل لدى مدير الصندوق عند الاشتراك في الصندوق، ويجب أن يكون الحساب البنكي باسم العميل.

في حالة وجود أي استفسارات يرجى التواصل معنا عبر رقم الهاتف 920012299 أو من خلال البريد الإلكتروني ask@riyadcapital.com

بنك الرياض
riyad bank



**من خلال الجهات المستلمة (بنك الرياض ومصرف الراجحي
والبنك الأهلي والبنك السعودي الفرنسي)**

بإمكان المستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى بنك الرياض أو مصرف الراجحي أو البنك الأهلي والبنك السعودي الفرنسي ومحفظة استثمارية نشطة، وسيقوم المستثمر بالاشتراك من خلال القنوات الإلكترونية للبنك أو من خلال فروعه في مدن المملكة العربية السعودية.

عند الاشتراك، يتوجب إرفاق المستندات التالية حسب فئة المستثمر:

المستندات المطلوبة من جميع المستثمرين:

طلب الاشتراك (ورقياً أو إلكترونياً، حسب الحال)
موقعها ومستكمل بشكل كامل مع التأكيد من
وجود رصيد كافٍ لمبلغ الاشتراك.

المستندات المطلوبة من الأفراد:

صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو صورة من هوية مقيم للمقيمين سارية المفعول.

6- الإلغاء واسترداد الأموال

يجوز إلغاء طرح الوحدات الجديدة، ويتم رد جميع مبالغ الاشتراكات إلى المستثمرين في أي من الحالات التالية (ما لم تقرر هيئة السوق المالية خلاف ذلك):

1. العجز عن تلبية الحد الأدنى من الاشتراكات بقيمة 500 مليون ريال سعودي خلال زيادة رأس مال الصندوق؛ أو
2. في حال كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور يقل عن خمسين مالك وحدة؛
3. في حال كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور يقل عن 30 % من مالكي إجمالي وحدات الصندوق.
4. في حال لم يتم نقل ملكية الأصول المراد نقلها للصندوق.

في حال إلغاء طرح الوحدات الجديدة، سيتم إعادة أي مبالغ اشتراكات مستلمة إلى المستثمرين في غضون 5 أيام عمل من تاريخ الإلغاء (مخصوصاً منها أي رسوم مصرفية أو رسوم تحويل أو رسوم صرف العملات).

7- المستثمرون المؤهلون

سيطرح مدير الصندوق الوحدات الجديدة بما يتماشى مع نظام تملك غير السعوديين للعقارات والاستثمار. لمدير الصندوق الحق برفض، كلياً أو جزئياً، اشتراك أي مستثمر في الصندوق في حال كان الاشتراك مخالفًا لهذه الشروط والأحكام أو لائحة صناديق الاستثمار العقاري أو التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة أو أي لوائح أخرى يتم تطبيقها من وقت لآخر من قِبَل هيئة السوق المالية أو أي جهة تنظيمية أخرى.

يتخذ مدير الصندوق كافة الإجراءات المعقولة التي قد تكون ضرورية لتضمن في جميع الأوقات:

1. لا يقل عدد مالكي الوحدات من الجمهور عن خمسين مالك وحدة؛ و
2. لا تقل ملكية مالكي الوحدات من الجمهور عن 30 % من إجمالي وحدات الصندوق.

الجدول الزمني:

المدة الزمنية المستهدفة	الإجراء
(2018/02/28)	الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على الصندوق
17 يوم عمل من تاريخ الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على طرح الصندوق	الحصول على موافقة ملاك الوحدات
5 إلى 10 أيام عمل من تاريخ الحصول على موافقة ملاك الوحدات على زيادة رأس مال الصندوق	إعداد وتنسيق مع الجهات المستلمة حول طرح وحدات الصندوق
10 يوم عمل والتي تبدأ من [2018/04/01] الموافق [1439/07/15]هـ وتنتهي في [2018/04/12] الموافق [1439/07/26]هـ.	فترة الاشتراك
5 أيام عمل إضافية من تاريخ انتهاء فترة الاشتراك	فترة الاشتراك اللاحقة (في حال تمديد فترة الاشتراك)
يقوم وكيل الطرح و الجهات المستلمة المستثمر بتأكيد أو رفض اشتراكه خلال 5 أيام عمل من تاريخ إغفال فترة الاشتراك أو من تاريخ إغفال فترة الاشتراك اللاحقة	قبول أو رفض طلب الاشتراك
7 أيام عمل من تاريخ إغفال فترة الاشتراك أو من تاريخ إغفال فترة الاشتراك اللاحقة	الإعلان عن تخصيص الوحدات
5 أيام عمل من تاريخ تخصيص الوحدات	رد الفائض من مبلغ الاشتراك ذات العلاقة للمستثمر
خلال مدة 90 يوم عمل من تاريخ إغفال فترة الاشتراك	الاستحواذ على ونقل ملكية الأصول وإدراج وحدات الصندوق
7 أيام عمل من تاريخ إغفال فترة الاشتراك أو من تاريخ إغفال فترة الاشتراك اللاحقة	الإعلان عن إلغاء زيادة رأس المال (في حال عدم تغطية الحد الأدنى)
في حال إلغاء الطرح، سوف يتم رد جميع مبالغ الاشتراك خلال 5 أيام عمل من تاريخ الإعلان عن إلغاء زيادة رأس المال	الإلغاء و استرداد الأموال

زيادة رأس مال الصندوق

(1) آلية زيادة رأس مال الصندوق:

في حال قرر مدير الصندوق أن الصندوق بحاجة لزيادة رأس ماله، فقد يزيد الصندوق رأس ماله من خلال الإجراءات التالية بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية:

- 1- إصدار وحدات إضافية مقابل اشتراكات نقدية للجمهور وعامة المستثمرين المؤهلين من المؤسسات والأفراد ويشمل ذلك مالكي الوحدات القائمين. وفي هذه الحال، يكون لمالكي الوحدات في الصندوق حق التخصيص الأولي في أي وحدات إضافية يتم إصدارها من قبل الصندوق. وفي حال عدم اشتراكهم، يحق لمدير الصندوق تخصيص الوحدات لعامة المستثمرين المؤهلين من الجمهور.
- 2- قبول اشتراكات عينية والتي قد تؤدي إلى انخفاض فوري في نسبة مساهمة مالكي الوحدات القائمين في الصندوق، مقارنةً مع رأس مال الصندوق.
- 3- قبول اشتراكات نقدية وعينية معاً.

(2) معيار إصدار الوحدات:

عند أي زيادة في رأس مال الصندوق، يقوم مدير الصندوق بطرح وحدات في الصندوق في حال ارتقى قيمة مضافة أو مكملة تكون من مصلحة مالكي الوحدات. ويأخذ مدير الصندوق العوامل الآتية بعين الاعتبار عند إصدار وحدات في الصندوق مستقبلاً:

- 1- صافي قيمة أصول الصندوق كما تم تحديده بموجب آخر تثمين لأصول الصندوق؛
- 2- سعر السوق لوحدات الصندوق والمعدلات المتوسطة التاريخية؛
- 3- القيمة المضافة وأو المكملة الناتجة عن إصدار الوحدات؛
- 4- الظروف السوقية والاقتصادية وحالة قطاع الاستثمار العقاري ومستويات السيولة النقدية.

(3) إجراء زيادة رأس مال الصندوق:

يتخذ مدير الصندوق الإجراءات التالية لزيادة رأس مال الصندوق:

- 1- التقديم على طلب زيادة رأس مال الصندوق لهيئة السوق المالية السعودية
- 2- إصدار ونشر قرار الموافقة على زيادة رأس مال الصندوق بعد الحصول على الموافقة من الهيئة
- 3- الحصول على موافقة ملوك الوحدات لزيادة رأس مال الصندوق.

9.2 الرسوم والأتعاب والعمولات

نوع الرسم	المبلغ/النسبة	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسم
أتعاب الإدارة	%1.2	من صافي قيمة أصول الصندوق (كما هي معرفة في هذه الشروط والأحكام)	يتم حساب وسداد أتعاب الإدارة بشكل نصف سنوي مع نهاية كل نصف سنة ميلادية
رسوم الحفظ	100 ألف ريال سعودي سنوياً	بشكل نصف سنوي مع نهاية كل نصف	يتم حساب وسداد أتعاب الحفظ بشكل نصف سنوي مع نهاية كل نصف سنة ميلادية
أتعاب المحاسب القانوني	30 ألف ريال سعودي سنوياً	مبلغ مقطوع	تدفع عند نهاية كل سنة ميلادية للمحاسب القانوني
رسوم تمويل			يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب وهيكلة التمويل الموافق للشريعة الإسلامية الخاصة بالصندوق، إن وجدت، وسيتم التفاوض على التمويل على أساس تجاري بحث.
عمولة الوساطة			قد يدفع الصندوق للوسطاء العقاريين عمولة وساطة بحد أقصى 2.5% من تكلفة شراء أي أصل عقاري. وقد تختلف نسبة العمولة المستحقة فعلاً بناءً على مفاوضات بين مدير الصندوق وال وسيط ذات العلاقة.
رسوم التسجيل وإدراج الوحدات		رسوم التسجيل: - خدمة إنشاء سجل الملك: مبلغ 50 ألف ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال لكل مستثمر بحد أقصى مبلغ 500 ألف ريال. - خدمة إدارة سجل الملك: مبلغ 300 ألف ريال سنوياً. رسوم الإدراج: - خدمة الإدراج الأولى لوحدات الصندوق: مبلغ 50 ألف ريال سعودي. - خدمة إدراج وحدات الصندوق: مبلغ :% من القيمة السوقية للصندوق، بحد أدنى 50 ألف ريال وحد أعلى قدره 300 ألف ريال.	
أتعاب التعامل	%1	من سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم شراؤه أو بيعه	مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري.. ولتجنب الشك، تستحق هذه الأتعاب على أي عمليات استحواذ جديدة يقوم بها الصندوق لزيادة رأس ماله وتشمل العقارات الحالية محل الاستحواذ.
رسوم إدارة العقار	لا تزيد عن 7%	من إبراد الإيجار المتعلق بالعقارات ذات الصلة	العقارات: المنطقة الوسطى(مبني التميز مبني الإزدهار، أبراج الفرسان، ذي بيرزنس) : شركة سما الاختيار العقاري. المنطقة الشرقية(أبراج الشاطئ)؛ شركة شركاء الثقة العقارية. المنطقة الغربية(مبني أمنية): مؤسسة نجمة صلة العقارية. جميع العقود سنوية تجدد برغبة من الطرفين
أتعاب التطوير وإدارة المشروع	لا تزيد عن 7%	من تكاليف الإنشاء	يتم التفاوض عليها بناءً على أساس تجاري ومستقل (المشروع الحالي تحت الانشاء هو أسكوت كورنيش الخبر، ويبلغ مجموع رسوم التطوير المستهدفة للمشروع 5% على أن لا تزيد عن 7%)
المصروفات	حسب التكلفة الفعلية ولا تزيد هذه التكاليف عن 0.5% من صافي قيمة أصول الصندوق.	حسب استحقاق كل دفعه على حده	سيكون الصندوق مسؤولاً عن جميع النفقات والمصاريف الخاصة بأشطة واستثمارات الصندوق. يتحمل الصندوق كافة الرسوم الناتجة عن التعاملات مع الغير، إضافةً للأتعاب الاستشارات والأتعاب القانونية وبدلات وتعويضات أعضاء مجلس إدارة الصندوق، وتكون كافة الخدمات المقدمة من الغير مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشارين العقاريين وتكاليف التأمين ذات العلاقة وأية خدمات مهنية أخرى بما في ذلك المصادر المتعلقة بإدراجه وحدات الصندوق، ومن المستهدف أن لا تزيد هذه التكاليف عن 5% من صافي قيمة أصول الصندوق. يتحمل مدير الصندوق كافة النفقات العامة المتعلقة بإدارة الصندوق، بما في ذلك رواتب الموظفين ذات العلاقة بالصندوق، وتكاليف الهيئة الشرعية، وتكاليف المرافق وإيجار المكتب الخاص به.

إن الرسوم والمصاريف المذكورة لا تشمل ضريبة القيمة المضافة، وسيتم تحميل الضريبة بشكل منفصل وفقاً للأسعار المنصوص عليها في نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية.

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

أ. الرسوم والأتعاب

فيما يلي ملخصاً للرسوم والأتعاب الرئيسية المستحقة على الصندوق أو المستثمرين فيه لمدير الصندوق وغيره من المستشارين ومقدمي الخدمات. وتتوافر معلومات إضافية في ملخص الإفصاح المالي المنصوص عليه في الملحق (أ):

1- أتعاب الإدارة

سوف يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة سنوية "أتعاب الإدارة" تساوي 1.2% من صافي قيمة أصول الصندوق (كما هي معرفة في هذه الشروط والأحكام). ويتم حساب وسداد أتعاب الإدارة بشكل نصف سنوي مع نهاية كل نصف سنة ميلادية.

2- أتعاب أمين الحفظ

سوف يدفع الصندوق لأمين الحفظ أتعاب حفظ سنوية بمبلغ وقدرة 100 ألف ريال سعودي سنوياً. يتم حساب وسداد أتعاب الحفظ بشكل نصف سنوي مع نهاية كل نصف سنة ميلادية.

3- أتعاب المحاسب القانوني

يقوم الصندوق بدفع رسم سنوي قدره 30 ألف ريال سعودي لقاء خدمات المحاسب القانوني.

4- رسوم تمويل

يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب وهيكلة التمويل الموافق للشريعة الإسلامية الخاص بالصندوق، إن وجدت، وسيتم التفاوض على التمويل على أساس تجاري بحت.

5- عمولة وساطة

قد يدفع الصندوق للوسطاء العقاريين عمولة وساطة بحد أقصى 2.5% من سعر شراء أي أصل عقاري. وقد تختلف نسبة العمولة المستحقة فعلاً بناءً على مفاوضات بين مدير الصندوق وال وسيط ذات العلاقة.

6- رسوم تسجيل وإدراج الوحدات

سوف يدفع الصندوق رسوم مقابل الخدمات المقدمة من السوق المالية السعودية (تداول)، وتكون الرسوم على النحو التالي:

رسوم التسجيل:

- خدمة إنشاء سجل المالك : مبلغ 50 ألف ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال لكل مستثمر وبحد أقصى مبلغ 500 ألف ريال.
- خدمة إدارة سجل المالك: مبلغ 300 ألف ريال سنوياً.

رسوم الإدراج:

- خدمة الإدراج الأولي لوحدات الصندوق: مبلغ 50 ألف ريال سعودي.
- خدمة إدراج وحدات الصندوق: مبلغ 0.03% من القيمة السوقية للصندوق، بحد أدنى 50 ألف ريال وحد أعلى قدره 300 ألف ريال.

7- أتعاب التعامل

يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب تعامل "أتعاب التعامل" بنسبة 1% من سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم شراؤه أو يبعه من قبل الصندوق وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقسي اللازم والتفاوض على شروط الشراء أو البيع وإتمام العملية. وتكون أتعاب التعامل مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري.

وبخلاف أتعاب التعامل، فإنه لا يتم دفع أي أتعاب أو رسوم لأي من الأطراف ذات العلاقة (على النحو المعرف في لائحة صناديق الاستثمار العقاري) فيما يتعلق بالاستحواذ على أو اقتناه أو التصرف في أي استثمارات.

بالإضافة إلى ذلك، من الممكن أن يدفع الصندوق أتعاب وساطة عقارية في حال بيع أو شراء عقار عن طريق وسيط عقاري. وسوف تعتمد هذه الأتعاب على مجهود الوسيط في إتمام الصفقة. على أن لا تزيد في كل الأحوال عن نسبة 2.5% من سعر العقار.

8- رسوم إدارة العقار

يتم دفع رسوم إدارة العقار التي يتم التفاوض عليها بناءً على أساس تجاري ومستقل. ومن المستهدف أن يستحق كل مدير عقار رسوم بقيمة لا تزيد عن 7% من إيراد الإيجار المتعلق بالعقار ذات الصلة.

9- أتعاب التطوير / إدارة المشروع

في حال استثمر الصندوق بمشروع تطوير عقاري، فيستحق المطور/ مدير المشروع أتعاب تطوير وإنشاء يتم التفاوض عليها بناءً على أساس تجاري ومستقل. ويستحق المطور/ مدير المشروع قيمة لا تزيد عن 7% من تكاليف الإنشاء.

ب. المصاريف

سيكون الصندوق مسؤولاً عن جميع النفقات والمصاريف الخاصة بأنشطة واستثمارات الصندوق. يتحمل الصندوق كافة الرسوم الناتجة عن التعاملات مع الغير، إضافة لأنتعاب الاستشارات والأتعاب القانونية وبدلات وتعويضات أعضاء مجلس إدارة الصندوق. وتكون كافة الخدمات المقدمة من الغير مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشارين العقاريين وتكاليف التأمين ذات العلاقة وأية خدمات مهنية أخرى بما في ذلك المصاريف المتعلقة بإدراج وحدات الصندوق. ومن المستهدف ألا تزيد هذه التكاليف عن 0.5% من صافي قيمة أصول الصندوق.

يتحمل مدير الصندوق كافة النفقات العامة المتعلقة بإدارة الصندوق، بما في ذلك رواتب الموظفين ذات العلاقة بالصندوق، وتكاليف الهيئة الشرعية، وتكاليف المرافق وإيجار المكتب الخاص به.

ج. المسؤولية

سيتولى مدير الصندوق جميع الخطوات الازمة لمصلحة مالي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجد والمعقول. ولن يتحمل مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة، وأمين الحفظ، وكل مطور ومدير عقار وأعضاء الهيئة الشرعية ومجلس إدارة الصندوق أي مسؤولية تجاه الصندوق أو تجاه أي مستثمر وذلك بخصوص أي خسارة يتعرض لها الصندوق بسبب القيام بأي تصرف أو إغفال يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق. وفي هذه الحال فإنه يشترط لأي طرف سابق ذكره، والذي يريد أن يستند إلى أحكام هذه الفقرة، أن يكون قد تصرف بحسن نية وبشكل يعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المعتمد.

د. ملخص الإفصاح المالي

تم تحديد الرسوم والنفقات المستهدفة أن يتکلفها ويتكبدتها الصندوق في ملخص الإفصاح المالي الوارد في الملحق (أ) من هذه الشروط والأحكام. وفيما يلي، مثال لكيفية احتساب الرسوم المستحقة على الصندوق:

حجم افتراضي للصندوق بقيمة مليار ريال سعودي	كل 10 وحدات	إجمالي المبلغ / النسبة
إجمالي إيرادات تأجير افتراضية (نسبة 9.14% من قيمة العقار الافتراضية - مليار ريال سعودي)	9.14	91.4 مليون
رسوم ومصاريف إدارة العقار	0.64	6.14 مليون
نوع الأتعاب والرسوم والمصاريف (مصاريف دورية)		
رسوم الحفظ	0.01	100,000
أتعاب المحاسب القانوني	0.003	30,000
رسوم تسجيل الوحدات	0.05	500,000
أتعاب مجلس الإدارة	0.024	240,000
أتعاب الإدارة (على افتراض أن صافي قيمة أصول الصندوق مليار ريال سعودي)	1.2	12 مليون
إجمالي الرسوم والمصاريف السنوية المتكررة	1.28	5 مليون
المصروفات	0.50	5 مليون
إجمالي قيمة التوزيعات المحتملة	6.7	%6.7
نسبة التوزيعات المحتملة		
نوع الأتعاب والرسوم والمصاريف (مصاريف غير دورية)		
أتعاب التطوير/ادارة المشروع (بافتراض مشروع بتكلفة 250 مليون ريال سعودي)	1.75	لا تزيد عن 7% من تكاليف الإنشاء
رسوم التمويل		
عمولة وساطة (بافتراض تكلفة شراء تبلغ 250 مليون ريال سعودي)	0.625 ريال سعودي	يحد أقصى 2.5% من تكلفة الشراء
أتعاب التعامل (بافتراض تكلفة شراء تبلغ 250 مليون ريال سعودي)	0.25 ريال سعودي	1% من سعر الشراء أو البائع الخاص مرة واحدة لكل أصل عقاري يتم شراؤه أو بيعه من قبل الصندوق
جميع الأسعار بالريال السعودي		

هـ. توزيعات الأرباح والتوزيعات الأخرى

يهدف مدير الصندوق بأن يقوم بتوزيع أرباح نقدية سنوية على المستثمرين بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق، وذلك خلال 90 يوم تقويمي من كل سنة ميلادية. وذلك باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصلحة مالكي الوحدات (مع مراعاة الفقرة 5-2 أعلاه).

و. ضريبة القيمة المضافة

يشار إلى جميع الرسوم والمصاريف في هذه الشروط والأحكام دون ضريبة القيمة المضافة، ما لم يذكر خلاف ذلك. وبقدر ما تكون ضريبة القيمة المضافة الدفع فيما يتعلق بأي خدمة مقدمة من الغير للصندوق أو مدير الصندوق بصفته مدير الصندوق، يلتزم مدير الصندوق بزيادة المقابل المدفوع لمزود الخدمة من أصول الصندوق بحيث تعكس ضريبة القيمة المضافة المستحقة (أو القيمة السوقية المعادلة لضريبة القيمة المضافة إن وجدت) مضروبة في معدل ضريبة القيمة المضافة المطبقة على الخدمة ذات العلاقة (شريطة أن تصدر فاتورة ضريبة ويستلمها الصندوق).

وبقدر ما تنص هذه الشروط والأحكام على أن شخصاً معيناً (بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، طرف مؤمن عليه) يستحق التعويض عن الخسائر أو التكاليف أو النفقات المتکبدة فيما يتعلق بالصندوق، يتم تخفيض مبلغ التعويض بمبلغ يساوي أي رصيد ضريبي على الدفعة ذات العلاقة، وأما إذا كان المبلغ المدفوع مقابلأً أو جزء من مقابل لخدمة خاضعة للضريبة فإنه يجب زيارته على بشكل يتناسب مع قيمة ضريبة القيمة المضافة وفقاً للفقرة أعلاه.

ومن المستهدف ألا يتجاوز تأثير ضريبة القيمة المضافة عن نسبة 5% من التكاليف التشغيلية للصندوق إضافةً لنسبة 5% من إجمالي دخل الصندوق.

10.2 تثمين أصول الصندوق

أ- كيفية تثمين أصول الصندوق

يقوم مدير الصندوق بثمينن أصول الصندوق استناداً إلى تقييمات معدة من قبل مثمنين اثنين مستقلين ومعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. وبحسب الترتيبات القائمة بتاريخ إدراج الصندوق، قامت شركة فاليوسترات 21 وشركة باركود المحدودة بتقييم الأصول المملوكة للصندوق.

ويتم احتساب صافي قيمة الصندوق عن طريق خصم المطلوبات الإجمالية للصندوق، بما في ذلك أية التزامات بموجب تسهيلات مصرافية والرسوم والمصاريف المستحقة على الصندوق خلال الفترة المعنية من إجمالي أصول الصندوق. ويتم احتساب سعر الوحدة الواحدة في الصندوق من خلال تقسيم الناتج على عدد وحدات الصندوق لنفس الفترة. ويكون هذا السعر هو السعر الاسترشادي لوحدات الصندوق.

وتكون قيمة إجمالي أصول الصندوق عبارة عن مجموع كافة الأصول العقارية والنقدية، والذمم المدينة والقيمة السوقية لجميع الاستثمارات إضافةً إلى القيمة الحالية لأي أصول أخرى مملوكة للصندوق. ويقوم مدير الصندوق ممارسة حكمه المعقول في تحديد القيم التي تخص أصول الصندوق ومطلوباته، شريطة أن يتصرف بحسن نية لمصلحة الصندوق ومالكي الوحدات.

يملك مالكي الوحدات في الصندوق قيمة صافي أصول الصندوق ولا يكون لمدير الصندوق أو أمين الحفظ أي مصلحة في أصول الصندوق. وبالتالي، لا يكون لدائي مدير الصندوق أو أمين الحفظ حق الرجوع على أي من أصول الصندوق.

ب- عدد مرات التثمين وتوقيته

يقوم مدير الصندوق بثمينن أصول الصندوق من خلال تعيين مثمنين اثنين مستقلين ومعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك مرتين في السنة بتاريخ 30 يونيو و31 ديسمبر من كل سنة ميلادية وفي أوقات أخرى كما يقرره مدير الصندوق (ويشار إلى مثل ذلك اليوم بـ "يوم التثمين"). ويجوز لمدير الصندوق تأجيل تثمينن أصول الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية طبقاً للمادة (22) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

ويشار إلى أنه في حال اختلفت قيم تثمينن أصول الصندوق بين تقارير المثمنين، فيتم اعتماد متوسط قيمة التثمينات المقدمة.

ج- كيفية الإعلان عن سعر الوحدة

يقوم مدير الصندوق بإعلان سعر الوحدة في الصندوق خلال مدة ستون يوماً (60) يوم عمل من يوم التثمين ذات العلاقة. وتكون هذه المعلومات متاحة على الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية ومدير الصندوق.

11.2 تداول وحدات الصندوق

أ- يتم تداول وحدات الصندوق بنفس طريقة تداول أسهم الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية (تداول). وبالتالي، يمكن لمالكي الوحدات التداول خلال ساعات التداول العادية في أي يوم عمل من خلال السوق المالية مباشرة.

ب- بصرف النظر عن أي بند آخر، يكون التداول في وحدات الصندوق غير مقيد ولا يخضع للحظر المنصوص عليه في المادة 16 ((أ)) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الخاص بتداول "الأطراف ذات العلاقة" في وحدات الصندوق

ج- يعد الاشتراك أو شراء وحدات الصندوق بمثابة الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق.

12.2 إنقضاء الصندوق

يجوز إنتهاء الصندوق (أ) في نهاية مدة الصندوق، (ب) في حال التصرف بكافة أصوله وتم توزيع جميع العائدات من هذه التصرفات لمالكي الوحدات، (ج) في حال أي تغيير للأنظمة أو اللوائح أو المتطلبات النظامية الأخرى أو تغييرات جوهرية لظروف السوق في المملكة العربية السعودية واعتبر مدير الصندوق ذلك سبب مبرر لإنتهاء الصندوق أو (د) إذا كان المطلوب إنتهاء صندوق وفقاً لقرار لجنة السوق المالية أو بموجب أنظمتها (كل منها "حالة إنهاء").

تطلب كل حالة إنتهاء موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية. وسيتم إخبار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية في غضون ثلاثة (30) يوماً من تاريخ وقوع حالة الإنتهاء.

في حالة إنتهاء الصندوق بسبب أي مما ذكر أعلاه، يتم إلغاء إدراج الوحدات والإعلان عن الخطة الزمنية للتصفية والبدء بإجراءات تصفية الصندوق. ويقوم مدير الصندوق بتعيين مصفي والذي يتوجب عليه العمل على إنتهاء الصندوق مع توزيع أصوله على مالكي الوحدات، مع الأخذ بعين الاعتبار تحقيق المصلحة لمالكي الوحدات. مع العلم بأنه يمكن لمدير الصندوق القيام بمهام المصفي ويجوز توزيع أصول الصندوق على مالكي الوحدات عينياً في حال استحالة التصرف في أصول الصندوق أو في حال رأى مدير الصندوق أن هذا الأمر يصب في مصلحة مالكي الوحدات.

13.2 مجلس إدارة الصندوق

يقوم مدير الصندوق بتعيين مجلس إدارة للصندوق لمراقبة تصرفات محددة للصندوق وللعمل كوكيل مؤتمن لصالح الصندوق ومالكي الوحدات. يعمل مجلس إدارة الصندوق مع مدير الصندوق لضمان نجاح الصندوق.

أ- تشكيل مجلس الإدارة ومؤهلات الأعضاء

سوف يتتألف مجلس إدارة الصندوق من خمسة أعضاء يعينهم مدير الصندوق منهم اثنين مستقلين. ويتم الإعلان عن أي تعديل في تشكيل مجلس إدارة الصندوق على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية.

ويتألف مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء التالية أسماؤهم:
الأستاذ/ عادل إبراهيم العتيق (الرئيس)

السيد/ العتيق الرئيسي التنفيذي المساعد لشركة الرياض المالية. حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة بتسبيرج وشهادة في التخطيط المالي وأخرى في تخطيط الثروات. لديه خبرة أكثر من 20 سنة في إدارة الصناديق الاستثمارية والأسواق المالية بشكل عام. قبل انضمامه إلى بنك الرياض عمل في مؤسسة النقد العربي السعودي.

الأستاذ/ فراج سعد القباني (عضو)

السيد/ القباني هو رئيس الأول للعمليات في شركة الرياض المالية حاصل على درجة ماجستير محاسبة وتقنية المعلومات من جامعة دنفر- الولايات المتحدة الأمريكية. لديه خبرة 15 عاماً في إدارة الشئون المالية والإدارية بشركة الرياض القابضة وشركة حرف لتقنية المعلومات، قبل انضمامه للرياض المالية في عام 2011 كمدير لإدارة الشئون المالية والخدمات المساعدة. كما عمل محاضراً في كلية التقنية بالرياض.

السيد/ رائد غيث البركاني (عضو)

السيد/ البركاني يشغل حالياً منصب مدير إدارة الوساطة وخدمات التوزيع بالرياض المالية. عمل سابقاً مديرًا لإدارة المصرفية الاستثمارية بالرياض المالية. لديه خبرة أكثر من 15 سنة في المصرفية الاستثمارية ومصرفية الشركات. السيد البركاني حاصل على شهادة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة سافوك عام 2001. وهو حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الملك فهد للتكنولوجيا والمعادن.

السيد/ وليد علي القاسم (عضو مستقل)

السيد/ القاسم لديه خبرة أكثر من 20 سنة في الوساطة والمصرفية الاستثمارية وإدارة الثروات والالتزام. وقد سبق له وأن عمل في عدة شركات مالية وبنوك منها الرياض المالية وال سعودي الهولندي المالية وسامبا والبنك العربي الوطني وبنك الرياض. وهو حاصل على درجة البكالوريوس في المالية من جامعة ولاية أركنساس الأمريكية.

السيد / محمد عبد الحميد المبارك (عضو مستقل)

السيد/ المبارك يشغل حالياً منصب مدير الاستثمارات العقارية في شركة ماس القابضة. وقد سبق له وأن عمل مديرًا للمحافظ لدى الرياض المالية. وقبل ذلك أمضى السيد/ المبارك قرابة ثمانية أعوام لدى هيئة السوق المالية السعودية في قسم تمويل الشركات و الصناديق الاستثمارية و شغل مناصب فنية و إدارية. وهو حاصل على درجة البكالوريوس في المالية من جامعة الملك فيصل و درجة الماجستير في العلوم المالية من جامعة كامبريدج.

مُؤهلات الأعضاء

يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

- (1) غير خاضعين لأي إجراءات إفلاس أو تصفية
 (2) أو متسقة بأحكام الفصل الثاني من قانون إقامة الشركات أو
 (3) أو متسقة بأحكام الفصل الثاني من قانون إقامة الشركات أو

- (3) تقويم نفع الكتاب أي أعمال اختيارية أو محطة بسيطة أو نصوي على العمل

- (3) يمتنعون بالمهارات والخبرات الارarme التي تأهلهم ليكونوا اعضاء بمجلس إدارة الصندوق.

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

بـ- بدلات وتعويضات أعضاء مجلس إدارة الصندوق

باستثناء كل من العضوين المستقلين في مجلس إدارة الصندوق الذين سوف يتلقى كل منهما مبلغ 100 الف ريال سعودي سنويًا كحد أقصى، ولن يتلقى باقي أعضاء مجلس إدارة الصندوق أي أجور إلا أنه سوف يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يت肯بدها كل عضو من الأعضاء في سبيل حضور الاجتماعات، وذلك بحد أقصى قدره 20,000 ريال سعودي لكل عضو من الأعضاء في السنة الميلادية الواحدة.

الاجتماعات

يجتمع مجلس إدارة الصندوق مرة واحدة كحد أدنى كل ستة أشهر. كما يمكن عقد الاجتماع بناء على طلب مدير الصندوق أو عند الضرورة . وتعتمد جميع قرارات مجلس إدارة الصندوق بموافقة أغلبية أعضاء المجلس الحاضرين في أي اجتماع يتحقق فيه النصاب القانوني. ويتحقق النصاب القانوني لغيابات الحضور بحضور أغلبية أعضاء مجلس إدارة الصندوق ويمكن أيضًا لمجلس إدارة الصندوق اتخاذ أي إجراء أو قرار، خلال أي اجتماع، أو بموجب موافقة خطية منفصلة خارج الاجتماع موقعة من أغلبية أعضاء المجلس. ويمكن إرسال أو التعبير عن مثل تلك الموافقة من خلال البريد الإلكتروني.

جـ- المسؤوليات والخدمات

يكون لأعضاء مجلس إدارة الصندوق المسؤوليات الآتية:

- (أ) ضمان قيام مدير الصندوق بمسئولياته بالطريقة التي تحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لهذه الشروط والاحكام 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 التقييم؛

- (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 الذى يسميه مدير الصندوق؛

- (و) الاجتماع مرتين على الأقل سنويًا مع مسؤول الالتزام التابع لمدير الصندوق ومسؤول الإبلاغ عن جرائم مكافحة غسل الأموال/مكافحة الإرهاب لضمان امتثال مدير الصندوق للقواعد واللوائح المعمول بها؛

- (أز) ضمان إفصاح مدير الصندوق عن كافة المعلومات الجوهرية إلى مالكي الوحدات وغيرهم من المعنيين:

- (ج) العمل بحسن نية وبالعنایة المعقولة لتحقيق صالح الصندوق ومالكي الوحدات.

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

د- الصناديق الأخرى المدارسة من قبل أعضاء مجلس إدارة الصندوق

لا يشغل حالياً أي من أعضاء مجلس إدارة صندوق أي عضوية في أي مجلس إدارة صندوق استثمار عام آخر في المملكة العربية السعودية (بما في ذلك صناديق الاستثمار العقاري المتداولة)، باستثناء عضو واحد: السيد/ عادل العتيق الذي يشغل عضوية مجالس الصناديق التالية:

- | | |
|--|------------------------------------|
| 17. صندوق الرياض للأسهم | 1. صندوق الرياض للنقد بالدولار |
| 18. صندوق الأسهم الأمريكية | 2. صندوق الشامخ |
| 19. صندوق الأسهم الأوروبية | 3. صندوق الشجاع |
| 20. صندوق الأسهم اليابانية | 4. صندوق المقدم |
| 21. صندوق أسهم جنوب شرق آسيا | 5. صندوق الهادئ |
| 22. صندوق المستقبل للأسهم | 6. صندوق الرياض للأسهم 2 |
| 23. صندوق السندات الدولية | 7. صندوق الرياض الخليجي |
| 24. صندوق الرياض للنقد بالريال | 8. صندوق الأسهم العالمية |
| 25. صندوق الرياض للشركات المتوسطة والصغيرة | 9. صندوق المتاجرة بالسلع بالريال |
| 26. صندوق الرياض للأسهم 3 | 10. صندوق المتاجرة بالسلع بالدولار |
| 27. صندوق الإعمار | 11. صندوق الدخل المتوازن |
| 28. صندوق الرياض العالمي للدخل | 12. صندوق الشامخ المتفق مع الشريعة |
| 29. صندوق الرياض للدخل | 13. صندوق الشجاع المتفق مع الشريعة |
| | 14. صندوق المقدم المتفق مع الشريعة |
| | 15. صندوق الهادئ المتفق مع الشريعة |
| | 16. الصندوق العقاري العالمي |

هـ- اجتماعات مجلس إدارة الصندوق

يقوم مجلس إدارة الصندوق بعقد اجتماعاته بدعوة من رئيس المجلس، والتي تكون مرة واحدة كحد أدنى كل ستة أشهر. وقد يعقد الرئيس اجتماعاً عاجلاً لمجلس إدارة صندوق كلما رأى ذلك ضرورياً، ويتوارد عليه الدعوة للجتماع كلما طلب منه ذلك مدير الصندوق أو أي اثنين (2) من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

ولا يكون اجتماع مجلس إدارة الصندوق صحيحاً إلا إذا حضره أغلبية أعضائه.

وتصدر قرارات المجلس بأغلبية أصوات الأعضاء. وفي حال تساوي الأصوات، يكون لرئيس المجلس صوت ترجيحي. يجوز لمجلس إدارة الصندوق الموافقة على القرارات بشكل مستعجل من خلال التمبرير، عبر الفاكس أو البريد الإلكتروني، على أن يتم عرض أي قرار من هذا القبيل على مجلس إدارة الصندوق في أول اجتماع لاحق للتوثيق الرسمي. ويمكن عقد اجتماعات مجلس إدارة الصندوق والتصويت ومشاركة أعضاء المجلس في مداولاتها والتصويت على قراراتها عن طريق الوسائل التكنولوجيا الحديثة.

يقوم مجلس إدارة الصندوق بتوثيق اجتماعاته، وإعداد محاضر المداولات والمناقشات، بما في ذلك عمليات التصويت التي تتم، والاحتفاظ بهذه المحاضر مُنظمة ومُدارة وفق الأصول لسهولة الرجوع إليها.

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

14.2 مدير الصندوق

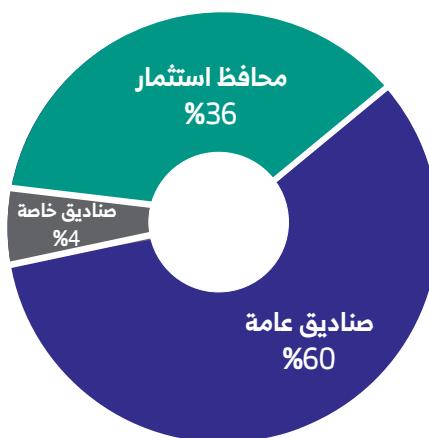
أ- اسم وعنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق

الاسم: شركة الرياض المالية
العنوان: مبنى الإدارة العامة للرياض المالية، شارع التخصصي - العليا 6775
الرياض 3712 - 12331، المملكة العربية السعودية
موقع الإنترت: www.riyadcapital.com

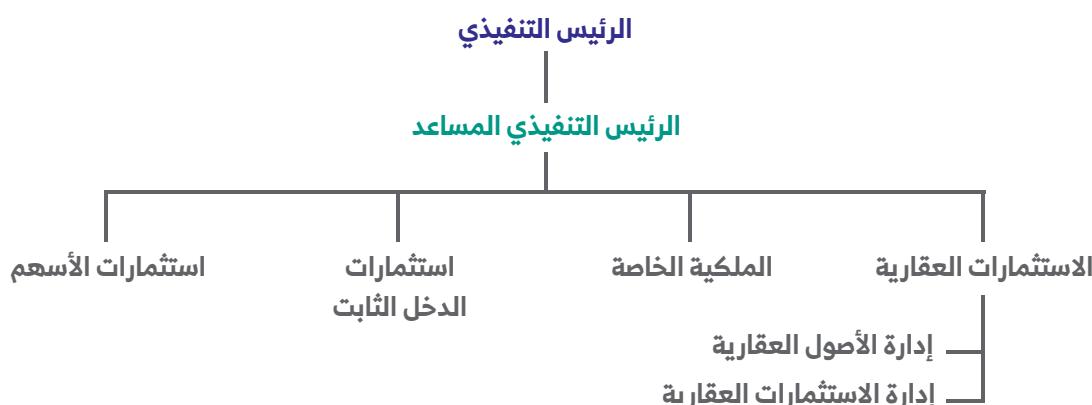
ب- مدير الصندوق كشخص مرخص له

إن شركة الرياض المالية هي شركة مساهمة مقبلة رأس مال مدفوع 200 مليون ريال سعودي وبموجب سجل تجاري رقم 1010239234، وترخيص "الشخص المرخص له" من قبل هيئة السوق المالية عام 2008م بموجب رقم 07070-37 ل القيام بالأعمال الاستثمارية والخدمات المالية. إن شركة الرياض المالية هي الذراع الاستثماري لبنك الرياض ويقع المقر الرئيسي للشركة في مدينة الرياض. تقدم شركة الرياض المالية لعملائها، من المؤسسات والأفراد على المستوى الإقليمي والدولي، مجموعة كبيرة من الخدمات المالية بما في ذلك الاستشارات المالية، الترتيب، الحفظ، التعامل، وإدارة الأصول. وتدير الرياض المالية حالياً 31 صندوق عام و3 صناديق خاصة و18 محفظة استثمار بإجمالي قيمة أصول تزيد عن 22 مليار ريال سعودي.

توزيع الأصول تحت الإداره



ويتكون الهيكل التنظيمي لإدارة الأصول بالرياض المالية من الآتي:



ج- خدمات مدير الصندوق وموظفيه

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

- (أ) تحديد فرص استثمارية وتنفيذ عمليات بيع وشراء أصول الصندوق؛
- (ب) وضع إجراءات اتخاذ القرارات التي ينبغي اتباعها عند تنفيذ القضايا الفنية والإدارية لأعمال الصندوق؛
- (ج) إطلاع هيئة السوق المالية السعودية حول أي وقائع جوهرية أو تطورات قد تؤثر على أعمال الصندوق؛
- (د) الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح السارية في المملكة العربية السعودية المتعلقة بعمل الصندوق؛
- (ه) إدارة أصول الصندوق بشكل يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً للشروط والأحكام؛
- (و) ضمان قانونية وسريان جميع العقود المبرمة لصالح الصندوق.
- (ز) تنفيذ استراتيجية الصندوق الموضحة في هذه الشروط والأحكام.
- (ح) الترتيب والتفاوض وتنفيذ وثائق تسهيلات المتفاوضة مع أحكام الشريعة الإسلامية نيابة عن الصندوق.
- (ط) تعين الهيئة الشرعية للصندوق والحصول على موافقتهم أن هذه الشروط والأحكام متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.
- (ي) الإشراف على أداء الأطراف المتعاقد معهم الصندوق من الغير.
- (ك) ترتيب تصفية الصندوق عند انتهائه.
- (ل) تزويد مجلس إدارة الصندوق بجميع المعلومات الازمة المتعلقة بالصندوق لتمكين أعضاء المجلس أداء مسؤولياتهم بشكل كامل.
- (م) التشاور مع مجلس إدارة الصندوق لضمان الامتثال للوائح هيئة السوق المالية وهذه الشروط والأحكام. كما يتحمل مدير الصندوق المسئولية عن أي خسائر يتکبدها الصندوق كنتيجة لإهمال مدير الصندوق أو سوء سلوكه المعتمد.

د- التضاربات المحتملة في المصالح بين أعضاء مجلس إدارة الصندوق، ومدير الصندوق والصندوق

تم تحديد حالات التضارب المحتملة في المصالح بين مدير الصندوق والصندوق في المادة 18-2 من هذه الشروط والأحكام. 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.

هـ- حالات تضارب المصالح الجوهرية

يقر مدير الصندوق أنه باستثناء حالات التضارب في المصالح المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام، لا توجد حالات جوهرية لتضاربات في المصالح والتي من شأنها أن تؤثر على مدير الصندوق في القيام بواجباته تجاه الصندوق.

أما بالنسبة لمشروع أسكوت كورنيش الخبر، فإنه قد تم تعين شركة سيرفيفيز ديزاين للقيام بأعمال إدارة المشروع.

و- التفويض للغير

يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن إدارة الصندوق، ويكون مسؤولاً عن تعين أي طرف للقيام بأي من مسؤولياته تجاه الصندوق. ويجوز لمدير الصندوق تعين الغير لتوفير الخدمات (بما في ذلك الخدمات المساعدة) من أجل تعزيز أداء الصندوق.

ويعتزم مدير الصندوق تعين مطور/مدير مشروع لجميع المشاريع التطوير العقارية. وإضافةً سيقوم مدير الصندوق بتعيين مدير عقار أو مشغل لكل من الأصول المملوكة من قبل الصندوق.

أما بالنسبة لمشروع أسكوت كورنيش الخبر، فإنه قد تم تعين شركة سيرفيفيز ديزاين للقيام بأعمال إدارة المشروع.

ز- الاستثمار في الصندوق

يجوز لمدير الصندوق الاستثمار في وحدات الصندوق سواء بالاشتراك أو شراء وحدات الصندوق من السوق . ويقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي استثمار له في الصندوق في نهاية كل سنة مالية في ملخص الإفصاح المالي.

15-2 أمين الحفظ

الاسم: شركة كسب المالية

العنوان: ص.ب: 395737 الرياض 11375

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.kasbcapital.sa

رقم الهاتف: (+966 11 2079979)

وسيقوم أمين الحفظ بتأسيس واحدة أو أكثر من الشركات السعودية ذات المسؤولية المحدودة (كل واحدة منها تُكون "شركة ذات غرض خاص") لتحوز ملكية أصول الصندوق. وسوف تحافظ مثل هذه الهيكلة على الكفاءة الضريبية والامتثال النظمي كما ستتوفر 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.

16-2 مدير مشاريع التطوير

الاسم: شركة سيرفيز ديزاين

العنوان: طريق الأمير محمد بن عبد العزيز ص.ب 17043 الرياض 11484

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.sdtconsultant.com

رقم الهاتف: +966 11 4652276

17-2 المحاسب القانوني

الاسم : شركة ابراهيم البسام وعبدالمحسن النمر محاسبون قانونيون

العنوان : ص ب 28355 الرياض 11437

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 (11) 2065333

فاكس: +966 (11) 2065444

يجوز لمدير الصندوق أن يقوم بتغيير المحاسب القانوني الخاص بالصندوق من وقت لآخر بناءً على موافقة مجلس إدارة الصندوق. ويتم إشعار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية عند التغيير.

18-2 القوائم المالية

تبدأ السنة المالية "السنة المالية" من 1 يناير حتى 31 ديسمبر من كل عام ميلادي، وسيقوم مدير الصندوق بإعداد القوائم المالية للصندوق بشكل نصف سنوي (غير مدققة) وعلى أساس سنوي (مدققة) وفق المعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. ويتم تدقيق القوائم المالية السنوية بواسطة المحاسب القانوني الخاص بالصندوق. وسوف تتم مراجعة واعتماد القوائم المالية الخاصة بالصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق ويتم إتاحتها لهيئة السوق المالية فور اعتمادها وإعلانها لمالكي الوحدات فور اعتمادها خلال مدة لا تتجاوز 30 يوماً من نهاية المدة التي تشملها القوائم المالية المفحوصة وخلال مدة لا تتجاوز 3 أشهر من نهاية المدة التي تشملها القوائم المالية المدققة، وذلك من خلال نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية.

19-2 تضارب المصالح

باستثناء ما ذكر في هذه الشروط والأحكام، فلا يوجد تضارب في المصالح بين مدير الصندوق والأطراف ذوي العلاقة ولا يوجد تضارب في المصالح بين مدير الصندوق والمستأجر أو مالك العقار أو مجلس إدارة الصندوق. وقد ينشأ أو يقع تضارباً في المصالح من وقت لآخر بين الصندوق من جهة ومدير الصندوق أو الشركات التابعة له ومديريه ومسؤوليه وموظفيه ووكلائه من جهة أخرى، وغيره من الصناديق التي يقومون برعايتها أو إدارتها. إذا كان لدى مدير الصندوق تضارب جوهري في المصالح مع الصندوق، فعليه أن يفصح عن ذلك بشكل كامل لمجلس إدارة الصندوق في أقرب وقت ممكن. وسوف يحاول مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق حل أي تضارب في المصالح عن طريق توخي الحكمة وحسن النية وأخذ مصالح الصندوق ومالكي الوحدات والأطراف المتضررة ككل بعين الاعتبار.

وبناءً على ذلك، فقد حدد مدير الصندوق نقاط تضارب المصالح المحتملة التالية:

• المشاريع المشابعة لشركة الرياض المالية

شركة الرياض المالية تدير ومن المتوقع أن تستمر في إدارة الحسابات الخاصة بها، واستثمارات وحسابات ذات أهداف مماثلة بشكل أو بآخر لأهداف الصندوق، ومن بينها صناديق استثمارية أخرى يمكن أن تديرها أو ترعاها شركة "الرياض المالية"، أو التي قد تمتلك شركة "الرياض المالية" أو إحدى شركاتها التابعة فيها حصة من رأس المال.

بالإضافة إلى ذلك، فإنه رهنًا بالقيود المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام، فإنه يجوز لشركة "الرياض المالية" والشركات التابعة لها في المستقبل القيام برعاية أو القيام بدور مدير الصندوق، أو مدير الاستثمار أو الشريك العام في صناديق استثمارية خاصة أو استثمارات جماعية أخرى، ويجوز أن يستمر واحد منها أو أكثر في مشاريع مشابهة لتلك المملوكة من قبل الصندوق، شريطة أن لا 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 شركات تابعة له أو مع غيرها من الكيانات الأخرى التي تمتلك فيها شركة "الرياض المالية" حقوقاً مباشرةً أو غير مباشرةً، أو مع صناديق استثمار أخرى مدارة من قبله. فعلى سبيل المثال، قد تقدم بعض الشركات التابعة لشركة "الرياض المالية" أو صناديق الاستثمار المدارة من قبله خدمات معينة للصندوق. فعلى سبيل المثال، مدير شركة الرياض المالية صندوق استثمار يمتلك حصة قدرها 15% من رأس المال شركة بودل للفنادق والمنتجعات، المستأجر في عقار الشاطئ ومشغل للجزء السكني لعقار ذي ريزدنس التابعين لصندوق الرياض ريت.

وس يتم الإفصاح لمجلس إدارة الصندوق عن جميع المعاملات التي تتم ما بين الصندوق ومدير الصندوق والشركات التابعة له والكيانات التي تمتلك فيها شركة "الرياض المالية" حقوقاً مباشرةً أو غير مباشرةً. ومع ذلك فإن مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق سوف يبذلان الجهد المعقولة بحسن نية ليتم إعداد شروط الاتفاقيات بين مدير الصندوق والشركات التابعة له من جهة والصندوق من جهة أخرى على أساس تجاري مستقل.

• مجلس الإدارة

يقوم مجلس الإدارة بالإشراف على أي تضارب للمصالح وتسويته. واعتباراً من تاريخ الشروط والأحكام هذه، يكون مجلس الإدارة مكون من أعضاء معينين من قبل مدير الصندوق. ويكون على أعضاء مجلس الإدارة واجب بذل العناية تجاه مالكي الوحدات، وذلك بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري، بالإضافة إلى بذل أقصى جهد ممكن لحل تضارب المصالح بحسن النية، كما يرون أنه مناسب.

• المعاملات الخاصة بالأطراف ذوي العلاقة

يمكن أن يقوم الصندوق، من وقت لآخر، بالدخول في تعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة، شريطة أن يتم الإفصاح عن تلك التعاملات إلى مجلس إدارة الصندوق وأن تتم بناءً على شروط السوق القياسية. وفي حالة رغب أحد الأطراف ذوي العلاقة، بما في ذلك أي صندوق آخر تم تأسيسه من قبل مدير الصندوق في الدخول في صفقة مع الصندوق أو مدير الصندوق فإنه يلزم عليه الحصول على موافقة كل من مجلس إدارة الصندوق ويجب أن يكون سعر الشراء المدفوع أو المتحصل عليه من قبل الصندوق متوفقاً مع تثمينات مستقلة.

لا يتضمن الوارد بعالية تفصيراً كاملاً وتلخيصاً لكافة مواطن تضارب المصالح المحتملة التي ينطوي عليها استثمار الوحدات في الصندوق. لذا فإننا نوصي وبشدة كافة المستثمرين المحتملين السعي للحصول على المنشورة المستقلة من مستشاريهم المعينين المرخصين.

20- رفع التقارير لمالكي الوحدات

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

(أ) أي تطورات جوهرية تؤثر في 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.

(ب) أي صفقة لشراء أصل أو بيعه أو رهنه أو تأجيره بسعر يساوي أو يزيد على 10% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

(ج) أي خسائر تساوي أو تزيد على 10% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

(د) أي تغيير في تشكيل أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو في لجان الصندوق.

(ه) أي نزاع، بما في ذلك أي دعوى قضائية أو تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي أو يزيد عن 10% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

(ح) الزيادة أو النقصان في صافي أصول الصندوق بما يساوي أو يزيد على 10% وفقاً لآخر قوائم مالية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

(ط) الزيادة أو النقطان في إجمالي أرباح الصندوق بما يساوي أو يزيد على 10% وفقاً لآخر قوائم سنوية مراجعة.

(ي) 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 تمويلاً له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب متساوية أو تزيد على 1% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

(ك) أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسية للصندوق بما يساوي أو يزيد على 5% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

(ل) أي تغيير للمحاسب القانوني.

(م) تعيين أمين حفظ بديل.

(ن) صدور حكم أو قرار أو إعلان أو أمر من محكمة أو جهة قضائية سواءً في المرحلة الابتدائية أم الاستئنافية، يمكن أن يؤثر سلباً في استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله تزيد قيمته الإجمالية على 5% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

(س) أي تغيير مقترن في رأس مال الصندوق.

1. سوف يقوم مدير الصندوق بإعداد ونشر بياناً ربع سنوي لمالكي الوحدات يتضمن المعلومات الآتية:

2. الدخل التأجيري على سعر الوحدة

3. نسبة المصاريف والأتعاب الإجمالية

4. أداء سعر الوحدة

5. قائمة لأسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق

6. نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق

7. نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق

8. صافي قيمة أصول وحدات الصندوق، أي ربح مدفوع لاحق لآخر تقرير تم الإفصاح عنه.

9. أي تغيرات أساسية أو جوهرية أو مهمة تؤثر في عمل الصندوق.

10. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات

سوف يقوم مدير الصندوق بإعداد وتقديم تقارير سنوية لمالكي الوحدات تتضمن المعلومات الآتية:

- (أ) الأصول التي يستثمر فيها الصندوق.
- (ب) الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها.
- (ج) توضيح نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة.
- (د) جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق) يوضح :
 - (1) صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية.
 - (2) صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية
 - (3) أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية.
 - (4) عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية.
 - (5) توزيع الدخل لكل وحدة.
 - (6) نسبة المصاريف التي تحملها الصندوق .
- (ه) سجل أداء يغطي ما يلي :
 - (1) العائد الإجمالي لسنة واحدة، وثلاث سنوات، وخمس سنوات (أو منذ التأسيس)
 - (2) العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس)
 - (3) جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والاتّعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام. ويتم أيضاً الإفصاح عما إذا كانت هناك أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها.
 - (و) إذا حدثت تغيرات جوهيرية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق، فسيتم الإفصاح عنها بشكل واضح.
 - (ز) تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي، على أن يحتوي على سبيل المثال لا الحصر الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة عن ذلك، بما في ذلك أداء الصندوق وتحقيق الصندوق لأهدافه.
 - (ح) بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبيناً بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها.
 - (ط) تقرير تقويم المخاطر.

21-2 معلومات أخرى

أ. اجتماعات مالكي الوحدات

- 1) يجوز لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات بمبادرة منه.
- 2) يجب على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات خلال 10 أيام من تسلمه طلب كتابي من أمين الحفظ.
- 3) تكون الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات بإعلان ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية "تداول"، ومن خلال إشعار كتابي لجميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل 10 أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع ولا تزيد عن 21 يوماً قبل تاريخ الاجتماع. ويجب أن يحدد الإعلان والإشعار تاريخ انعقاد الاجتماع وموكانه ووقته والقرارات المقترحة. ويجب على مدير الصندوق حال إرسال الإشعار إلى مالكي الوحدات فيما يتعلق بأي اجتماع، تقديم نسخة من هذا الإشعار إلى هيئة السوق المالية.
- 4) يجب على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات خلال 10 أيام من تسلمه طلب كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يمتلكون مجتمعين ومنفردين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
- 5) لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحًا إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يمتلكون مجتمعين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
- 6) إذا لم يستوف النصاب الموضح في الفقرة (5) أعلاه، فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثان بإعلان ذلك في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق وإشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن 5 أيام. وبعد الاجتماع الثاني صحيحًا أيًا كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.
- 7) يجوز لكل مالك وحدات تعين وكيل 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 هيئة السوق المالية.

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

ب. حقوق مالكي الوحدات

يحق لمالك الوحدات ممارسة جميع الحقوق المرتبطة بالوحدات بما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - حق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات، وزيادة رأس مال الصندوق وقبول المساهمات العينية فيما يخص زيادة رأس مال الصندوق.

إضافةً فإنه يتم الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق على أي تغيير أساسي مقترن للصندوق. ويقصد بمصطلح "تغيير أساسي" أيًّا من الحالات الآتية:

- 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 رأس مال الصندوق.

ج. الهيئة الشرعية

يقوم الصندوق باستثماراته وتمويل استثماراته وتصريف شؤونه بطريقة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية. وقامت الهيئة الشرعية لمدير الصندوق "الهيئة الشرعية" بمراجعة هذه الشروط والأحكام والموافقة عليها، بما في ذلك هيكل الصندوق واستراتيجية الاستثمار. وتكون الهيئة الشرعية من الأعضاء التالية أسماؤهم:

الشيخ عبد الله بن سليمان بن منيع (رئيس)

وهو عضو في هيئة كبار العلماء في المملكة العربية السعودية والرئيس السابق لمحاكم مكة المكرمة. تم تعينه نائباً عاماً لرئيس لجنة البحوث العلمية والإفتاء والدعوة والإرشاد في 1396هـ وهو مستشار للعديد من المؤسسات المالية الإسلامية في جميع أنحاء العالم. وقد قام بتأليف العديد من الكتب والأوراق في مجال الصيرفة الإسلامية.

الشيخ الدكتور عبد الله بن محمد المطلق (عضو)

وهو عضو في هيئة كبار العلماء في المملكة العربية السعودية وعضو اللجنة الدائمة للإفتاء. وهو أيضاً الرئيس السابق لقسم الفقه المقارن في المعهد العالي للقضاء ومستشار للعديد من المؤسسات المالية الإسلامية. وقد قام بتأليف العديد من الكتب والأوراق في المعاملات المالية الإسلامية.

الشيخ الدكتور محمد بن علي القرى (عضو)

هو أستاذ في جامعة الملك عبد العزيز، قسم الاقتصاد الإسلامي، بجدة، وهو الرئيس السابق لمركز بحوث الاقتصاد الإسلامي بالجامعة و خبير في المجمع الفقهي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي بجدة و مستشار للعديد من المؤسسات المالية الإسلامية حول العالم و له العديد من المؤلفات و البحوث حول الصيرفة الإسلامية.

د. المطورون / مدراء المشاريع

يقوم مدير الصندوق التعاقد مع مطور أو مدير مشروع لكل عقار حسب الحاجة في حالة وجود عقار مطور من الصندوق. ويقوم المطور بإعداد خطة رئيسية لكل مشروع، والحصول على جميع المواقف الضرورية، والعقود مع الاستشاريين وتصميم والإشراف عليه. ويقوم المطور بالتعاقد مع المقاولين عند اللزوم لاستكمال إنجاز المشروع وفقاً لتصميم المشاريع التي أقرها مدير الصندوق. وعلاوة على ذلك، على المطور أن يتسلم المشروع المنجز من المقاولين والمشروع في حملات التسويق والمبيعات للمشروع. ويحق لمدير الصندوق تغيير مطور العقار من وقت لآخر بناءً على أدائه.

هـ. مدير العقارات

يقوم مدير الصندوق بتعيين مدير لكل عقار ليكون مسؤولاً عن الشؤون الإدارية للممتلكات، بما في ذلك وضع قواعد وسياسات الإدارة، ومتابعة دائمة للعقار وشئون المستأجرين فيها، ومتابعة تحصيل الإيجارات، ومتابعة الصيانة الدورية واستغلال العقار على نحو فعال لتحقيق أفضل العوائد. ويحق لمدير الصندوق تغيير مدير العقار من وقت لآخر بناءً على أدائه. مدير العقارات حسب المنطقة كالتالي:

- المنطقة الوسطى (مبني التميز، مبني الازدهار، أبراج الفرسان، ذي ريزدنس) : شركة سما الاختيار العقاري.
- المنطقة الشرقية (أبراج الشاطئ) : شركة شركاء الثقة العقارية.
- المنطقة الغربية (مبني أممية) : مؤسسة نجمة صلة العقارية.

وـ. إجراءات الشكاوى

في حال كان لدى أي من مالكي الوحدات، خلال مدة الصندوق، أية أسئلة أو شكاوى فيما يتعلق بعمليات الصندوق يتوجب على ذلك المالك التواصل مع:

قسم الجودة والشكاوى
شركة الرياض المالية
مبني الادارة العامة للرياض المالية، 6775 شارع التخصصي - العليا
الرياض 3712 - 12331، المملكة العربية السعودية
بريد إلكتروني: info@riyadcapital.com
هاتف: 8001240010 - 9200012299
الموقع الإلكتروني: www.riyadcapital.com

22- إجراء تعديلات على الشروط والأحكام

لمدير الصندوق أن يعدل شروط وأحكام الصندوق بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق على أي تغيير أساسي مقترن بالشروط والأحكام. وبعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات، يقوم مدير الصندوق بالحصول على موافقة هيئة السوق المالية على التعديل الأساسي ذات العلاقة. وتعتبر أي من التغيرات أدناه تغيير أساسي:

- (أ) التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته.
- (ب) التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.
- (ج) التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق.
- (د) زيادة رأس مال الصندوق.

يقوم مدير الصندوق بتقديم نسخة محدثة من شروط وأحكام الصندوق إلى الهيئة خلال (10) أيام من إجراء أي تغيير عليها، وكذلك إلى أمين الحفظ فور تحيثها.

يجب على مدير الصندوق نشر نسخة من شروط وأحكام الصندوق في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، ويجب عليه كذلك الإعلان عن النسخة المحدثة من شروط وأحكام الصندوق في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، وذلك خلال (10) أيام من إجراء أي تحديث عليهم بما في ذلك التحديث السنوي لأداء الصندوق. يجب على مدير الصندوق أن يعلن في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق تفاصيل التغييرات الجوهرية في شروط وأحكام الصندوق وذلك قبل (10) أيام من سريان التغيير.

23- النظام المطبق وتسوية النزاعات

تشكل هذه الشروط والأحكام عقد ملزم قانونياً بين مدير الصندوق وكل مالك للوحدات. وباعتبار الاستثمار في الصندوق موافقة ضمنية على هذه الشروط والأحكام. وتُخضع هذه الشروط والأحكام وتفسر وفقاً لأنظمة واللوائح المعتمدة بها في المملكة.

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

الملحق (أ) ملخص الإفصاح المالي

فئة الصندوق	صندوق استثمار عقاري متداول مغفل
أهداف الصندوق	إن العدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري لمالكي الوحدات وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مُدرة للدخل متواجدة بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية. ويعتمد الصندوق تمويل تكاليف الاستحواذ والتشغيل من خلال مبالغ الاشتراك وتمويل متواافق مع أحكام الشريعة الإسلامية إضافة إلى العوائد من استثمارات الصندوق.
التوزيعات المستهدفة	يهدف مدير الصندوق بأن يقوم بتوزيع أرباح نقدية سنوية على المستثمرين بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق، وذلك خلال 90 يوم تقويمي من كل سنة ميلادية، وذلك باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصلحة مالكي الوحدات (مع مراعاة الفقرة 5-2 أعلاه).
مغفل / غير مغفل	صندوق مغفل
مدير الصندوق	99 سنةً ميلادية ابتداءً من تاريخ قبول الوحدات وإدراجها في السوق المالية السعودية "تداول" وإتاحتها للتداول.
مدة الصندوق	شركة الرياض المالية
أمين الحفظ	شركة كسب المالية
العملة الأساسية للصندوق	الريال السعودي
أتعاب الإدارة	سوف يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة سنوية "أتعاب الإدارة" تساوي 1.2% من صافي قيمة أصول الصندوق (كما هي معرفة في هذه الشروط والأحكام). ويتم حساب وسداد أتعاب الإدارة بشكل نصف سنوي مع نهاية كل نصف سنة ميلادية.
رسوم الحفظ	سوف يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسوم حفظ سنوية بقيمة 100 ألف ريال سعودي. ويتم حساب وسداد رسوم الحفظ بشكل نصف سنوي مع نهاية كل نصف سنة ميلادية.
أتعاب المحاسب القانوني	يقوم الصندوق بدفع رسوم سنوي قدره 30,000 ريال سعودي لقاء خدمات المحاسب القانوني.
رسوم تمويل	يتتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب وهيكلة التمويل الموافق للشريعة الإسلامية الخاص بالصندوق، إن وجدت، وسيتم التفاوض على التمويل على أساس تجاري بحث.
عمولة وساطة	قد يدفع الصندوق للوسطاء العقاريين عمولة وساطة بحد أقصى 2.5% من سعر شراء على أي أصل عقاري. وقد تختلف نسبة العمولة المستحقة فعلياً بناءً على مفاوضات بين مدير الصندوق وال وسيط ذات العلاقة.

<p>رسوم التسجيل:</p> <ul style="list-style-type: none"> خدمة إنشاء سجل المالك: مبلغ 50 ألف ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال لكل مستثمر وبعد أقصى مبلغ 500 ألف ريال. خدمة إدارة سجل المالك: مبلغ 300 ألف ريال سنويًا. <p>رسوم الإدراج:</p> <ul style="list-style-type: none"> خدمة الإدراج الأولي لوحدات الصندوق: مبلغ 50 ألف ريال سعودي. خدمة إدراج وحدات الصندوق: مبلغ %03 من القيمة السوقية للصندوق، بحد أدنى 50 ألف ريال وحد أعلى قدره 300 ألف ريال. 	<p>رسوم تسجيل وإدراج الوحدات</p>
<p>سوف يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب تعامل تساوي 1% من سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم شراؤه أو بيعه. وتكون هذه الأتعاب مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري. ولتجنب الشك، تستحق هذه الاعتباط على أي عمليات استحواذ جديدة يقوم بها الصندوق لزيادة رأس ماله.</p>	<p>أتعاب التعامل</p>
<p>يتم دفع رسوم إدارة العقار التي يتم التفاوض عليها بناءً على أساس تجاري ومستقل. ومن المستهدف أن يستحق كل مدير عقار رسوم بقيمة لا تزيد عن 7% من إيراد الإيجار المتعلق بالعقارات ذات الصلة.</p>	<p>رسوم إدارة العقار</p>
<p>في حال استثمر الصندوق بمشروع تطوير عقاري، فيستحق المطور/ مدير المشروع أتعاب تطوير وإنشاء يتم التفاوض عليها بناءً على أساس تجاري ومستقل. ويستحق المطور/ مدير المشروع قيمة لا تزيد عن 7% من تكاليف الإنشاء.</p>	<p>أتعاب التطوير/إدارة المشروع</p>
<p>سيكون الصندوق، مسؤولاً عن جميع النفقات والمصاريف الخاصة بأنشطة واستثمارات الصندوق. يتحمل الصندوق كافة الرسوم الناتجة عن التعاملات مع الغير، إضافة لأتعاب الاستشارات والأتعاب القانونية وبدلات وتعويضات أعضاء مجلس إدارة الصندوق. وتكون كافة الخدمات المقدمة من الغير مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشارين العقاريين وتکالیف التأمين ذات العلاقة وأية خدمات مهنية أخرى بما في ذلك المصاريف المتعلقة بإدراج وحدات الصندوق. ومن المستهدف لا تزيد هذه التکالیف عن 0.5% من صافي قيمة أصول الصندوق.</p>	<p>المصروفات</p>
<p>يتحمل مدير الصندوق كافة النفقات العامة المتعلقة بإدارة الصندوق، بما في ذلك رواتب الموظفين ذات العلاقة بالصندوق، وتکالیف الهيئة الشرعية، وتکالیف المرافق وإيجار المكتب الخاص به.</p>	

