



بنيان ريت Bonyan REIT

صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية

الشروط والأحكام

معلومات تأسيس الصندوق:

صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية

تمت موافقة هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية على تأسيس الصندوق وطرح وحداته طرحاً عاماً في تاريخ ١٤٣٩/٠٧/٠٤ هـ الموافق

٢٠١٨/٠٣/٢١ م

حجم الصندوق: ١,٦٢٨,٨١١,٠٠٠ ريال سعودي

سعر الوحدة: ١٠ ريال سعودي

عدد الوحدات المطروحة للجمهور: ٦٥,١٥٢,٤٤٠ وحدة

حجم الطرح للجمهور: ٦٥١,٥٢٤,٤٠٠ ريال سعودي

عملة الصندوق: الريال السعودي

هذه هي النسخة المعدلة من شروط وأحكام صندوق بنيان ريت التي تعكس التغييرات التالية:

- تحديث قائمة أصول الصندوق.
 - تحديث أعضاء اللجنة الشرعية.
 - زيادة في رسوم المحاسب القانوني.
 - تعيين عضو مجلس الإدارة المستقل هشام الزيد.
- حسب خطابنا المرسل إلى هيئة السوق المالية بتاريخ ١٤٤٣/٠١/٠٨ هـ الموافق ٢٠٢١/٠٨/١٦ م.

سلام بن زكي الخنيزي

الرئيس التنفيذي

نواف بن زين العتيبي

رئيس الالتزام والحوكمة والقانونية

الشروط والأحكام

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

صدرت هذه الشروط والأحكام بتاريخ ١٤٣٩/٠٧/٠٤ هـ الموافق ٢٠١٨/٠٣/٢١ م، وقد تم تحديثها بتاريخ ١٤٣٩/٠٧/٢٢ هـ الموافق ٢٠١٨/٠٤/٠٨ م، وقد تم آخر تحديث بتاريخ ١٤٤٣/٠١/٠٨ هـ الموافق ٢٠٢١/٠٨/١٦ م..

معلومات مهمة للمستثمرين

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

أ) مدى ملائمة الاستثمار في الصندوق لتحقيق الأهداف الاستثمارية

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

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

دليل الصندوق

<p>شركة السعودي الفرنسي كابيتال المركز الرئيسي : ص.ب ٢٣٤٥٤ الرياض ١١٤٢٦ المملكة العربية السعودية هاتف: +96611282666 الموقع الإلكتروني: www.sfc.sa</p>	<p>السعودي الفرنسي كابيتال Saudi Fransi Capital Distinguished Service. Outstanding Performance</p> 	<p>مدير الصندوق ومدير الطرح</p>
<p>شركة بنیان السعودية طريق الملك فهد ص.ب: ٩١٠٢ الرياض، ١١٤١٣ المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: www. http://saudi-bonyan.com.sa/</p>	<p>بنیان السعودية Saudi Bonyan للإستثمار العقاري Real Estate Investment</p> 	<p>مدير الأملاك</p>
<p>أبيكس لخدمات صناديق الإستثمار (دبي) المحدودة Apex Fund Services (Dubai) Limited المكتب ١٠١، الدور الأول، جيت فيليج مركز دبي المالي العالمي ص.ب: ٥٠٦٥٣٤ دبيو الإمارات العربية المتحدة الموقع الإلكتروني: www.apexfundservices.com</p>	<p>APEX</p> 	<p>المدير الإداري الفرعي</p>
<p>شركة البلاد للاستثمار سمارت تاور – الطابق الأول تقاطع شارع التحلية مع طريق الملك فهد ص.ب. ٠٣٦ المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com</p>	<p>البلاد المالية Albilad Capital</p> 	<p>أمين الحفظ</p>
<p>مكتب سلمان بن متعب السديري للمحاسبة أبراج التطوير – برج (١) - الطابق ٧ طريق الملك فهد ص.ب.: ١٧٤١١ الرياض، ١١٤٨٤ المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: www.lw.com</p>	<p>مكتب سلمان بن متعب السديري للمحاسبة</p>	<p>المستشار القانوني</p>
<p>فاليوسترات Valustrat الدور السادس البرج الجنوبي الفيصلية طريق الملك فهد الهاتف: +966112935127 الموقع الإلكتروني: www.valustrat.com</p>	<p>ValuStrat</p> 	<p>دراسة الجدوى</p>
<p>العظم والسديري محاسبون قانونيون – عضو كروهورت الدولية طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز - الرياض ص.ب. ١١ الرياض ١٠٥٠٤ رقم الهاتف: +٩٦٦١١٢١٧٥٠٠٠ رقم الفاكس: +٩٦٦١١٢١٧٥٠٠٠ الموقع الإلكتروني: www.crowe.com/sa</p>	<p>Crowe Horwath™ العظم والسديري محاسبون قانونيون واستشاريون Al Azem & Al Sudairy CPA's & Consultants</p> 	<p>المحاسب القانوني</p>

<p>نايت فرانك ، Knight Frank طريق الملك عبدالعزيز - حي الياسمين - الرياض - المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: www.knightfrank.com.sa</p>		<p>المثمنون العقاريون</p>
<p>فاليوسترات Valustrat الدور السادس البرج الجنوبي الفيصلية طريق الملك فهد الهاتف: +966112935127 الموقع الإلكتروني: www.valustrat.com</p>		<p>المثمنون العقاريون</p>
<p>الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول المملكة العربية السعودية، الرياض - عمارة الميزان، حي العليا الهاتف: 966920002011 البريد الإلكتروني: tathmen@tathmen.net</p>		<p>الجهة المنظمة</p>
<p>هيئة السوق المالية طريق الملك فهد ص.ب 87171 الرياض 11642 المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: www.cma.org.sa</p>		<p>الجهة المنظمة</p>
<p>السوق المالية السعودية (تداول) أبراج التعاونية، البرج الشمالي - طريق الملك فهد الرياض ص.ب 60612 الرياض 11555 المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: www.tadawul.com.sa</p>		<p>منصة التداول</p>

خصائص الصندوق

اسم الصندوق	صندوق بنیان ریت وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية وتعليمات هيئة السوق المالية.
العملة النقدية للصندوق	ريال سعودي.
درجة المخاطرة للصندوق	متوسطة إلى عالية المخاطر- الرجاء قراءة قسم المخاطر من هذه الشروط والأحكام "المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق".
نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية مؤسس في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
مدة الصندوق	مدة الصندوق تسعة وتسعون (٩٩) عاماً ابتداءً من تاريخ إدراج وحدات الصندوق في تداول ويمكن تمديد مدة الصندوق لمدة مماثلة بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وموافقة هيئة السوق المالية.
الأهداف الاستثمارية للصندوق	يهدف الصندوق الى الاستثمار في أصول عقارية داخل وخارج المملكة العربية السعودية وقابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري، وتوزيع ما لا يقل عن ٩٠% من صافي أرباح الصندوق السنوية بشكل نصف سنوي في نهاية شهر أكتوبر وشهر أبريل ويستثمر الصندوق بشكل ثانوي أصول الصندوق في مشاريع التطوير العقارية شريطة: ١. ألا تقل أصول الصندوق المستثمرة في الأصول العقارية المطورة التي تولد دخل دوري عن ٧٥٪ من إجمالي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة، و ٢. ألا يستثمر الصندوق أصوله في أراضي بيضاء.و ٣. ألا تزيد الاستثمارات في عقارات خارج المملكة عن ٢٥% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة.
الحد الأدنى للاشتراك	١٠٠ وحدة بقيمة عشر ريالاً لكل وحدة أي ما يعادل ١٠٠٠ (الف) ريال سعودي.
الحد الأعلى للاشتراك	٨,١٠٠,٠٠٠ (ثمان ملايين ومائة ألف) وحدة بقيمة عشر ريالاً لكل وحدة أي ما يعادل ٨١,٠٠٠,٠٠٠ (واحد وثمانون مليون) ريال سعودي.
توزيعات نقدية	يهدف الصندوق الى توزيع 90٪ على الأقل من صافي أرباحه السنوية بشكل نقدي بشكل نصف سنوي في نهاية شهر أكتوبر وشهر أبريل .
فترة طرح الصندوق	كانت في تاريخ ٢٩-٠٧-١٤٣٩هـ الموافق ١٥-٠٤-٢٠١٨م إلى ١٧-٠٨-١٤٣٩هـ الموافق ٠٣-٠٥-٢٠١٨م.
حجم الصندوق	يبلغ حجم الصندوق ١,٦٢٨,٨١١,٠٠٠ ريال سعودي (مليار وستمائة وثمانية وعشرون مليون وثمانمائة وأحد عشر ألف) مقسمة على ١٦٢,٨٨١,١٠٠ وحدة استثمارية (مائة واثنان وستون مليون وثمانمائة وواحد وثمانون ألف ومائة) وبقيمة تبلغ ١٠ ريال (عشرة ريالاً) للوحدة الواحدة. قام مدير الصندوق بطرح ٦٥,١٥٢,٤٤٠ وحدة (خمسة وستون مليون ومائة واثنان وخمسون ألف وأربعمائة وأربعون) للجمهور بسعر ١٠ ريال سعودي للوحدة بما يشكل ٤٠% من إجمالي وحدات الصندوق بحيث يستهدف مدير الصندوق جمع مبلغ نقدي وقيمة قدره ٦٥١,٥٢٤,٤٠٠ ريال سعودي (ستمائة وواحد وخمسون مليون وخمسمائة وأربعة وعشرون ألف وأربعمائة) خلال فترة الطرح الأولى.
المستثمرون المؤهلون	مع مراعاة نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، فإن الاشتراك في الوحدات متاح فقط للفئات الآتية: (أ) الأشخاص الطبيعيون ممن يحملون الجنسية السعودية و(ب) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات القانونية والأشخاص الاعتبارية القائمة في المملكة العربية السعودية والمملوكة بالكامل من قبل الأشخاص الطبيعيين ممن يحملون الجنسية السعودية
رسوم الاشتراك	لا يوجد رسوم اشتراك على المستثمرين في الصندوق

أتعاب هيكل رأس المال	١,٥% من حجم الصندوق مره واحدة عند تأسيس الصندوق، كما تدفع أتعاب هيكل رأس المال فوراً مرة واحدة بعد إقفال أي عملية جمع لرأس المال ويتم احتسابها من قيمة الاصل المباع او المشتري في ذلك الوقت فقط.
رسوم الإدارة	٠,٥٠% سنوياً من إجمالي قيمة الأصول بعد خصم جميع المصاريف
رسوم أمين الحفظ	- 0.025% سنوياً من إجمالي قيمة الأصول. - ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لأمين الحفظ مقابل شهادة الزكاة والقوائم المالية. - ٦٠,٠٠٠ ريال سعودي لأمين الحفظ لتأسيس منشأة ذات غرض (تدفع مرة واحدة)
تثمين الصندوق	مرتان في العام بنهاية النصف الأول من كل سنة ميلادية ونهاية النصف الثاني من كل سنة ميلادية أي بما يتوافق مع تاريخ ٣٠-يونيو و ٣١-ديسمبر من كل عام ميلادي.
سعر الوحدة عند الاشتراك	١٠ ريال سعودي.
التمويل	يجوز للصندوق الحصول على تمويل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. ولا تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه عن نسبة ٥٠٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب أخر قوائم مالية مدققة.
حقوق التصويت	يحق للملكي الوحدات التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات و الحصول على التقارير الدورية. بالإضافة إلى ذلك، الموافقة في على أي "تغيير أساسي" على الصندوق. وتُعتبر أيضاً من الحالات الآتية "تغيير أساسي": - كل تغيير مهم في أهداف الصندوق؛ - كل تغيير من شأنه أن يؤثر بشكل سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم في الصندوق؛ - كل تغيير يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛ و - كل زيادة في رأس مال الصندوق.
ضريبة القيمة المضافة	جميع الرسوم والذمم الدائنة والمدينة للصندوق ستخضع لدفع ضريبة القيمة المضافة. علاوة على ذلك، جميع المبالغ التي تكون مستحقة الدفع بموجب هذه الشروط والاحكام حيثما ينطبق.
التداول	يتم تداول وحدات الصناديق العقارية المتداولة (ريت) بنفس الطريقة التي يتم بها تداول أسهم الشركات في السوق السعودي ("تداول"). وعليه، فإنه يمكن للملكي الوحدات بيع وشراء الوحدات خلال ساعات التداول اليومية من خلال السوق مباشرة.

إقرارات

١. يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام صندوق بنیان ريت قد تم إعدادها وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري، والتعليمات الخاصة بالصناديق العقارية المتداولة، والصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.
٢. 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.
٣. يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقار فنياً وخلوّه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
٤. كما يقر مدير الصندوق أنه تم الإفصاح عن تضارب المصالح في هذه الشروط والأحكام في قسم تضارب المصالح وهي كالتالي:
 - لا يوجد أي تضارب مصالح مع مدير الصندوق.
 - يوجد تضارب مصالح بين مدير العقارات والصندوق حيث ان البائع للأصول العقارية المرتبطة بالصندوق هو مدير الاملاك.
 - يوجد تضارب مصالح بين ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق وذلك حيث انهم مدير الاملاك، وكذلك يحتوي مجلس الصندوق على احد الملاك وهو الاستاذ سليمان الراشد وعلى المدير المالي للملاك وشركة ادارة الاملاك السيد عبد الاله محمد.
 - لا يوجد مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها % 10 أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.
٥. يقر مدير الصندوق بأن جميع التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة قد تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى أسس تجارية ملائمة وعادلة ولن تؤثر سلبياً بأي شكل من الأشكال على أداء الصندوق وملاكه.
٦. يُقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يتم إخضاعهم لأي دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مُخلّة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مُخلّ بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.
٧. يقر مدير الصندوق بأن العضوين المستقلين، مطابقان لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وكذلك سينطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق طيلة عمر الصندوق.
٨. يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي أنشطة عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق "شركة السعودي الفرنسي كابيتال" يحتتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.
٩. يقر مدير الصندوق بأنه لم يمنح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عائد نقدي أو غير نقدي لأي من الأطراف في الصندوق أو خارجه غير ما تم ذكره في الشروط والأحكام.
١٠. يقر مدير الصندوق أنه لا توجد حالات لتضارب في المصالح والتي من شأنها أن تؤثر على مدير الصندوق في القيام بواجباته تجاه الصندوق.
١١. يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في الفقرة (٩) من هذه الشروط والأحكام.
١٢. 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 (٨) من هذه الشروط والأحكام، سيتم إرجاع كامل مبالغ الاشتراك للمستثمرين.
١٣. يقر مدير الصندوق أنه لا يجوز تصويت أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة على مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق
١٤. 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
١٥. يقر مدير الصندوق بأنه يحق للملكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من 50% من قيمة الوحدات، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:
 - التغيير المهم في أهداف الصندوق؛
 - التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛
 - التغيير الذي قد يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛
 - أي زيادة في رأسمال الصندوق.
١٦. يقر مدير الصندوق أنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول وسيعمل مدير الصندوق والمدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق إلى خسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي تصرف غير متعمد يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق. فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤوليةً عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرف بحسن نية وثبتت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو

مراسلات تدل على علم مسبقٍ بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.

١٧. يقر مدير الصندوق بأنه تم الإفصاح عن جميع الشروط والأحكام والمعلومات التي يمكن أن تؤثر على قرار الاشتراك في الصندوق والمستثمرين فيه.
١٨. يقر مدير الصندوق بأن الملاك الحاليين والمستأجرين للعقارات ليسوا عرضة لقرارات حجز أو تحفظ على ممتلكات أو حسابات.
١٩. يقر مدير الصندوق أن كل ما ورد من ملاحظات في تقرير نفي الجهالة الفني والقانوني تم الإفصاح به في الشروط والأحكام.
٢٠. يقر مدير الصندوق، أنه لا توجد منازعات على العقار أو دعاوى قضائية أو تحكيمية أو إجراءات قضائية أو إجراءات إدارية أو إجراءات تحكيم أو تحقيقات، سواء كانت معلقة أو تم البت فيها أو قيد النظر أو محتملة ومن شأنها سواءً مجتمعة أو منفردة أن يكون لها تأثير سلبي وجوهري ومن شأنها أن تقيد بائعي الأصول العقارية المبدئية ومدير الصندوق من القيام بإتمام عملية بيع وشراء الأصول العقارية المبدئية وفقاً لشروط وأحكام اتفاقيات البيع المبرمة بينهم ووفقاً لشروط وأحكام الصندوق والأنظمة المرعية في المملكة العربية السعودية.
٢١. يُقر مدير الصندوق بسلامة الملاءة المالية وأنشطة المستأجر الرئيسي للأصول العقارية.

قائمة المحتويات

١٠	تعريفات
١١	١. اسم الصندوق ونوعه:
١١	٢. المقر الرئيس لمدير الصندوق:
١١	٣. مدة الصندوق:
١١	٤. حجم الصندوق:
١١	٥. أهداف الصندوق:
١١	٦. وصف غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية:
١١	٧. ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه:
٤٢	٨. المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق:
٥١	٩. الاشتراك:
٥٨	١٠. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة:
٦٢	١١. تئمين أصول الصندوق:
٦٤	١٢. تداول وحدات الصندوق:
٦٥	١٣. انقضاء الصندوق:
٦٥	١٤. مجلس إدارة الصندوق:
٦٧	١٥. مدير الصندوق:
٧١	١٦. سياسة توزيع الأرباح:
٧١	١٧. آلية زيادة رأس مال الصندوق:
٧١	١٨. سياسة اجتماعات مالكي الوحدات:
٧٢	١٩. حقوق مالكي الوحدات:
٧٢	٢٠. أمين الحفظ:
٧٤	٢١. المطور:
٧٣	٢٢. المحاسب القانوني:
٧٣	٢٣. القوائم المالية:
٧٣	٢٤. مدير الأملاك:
٧٣	٢٥. تضارب المصالح:
٧٤	٢٦. الإفصاح لمالكي الوحدات:
٧٥	٢٧. معلومات أخرى:
٧٥	٢٨. إجراءات معالجة الشكاوى:
٧٥	٢٩. صناديق الاستثمار المطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية:
٧٨	٣٠. تعديل شروط وأحكام الصندوق:
٧٨	٣١. النظام المطبق وتسوية النزاعات:
٧٦	٣٢. الالتزام بلائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة:

تعريفات

مجلس الإدارة	هو مجلس إدارة يتم تعيين أعضائه من قبل مدير الصندوق، وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ لمراقبة أعمال مدير الصندوق وسير أعمال الصندوق.
يوم العمل	يوم العمل الرسمي حين تكون البنوك والأسواق المالية مفتوحة للعمل في المملكة.
رأس المال	المبلغ المشارك به من المستثمرين في الصندوق.
هيئة السوق المالية أو الهيئة	تعني هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.
عملة الصندوق	العملة التي يتم بناء عليها تقويم سعر وحدات الصندوق وهي الريال سعودي.
لائحة صناديق الاستثمار العقاري	تعني لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من قبل هيئة السوق المالية بقرار رقم ٢٠٠٦-١٩٣-١ وتاريخ ١٤٢٧/٠٦/١٩ هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٧/١٥ م) وأي تعديلات تجرى عليها.
التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة	التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من قبل هيئة السوق المالية وفقاً لقرارها رقم ٢٠١٦-١٣-٠٦ المؤرخ في ١٤٣٨/٠١/٢٣ هـ (الموافق ٢٠١٦/١٠/٢٤ م) وأي تعديلات تجرى عليها.
مدير الصندوق	شركة السعودي الفرنسي كابيتال.
المملكة	المملكة العربية السعودية.
رسوم إدارة الصندوق	الرسوم التي يتقاضاها مدير الصندوق لقاء إدارة صندوق الاستثمار.
صافي أرباح الصندوق	يقصد به إجمالي عوائد الصندوق بما في ذلك الدخل التأجيلي بعد خصم إجمالي المصروفات التي تحملها الصندوق باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي قد يعاد استثمارها بهدف الاستحواذ على أصول إضافية أو صيانة وتجديد أصول الصندوق القائمة.
سعر الوحدة	قيمة وحدة الصندوق و التي تحسب بتقسيم صافي قيمة أصول الصندوق على إجمالي عدد الوحدات القائمة.
الهيئة الشرعية	مجموعة من علماء الشريعة تم تعيينهم من قبل مدير الصندوق لتقديم المشورة بشأن مدى توافق المنتجات الاستثمارية مع أحكام الشريعة الإسلامية.
رسوم الاشتراك	لا يوجد رسوم اشتراك على المستثمرين في الصندوق
المشترك / مالك الوحدات	مصطلحات مترادفة، ويستخدم كل منها للإشارة إلى الشخص الذي يملك وحدات في الصندوق.
الصندوق	يعني صندوق بنیان ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع الشريعة يديره مدير الصندوق.
المؤمن / المقيم	شخص يختاره مدير الصندوق، لتأمين وتقييم أصول الصندوق تتوافر فيه الدراية والخبرة اللازمين لتقديم خدمات التأمين العقاري ومرخص معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).
إجمالي قيمة الأصول	إجمالي قيمة الأصول مخصوماً منها إجمالي قيمة الخصوم بحسب تقييم المؤمنين العقاريين.
تداول	تعني شركة السوق المالية السعودية.

الشروط والأحكام

١. اسم الصندوق ونوعه:

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

٢. المقر الرئيس لمدير الصندوق:

شركة السعودي الفرنسي كابيتال

ص.ب ٢٣٤٥٤

الرياض ١١٤٢٦

المملكة العربية السعودية

هاتف +966112826666

الموقع الإلكتروني: www.sfc.sa

٣. مدة الصندوق:

مدة الصندوق تسعة وتسعون (٩٩) عاماً ابتداء من تاريخ إدراج وحدات الصندوق في تداول، ويمكن تمديد مدة الصندوق لمدة مماثلة بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وموافقة هيئة السوق المالية.

٤. حجم الصندوق:

يبلغ حجم الصندوق ١,٦٢٨,٨١١,٠٠٠ ريال سعودي (مليار و ستمائة وثمانية وعشرون مليون وثمانمائة و أحد عشر ألف) مقسمة على 162,881,100 وحدة استثمارية (مائة واثنان وستون مليون وثمانمائة وواحد وثمانون ألف ومائة) وبقيمة تبلغ ١٠ ريال (عشرة ريالات) للوحدة الواحدة. قام مدير الصندوق بطرح ٦٥,١٥٢,٤٤٠ وحدة (خمسة وستون مليون ومائة واثنان وخمسون ألف و أربعمائة و أربعون) للجمهور بسعر 10 ريال سعودي للوحدة بما يشكل % ٤٠ من إجمالي وحدات الصندوق بحيث جمع مدير الصندوق مبلغ نقدي وقدره ٦٥١,٥٢٤,٤٠٠ ريال سعودي (ستمائة وواحد وخمسون مليون وخمسمائة و أربعة وعشرون ألف و أربعمائة)) خلال فترة الطرح الأولى.

٥. أهداف الصندوق:

الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً أنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزيع ما لا يقل عن ما نسبته ٩٠٪ على الأقل من صافي أرباحه السنوية بشكل نقدي بشكل نصف سنوي في نهاية شهر أكتوبر وشهر أبريل.

٦. وصف غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية:

يهدف الصندوق إلى استثمار ٧٥% بعد أدنى من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في عقارات مطورة تطويراً أنشائياً وذلك في مختلف القطاعات، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزيع نسبة ٩٠% من صافي أرباح الصندوق السنوية نقداً على مالكي الوحدات بشكل نصف سنوي في نهاية شهر أكتوبر وشهر أبريل. وقد يستثمر الصندوق بنسبة لا تتجاوز ٢٥% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في مشاريع التطوير العقاري، ولن يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء.

يسعى الصندوق للاستثمار في أصول عقارية مدرة للدخل سواء كانت تجارية أو سكنية أو فندقية أو أصول متعددة الاستخدام والتي تقع في المملكة العربية السعودية، مع رغبته في الاستثمار في عقارات خارج المملكة ولكن بشرط أن لا تزيد هذه الاستثمارات عن ٢٥% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

٧. ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه:

يستهدف الصندوق تكوين محفظة استثمارية مبدئية مكونة من ١٠ أصول عقارية متنوعة من خلال تملك ٩ أصول عقارية وحق انتفاع واحد قابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري والتي ستدر عوائد على رأس المال المستثمر بما يتماشى مع استراتيجية استثمار الصندوق. ويستثمر الصندوق بشكل ثانوي أصوله في مشاريع التطوير العقاري شريطة ألا يستثمر الصندوق أصوله في أراضي بيضاء. كما يقر مدير الصندوق على خلو الأصول العقارية محل استثمار الصندوق من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة منها أو تشغيلها، وكذلك على سلامة الأصول العقارية فنياً وخلوها من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة منها أو تشغيلها، أو قد تتسبب بدورها في إجراء اصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة

ملخص لأصول الصندوق وسعر شرائها

سعر الشراء ١,٦٠٤,٧٤٠,٠٠٠ ريال سعودي (مليار وستمئة وأربعة مليون وسبعمئة وأربعون ألف) وتفصيلها كالتالي:

النسبة من حجم الصندوق	الاجبار السنوي الصافي لعام ٢٠١٨ (ريال سعودي)*	مبلغ مشروط* (%٤٠ من قيمة الاصول)	المبلغ (ريال سعودي)	الموقع	حالة العقار	نوع الملكية	الاصل
القطاع السكني							
١١,٦٦%	14,920,330	-	190,000,000	الرياض	مطور	ملكية	مجمع فلل الرفيعة
٠,٣٤%	537,239	-	5,500,000	الرياض	مطور	ملكية	مجمع فلل المعذر
١٦,٧٦%	10,247,473	-	273,000,000	دبي	مطور	ملكية	مبنى سيتي ووك السكني (2B) ٦٩ وحدة
قطاع الفنادق							
٥,٥٢%	6,309,944	-	90,000,000	جازان	مطور	ملكية	كورتيارد ماريوت
٣,٤١%	3,998,153	-	55,500,000	جازان	مطور	ملكية	شقق ماريوت ريزيدنس ان
٢,٦٢%	7,078,426	٢٨,٤٠٠,٠٠٠	٤٢,٦٠٠,٠٠٠	المدينة المنورة	مطور	ملكية	الراشد ريزيدنسز
القطاع المراكز التجارية:							
١٢,٦٥%	15,646,293	-	206,000,000	جازان	مطور	ملكية	الراشد مول
٣١,٠٣%	32,824,933	-	505,500,000	المدينة المنورة	مطور	ملكية	الراشد ميغا مول
١٣,٧٠%	34,583,966	١٤٨,٨٠٠,٠٠٠	٢٢٣,٢٠٠,٠٠٠	أبها	مطور	منفعة	الراشد مول
٠,٨٣%	**1,642,957	٨,٩٦٠,٠٠٠	١٣,٤٤٠,٠٠٠	الرياض	مطور	ملكية	مجمع الراشد سترب مول
٩٨,٥%	***١٢٧,٧٨٩,٧١٤	١٨٦,١٦٠,٠٠٠	١,٦٠٤,٧٤٠,٠٠٠				الاجمالي
١,٥%			٢٤,٠٧١,٠٠٠				أتعاب هيكل رأس المال
١٠٠%			١,٦٢٨,٨١١,٠٠٠				اجمالي حجم الصندوق

*ارقام العام ٢٠١٨ م تعتبر مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat).

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

*** هذا الرقم يشمل جميع ارباح عام ٢٠١٨ م ولكن الصندوق سيستحق هذه الأرباح من تاريخ تأسيس الصندوق ونقل ملكية الاصول للصندوق.

*المبالغ المشروطة هي مبالغ متبقية لقيمة ثلاثة اصول، تم الاتفاق على ان يتم تسديد كامل المبلغ اذا تحقق شرط الاشغال وهي نسبة معينة لكل اصل عقاري حيث ان هذه الاصول لن يتم تسديد كامل مبالغها حتى يتم الوصول الى نسبة الاشغال المشروطة والسبب ان هذه الاصول تعتبر اصول جديدة وليس لها تاريخ تشغيلي وقد تم انشائها في عام ٢٠١٧ م وعليه ستكون دفع قيمتها مشروطة بارتفاع نسبة التشغيل ونسب الاشغال هي كالتالي:

١. الراشد مول- أبها: سيتم دفع المبلغ المتبقي وهو عبارة عن (١٤٨,٨٠٠,٠٠٠) ريال سعودي خلال ١٨ شهر من وصول نسبة الاشغال الى (٩٠%).
٢. مجمع الراشد سترب مول: سيتم دفع المبلغ المتبقي وهو عبارة عن (٨,٩٦٠,٠٠٠) ريال سعودي خلال ١٨ شهر من وصول نسبة الاشغال الى (٩٠%).
٣. الراشد ريزيدنسز: سيتم دفع المبلغ المتبقي وهو عبارة عن (٢٨,٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي خلال ١٨ شهر من وصول نسبة الاشغال الى (٧٥%) وذلك لمعدل ٦ اشهر متتالية، وتم وضعها كمعدل حيث ان قطاع الضيافة يتم استنجاهه بشكل يومي أي انه من الممكن ان تصل نسبة الاشغال في يوم معين او موسم معين الى ١٠٠% ويمكن ان تصل في بعض الايام الى ٢٠% ولذلك تم ضبطها بمعدل ٦ اشهر متتالية.

مثال توضيحي و افتراضي:

في حال انه نسبة الاشغال لمجمع الراشد سترب مول في مدينة الرياض وصلت لنسبة (٩٠%) في تاريخ ١/١/٢٠٢٠، معنى ذلك مدير الصندوق لديه ١٨ شهر من هذا التاريخ ليدفع المبلغ المتبقي لبائع الاصل ويكون المبلغ المشروط ثابت كما هو في اتفاقية البيع ويكون طريقة تسديد هذه المبالغ اما عن طريق التمويل وذلك بما يتماشى مع لوائح وتعليمات هيئة السوق المالية أو عن طريق المبالغ المحصلة من بيع احد اصول الصندوق في حال ان بيعها قد يكون في مصلحة المستثمرين، حيث أن الصندوق يحتوي على اصول متنوعة والذي ينوي مدير الصندوق الاحتفاظ ببعضها، ولكن يوجد اصول ينوي مدير الصندوق بيعها في المستقبل في حال ارتفع

سعرها.

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

ملخص الاصول المستحوذ عليها بعد تاريخ طرح الصندوق:

الأصل	نوع الملكية	حالة العقار	الموقع	قيمة الاستحواذ على العقار	قيمة الايجار السنوي	تاريخ الاستحواذ
برج مكتبي	ملكية	مطور	الرياض	٩٩,٠٠٠,٠٠٠ ريال	٩,٠٠٠,٠٠٠ ريال	١٤٤٢/٠٩/١٥ هـ الموافق ٢٠٢١/٤/٢٧ ميلادي

* قام الصندوق بتحمل قيمة السعي التي تعادل ٢,٥% من قيمة الاستحواذ.

ملخص محفظة الصندوق

(أ) تفاصيل العوائد المستهدفة لحاملي الوحدات:

#	اسم العقار	٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م
١	مجمع فلل الرفيعة	14,920,330	14,830,213	14,737,844	15,569,415
٢	مجمع فلل المعذر	537,239	550,670	564,437	578,548
٣	مجمع الراشد سترب مول	1,642,957	1,642,867	1,832,776	1,832,683
٤	الراشد مول (جازان)	15,646,293	16,385,308	16,643,401	16,907,878
٥	كورتيرارد ماريوت	6,309,944	6,558,660	7,340,264	7,617,121
٦	شقق ماريوت ريزيدنس ان	3,998,153	4,236,956	4,280,744	4,674,680
٧	الراشد ميغا مول (المدينة)	32,824,933	33,367,652	33,923,806	34,493,728
٨	الراشد ريزيدنسز	7,078,426	7,441,840	7,825,895	8,209,814
٩	مبنى سيتي ووك السكني (2B) ٦٩ وحدة	10,247,473	10,518,879	11,143,542	11,437,964
١٠	الراشد مول (أبها)	34,583,966	39,451,337	40,686,766	41,399,109
	إجمالي الايجارات	127,789,714	134,984,383	138,979,474	142,720,939
	مصاريف الصندوق	9,596,141	9,607,001	9,618,578	9,630,552
	نسبة رسوم ومصاريف الصندوق (%) من حجم الصندوق	0.59%	0.59%	0.59%	0.59%
	صافي العوائد بعد خصم جميع مصاريف الصندوق	118,193,573	125,377,382	129,360,896	133,090,386
	نسبة العائد الإجمالي قبل خصم مصاريف الصندوق (%)	7.85%	8.29%	8.53%	8.76%

8.17%	7.94%	7.70%	7.26%	نسبة العائد الإجمالي بعد خصم جميع مصاريف الصندوق (%)
-	-	-	7.77%	متوسط العوائد على الصندوق للسنوات الأربع القادمة

ملخص محفظة الصندوق بتاريخ الطرح الأولي:

الوصف	عدد/قيمة
إجمالي عدد العقارات وعقود المنفعة المراد الاستحواذ عليها	١٠
عدد العقارات المراد الاستحواذ على ملكيتها بشكل تام	٩
عدد العقارات المراد الاستحواذ على منفعتها	١
العقارات المطورة تطوير كامل	10
عدد العقارات قيد الإنشاء	0
نسبة العقارات المدرة للدخل من مجموع الأصول	100%
نسبة العقارات قيد الإنشاء من مجموع الأصول	0%
التكلفة الاجمالية لشراء العقارات (ريال سعودي)	١,٦٠٤,٧٤٠,٠٠٠
التكلفة الاجمالية لشراء العقارات من دون عقد المنفعة (ريال سعودي)	١,٣٨١,٥٤٠,٠٠٠
التكلفة الاجمالية لشراء عقد المنفعة (ريال سعودي)	قيمة العقد (٣٧٢,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مع الحق لمدير الصندوق في شراء العقار خلال السنوات الخمسة الأولى من توقيع العقد بمبلغ وقدره مئة وعشرة ملايين ريال سعودي (١١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) ومدته ٢٠ سنة
المبالغ المطلوب جمعها من الجمهور	٦٥١,٥٢٤,٤٠٠ ريال سعودي
إجمالي حجم الصندوق (ريال سعودي)	١,٦٢٨,٨١١,٠٠٠
التوزيع الجغرافي لأصول الصندوق	المملكة العربية السعودية (الرياض، المدينة المنورة، أبها، جازان) والإمارات العربية المتحدة (دبي)
مجموع الإيجارات لكامل أصول الصندوق المستهدفة خلال ١٢ شهر (سنة ٢٠١٨) (ريال سعودي)	١٢٧,٧٨٩,٧١٤ ريال سعودي
صافي الدخل بعد خصم جميع المصاريف لعام ٢٠١٨ م (ريال سعودي)	١١٨,١٩٣,٥٧٣ ريال سعودي
نسبة صافي الدخل بعد خصم جميع المصاريف لعام ٢٠١٨ م	7.26%
نسبة المساحة المؤجرة	82,6%
نسبة عقد المنفعة من إجمالي حجم الصندوق	13,7%
نسبة العقارات خارج المملكة	16,76%

ملخص محافظة الصندوق بعد تاريخ الطرح الأولي (بما في ذلك عمليات الاستحواذ الجديدة):

الوصف	عدد/قيمة
إجمالي عدد العقارات وعقود المنفعة المراد الاستحواذ عليها	11
عدد العقارات المراد الاستحواذ على ملكيتها بشكل تام	10
عدد العقارات المراد الاستحواذ على منفعتها	١
العقارات المطورة تطوير كامل	١١
عدد العقارات قيد الإنشاء	0
نسبة العقارات المدرة للدخل من مجموع الأصول	100%
نسبة العقارات قيد الإنشاء من مجموع الأصول	0%
التكلفة الاجمالية لشراء العقارات في تاريخ الطرح (ريال سعودي)	١,٦٠٤,٧٤٠,٠٠٠
المبالغ المشروطة في تاريخ الطرح (ريال سعودي)	١٨٦,١٦٠,٠٠٠
تكلفة العقارات المستحوذ عليها بعد تاريخ الطرح (ريال سعودي)	٩٩,٠٠٠,٠٠٠
التكلفة الاجمالية لعقارات الصندوق (ريال سعودي)	1,889,900,000

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

قطاع المراكز التجارية:

العقار الأول: الراشد ميغا مول المدينة المنورة (ملكية)

موقع المجمع:



وهو عبارة عن مجمع تجاري (مول) في المدينة المنورة ويتكون المجمع من أربعة أدوار و يضم المول ما يزيد عن ٢٥٠ متجرا من العلامات التجارية والمتاجر المتخصصة في مبيعات التجزئة، كذلك يوجد العديد من الماركات بما في ذلك الملابس والمواد الغذائية والمشروبات وغيرها من الخدمات مثل صالات ترفيهية (ديجي فن، وصالة تزلج، ومسرح الطفل، وملعب كرة قدم) بالإضافة إلى العديد من المطاعم، كما يضم هايبر ماركت على مساحة ٧٨٢٥ مترا مربعا، ومن المستأجرين: الشركة السعودية للمتاجر المتخصصة - كارفور، شركة عبد المحسن الحكير، شركة عبد المحسن العبدالكريم وشركاه، شركة الحميضي للساعات والمجوهرات، شركة داماس العربية السعودية المحدودة، شركة الشايح الدولية للتجارة، ويعتبر المجمع أكبر مجمع تجاري في المدينة المنورة.

معلومات الاصل	
اسم العقار	الراشد ميغا مول - المدينة المنورة
نوع العقار	مجمع تجاري (مول)
الموقع	المدينة المنورة طريق الملك عبدالله - الدائري الثاني
مساحة الارض*	جزء من أرض وتبلغ مساحة الارض ٦٤,٠٠٠ م ²
مساحة البناء	١١٥,٧٩٥ م ²
المالك	شركة صندوق بنیان للعقارات (ذات مسؤولية محدودة) المملوكة من قبل شركة عبدالرحمن سعد الراشد واولاده (مساهمة مغلقة)
تاريخ إتمام البناء**	مارس ٢٠٠٨
تاريخ تشغيل الاصل	يونيو ٢٠٠٨
عمر البناء	٩ سنوات من تاريخ التشغيل
عدد الادوار	٤ طوابق
قيمة شراء الاصل	٥٠٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

*يقع الاصل المراد الاستحواذ عليه على ارض تبلغ مساحتها ٦٤,٠٠٠ م² وهي تشمل على اصليين عقارين: الراشد ميغا مول المدينة المنورة، الراشد رينيدنسز.

**لا يوجد شهادة إتمام بناء للأصل العقاري ولكن يتعهد مدير الصندوق باستخراجها خلال ال ١٢ شهر القادمة وفي حال لم يتمكن من ذلك فسيكون مدير الصندوق هو المسؤول امام الصندوق وامام مالكي الوحدات في حال وقع أي ضرر بسبب عدم استخراجها.

العقود التأجيرية كما في ٣٠ نوفمبر ٢٠١٧ م	
عقود الإيجار الحالية	يوجد ٢٤٠ عقد تأجيري
المستأجرين الرئيسيين	المستأجرين الرئيسيين : الشركة السعودية للمتاجر المتخصصة – كارفور، شركة عبدالمحسن الحكير ، شركة عبدالمحسن العبدالكريم وشركاه ، شركة الحميضي للساعات والمجوهرات ، شركة داماس العربية السعودية المحدودة ، اتش اند ام (H & M) وباريس غاليري و هوم سينتر ويعتبر المجمع اكبر مجمع تجاري في المدينة المنورة. كذلك يوجد العديد من الماركات المختلفة التي تشمل الملابس والمواد الغذائية والمشروبات وغيرها من الخدمات
مدة العقود	متوسط مدة عقود التأجير حوالي ٣ سنوات مع عقود إيجار تتراوح بين سنة واحدة حتى ٢٠ سنة تعاقدية
التأجير بالباطن	لا يحق للمستأجر أن يؤجر أو يتنازل جزئياً أو كلياً عن هذا العقد للغير كان ذلك بعوض أو بدون عوض
انتهاء العقود	يجوز للمستأجر إنهاء العقد مع إلزامه بدفع قيمة عقد الإيجار كاملة، كما يجوز للطرفين عدم تجديد العقد على ان يتم إخطار الطرف الآخر بمدة لا تقل عن ستين يوماً كما يجوز للمالك إنهاء جميع العقود مع اشعار المستأجر وذلك في حالة مخالفة المستأجر لشروط العقد
النظام المطبق	تتبع للتنظيم والقوانين السارية في المملكة العربية السعودية

تفاصيل عقود الإيجار كما في ٣٠ نوفمبر ٢٠١٧ م				
نوع العقد	الإيجار الفعلي (ريال سعودي)	عدد العقود	المساحة التأجيرية (م ^٢)	سعر المتر بالريال السعودي
مراكز (محلات تجارية كبيرة)	11,224,544	10	32,195	٣٤٩
مطاعم	9,854,035	63	3,204	٣,٠٧٥
متاجر (محلات)	21,785,379	120	11,937	١,٨٢٥
خدمات اخري (مثال صراف، لوحات اعلان)	6,347,000	47	-	-
إجمالي الإيجارات الحالية	49,210,958	240	47,637	
اعلى مبلغ يستطيع مدير الصندوق الحصول عليه في حال تم تأجير الأصل بالكامل	50,496,608			
نسبة اشغال الأصل	٩٩,٤%			

عقود طويلة الاجل كما في ٣٠ نوفمبر ٢٠١٧ م*		
التفاصيل	اكتر من ٣ سنوات	اكتر من ١٠ سنوات
المساحة التأجيرية (م ^٢)	6,359	28,397
نسبة المساحة التأجيرية (م ^٢)	13%	60%
عدد العقود	16	10
متوسط مدة العقد من بداية العقد حتى النهاية (سنوات)	5.0	13.3
متوسط المدة المتبقية للعقد وينتهي (سنوات)	3.0	6.1

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

عقد إدارة الاملاك	
مدير الاملاك	شركة بنيان السعودية المملوكة لشركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مقلقة)
تفاصيل العقود	<p>مدير الاملاك مسؤول عن الادارة الكاملة للعقار وتشمل (ا) تحصيل الايجار، (ب) تأجير، تجديد، و تنفيذ و فرض عقود الايجار الحالية بالنيابة عن المالك، (ج) إدارة شؤون العقار اليومية وتكاليف الايجار بالإضافة الى ادارة العقار وصيانته، (د) الحفاظ على نظام شامل للإدارة المالية يغطي جميع التفاصيل المالية لجميع التدفقات النقدية و النفقات. و سوف يساعد مدير الأملاك ايضا المالك على تامين جميع التراخيص اللازمة و التراخيص اللازمة لتشغيل العقار للغرض المنشود.</p> <p>يلتزم الصندوق بدفع جميع المصاريف للمحافظة على العقار و تشغيله بما في ذلك المنافع والضرائب والتامين و جميع التكاليف الاخرى التي تمكن مدير الاملاك من إدارة العقار بما في ذلك المدفوعات للتحسينات المالية. و تبلغ مدة العقد ١٠ سنوات من تاريخ تأسيس الصندوق و يتم تجديدها تلقائياً لمدة ٥ سنوات مالم يبلغ اي طرف عن نيته بعدم التجديد قبل سنة واحدة على الاقل من انتهاء العقد.</p>

ان السنوات الخمس الاولى من العقد ملزمة لكلا الطرفين، و بعد ذلك يمكن لمدير الأملاك انهاء العقد بفترة اشعار مدتها ١٢٠ يوما بشرط ان يعين المالك بديلا. مدير يحق لمدير الأملاك الحصول على رسوم بنسبة ٥% من صافي الإيرادات مقابل خدماته.
--

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

العائد التآجيري الصافي للسنوات الثلاث الماضية			
العالم	2015	2016	2017
عائدات التآجير (ريال سعودي)	31,548,553	32,884,855	33,686,576

*أرقام العام ٢٠١٧ تعتبر فعلية حتى شهر نوفمبر وأرقام شهر ديسمبر تعتبر مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat).

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

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

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

العقار الثاني: الراشد مول- أهبها (منفعة)

موقع المجمع:



وهو عبارة عن مجمع تجاري (مول) في مدينة أمها ويقع على طريق الملك فهد، يتكون من دورين. يضم المول ما يزيد عن ٢٠٠ متجرًا من العلامات التجارية والمتاجر المتخصصة في مبيعات التجزئة، بما في ذلك الملابس والمواد الغذائية والمطاعم وغيرها من الخدمات. ويحتوي على العديد من ماركات الأزياء والعطور والتجميل وغيرها بالإضافة إلى أكثر من ٢٠ مطعم. كما يضم هايبر ماركت على مساحة ٤٦٩٤ مترًا مربعًا. المستأجرين الرئيسيين شركة العزيزية بنده المتحدة، شركة عبدالله العثيم للسياحة و الترفيه ، شركة الشايح الدولية للتجارة ، شركة كمال عثمان جمجوم ، شركة لاند مارك العربية .

وفيما يتعلق بعقد حق الانتفاع الموقع مع شركة عبدالرحمن سعد الراشد واولاده هو بقيمة وقدرها ٣٧٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثمائة واثنان وسبعون مليون) لمدة ٢٠ سنة، يتم دفع مبلغ وقدره ٢٢٣,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مئتان وثلاثة وعشرون مليون ومئتان ألف) مقابل حق الانتفاع عند تأسيس الصندوق ومبلغ مشروط وقدره ١٤٨,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مائة وثمانية وأربعون مليون وثمانمائة ألف) ولكن نظراً إلى عمر الاصل حيث ان هذه الاصل يعتبر اصل عقاري جديدة وليس له تاريخ تشغيلي وقد تم انشائه في عام ٢٠١٧م وعليه ستكون دفع قيمة عقد الانتفاع مشروطة بارتفاع نسبة التشغيل الى ٩٠% خلال ١٨ شهر من تاريخ تأسيس الصندوق. كما لدى مدير الصندوق حق شراء العقار خلال السنوات الخمسة الأولى من توقيع هذا العقد بمبلغ وقدره ١١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مائة وعشرة مليون) وذلك بعد استخراج صك منفصل لعين العقار. يقع المجمع التجاري على قطعة ارض كبيرة مساحتها (٢٢٠,١٨٢,٧٥ م²) وهي مملوكة بموجب صك واحد.

معلومات العقار المراد شراء حق الانتفاع فيه تجدونها ادناه:

معلومات الاصل	
اسم العقار	الراشد مول- أمها
نوع العقار	مجمع تجاري (مول)
الموقع	أمها، طريق الملك فهد
مساحة الارض	٨٩,٥٢٤ م ²
مساحة البناء	١٤٧,٩٦٧ م ²
مالك الاصل	شركة صندوق بنين للعقارات (ذات مسؤولية محدودة) المملوكة من قبل شركة عبدالرحمن سعد الراشد واولاده (مساهمة مغلقة)
تاريخ إتمام البناء*	سبتمبر ٢٠١٧
تاريخ تشغيل الاصل	نوفمبر ٢٠١٧
عمر البناء	٤ أشهر (من تاريخ التشغيل)
عدد الادوار	يتكون المجمع من دورين
قيمة شراء المنفعة	٢٢٣,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
تفاصيل حق المنفعة	عقد المنفعة هو عقد لمدة ٢٠ سنة للانتفاع من الاصل العقاري كاملاً وتم شرائها من مالك الاصل مباشرة دون وجود مستأجر للأصل، وهو عبارة عن مركز تجاري (مول) متواجد في مدينة أمها، حيث ان هذا العقد يعطي الصندوق جميع الصلاحيات في الاستفادة من الاصل بشكل مباشر.
عقد مشروط لاستكمال قيمة حق الانتفاع	سعر عقد الانتفاع (٣٧٢,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وذلك بعد تقييمه من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال ولكن نظراً إلى عمر الاصل حيث ان هذه الاصل يعتبر اصل عقاري جديد وليس له تاريخ تشغيلي وقد تم انشائه في عام ٢٠١٧م وعليه ستكون دفع قيمة حق الانتفاع مشروطة بارتفاع نسبة التشغيل حيث سيتم دفع مبلغ وقدره ١٤٨,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي خلال ١٨ شهر من تاريخ وصول نسبة الاشغال

الى ٩٠%. وفي جميع الاحوال فإن الانتفاع بالأصل يعود الى الصندوق من تاريخ تأسيس الصندوق

*لا يوجد شهادة إتمام بناء للأصل العقاري ولكن بتعمد مدير الصندوق باستخراجها خلال الـ ١٢ شهر القادمة وفي حال لم يتمكن من ذلك فسيكون مدير الصندوق هو المسؤول امام الصندوق وامام مالكي الوحدات في حال وقع أي ضرر بسبب عدم استخراجها.

العقود التأجيرية كما في ٣٠ نوفمبر ٢٠١٧ م	
عقود الإيجار الحالية	يوجد ١٩٣ عقد تأجيري
المستأجرين الرئيسيين	المستأجرين الرئيسيين : شركة العزيزية بنده المتحدة ، شركة عبدالله العثيم للسياحة و الترفيه ، شركة الشايح الدولية للتجارة ، شركة كمال عثمان مجموع ، شركة لاند مارك العربية. كذلك يوجد العديد من الماركات المختلفة التي تشمل الملابس والمواد الغذائية والمشروبات وغيرها من الخدمات.
مدة العقود	متوسط مدة عقود التأجير حوالي ٣ سنوات مع عقود إيجار تتراوح بين سنة واحدة حتى ٢٠ سنة تعاقدية
التأجير بالباطن	لا يحق للمستأجر أن يؤجر أو يتنازل جزئياً أو كلياً عن هذا العقد للغير كان ذلك بعوض أو بدون عوض
إنهاء العقود	يجوز للمستأجر إنهاء العقد مع إلزامه بدفع قيمة عقد الإيجار كاملة ، كما يجوز للطرفين عدم تجديد العقد على ان يتم إخطار الطرف الآخر بمدة لا تقل عن ستين يوماً كما يجوز للمالك إنهاء جميع العقود مع اشعار المستأجر و ذلك في حالة مخالفة المستأجر لشروط العقد
النظام المطبق	تتبع للتنظيم والقوانين السارية في المملكة العربية السعودية

تفاصيل عقود الإيجار كما في ٣٠ نوفمبر ٢٠١٧ م				
نوع العقد	الإيجار الفعلي (ريال سعودي)	عدد العقود	المساحة التأجيرية (م ^٢)	سعر المتر بالريال السعودي
مراكز (محلات تجارية كبيرة)	10,598,110	5	20,421	519
مطاعم	8,805,558	52	3,168	2,780
متاجر (محلات)	22,060,396	110	15,902	1,387
مكاتب	827,458	٢	1,425	581
خدمات اخري (مثال صراف، لوحات اعلان)	2,990,000	٢٤	-	-
إجمالي الإيجارات الحالية	45,281,522	١٩٣	٥٥,٧٢٢	-
اعلى مبلغ يستطيع مدير الصندوق الحصول عليه في حال تم تأجير الأصل بالكامل	55,877,747			
نسبة اشغال الاصل	٧٧,٦%			

عقود طويلة الاجل كما في ٣٠ نوفمبر ٢٠١٧ م*		
التفاصيل	اكثر من ٣ سنوات (ريال سعودي)	اكثر من ١٠ سنوات
المساحة التأجيرية (م ^٢)	16,491	13,174
نسبة المساحة التأجيرية (م ^٢)	31%	25%
عدد العقود	38	6
متوسط مدة العقد من بداية العقد حتى النهاية (سنوات)	5.3	15.5
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد (سنوات)	5.3	14.7

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

عقد إدارة الاملاك	
مدير الاملاك	شركة بنينان السعودية المملوكة لشركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مغلقة)
تفاصيل العقود	مدير الاملاك مسؤول عن الادارة الكاملة للعقار و تشمل (ا) تحصيل الإيجار، (ب) تأجير، تجديد، و تنفيذ و فرض عقود الإيجار الحالية بالنيابة عن المالك، (ج) إدارة شؤون العقار اليومية وتكاليف الإيجار بالإضافة الى ادارة العقار وصيانته، (د) الحفاظ على نظام شامل للإدارة المالية يغطي جميع التفاصيل المالية لجميع التدفقات النقدية و النفقات. و سوف يساعد مدير الاملاك ايضا المالك على تأمين جميع التراخيص اللازمة و التراخيص اللازمة لتشغيل العقار للغرض المنشود.

<p>يلتزم الصندوق بدفع جميع المصاريف للمحافظة على العقار و تشغيله بما في ذلك المنافع والضرائب و التأمين و جميع التكاليف الاخرى التي تمكن مدير الاملاك من إدارة العقار بما في ذلك المدفوعات للتجسيينات المالية.</p> <p>و تبلغ مدة العقد ١٠ سنوات من تاريخ تأسيس الصندوق و يتم تجديدها تلقائيا لمدة ٥ سنوات مالم يبلغ اي طرف عن نيته بعدم التجديد قبل سنة واحدة على الاقل من انتهاء العقد.</p> <p>ان السنوات الخمس الاولى من العقد ملزمة لكلا الطرفين، و بعد ذلك يمكن لمدير الأملاك انهاء العقد بفترة اشعار مدتها ١٢٠ يوما بشرط ان يعين المالك بديلا.</p> <p>يحق لمدير الأملاك الحصول على رسوم بنسبة ٥% من صافي الايرادات مقابل خدماته.</p>	
--	--

عقد التأمين			
شركة التأمين	الشركة الخليجية العامة للتأمين التعاوني	شركة الوطنية للتأمين	الشركة الخليجية العامة للتأمين التعاوني
نوع التغطية	<ul style="list-style-type: none"> ا- المبنى ب- نظام تكييف الهواء ج- الادوات و المعدات د- الادوات الكهربائية هـ- الاثاث و الديكور و- الكمبيوترات و الطابعات ز- المخزون ط- فقدان الايجار 	<ul style="list-style-type: none"> ا- ارباب ب- حرب ج- تخريب 	<ul style="list-style-type: none"> ا- المسؤولية العامة

العائد التاجيري الصافي للسنوات الثلاث الماضية			
العائد	2015	2016	من شهر نوفمبر* ٢٠١٧
عائدات التأجير (ريال سعودي)	NA	NA	4,293,500

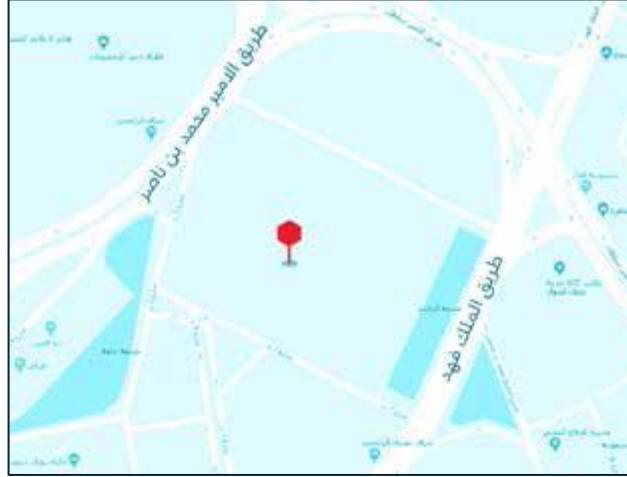
**أرقام العام ٢٠١٧ تعتبر فعلية حتى شهر نوفمبر وارقام شهر ديسمبر تعتبر متوقعة مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat).

العائد التاجيري المستهدف للسنوات الثلاث القادمة*			
العائد	2018	2019	2020
إجمالي الأيجار	51,054,313	56,544,116	58,219,977
صافي الدخل التشغيلي**	34,583,966	39,451,337	40,686,766
نسبة العائد التشغيلي	٩,٣٠%	١٠,٦١%	١٠,٩٤%

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

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

جازان (ملكية)



العقار الثالث: الراشد مول

موقع المجمع:

وهو عبارة عن مجمع تجاري (مول) يتكون من ثلاثة طوابق (أرضي، أول، وثاني). يقع الراشد مول في مدينة جازان على طريق الملك فهد بجوار فندق ماريوت وشقق ريزيدنس إن، يضم المول ما يزيد عن ٢٠٠ متجرًا من العلامات التجارية والمتاجر المتخصصة في مبيعات التجزئة كما يحتوي على العديد من ماركات الأزياء والعطور وأكثر من ٣٠ مطعم، كما يضم هايبر ماركت على مساحة ٤٣٨٧ مترًا مربعًا ومدينة ترفيهية، ومن المستأجرين الرئيسيين: شركة العزيزية بنده المتحدة، شركة عبدالمحسن الحكير للسياحة والتنمية، الشركة العربية للعود، شركة كمال عثمان جمجوم، شركة دار الضيافة للخدمات الغذائية، شركة أطعمة الشرق المتحدة.

معلومات الاصل	
اسم العقار	الراشد مول- جازان
نوع العقار	مجمع تجاري (مول)
الموقع	جازان، حي الروضة، طريق الملك فهد
مساحة الارض*	جزء من أرض و تبلغ مساحة الأرض ٤٠,٠٠٠ م ²
مساحة البناء**	٥٠,٠٠٠ م ²
المالك	شركة صندوق بنين للعقارات (ذات مسؤولية محدودة) المملوكة من قبل شركة عبدالرحمن سعد الراشد واولاده (مساهمة مغلقة)
تاريخ إتمام البناء	يونيو ٢٠١٠
تاريخ تشغيل الاصل	اغسطس ٢٠١٠
عمر البناء	٧ سنوات من تاريخ التشغيل
عدد الادوار	٣ طوابق
قيمة شراء الاصل	٢٠٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

*يقع الاصل المراد الاستحواذ عليه على أرض تبلغ مساحتها ٤٠,٠٠٠ م² وهي تشمل على ٣ اصول عقارية: الراشد مول- جازان، شقق ماريوت ريزيدنس إن، كورتيارد ماريوت.
**لا يوجد شهادة إتمام بناء للأصل العقاري ولكن يتعهد مدير الصندوق باستخراجها خلال الـ ١٢ شهر القادمة وفي حال لم يتمكن من ذلك فسيكون مدير الصندوق هو المسؤول امام الصندوق وامام مالكي الوحدات في حال وقع أي ضرر بسبب عدم استخراجها.

العقود التأجيرية في تاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠١٧ م	
عقود الإيجار الحالية	يوجد ٢٠٧ عقد تأجيري
المستأجرين الرئيسيين	المستأجرين الرئيسيين: شركة العزيزية بنده المتحدة، شركة عبدالمحسن الحكير للسياحة والتنمية، الشركة العربية للعود، شركة كمال عثمان جمجوم، شركة دار الضيافة للخدمات الغذائية، شركة أطعمة الشرق

المتحدة، اتش اند ام (H & M). كذلك يوجد العديد من الماركات المختلفة وتشمل الملابس والمواد الغذائية والمشروبات وغيرها من الخدمات	
متوسط مدة عقود التأجير حوالي ٣ سنوات مع عقود إيجار تتراوح بين سنة واحدة حتى ٢٠ سنة تعاقدية	مدة العقود
لا يحق للمستأجر أن يؤجر أو يتنازل جزئياً أو كلياً عن هذا العقد للغير كان ذلك بعوض أو بدون عوض	التأجير بالباطن
يجوز للمستأجر إنهاء العقد مع إلزامه بدفع قيمة عقد الإيجار كاملة، كما يجوز للطرفين عدم تجديد العقد على ان يتم إخطار الطرف الآخر بمدة لا تقل عن ستين يوماً كما يجوز للمالك إنهاء جميع العقود مع اشعار المستأجر و ذلك في حالة مخالفة المستأجر لشروط العقد	انتهاء العقود
تتبع للتنظيم والقوانين السارية في المملكة العربية السعودية	النظام المطبق

تفاصيل عقود الإيجار كما في ٣٠ نوفمبر ٢٠١٧م في الراشد مول جازان				
نوع العقد	الإيجار الفعلي (ريال سعودي)	عدد العقود	المساحة التأجيرية (م ^٢)	سعر المتر بالريال السعودي
مراكز (محلات تجارية كبيرة)	٥,٩١٨,٠٩٦	٥	١٦,٢٨٧	٣٦٣
مطاعم	٤,١٣٢,٤١٧	٥٧	١,٤١٤	٢,٩٢٣
متاجر (محلات)	١٦,٨٣٢,٧٣٥	١٢٤	١٠,٤٤٤	١,٦١٢
خدمات اخري (مثال صراف، لوحات اعلان)	١,٦٤٧,٠٠٠	٢١	-	-
إجمالي الإيجارات الحالية	٢٨,٥٣٠,٢٤٨	٢٠٧	٢٨,١٤٥	-
اعلى مبلغ يستطيع مدير الصندوق الحصول عليه في حال تم تأجير الاصل بالكامل	٢٩,٠١١,٣٣٥			
نسبة اشغال الاصل	%٩٨,٩			

عقود طويلة الاجل كما في ٣٠ نوفمبر ٢٠١٧م*		
التفاصيل	اكثر من ٣ سنوات (ريال سعودي)	اكثر من ١٠ سنوات
المساحة التأجيرية (م ^٢)	4,288	14,522
نسبة المساحة التأجيرية (م ^٢)	15%	51%
عدد العقود	16	8
متوسط مدة العقد من بداية العقد حتى النهاية (سنوات)	5.9	13.7
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد (سنوات)	4.1	7.1

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

عقد إدارة الاملاك	
مدير الاملاك	شركة بنيان السعودية المملوكة لشركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مغلقة)
تفاصيل العقود	<p>مدير الاملاك مسؤول عن الادارة الكاملة للعقار وتشمل (أ) تحصيل الإيجار، (ب) تأجير، تجديد، وتنفيذ و فرض عقود الإيجار الحالية بالنيابة عن المالك، (ج) إدارة شؤون العقار اليومية وتكاليف الإيجار بالإضافة الى ادارة العقار وصيانته، (د) الحفاظ على نظام شامل للإدارة المالية يغطي جميع التفاصيل المالية لجميع التدفقات النقدية و النفقات. و سوف يساعد مدير الاملاك ايضا المالك على تأمين جميع التراخيص اللازمة و التراخيص اللازمة لتشغيل العقار للغرض المنشود.</p> <p>يلتزم الصندوق بدفع جميع المصاريف للمحافظة على العقار و تشغيله بما في ذلك المنافع والضرائب و التأمين و جميع التكاليف الاخرى التي تمكن مدير الاملاك من إدارة العقار بما في ذلك المدفوعات للتحسينات المالية.</p> <p>و تبلغ مدة العقد ١٠ سنوات من تاريخ تأسيس الصندوق و يتم تجديدها تلقائياً لمدة ٥ سنوات مالم يبلغ اي طرف عن نيته بعدم التجديد قبل سنة واحدة على الاقل من انتهاء العقد.</p> <p>ان السنوات الخمس الاولى من العقد ملزمة لكلا الطرفين، و بعد ذلك يمكن لمدير الاملاك إنهاء العقد بفترة اشعار مدتها ١٢٠ يوماً بشرط ان يعين المالك بديلاً.</p> <p>مدير يحق لمدير الاملاك الحصول على رسوم بنسبة ٥% من صافي الإيرادات مقابل خدماته.</p>

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

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

*أرقام العام ٢٠١٧ تعتبر فعلية حتى شهر نوفمبر وأرقام شهر ديسمبر تعتبر مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat).

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

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

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

العقار الرابع: مجمع الراشد سترب مول (ملكية)

موقع المجمع:



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

معلومات الاصل	
اسم العقار	مجمع الراشد سترب مول
نوع العقار	مجمع تجاري
الموقع	الرياض، حي النرجس، شارع عثمان بن عفان
مساحة الارض	٥,١٠٠ م ²
مساحة البناء	٤,٣٩٨ م ²
المالك	شركة صندوق بنين للعقارات (ذات مسؤولية محدودة) المملوكة من قبل شركة عبدالرحمن سعد الراشد واولاده (مساهمة مغلقة)
تاريخ إتمام البناء*	أكتوبر ٢٠١٧
تاريخ تشغيل الاصل**	لا يوجد حتى الان
عمر البناء	تم انشاءه في تاريخ ١٤٣٨/٩/١٨ هـ اي ان عمر الاصل العقاري هو ١٠ أشهر
عدد الوحدات	٧ معرض تجارية
عدد الادوار	١
نسبة اشغال المساحة التأجيرية	٠% **
قيمة شراء الاصل	١٣,٤٤٠,٠٠٠ ريال سعودي
عقد مشروط لاستكمال قيمة الاصل	تم تقييم الاصل بسعر ٢٢,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ولكن نظراً إلى عمر الاصل حيث ان هذه الاصل يعتبر اصل عقاري جديد وليس له تاريخ تشغيلي وقد تم انشاءه في عام ٢٠١٧ م وعليه ستكون دفع قيمته مشروطة بارتفاع نسبة التشغيل حيث سيتم دفع مبلغ وقدره ٨,٩٦٠,٠٠٠ ريال سعودي خلال ١٨ شهر من تاريخ وصول نسبة الاشغال الى ٩٠%. وفي جميع الاحوال فإن الاصل يعتبر مملوكة بالكامل للصندوق وجميع عوائده تعود الى الصندوق من تاريخ تأسيس الصندوق

* يوجد شهادة إتمام بناء صادرة بتاريخ ١٤٣٨/٩/١٨ هـ ورقم ٤٣١١/١٤٣٨.

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

العقود التأجيرية لعام ٢٠١٨ م	
عقود الإيجار الحالية	لا يوجد أي عقود تأجير في الوقت الحالي
المستأجرين الحاليين	
قيمة الإيجار السنوية	
مدة العقود	
التأجير بالباطن	
انتهاء العقود	
النظام المطبق	

عقد إدارة الاملاك

مدير الاملاك	شركة بنيان السعودية المملوكة لشركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مقفلة)
تفاصيل العقود	<p>مدير الاملاك مسؤول عن الادارة الكاملة للعقار وتشمل (ا) تحصيل الايجار، (ب) تأجير، تجديد، وتنفيذ و فرض عقود الايجار الحالية بالنيابة عن المالك، (ج) إدارة شؤون العقار اليومية وتكاليف الايجار بالإضافة الى ادارة العقار وصيانته، (د) الحفاظ على نظام شامل للإدارة المالية يغطي جميع التفاصيل المالية لجميع التدفقات النقدية و النفقات. و سوف يساعد مدير الأملاك ايضا المالك على تأمين جميع التراخيص اللازمة و التراخيص اللازمة لتشغيل العقار للغرض المنشود.</p> <p>يلتزم الصندوق بدفع جميع المصاريف للمحافظة على العقار و تشغيله بما في ذلك المنافع والضرائب و التأمين و جميع التكاليف الاخرى التي تمكن مدير الاملاك من إدارة العقار بما في ذلك المدفوعات لتحسينات المالية.</p> <p>و تبلغ مدة العقد ١٠ سنوات من تاريخ تأسيس الصندوق و يتم تجديدها تلقائيا لمدة ٥ سنوات مالم يبلغ اي طرف عن نيته بعدم التجديد قبل سنة واحدة على الاقل من انتهاء العقد.</p> <p>ان السنوات الخمس الاولى من العقد ملزمة لكلا الطرفين، و بعد ذلك يمكن لمدير الأملاك انهاء العقد بفترة اشعار مدتها ١٢٠ يوما بشرط ان يعين المالك بديلا.</p> <p>يحق لمدير الأملاك الحصول على رسوم بنسبة ٥% من صافي الايرادات مقابل خدماته.</p>

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

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

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

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

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

قطاع الفنادق:

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

موقع المجمع:



وهو عبارة عن فندق أربعة نجوم يقع في وسط مدينة جازان وبالقرب من المجمعات التجارية وكورنيش جازان. كورتيارد ماريوت يرتبط بمبنى الراشد مول. يحتوي على ١٢٩ غرفة، ونادي صحي فيه مسبح داخلي ومركز لياقة والعديد من الخدمات وكذلك يوجد قاعات اجتماعات تكفي لأكثر من ١٧٠ شخص وهذا النوع من الاصول التي تحتوي على مشغل وتعتمد بشكل كامل على نسبة الاشغال اليومية وليس على مستأجر للأصل بشكل عام.

معلومات الاصل	
اسم العقار	كورتيارد ماريوت
نوع العقار	فندق أربعة نجوم
الموقع	جازان ، حي الروضة ، طريق الملك فهد
مساحة الارض*	جزء من أرض وتبلغ مساحة الارض ٤٠٠,٠٠٠ م ²
مساحة البناء**	٥٠٠,٠٠٠ م ²
المالك	شركة صندوق بنين للعقارات (ذات مسؤولية محدودة) المملوكة من قبل شركة عبد الرحمن سعد الراشد واولاده (مساهمة مقفلة)
تاريخ إتمام البناء*	أكتوبر ٢٠١٣
تاريخ تشغيل الأصل	نوفمبر ٢٠١٣
عمر البناء	4 سنوات
عدد الوحدات	129 وحدة تأجيرية
عدد الأدوار	٦
نسبة اشغال المساحة التأجيرية***	39%
قيمة شراء الاصل	٩٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال

* يقع الأصل المراد الاستحواذ عليه على أرض تبلغ مساحتها ٤٠٠,٠٠٠ م² وهي تشمل على ٣ أصول عقارية: الراشد مول- جازان، شقق ماريوت ريزيدنس ان، كورتيارد ماريوت. ** لا يوجد شهادة إتمام بناء للأصل العقاري ولكن يتعهد مدير الصندوق باستخراجها خلال الـ ١٢ شهر القادمة وفي حال لم يتمكن من ذلك فسيكون مدير الصندوق هو المسؤول امام الصندوق وامام مالكي الوحدات في حال وقع أي ضرر بسبب عدم استخراجها.

*** يفصح مدير الصندوق بأن هذا الرقم مبني على دراسة قامت بها مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat) ولا يضمن مدير الصندوق دقة هذا الرقم وهذا الرقم حتى تاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠١٧ م..

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

عقود الإيجار والتراخيص للمحلات التجارية داخل الفندق، والمسؤول عن جميع الأنشطة الأخرى اللازمة لتشغيل وإدارة الفندق	
مدة العقود	مدة العقد هي ٢٠ سنة بدأت من ٢٩ أغسطس ٢٠١٠، وبعد انتهاء المدة يتم تجديد المدة تلقائياً لمديتين كل مدة ٥ سنوات ما لم يقيم المالك أو المشغل بإخطار كتابي بعدم رغبته بالتجديد قبل ٣٠٠ يوماً على الأقل من انتهاء المدة الأولية أو مدة التجديد
التشغيل بالباطن	لا يجوز لأي من الطرفين إعادة صياغة أو بيع هذه الاتفاقية دون موافقة مسبقة من الطرف الآخر، إلا في ظروف معينة جداً وتم توضيحها في العقد
انتهاء العقود	لكل من الطرفين الحق في إنهاء العقد بناء على سبب واضح يقدم للطرف الآخر
النظام المطبق*	تخضع الاتفاقية لقوانين المملكة المتحدة ويتم الفصل في أي نزاع ينشأ عن طريق التحاكم في مركز لندن للتحكيم الدولي الواقع في مركز دبي المالي

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

عقد إدارة الأملاك	
مدير الأملاك	شركة بنيان السعودية المملوكة لشركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مغلقة)
تفاصيل العقود	<p>مدير الأملاك مسؤول عن الإدارة الكاملة للعقار وتشمل (أ) تحصيل الإيجار، (ب) تأجير، تجديد، وتنفيذ و فرض عقود الإيجار الحالية بالنيابة عن المالك، (ج) إدارة شؤون العقار اليومية وتكاليف الإيجار بالإضافة إلى إدارة العقار وصيانته، (د) الحفاظ على نظام شامل للإدارة المالية يغطي جميع التفاصيل المالية لجميع التدفقات النقدية والنفقات. و سوف يساعد مدير الأملاك أيضاً المالك على تأمين جميع التراخيص اللازمة و التراخيص اللازمة لتشغيل العقار للغرض المنشود.</p> <p>يلتزم الصندوق بدفع جميع المصاريف للمحافظة على العقار و تشغيله بما في ذلك المنافع والضرائب و التأمين و جميع التكاليف الأخرى التي تمكن مدير الأملاك من إدارة العقار بما في ذلك المدفوعات لتحسينات المالية.</p> <p>و تبلغ مدة العقد ١٠ سنوات من تاريخ تأسيس الصندوق و يتم تجديدها تلقائياً لمدة ٥ سنوات كاملة ما لم يبلغ أي طرف عن نيته بعدم التجديد قبل سنة واحدة على الأقل من انتهاء العقد.</p> <p>ان السنوات الخمس الأولى من العقد ملزمة لكلا الطرفين، و بعد ذلك يمكن لمدير الأملاك إنهاء العقد بفترة اشعار مدتها ١٢٠ يوماً بشرط ان يعين المالك بديلاً.</p> <p>مدير يحق لمدير الأملاك الحصول على رسوم بنسبة ١% من صافي الإيرادات.</p>

عقد التأمين			
شركة التأمين	الشركة الخليجية العامة للتأمين التعاوني	شركة الوطنية للتأمين	شركة التأمين
نوع التغطية	<ul style="list-style-type: none"> أ- المبنى ب- نظام تكييف الهواء ج- الادوات و المعدات د- الادوات الكهربائية هـ- الاثاث و الديكور و- الكمبيوترات و الطابعات ز- المخزون ح- فقدان الريح - محدد 	<ul style="list-style-type: none"> أ- ارهاب ب- حرب ج- تخريب 	أ- المسؤولية العامة

العائد التاجيري الصافي للسنوات الثلاث الماضية			
العائد التاجيري الصافي للسنوات الثلاث الماضية	2017*	2016	2015
إجمالي الإيجار	٢٠,٤٨٣,٤٣٨	٢٣,٤٤٠,٦٣٥	٣١,٠٣٨,٠٨٥
عائدات التأجير (ريال سعودي)**	4,667,210	5,257,228	10,360,439
نسبة العائد التشغيلي***	%٥,١٩	%٥,٨٤	%١١,٥١

* أرقام العام ٢٠١٧ تعتبر فعلية حتى شهر نوفمبر وأرقام شهر ديسمبر تعتبر مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat).

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

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

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

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

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

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

موقع المجمع:



وهو عبارة عن شقق فندقية أربعة نجوم تقع في وسط مدينة جازان وبالقرب من المجمعات التجارية وكورنيش جازان. ترتبط بمبنى الراشد مول. تحتوي على ٧٩ شقة، ونادي صعي فيه مسبح داخلي ومركز لياقة والعديد من الخدمات وكذلك يوجد قاعة اجتماعات تكفي لأكثر من ١٨٠ مستفيد مع وجود مواقف خاصة بها وهذا النوع من الاصول التي تحتوي على مشغل وتعتمد بشكل كامل على نسبة الاشغال اليومية وليس على مستأجر للأصل بشكل عام.

معلومات الاصل	
اسم العقار	شقق ماريوت ريزيدنس ان
نوع العقار	شقق فندقية أربعة نجوم
الموقع	جازان ، حي الروضة، طريق الملك فهد
مساحة الارض*	جزء من أرض وتبلغ مساحة الارض ٤٠,٠٠٠ م ²
مساحة البناء*	٥٠,٠٠٠ م ²
المالك	شركة صندوق بنیان للعقارات (ذات مسؤولية محدودة) المملوكة من قبل شركة عبدالرحمن سعد الراشد واولاده (مساهمة مغلقة)
تاريخ إتمام البناء**	أكتوبر ٢٠١٤
تاريخ تشغيل الاصل	نوفمبر ٢٠١٤
عمر البناء	٣ سنوات
عدد الوحدات	٧٩ شقة فندقية
عدد الادوار	٦
نسبة اشغال المساحة التأجيرية***	60%
قيمة شراء الاصل	٥٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

*يقع الاصل المراد الاستحواذ عليه على ارض تبلغ مساحتها ٤٠,٠٠٠ م² وهي تشمل على ٣ اصول عقارية: الراشد مول- جازان، شقق ماريوت ريزيدنس ان، كورنيش ماريوت. **لا يوجد شهادة إتمام بناء للأصل العقاري ولكن يتعهد مدير الصندوق باستخراجها خلال ال١٢ شهر القادمة وفي حال لم يتمكن من ذلك فسيكون مدير الصندوق هو المسؤول امام الصندوق وامام مالكي الوحدات في حال وقع أي ضرر بسبب عدم استخراجها.

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

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

عقود الإيجار والتراخيص للمحلات التجارية داخل الفندق، والمسؤول عن جميع الأنشطة الأخرى اللازمة لتشغيل وإدارة الفندق	
مدة العقد هي ٢٠ سنة بدأت من ٢٩ أغسطس ٢٠١٠، وبعد انتهاء المدة يتم تجديد المدة تلقائياً لمدة ٥ سنوات ما لم يقم المالك أو المشغل بإخطار كتابي بعدم رغبته بالتجديد قبل ٣٠ يوماً على الأقل من انتهاء المدة الأولية أو مدة التجديد	مدة العقود
لا يجوز لأي من الطرفين إعادة صياغة أو بيع هذه الاتفاقية دون موافقة مسبقة من الطرف الآخر، إلا في ظروف معينة جداً وتم توضيحها في العقد	التشغيل بالباطن
لكل من الطرفين الحق في إنهاء العقد بناء على سبب واضح يقدم للطرف الآخر	انتهاء العقود
تخضع الاتفاقية لقوانين المملكة المتحدة ويتم الفصل في أي نزاع ينشأ عن طريق التحاكم في مركز لندن للتحكيم الدولي الواقع في مركز دبي المالي	النظام المطبق*

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

عقد إدارة الاملاك	
مدير الاملاك	شركة بنين السعودية المملوكة لشركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مغلقة)
تفاصيل العقود	<p>مدير الأملاك مسؤول عن الإدارة الكاملة للعقار وتشمل (أ) تحصيل الإيجار، (ب) تأجير، تجديد، وتنفيذ و فرض عقود الإيجار الحالية بالنيابة عن المالك، (ج) إدارة شؤون العقار اليومية وتكاليف الإيجار بالإضافة إلى إدارة العقار وصيانته، (د) الحفاظ على نظام شامل للإدارة المالية يغطي جميع التفاصيل المالية لجميع التدفقات النقدية والنفقات. و سوف يساعد مدير الأملاك أيضاً المالك على تأمين جميع التراخيص اللازمة و التراخيص اللازمة لتشغيل العقار للغرض المنشود.</p> <p>يلتزم الصندوق بدفع جميع المصاريف للمحافظة على العقار و تشغيله بما في ذلك المنافع والضرائب و التأمين و جميع التكاليف الأخرى التي تمكن مدير الاملاك من إدارة العقار بما في ذلك المدفوعات للتحسينات المالية.</p> <p>و تبلغ مدة العقد ١٠ سنوات من تاريخ تأسيس الصندوق و يتم تجديدها تلقائياً لمدة ٥ سنوات كاملة ما لم يبلغ أي طرف عن نيته بعدم التجديد قبل سنة واحدة على الأقل من انتهاء العقد.</p> <p>ان السنوات الخمس الأولى من العقد ملزمة لكلا الطرفين، و بعد ذلك يمكن لمدير الأملاك إنهاء العقد بفترة اشعار مدتها ١٢٠ يوماً بشرط ان يعين المالك بديلاً.</p> <p>يحق لمدير الأملاك الحصول على رسوم بنسبة ١% من صافي الإيرادات.</p>

عقد التأمين			
شركة التأمين	الشركة الخليجية العامة للتأمين التعاوني	شركة التأمين	شركة الوطنية للتأمين
نوع التغطية	<p>أ- المبنى</p> <p>ب- نظام تكييف الهواء</p> <p>ج- الأدوات والمعدات</p> <p>د- الأدوات الكهربائية</p> <p>هـ- الأثاث والديكور</p> <p>و- الكمبيوترات والطابعات</p> <p>ز- المخزون</p> <p>ح- فقدان الربح - محدد</p>	<p>أ- ارباب</p> <p>ب- حرب</p> <p>ج- تخريب</p>	أ- المسؤولية العامة

العائد التآجيري الصافي للسنوات الثلاث الماضية (ريال سعودي)				
العائد التآجيري الصافي للسنوات الثلاث الماضية (ريال سعودي)	2017*	2016	2015	العائد التآجيري الصافي للسنوات الثلاث الماضية (ريال سعودي)
إجمالي الإيجار	١٢,٢٨٢,٢٠٨,٢١	١١,٨١٥,٠٨٩	١٠,٢٢٠,٨٣٥	إجمالي الإيجار
صافي الدخل التشغيلي**	4,135,454	4,562,946	3,591,794	صافي الدخل التشغيلي**
نسبة العائد التشغيلي	٧,٤٥%	٨,٢٢%	٦,٤٧%	نسبة العائد التشغيلي

* أرقام العام ٢٠١٧ تعتبر فعلية حتى شهر نوفمبر وأرقام شهر ديسمبر تعتبر مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat).

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

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

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

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

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

موقع المجمع:



وهو عبارة عن شقق فندقية خمسة نجوم في المدينة المنورة وترتبط بمبنى الراشد ميغا مول، وتحتوي على ٦٦ شقة فندقية مختلفة المساحات. كما يشمل الفندق على خدمات عديدة مثل خدمات التوصيل للمطار و خدمة الاعمال وهذا النوع من الاصول التي تحتوي على مشغل وتعتمد بشكل كامل على نسبة الاشغال اليومية وليس على مستأجر للأصل بشكل عام.

معلومات الاصل	
اسم العقار	الراشد ريزيدنسز
نوع العقار	شقق فندقية خمسة نجوم
الموقع	المدينة المنورة ، طريق الملك عبدالله - الدائري الثاني
مساحة الارض*	جزء من أرض وتبلغ مساحة الارض ٦٤,٠٠٠ م ²
مساحة البناء*	٢٥,٣١٦ م ²
المالك	شركة صندوق بنیان للعقارات (ذات مسؤولية محدودة) المملوكة من قبل شركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مقفلة)
تاريخ إتمام البناء**	يوليو ٢٠١٧
تاريخ تشغيل الاصل	اغسطس ٢٠١٧
عمر البناء	اقل من سنة
عدد الوحدات	٦٦ شقة فندقية
عدد الادوار	٣
نسبة اشغال المساحة التأجيرية***	٥٠%
قيمة شراء الاصل	٤٢,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
عقد مشروط لاستكمال قيمة الاصل	تم تقييم الاصل بسعر ٧١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ولكن نظراً الى عمر الاصل حيث ان هذه الاصل يعتبر اصل عقاري جديد وليس له تاريخ تشغيلي وقد تم انشائه في عام ٢٠١٧ م وعليه ستكون دفع قيمته مشروطة بارتفاع نسبة التشغيل حيث سيتم دفع مبلغ وقدره ٢٨,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي خلال ١٨ شهر من تاريخ وصول نسبة الاشغال الى ٧٥% وذلك لمعدل ٦ اشهر متتالية. وفي جميع الاحوال فإن الاصل يعتبر مملوكاً بالكامل للصندوق وجميع عوائده تعود الى الصندوق من تاريخ تأسيس الصندوق

*يقع الاصل المراد الاستحواذ عليه على ارض تبلغ مساحتها ٦٤,٠٠٠ م² وهي تشمل على اصيلين عقارين: الراشد ميغا مول المدينة المنورة ، الراشد ريزيدنسز.

**لا يوجد شهادة إتمام بناء الاصل العقاري ولكن يتعهد مدير الصندوق باستخراجها خلال ال١٢ شهر القادمة وفي حال لم يتمكن من ذلك فسيكون مدير الصندوق هو المسؤول امام الصندوق وامام مالكي الوحدات في حال وقع أي ضرر بسبب عدم استخراجها.

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

عقود التشغيل	
عقود التشغيل الحالية	شركة بنیان السعودية المملوكة لشركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مقفلة)
عقد التشغيل	إن المشغل للفندق هو المسؤول عن ادارة وعمليات الفندق بموجب عقد تشغيل يقوم المشغل من خلاله بتشغيل الاصل للمالك وهي تشمل التوظيف والإشراف على جميع العاملين وتسعير الخدمات التي يقدمها الفندق، ووضع جميع السياسات والإجراءات لمراقبة الإيرادات والمصروفات، والحفاظ على الحسابات

المصرفية للفندق، والتأمين على جميع المخزونات والأصول، والمحافظة على جميع السجلات المحاسبية، والإشراف على جميع الإصلاحات والصيانة، وتوفير خدمات إدارة المخاطر المتعلقة بمنع الخسارة والتأمين، وتوفير الخدمات والأغذية والمشروبات، وجميع تراخيص التشغيل والتصاريف النظامية، والمسؤول عن عقود الإيجار والتراخيص للمحلات التجارية داخل الفندق، والمسؤول عن جميع الأنشطة الأخرى اللازمة لتشغيل وإدارة الفندق	
مدة العقد	مدة الاتفاق ١٠ سنوات بدأت في ٢٤ أغسطس ٢٠١٧، وتعتبر السنوات الخمس الأولى ملزمة لكل من المالك والمشغل. في السنوات الخمس التالية، يكون للمشغل خيار إنهاء العقد مع إشعار المالك قبل تاريخ الانتهاء ب ١٢٠ يوماً ولكن مع شرط وجود مشغل بديل يتم تعيينه من قبل المالك. بعد انتهاء مدة العقد، يتم تجديد العقد تلقائياً لمدة خمس سنوات متتالية كاملة مع القدرة على إنهاء العقد ولكن بشرط إشعار مسبق قبل انتهاء المدة بسنة
التأجير بالباطن	غير مسموح
انتهاء العقود	لكل من الطرفين الحق في إنهاء العقد بناء على سبب واضح يقدم للطرف الآخر
النظام المطبق	تتبع للتنظيم والقوانين السارية في المملكة العربية السعودية

عقد إدارة الاملاك	
مدير الاملاك	شركة بنيان السعودية المملوكة لشركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مغلقة)
تفاصيل العقود	<p>مدير الاملاك مسؤول عن الادارة الكاملة للعقار وتشمل (ا) تحصيل الايجار، (ب) تأجير، تجديد، و تنفيذ و فرض عقود الايجار الحالية بالنيابة عن المالك، (ج) إدارة شؤون العقار اليومية وتكاليف الايجار بالإضافة الى ادارة العقار وصيانته، (د) الحفاظ على نظام شامل للإدارة المالية يغطي جميع التفاصيل المالية لجميع التدفقات النقدية والنفقات. و سوف يساعد مدير الأملاك ايضاً المالك على تأمين جميع التراخيص اللازمة و التراخيص اللازمة لتشغيل العقار للغرض المنشود.</p> <p>يلتزم الصندوق بدفع جميع المصاريف للمحافظة على العقار و تشغيله بما في ذلك المنافع والضرائب و التأمين و جميع التكاليف الاخرى التي تمكن مدير الاملاك من إدارة العقار بما في ذلك المدفوعات للتحسينات المالية.</p> <p>و تبلغ مدة العقد ١٠ سنوات من تاريخ تأسيس الصندوق و يتم تجديدها تلقائياً لمدة ٥ سنوات مالم يبلغ اي طرف عن نيته بعدم التجديد قبل سنة واحدة على الاقل من انتهاء العقد.</p> <p>ان السنوات الخمس الاولى من العقد ملزمة لكلا الطرفين، و بعد ذلك يمكن لمدير الأملاك إنهاء العقد بفترة اشعار مدتها ١٢٠ يوماً بشرط ان يعين المالك بديلاً.</p>
عقود التشغيل وإدارة الاملاك	
عقد التشغيل	يحق لشركة بنيان السعودية الحصول على رسوم بنسبة ٥% من صافي الإيرادات مقابل خدماتها في عقدي التشغيل وإدارة الاملاك وذلك لمجموع العقدين.
عقد إدارة الاملاك	

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

العائد التأجيري الصافي للسنوات الثلاث الماضية				
العائد	2015	2016	من شهر أغسطس ٢٠١٧	
عائدات التأجير (ريال سعودي)	NA	NA	1,420,187	

*أرقام العام ٢٠١٧ تعتبر فعلية حتى شهر نوفمبر وأرقام شهر ديسمبر تعتبر مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat).

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

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

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

القطاع السكني:

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

موقع المجمع:



وهو عبارة عن مبنى سيتي ووك السكني (2B) ٦٩ وحدة تطل على برج خليفة وتتكون من وحدات سكنية من غرفة إلى ٤ غرف مع العديد من الخدمات ذات الخمس نجوم مثل المسبح و مركز لياقة و اماكن الاسترخاء و خدمة الامن على مدار الساعة ومواقف سيارات لكل وحدة سكنية.

معلومات الاصل	
اسم العقار	مبنى سيتي ووك السكني 2B (69) وحدة
نوع العقار	مجمع سكني
الموقع	الوصل، دبي، الإمارات العربية المتحدة
مساحة الارض	١٢,٠٨٥ م ²
مساحة البناء	١٤٩,١٦٢ م ²
المالك	شركة أرتار للتطوير العقاري المملوكة لعبدالرحمن سعد الراشد بنسبة ٩٩% ولسليمان عبدالرحمن الراشد بنسبة ١%.
تاريخ إتمام البناء*	فبراير ٢٠١٧
تاريخ تشغيل الاصل	سبتمبر ٢٠١٧
عمر البناء	تم الانتهاء من البناء في ٢٠١٧
عدد الوحدات	٦٩ شقة سكنية
عدد الأدوار	٨
انواع الوحدات	شقق سكنية
نسبة اشغال المساحة التأجيرية	٦٤% (تم تأجيرها خلال الشهرين الماضيين فقط)
قيمة شراء الاصل	٢٧٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

* يوجد شهادة إتمام بناء صادرة من بلدية دبي.

العقود التأجيرية	
عقود الإيجار الحالية	يوجد ٤٤ وحدات سكنية تم استئجارها من قبل ٤٤ مستأجرين (أفراد) بموجب ٤٤ عقد تأجيري
المستأجرين الحاليين	يوجد ٤٠ عقد تم توقيعها مع افراد و ٤ عقود تم توقيعها مع شركات لموظفيها
قيمة الإيجار السنوية لعام ٢٠١٨ م	٧,٨٩٢,٦٧١ درهم إماراتي بما يعادل ٨,٠٥٧,١٧٣ ريال سعودي*
مدة العقود	جميع العقود هي عقود سنوية قابلة للتجديد بناء على اتفاق متبادل بين المالك والمستأجر وتم الافصاح عن جميع العقود في ملحق رقم ٢ من هذه الشروط والاحكام
التأجير بالباطن	غير مسموح
انتهاء العقود	يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار مع إلزامه بدفع قيمة شهرين، ويجوز للمؤجر فسخ العقد وذلك حسب الانظمة والقوانين المعمول بها في حكومة دبي.
النظام المطبق	دائرة الأراضي والأموال حكومة دبي

** هذه الأرقام سوف تنعكس في دخل الصندوق للعام ٢٠١٨ م

عقد إدارة الاملاك	
مدير الاملاك	شركة بنيان السعودية المملوكة لشركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مغلقة) وذلك عن طريق تعاقد مع شركة إدارة املاك مرخصة من حكومة دبي وكما نوضح أن شركة بنيان السعودية هي المسؤولة عن دفع قيمة هذا التعاقد وليس الصندوق.
تفاصيل العقود	مدير الاملاك مسؤول عن الادارة الكاملة للعقار والمسؤول امام الصندوق حتى في حال توقيع مع شركة للقيام بمهامه من الباطن و تشمل (ا) تحصيل الايجار، (ب) تأجير، تجديد، و تنفيذ و فرض عقود الايجار الحالية بالنيابة عن المالك، (ج) إدارة شؤون العقار اليومية وتكاليف الايجار بالإضافة الى ادارة العقار وصيانتته، (د) الحفاظ على نظام شامل للإدارة المالية يغطي جميع التفاصيل المالية لجميع التدفقات النقدية و النفقات. و سوف يساعد مدير الأملاك ايضا المالك على تأمين جميع التراخيص اللازمة و التراخيص اللازمة لتشغيل العقار للغرض المنشود. يلتزم الصندوق بدفع جميع المصاريف للمحافظة على العقار و تشغيله بما في ذلك المنافع و الضرائب و التأمين و جميع التكاليف الاخرى التي تمكن مدير الاملاك من إدارة العقار بما في ذلك المدفوعات لتحسينات المالية. و تبلغ مدة العقد ١٠ سنوات من تاريخ تأسيس الصندوق و يتم تجديدها تلقائياً لمدة ٥ سنوات مالم يبلغ اي طرف عن نيته بعدم التجديد قبل سنة واحدة على الاقل من انتهاء العقد. ان السنوات الخمس الاولى من العقد ملزمة لكلا الطرفين، و بعد ذلك يمكن لمدير الأملاك إنهاء العقد بفترة اشعار مدتها ١٢٠ يوماً بشرط ان يعين المالك بديلاً. مدير يحق لمدير الأملاك الحصول على رسوم بنسبة ٥% من صافي الإيرادات مقابل خدماته.

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

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

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

* الاصل يعتبر جديد وتم انشائه في عام ٢٠١٧ م ولا يوجد له تاريخ تشغيلي

العائد التأجيري المستهدف للسنوات الثلاث القادمة**

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

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

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

العقار الثاني: مجمع فلل الرفيعة (ملكية)

موقع المجمع:



وهو مجمع سكني واقع في مدينة الرياض في حي الرفيعة بالقرب من الحي الدبلوماسي في الرياض ويتكون من ١٠٢ وحدة سكنية تختلف بالمساحات وتتراوح من فلل تحتوي على أربع غرف إلى فلل تحتوي على غرفة واحدة، بالإضافة إلى بعض الخدمات مثل النادي الصحي، مسبح، ملعب تنس وملعب كرة قدم وملعب سكواش وملعب كرة سلة، صالون تجميل وساحات ألعاب خارجية.

معلومات الأصل	
اسم العقار	مجمع فلل الرفيعة
نوع العقار	مجمع سكني
الموقع	الرياض، حي الرفيعة، شارع ابن الشيرازي
مساحة الأرض	٦١,٣٩٠,٨١ م ²
مساحة البناء	٢٠,٥٧٢ م ²
المالك	شركة صندوق بنين للعقارات (ذات مسؤولية محدودة) المملوكة من قبل شركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مقلقة)
تاريخ إتمام البناء*	يونيو ٢٠١٥
تاريخ تشغيل الأصل	يوليو ٢٠١٥
عمر البناء	ستين من تاريخ تشغيل الأصل
عدد الوحدات	١٠٢ وحدة سكنية
عدد الأدوار	٢
أنواع الوحدات	فلل سكنية
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية	١٠٠%
قيمة شراء الأصل	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

* لا يوجد شهادة إتمام بناء للأصل العقاري ولكن يتعهد مدير الصندوق باستخراجها خلال الـ ١٢ شهر القادمة وفي حال لم يتمكن من ذلك فسيكون مدير الصندوق هو المسؤول أمام الصندوق وأمام مالكي الوحدات في حال

عقود التأجير	
عقود الإيجار الحالية	تم استئجار جميع الوحدات السكنية وعددها ١٠٢ وحدة سكنية من قبل مدينة الملك فهد الطبية
المستأجرين الحاليين	مستشفى حكومي
قيمة الإيجار السنوية لعام ٢٠١٨	19,500,000 ريال سعودي
مدة العقود	مدة العقد الأولية كانت لمدة ٣ سنوات من ١٤٣٦/٠٩/٢٠ هـ إلى ١٤٣٩/٠٩/٢٠ هـ وتم تجديدها لمدة مماثلة تنتهي في تاريخ ١٤٤٢/٠٩/٢٠ هـ وهذا العقد يتم تجديده تلقائياً لمدة مماثلة بعد نهاية مدته ما لم يبلغ أحد الطرفين بعدم رغبة في التمديد وذلك قبل (١٨٠) يوم من نهاية العقد.
التأجير بالباطن	غير مسموح
انتهاء العقود	لا يجوز إنهاء عقد الإيجار إلا إذا كانت الأصول غير صالحة للاستعمال
النظام المطبق	تحت تنظيم والقوانين السارية في المملكة العربية السعودية

عقد إدارة الاملاك	
مدير الاملاك	شركة بنين السعودية المملوكة لشركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مغلقة)
تفاصيل العقود	<p>مدير الاملاك مسؤول عن الادارة الكاملة للعقار وتشمل (ا) تحصيل الايجار، (ب) تأجير، تجديد، و تنفيذ و فرض عقود الايجار الحالية بالنيابة عن المالك، (ج) إدارة شؤون العقار اليومية وتكاليف الايجار بالإضافة الى ادارة العقار وصيانته، (د) الحفاظ على نظام شامل للإدارة المالية يغطي جميع التفاصيل المالية لجميع التدفقات النقدية و النفقات. و سوف يساعد مدير الأملاك ايضا المالك على تأمين جميع التراخيص اللازمة و التراخيص اللازمة لتشغيل العقار للغرض المنشود.</p> <p>يلتزم الصندوق بدفع جميع المصاريف للمحافظة على العقار وتشغيله بما في ذلك المنافع والضرائب والتأمين و جميع التكاليف الاخرى التي تمكن مدير الاملاك من إدارة العقار بما في ذلك المدفوعات للتحسينات المالية. و تبلغ مدة العقد ١٠ سنوات من بداية عمر الصندوق و يتم تجديدها تلقائياً لمدة ٥ سنوات ما لم يبلغ اي طرف عن نيته بعدم التجديد قبل سنة واحدة على الأقل من انتهاء العقد.</p> <p>ان السنوات الخمس الاولى من العقد ملزمة لكلا الطرفين، و بعد ذلك يمكن لمدير الاملاك انهاء العقد بفترة اشعار مدتها ١٢٠ يوماً بشرط ان يعين المالك بديلاً.</p> <p>يحق لمدير الأملاك الحصول على رسوم بنسبة ٥% من صافي الإيرادات مقابل خدماته.</p>

عقد التأمين			
شركة التأمين	الشركة الخليجية العامة للتأمين التعاوني	شركة الوطنية للتأمين	الشركة الخليجية العامة للتأمين التعاوني
نوع التغطية	<ul style="list-style-type: none"> ا- المبنى ب- نظام تكييف الهواء ج- الادوات و المعدات د- الادوات الكهربائية هـ- الاثاث و الديكور و- الكمبيوترات و الطابعات ز- المخزون ط- فقدان الايجار 	<ul style="list-style-type: none"> ا- ارباب ب- حرب ج- تخريب 	<ul style="list-style-type: none"> ا- المسؤولية العامة

العائد التأجيري الصافي للسنوات الثلاث الماضية			
العائد	٢٠١٥	٢٠١٦	2017*
عائدات التأجير (ريال سعودي)	**6,691,549	16,069,023	15,983,249

*ارقام العام ٢٠١٧ تعتبر فعلية حتى شهر نوفمبر وارقام شهر ديسمبر تعتبر مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat).

** في عام ٢٠١٥ بدأ عقد التأجير في يوليو (الدخل لمدة نصف العام) فقط

العائد التأجيري المستهدف للسنوات الثلاث القادمة*

العالم	٢٠١٨	٢٠١٩	2020
إجمالي الأيجار	19,500,000	19,500,000	19,500,000
صافي الدخل التشغيلي**	14,920,330	14,830,213	14,737,844
العائد التشغيلي	7.85%	7.81%	7.76%

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

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

العقار الثالث: مجمع فلل المعذر (ملكية)

موقع المجمع:



وهو عبارة عن مجمع سكني (كمباوند) في مدينة الرياض في حي المعذر بالقرب من مستشفى الملك فيصل التخصصي يتكون من ٧ فلل سكنية بالإضافة إلى بعض الخدمات مثل مسبح داخلي مشترك.

معلومات الأصل	
اسم العقار	مجمع فلل المعذر
نوع العقار	مجمع سكني
الموقع	الرياض، حي المعذر، شارع أبي المظفر المبارك
مساحة الأرض	١,٩٢٣,٦ م ²
مساحة البناء	١,٩٠٦ م ²
المالك	شركة صندوق بنين للعقارات (ذات مسؤولية محدودة) المملوكة من قبل شركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مقفلة)
تاريخ إتمام البناء*	سبتمبر ١٩٩٩
تاريخ شراء الأصل من قبل المالك الحالي	سبتمبر ٢٠٠٦**
عمر البناء	١٨ سنة
عدد الوحدات	٧ وحدة سكنية
عدد الأدوار	٢
أنواع الوحدات	فلل سكنية
نسبة اشغال المساحة التأجيرية	١٠٠%
قيمة شراء الأصل	٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

* لا يوجد شهادة إتمام بناء للأصل العقاري ولكن يتعهد مدير الصندوق باستخراجها خلال الـ ١٢ شهر القادمة وفي حال لم يتمكن من ذلك فسيكون مدير الصندوق هو المسؤول أمام الصندوق وأمام مالكي الوحدات في حال وقع أي ضرر بسبب عدم استخراجها.

**تم شراء الأصل من قبل المالك الحالي في سبتمبر ٢٠٠٦م وعليه لا يعلم المالك هل تم تشغيل الأصل من قبل ام لا وعليه تم وضع تاريخ شراء الأصل وهو سبتمبر ٢٠٠٦م.

العقود التأجيرية	
عقود الإيجار الحالية	يوجد ٧ وحدات سكنية تم استئجارها من قبل ٤ مستأجرين وتم الافصاح عنها في ملحق رقم ١ من هذه الشروط والاحكام كالتالي: <ul style="list-style-type: none"> • ٣ اشخاص (افراد) بموجب عقود سنوية • ٤ عقود تم استئجارها من قبل المركز التخصصي الطبي بموجب عقود سنوية
المستأجرين الحاليين	4وحدات سكنية مؤجرة على المركز التخصصي الطبي بموجب اربع عقود وقد خصصت هذه الشركة المستأجرة هذه الوحدات الى موظفيها و ٣ وحدات سكنية تم تأجيرها على ثلاثة افراد للاستخدام السكني بموجب ٣ عقود تأجير
قيمة الإيجار السنوية لعام ٢٠١٨م	635,000 ريال سعودي
مدة العقود	جميع العقود هي عقود سنوية قابلة للتجديد بناء على اتفاق متبادل بين المالك والمستأجر ولمزيد من التفاصيل ارجو الرجوع الى ملحق رقم ١ من هذه الشروط والاحكام.
التأجير بالباطن	غير مسموح
انهاء العقود	يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار مع إلزامه بدفع قيمة عقد الإيجار كاملة، ويجوز للمؤجر فسخ العقد في حال تأخر المستأجر عن السداد لمدة ٣٠ يوما من تاريخ الاستحقاق أو التأجير من الباطن دون موافقة المؤجر.
النظام المطبق	تتبع للتنظيم والقوانين السارية في المملكة العربية السعودية

عقد إدارة الاملاك	
مدير الاملاك	شركة بنيان السعودية المملوكة لشركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مغلقة)
تفاصيل العقود	مدير الاملاك مسؤول عن الادارة الكاملة للعقار وتشمل (ا) تحصيل الايجار، (ب) تأجير، تجديد، و تنفيذ و متابعة عقود الايجار الحالية بالنيابة عن المالك، (ج) إدارة شؤون العقار اليومية وتكاليف الايجار بالإضافة الى ادارة العقار وصيانته، (د) الحفاظ على نظام شامل للإدارة المالية يغطي جميع التفاصيل المالية لجميع التدفقات النقدية و النفقات. و سوف يساعد مدير الأملاك ايضا المالك على تأمين جميع التراخيص اللازمة و التراخيص اللازمة لتشغيل العقار للغرض المنشود. يلتزم الصندوق بدفع جميع المصاريف للمحافظة على العقار و تشغيله بما في ذلك المنافع و الضرائب و التأمين و جميع التكاليف الاخرى التي تمكن مدير الاملاك من إدارة العقار بما في ذلك المدفوعات للتحسينات المالية. و تبلغ مدة العقد ١٠ سنوات من تاريخ تأسيس الصندوق و يتم تجديدها تلقائيا لمدة ٥ سنوات مالم يبلغ اي طرف عن نيته بعدم التجديد قبل سنة واحدة على الاقل من انتهاء العقد. ان السنوات الخمس الاولى من العقد ملزمة لكلا الطرفين، و بعد ذلك يمكن لمدير الأملاك اثناء العقد بفترة اشعار مدتها ١٢٠ يوما بشرط ان يعين المالك بديلا. يحق لمدير الأملاك الحصول على رسوم بنسبة ٥% من صافي الايرادات مقابل خدماته.

عقد التأمين			
شركة التأمين	الشركة الخليجية العامة للتأمين التعاوني	شركة الوطنية للتأمين	الشركة الخليجية العامة للتأمين التعاوني
نوع التغطية	١- المبني ٢- المكيفات ٣- الادوات و المعدات ٤- الاثاث و الديكور ٥- فقدان الايجار	١- ارباب ٢- حرب ٣- تخريب	١- المسؤولية العامة

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

*ارقام العام ٢٠١٧ تعتبر فعلية حتى شهر نوفمبر وارقام شهر ديسمبر تعتبر مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat).

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

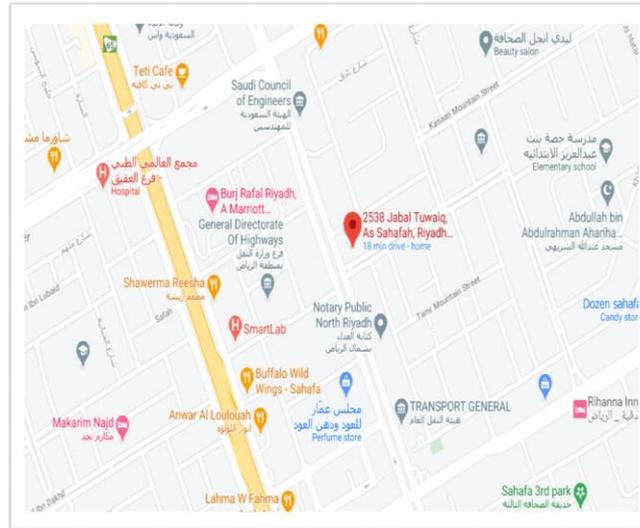
* تعتبر الإرقام مستقبلية وتم عملها من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (ValuStrat).

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

القطاع المكتبي:

العقار الأول: برج مكتبي (ملكية)

موقع المجمع:



وهو عبارة عن برج مكتبي في مدينة الرياض في حي الصحافة بالقرب من برج رافال على طريق العليا العام، يتكون من ٨,٥ أدوار مكتبية بالإضافة دورين مواقف (قبو).

معلومات الاصل	
اسم العقار	برج مكتبي
نوع العقار	برج مكتبي
الموقع	الرياض، حي الصحافة، شارع العليا العام
مساحة الارض	٣,٣٣٠ م ²
مساحة البناء	١٦,٦٤٣ م ²
المالك	شركة صندوق بنين للعقارات (ذات مسؤولية محدودة)
تاريخ إتمام البناء*	فبراير ٢٠٢٠
تاريخ شراء الاصل من قبل المالك الحالي	ابريل ٢٠٢١
عمر البناء	عقار جديد
عدد الادوار	٨ أدوار مكتبية وملحق، ٢ قبو.
نسبة اشغال المساحة التأجيرية	١٠٠%
سعر الأصل*	٩٩,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

ضريبة التصرف العقاري	٤,٩٥٠,٠٠٠ ريال سعودي
قيمة شراء الأصل شامل الضريبة	١٠٣,٩٥٠,٠٠٠ ريال سعودي

*تم دفع رسوم سعي على الصفقة بمعدل ٢,٥% من سعر الأصل بما يعادل ٢,٨٤٦,٢٥٠ شاملة لضريبة القيمة المضافة.

العقود التأجيرية	
عقود الإيجار الحالية	البرج مؤجر بالكامل بعقد إيجار واحد شاملاً جميع المصاريف على المستاجر ماعد قيمة التأمين ومصاريف صيانة المصاعد على العقار .
المستاجر الحالي	جهة حكومية
قيمة الإيجار	٩,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
صافي الإيجار المتوقع	٨,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
مدة العقد	ثلاث سنوات تبدأ من أغسطس ٢٠٢١ ، ويتم التجديد تلقائياً – وفقاً لضوابط المنصوص عليها في نظام استئجار الدولة للعقار واللائحة التنفيذية لنظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه. سيكون الصندوق مؤهلاً لتلقي أول قيمة إيجار اعتباراً من أغسطس ٢٠٢٢ .
التأجير بالباطن	غير مسموح
انتهاء العقود	يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار مع إلزامه بدفع قيمة عقد الإيجار كاملة الا اذا اصبح العقار غير صالح للاستعمال بسبب عيوب في الانشاء أو اذا كان في المكان خطورة أو اذا اقتضت المصلحة العامة فلايجوز للمؤجر الاعتراض والمطالبة بالاجرة عن باقي المدة اللاحقة لتاريخ إخلاء العقار.
النظام المطبق	تتبع للتنظيم والقوانين السارية في المملكة العربية السعودية لنظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦١/م) وتاريخ ١٤٢٧/٩/١٨ هـ ولائحة التنفيذية.

• نظراً لأن العقار جديد ، فقد قدر مدير الصندوق مصاريف صيانة المصاعد والتأمين بحوالي ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً.

(ج) سياسات تركيز الاستثمار

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

أن الاستثمارات المبدئية للصندوق الواردة في هذه الشروط والأحكام، تقع ٨١,٧٤% منها في مناطق مختلفة من المملكة العربية السعودية بالإضافة إلى عقار واحد فقط متواجد في مدينة دبي في الامارات العربية المتحدة والتي لا يتجاوز قيمته عن ١٦,٧٦% من القيمة الاجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

نوع الاستثمار	الحد الأدنى من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لأخر قوائم مالية مدققة	الحد الأعلى من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لأخر قوائم مالية مدققة
اصول عقارية مدرة للدخل في المملكة العربية السعودية	٧٥%	١٠٠%
اصول عقارية مدرة للدخل خارج المملكة العربية السعودية	٠%	٢٥%
عقود منفعة	٠	٢٥%
عقارات تحت التطوير	٠	٢٥%

(د) آلية اتخاذ القرار الاستثماري لمدير الصندوق

اتخاذ القرارات الخاصة بأعمال الصندوق

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

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

وصف خطوات اتخاذ القرارات الاستثمارية

دراسة الاسواق العقارية:

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

عمليات الاستحواذ:

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

١. يتم تقييم العقار المرشح للاستحواذ مبدئياً من قبل إدارة الصناديق العقارية للتحقق من جدواه وذلك بالنظر إلى الاصل العقاري من حيث الموقع والدخل والجودة وكذلك جودة المستأجرين للأصل او يمكنه الاستعانة بمستشار خارجي والذي يتوافق مع وصف لأنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق.
٢. تعرض نتائج التقييم المبدئي على مجلس إدارة الصندوق للحصول على موافقته بمتابعة السعي لتملك العقار
٣. يقوم مدير الصندوق بتعيين مثنين مستقلين لتقييم العقار للوصول للقيمة السوقية للعقار.
٤. يقوم مدير الصندوق بتعيين مقيم فني لتقييم العقار فنياً وهندسياً وذلك للتأكد من صلاحية الاصل الفنية وخلوه من المشاكل الهندسية و الفنية مما يمكن الصندوق الاستفادة من الاصل بمثالية والتي تعود على مالكي الوحدات.
٥. في حال تم التأكد من جدوى العقار وتحقيقه لأهداف الصندوق يتم تقديم عرض بالشراء للمالك ومن ثم الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة

السوق المالية.

٦. يتم تملك العقار لصالح الصندوق وتسجيل ملكيته باسم الشركة الخاصة التي تم تأسيسها من قبل أمين الحفظ.

(هـ) صلاحية الصندوق في التمويل

لا يوجد أي قروض أو تمويل عند إنشاء/بدء عمل الصندوق، كما يحق للصندوق أن يلجأ للحصول على تمويل في الحالات التي يقرها مجلس إدارة الصندوق واللجنة الشرعية للصندوق حيث ألا يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته (٥٠%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

(و) وسائل وكيفية استثمار النقد المتوفر في الصندوق

يحق لمدير الصندوق ووفقاً لتقديره الخاص باستثمار السيولة المتاحة وغير المستخدمة متى ما دعت الحاجة (وبعد أقصى ٢٥% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة) في واحدة أو أكثر من الاستثمارات المذكورة بالجدول أدناه على أن تكون متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية:

نوع الاستثمار	الحد الأدنى من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة	الحد الأعلى من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة
سيولة نقدية	صفر %	٢٥ %
صناديق أسواق النقد المطروحة طرماً عاماً والمرخصة من قبل الهيئة. بما فيها الصناديق المدارة من قبل مدير الصندوق		
صفقات المراجحة والودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي لدى المصارف المرخصة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية.		

(ز) سياسة التوزيعات النقدية

سيقوم مدير الصندوق بتوزيع ما لا يقل عن ما نسبته ٩٠% بشكل نصف سنوي في نهاية شهر أكتوبر وشهر أبريل من كل سنة ميلادية من صافي أرباح الصندوق السنوية، وقد يقوم أيضاً مدير الصندوق بتوزيع أي مبالغ نقدية إضافية في الصندوق على شكل توزيعات نقدية.

٨. المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق:

مقدمة للمخاطر

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

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

ملخص المخاطر

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

المخاطر المتعلقة بالصندوق:

عدم وجود ضمان ربحية الاستثمار في الصندوق

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

مخاطر عدم وجود تاريخ تشغيلي للصندوق

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

مخاطر عدم الوفاء بالأنظمة ذات العلاقة

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

مخاطر عدم توافر سيولة في السوق

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

مخاطر التغيرات في الأسعار

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

مخاطر التغيير في نسب الفائدة والظروف الاقتصادية العامة

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

مخاطر التداول بسعر أقل من سعر الطرح الأولي

قد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من سعر الطرح الأولي في وقت الاشتراك، وقد لا يستطيع مالكو الوحدات استرداد كامل قيمة استثمارهم. وقد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من قيمتها لعدة أسباب من بينها ظروف السوق غير المواتية وضعف توقعات المستثمرين حول جدوى الاستراتيجية والسياسة الاستثمارية للصندوق وزيادة العرض على الطلب من الوحدات. وكذلك قد تؤدي عمليات البيع من جانب مالكي الوحدات لعدد كبير من الوحدات إلى تخفيض السعر السوقي للوحدة إلى درجة كبيرة. وقد تؤدي أي عمليات بيع لعدد كبير من الوحدات في السوق العامة أو التصور بأن هذه المبيعات سوف تحدث إلى التأثير بشكل سلبي وكبير على قيمة وسعر تداول الوحدات. وبناء عليه، فإن شراء الوحدات ملائم فقط للمستثمرين الذين يمكنهم تحمل المخاطر المرتبطة بهذه الاستثمارات لا سيما وأن ذلك قد يؤدي إلى صعوبة تخارج المستثمر من الصندوق أو تخارجه بقيمة أقل من القيمة السوقية لأصول الصندوق.

مخاطر التقلب في التوزيعات

على الرغم من أنه يتوجب على الصندوق بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة توزيع ما نسبته ٩٠٪ على الأقل من صافي دخلها لمالكي الوحدات بشكل سنوي، إلا أنه لا يوجد ضمانات بشأن مبالغ التوزيعات المستقبلية، وقد يكون الصندوق غير قادر على القيام بأي توزيع بسبب أحداث غير متوقعة تؤدي إلى زيادة في التكاليف (بما في ذلك النفقات الرأس مالية في حال القيام بأعمال تجديد واسعة النطاق ومكلفة بشكل عاجل) أو انخفاض في الإيرادات (كما في حال انخفاض مستويات تحصيل إيرادات الإيجار). وإن عدم قدرة الصندوق على القيام بتوزيعات سنوية لمالكي الوحدات سوف يتسبب في انخفاض قيمة وسعر تداول وحدات الصندوق.

الاعتماد على الموظفين الرئيسيين لمدير الصندوق

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

مخاطر طبيعة الاستثمار

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

مخاطر تضارب محتتمل في المصالح

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

مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام والمخاطر الائتمانية:

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

مخاطر عدم المساواة في الحصول على المعلومات

سيصدر الصندوق حتى ٦٠% من وحداته لمجموعة الملاك الحاليين للعقار كمساهمات عينية حيث تمثل هذه المجموعة أيضاً الملاك الحقيقيين للشركات البائعة وشركة مدير الاملاك. وبالتالي تنشأ مخاطر حصول مجموعة الملاك الحاليين للعقار أو مدير الاملاك على معلومات جوهرية والتي قد لا يكون لدى مدير الصندوق علم بها او قد لا يدرك انها جوهرية. بالإضافة الى ذلك قد يكون لديهم القدرة على تفسير المعلومات في الوقت المناسب والتي قد لا يكون لمدير الصندوق والمستثمرين الآخرين القدرة على ذلك ولذلك فإن هذا قد يؤثر على بعض مالكي الوحدات في الصندوق. عوامل المخاطر ذات الصلة بأصول الصندوق:

مخاطر الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية

يتوقع الصندوق إتمام الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية في غضون ٩٠ يوماً من تاريخ اقفال فترة الطرح. وعلى الرغم من الإلزامية القانونية لاتفاقيات الشراء، إلا أنه في حال عدم التزام أي من طرفي اتفاقيات الشراء بتنفيذ التزاماتهم بموجبها، فقد لا تتم عملية الاستحواذ في غضون ٩٠ يوماً من تاريخ الإقفال أو في أي وقت على الإطلاق، وفي حال عدم حصول ذلك سيقوم مدير الصندوق بإغلاق الصندوق والقيام بالإجراءات التي تم الإشارة إليها في فقرة رقم (١٢) قسم انقضاء الصندوق من هذه الشروط والأحكام.

مخاطر الاستثمارات العقارية

سيخضع الصندوق لظروف القطاع العقاري العامة في المملكة العربية السعودية، والتي تتأثر في حد ذاتها بالعديد من العوامل، من بينها على سبيل المثال لا الحصر، نمو

الاقتصاد الكلي والاستقرار السياسي وأسعار الفائدة والعرض والطلب وتوافر التمويل وتوجهات المستثمرين والسيولة والبيئة القانونية والتنظيمية وغيرها من الظروف في المملكة. والتي سوف تؤثر على أسعار العقار مما ينعكس على سعر وحدات الصندوق

مخاطر الانخفاض في قيمة العقار

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

مخاطر الانخفاض في قيمة العقار:

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

مخاطر توفر الاستثمارات المناسبة

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

مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية

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

مخاطر وجود مستأجر وحيد لبعض الأصول العقارية

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

مخاطر عدم إشغال العقار لفترات طويلة

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

يمكن تحقيقها للمستثمرين مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

مخاطر الاستثمار خارج المملكة العربية السعودية

ينطوي الاستثمار الدولي (خارج المملكة العربية السعودية) على العديد من المخاطر مثل سعر صرف العملة والتقلبات السياسية والاقتصادية وارتفاع التكاليف على المستثمر ومخاطر أمن المعلومات. وسيسعى مدير الصندوق للدخول في استثمارات تابعة لمتطلبات تنظيمية ورقابية وإشرافيه مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها المملكة العربية السعودية. كما ليس لدى مدير الصندوق المعرفة الكافية بهذه الأنظمة والقوانين وكذلك يمكن في المستقبل ان تفرض قوانين خارجية جديدة وفي حال حدوث أي مما ذكر أعلاه فإنه قد يؤثر ذلك على أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مما قد يؤثر سلباً على سعر وحداته.

المخاطر المتعلقة بعقود المنفعة

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

المخاطر السياسية في ما يتعلق بالأصول الواقعة جنوب المملكة

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

مخاطر احتمالية عدم القدرة على إصدار بعض شهادات إتمام البناء

عدم وجود شهادات إتمام بناء لبعض الأصول العقارية او عدم القدرة على إصدارها قد يعرض الصندوق إلى خطر عدم الاستفادة من الأصل او عدم القدرة على تأجيره او بيعه وبالتالي في حال وقوع ذلك سيتأثر الصندوق بشكل سلبي وينعكس ذلك على عملياته وقدرة على توزيع أرباح للمساهمين في حال وقع اي من المخاطر المذكورة اعلاه والتي سوف تسبب في خسارة مالكي الوحدات والصندوق ولكن يتعهد مدير الصندوق باستخراجها خلال الـ ١٢ شهر القادمة وفي حال لم يتمكن من ذلك فسيكون مدير الصندوق هو المسؤول امام الصندوق وامام مالكي الوحدات في حال وقع أي ضرر بسبب ذلك.

مخاطر تخلف الطرف الاخر عن الالتزام والمخاطر الائتمانية

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

مخاطر التقلبات في قيمة العقار والمخاطر العقارية

سوف تخضع الاستثمارات للمخاطر المتعلقة بملكية العقارات و/أو تأجيرها و/أو تطوير عملياتها و/أو إعادة تطويرها. وتشمل هذه المخاطر، على سبيل المثال وليس الحصر، تلك المخاطر المرتبطة بالاقتصاد العام والأوضاع العقارية خصوصاً في مستويات العرض والطلب المتعلقة بالعقارات. وحيث شهد السوق العقاري تقلبات كثيرة في السابق، فهناك احتمال أن يقوم الصندوق بالاستحواذ على عقارات قد تدهور قيمتها لاحقاً وعليه سوف تتأثر القيمة السوقية لاستثمارات الصندوق. ولا يوجد هناك أي ضمان على وجود سوق جاهزة لإعادة بيع الاستثمارات وذلك لأن الاستثمارات العقارية بشكل عام تعتبر من الاستثمار الغير سائلة.

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

مخاطر نزح الملكية

أنه من حق بعض الجهات الحكومية في المملكة نزح ملكية العقار للمصلحة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، بناء الطرق والمرافق العامة). ومن الناحية النظرية، يفترض أن تكون قيمة التعويض للعقار المزوغة ملكيته مساو للقيمة السوقية ولكن هذا الأمر غير مضمون حيث قد تقل قيمة التعويض عن القيمة السوقية للعقار وقت نزح الملكية أو القيمة المدفوعة عند الشراء. وفي حال نزح الملكية يتم الاستحواذ الإيجاري على العقار بعد فترة اخطار غير محددة نظامياً، وذلك لأن تحديدها يعتمد على نظام خاص. وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض، فهناك خطر يتمثل في أن يكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة

الاستثمار. وفي حال تحقق خطر نزح الملكية، قد تنخفض قيمة التوزيعات للملكي الوحدات، وقيمة وسعر التداول للوحدات وقد يخسر مالكي الوحدات كل أو جزء من رأس المال المستثمر.

مخاطر الشركات المشغلة أو الشركات المختصة بإدارة الأملاك

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

مخاطر سوق العقارات التجارية

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

مخاطر السوق العقاري السكني

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

مخاطر قطاع الفنادق

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

مخاطر السيولة المنخفضة للأصول العقارية

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

مخاطر التطوير العقاري

علماً بأن الصندوق لا ينوي الدخول في أي مشروع عقاري تطويري في الوقت الحالي، ولكن في حال الدخول في المشاريع التطويرية في المستقبل فقد يتعرض الصندوق إلى مخاطر إضافية. إن مخاطر الاشتراك في بناء وتسويق مشروع عقاري جديد تشمل، دون حصر، ما يلي:

(١) التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب؛ (٢) تجاوز التكاليف المحددة؛ (٣) عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المتوقعة؛ (٤) والقوة القاهرة الناتجة عن عوامل خارج سيطرة الصندوق والمتعلقة بشكل خاص بقطاع المقاولات (بما في ذلك ظروف جوية وبنيوية تحول دون استكمال أعمال التطوير والبناء إضافة إلى عدم توافر مواد بناء أولية في السوق). وهو الأمر الذي يعوق الانتهاء من مشاريع التطوير. إن البدء في مشروع جديد بنطوي أيضاً على مخاطر أخرى، من بينها الحصول على الموافقات

والتصاريح الحكومية اللازمة لتقسيم الأراضي والإشغال، وغيرها من الموافقات والتصاريح الحكومية الأخرى المطلوبة، وتكاليف التطوير العقاري المتصلة بالمشاريع التي لم تتم متابعتها حتى الاكتمال. إن نجاح المشاريع التطويرية سوف يكون له تأثير مباشر وكبير على قيمة الوحدات وكذلك أي فشل أو تعثر فيها سيؤدي إلى تخفيض التوزيعات للمستثمرين وصافي قيمة أصول الصندوق وخسارة مالكي الوحدات.

مخاطر التمويل

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

مخاطر الإجراءات التي يتخذها المنافسون

يتنافس الصندوق مع ملاك ومشغلين ومطورين عقاريين آخرين في المملكة العربية السعودية، وقد يمتلك بعضهم عقارات مشابهة للعقارات التي يمتلكها الصندوق في نفس النطاق الذي تقع فيه العقارات. وإذا قام منافسو الصندوق بتأجير أماكن سكنية و/أو تجارية مماثلة للعقارات التي يمتلكها الصندوق أو بيع أصول مماثلة لهذه للعقارات التي يمتلكها الصندوق بقيمة أقل من تقويم الأصول القابلة للمقارنة، فإن الصندوق قد لا ينجح في تأجير المساحة التجارية والسكنية بأسعار أو شروط مناسبة أو قد لا ينجح في ذلك على الإطلاق. وبالتالي، قد يتكبد الصندوق تكاليف ومصاريف إضافية لأغراض الاحتفاظ بالعقارات وقد يتعرض لخسارة الدخل المحتمل كنتيجة لعدم تأجير أو استغلال العقارات الأساسية. وبناءً عليه، قد يتأثر الدخل أو العائد المتوقع للمالكي للوحدات 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 يسدها مستأجر العقارات وبناءً عليه فإن الوضع المالي للصندوق ونتائج العمليات والتدفق النقدي وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات للمستثمرين قد تتأثر جميعها سلباً في حالة لم يتمكن الصندوق من إعادة تأجير العقارات بشكل فوري أو تجديد عقود الإيجار أو في حال كانت القيمة الإيجارية عند التجديد أو إعادة التأجير أقل بكثير من المتوقع. وفي حال واجه أحد المستأجرين ركوداً في أعماله أو واجه أي ضائقة مالية من نوع آخر فإنه من الممكن ألا يصبح قادراً على سداد القيمة الإيجارية في موعدها أو حتى تجديد عقده. علاوة على ذلك، فإن قدرة الصندوق على تأجير المساحة الإيجارية وكذلك القيمة الإيجارية التي يتقاضاها تتأثران ليس فقط بالطلب من قبل المستأجرين ولكن أيضاً بعدد العقارات الأخرى التي تنافس عقارات الصندوق في اجتذاب المستأجرين ولذا في حال عدم تجديد عقود التأجير سوف يؤثر ذلك بشكل مباشر على التوزيعات السنوية وعلى سعر وحدات الصندوق بشكل مباشر.

المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية

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

مخاطر ضريبة الدخل وضريبة القيمة المضافة

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

مخاطر الموافقات الحكومية والبلدية

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

التنظيمات الحكومية الجديدة والمستقبلية

تشهد المملكة العربية السعودية في الآونة الأخيرة الكثير من التطورات في التنظيمات الحكومية من رسوم حكومية إضافية أو زيادة نسبة السعوية في بعض القطاعات وكذلك حصر بعض الأعمال على السعوديين فقط وكذلك تنظيمات وزارة التجارة والعمل الجديدة أو التنظيمات التي يمكن ان تصدر في الآونة القريبة أو في المستقبل في تنظيم هذه المجالات وخصوصاً التي تطرأ على قطاع التجزئة حيث ان الصندوق يحتوي على ما يقارب (٦٠%) من أصوله في هذا القطاع، حيث ان هذه التنظيمات قد تكون سبب في خسارة الكثير من المستثمرين أو في انخفاض الايجارات السنوية وكذلك لا يمكن لمدير الصندوق التنبؤ بأي تنظيم قد يطرأ على قطاع التجزئة أو الفنادق وحتى القطاع السكني حيث ان وتيرة التغيير والتطوير أصبحت من الامور التي قد تحدث في اي وقت ولذلك فإنه لا يستطيع الصندوق تحقيق العائد المتوقع من قبل مدير الصندوق أو ملاك الوحدات وذلك قد يؤثر على سعر الوحدة أو خسارة جزء من مبلغ الاستثمار.

مخاطر التقاضي مع الغير

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

مخاطر التوزيعات العينية

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

مخاطر الخسائر غير المؤمنة

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

مخاطر تآكل قيمة العقارات

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

مخاطر الاستثمار في صناديق المراجعة

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

مخاطر تأثير السياسات الحكومية على السوق العقاري السعودي

قامت الحكومة مؤخراً فرض رسوم على الأراضي البيضاء في المملكة العربية السعودية، والمعروفة باسم "رسوم الأراضي البيضاء". وتوفر هذه الرسوم حافزاً للمطورين الآخرين لتطوير الأراضي غير المستغلة، ولكن من الممكن أن تؤدي أيضاً إلى زيادة في مستويات المنافسة في سوق القطاع العقاري. إن أي تخفيض في المستقبل للدعم عن الكهرياء والمياه في المملكة، والتغيرات في ضريبة العمالة الوافدة والضرائب على التحويلات المالية لهم وفرض أي ضرائب جديدة على العمالة الوافدة وعائلاتهم قد يقلل من الدخل

المتاح وقد تقلل من مستويات الطلب على العقارات التابعة للصندوق. وعلاوة على ذلك، قد يكون لأي زيادة لحدود أو قيم الإيجارات من قبل الحكومة تأثير سلبي على إيرادات العقارات وبالتالي التوزيعات النقدية والقيمة السوقية لوحدات الصندوق.

مخاطر إلغاء إدراج / تعليق الوحدات

هناك مخاطر بأن تقوم هيئة السوق المالية بإلغاء إدراج الصندوق أو تعليق تداوله في أي وقت إذا رأت الهيئة أن ذلك ضروري لحماية المستثمرين أو الحفاظ على تنظيم السوق أو إذا رأت أن مدير الصندوق أو أمين الحفظ أخفق بشكل جوهري. كما يجوز للهيئة إلغاء الإدراج أو تعليقه إذا أخفق الصندوق في الوفاء بمعايير السيولة كما هو مبين من جانب هيئة السوق المالية بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة: "يجب أن تتمتع وحدات الصندوق بسيولة كافية وفقاً للتالي: (أ) ٥٠ مالك وحدات على الأقل من الجمهور؛ (ب) ٣٠% على الأقل من إجمالي وحدات الصندوق مملوكة لمالكي الوحدات من الجمهور". والمرجح في هذه الحالة سيكون خارج نطاق سيطرة مدير الصندوق.

مخاطر إبرام عقود إيجار طويلة الأجل

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

مخاطر إنهاء الصندوق

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

عوامل المخاطر الأخرى:

مخاطر تركيز الاستثمارات جغرافياً

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

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

مخاطر الوضع القانوني

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

مخاطر سعر صرف العملة

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

مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض

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

مخاطر القوة القاهرة والظروف الطارئة:

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

البيانات المستقبلية

أ) إن هذه الشروط والأحكام قد تحتوي على بيانات مستقبلية تتعلق بأحداث مستقبلية أو بالأداء المستقبلي للصندوق أو أصوله المتوقعة. وفي بعض الحالات، يمكن تعريف البيانات المستقبلية بمصطلحات مثل: "توقع"، "نعتقد"، "يوصل"، "نقدر"، "نتنظر"، "ننوي"، "ربما"، "خطط"، "مشاريع"، "من المفترض"، "سوف"، أو عكس هذه المصطلحات أو غيرها من المصطلحات المشابهة. هذه البيانات هي مجرد توقعات فقط في حين أن الأحداث أو النتائج الفعلية قد تختلف على نحو جوهري. يجب على المستثمرين المحتملين عند تقييم هذه البيانات النظر على وجه التحديد في عدد من العوامل المختلفة، من بينها المخاطر الواردة في الفقرة (٨) من هذه الشروط والأحكام. حيث أن هذه العوامل من الممكن أن تجعل الأحداث أو النتائج الفعلية تختلف على نحو جوهري عن أي من البيانات المستقبلية الواردة في هذه الشروط والأحكام. لا يتضمن ما سبق شرحاً شاملاً وكاملاً وموجزاً لكافة عوامل المخاطر التي ينطوي عليها استثمار الوحدات في الصندوق. لذا فإننا نوصي وبشدة كافة المستثمرين المحتملين السعي للحصول على المشورة المستقلة من مستشارهم المهنيين.

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

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

٩. الاشتراك:

فترة الاشتراك

سيقوم مدير الصندوق بطرح ٦٥,١٥٢,٤٤٠ وحدة (خمسة وستون مليون ومائة واثنان وخمسون ألف وأربعمائة وأربعون) بسعر ١٠ ريال سعودي للوحدة بما يشكل ٤٠% من إجمالي وحدات الصندوق بحيث يستهدف مدير الصندوق جمع مبلغ نقدي وقدره ٦٥١,٥٢٤,٤٠٠ ريال سعودي (ستمائة وواحد وخمسون مليون وخمسمائة وأربعة وعشرون ألف وأربعمائة) خلال فترة الطرح الأولى. وتمتد فترة الطرح الأولى لفترة ١٥ يوم عمل اعتباراً من تاريخ: ١٤٣٩/٧/٢٩ هـ الموافق ٢٠١٨/٤/١٥ م وتستمر حتى تاريخ: ١٤٣٩/٨/١٧ هـ الموافق ٢٠١٨/٥/٠٣ م.

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

الإجراء	المدة الزمنية المتوقعة
تاريخ بداية الطرح	٠٤/١٥ من عام ٢٠١٨
تاريخ نهاية الطرح	٠٥/٠٣ من عام ٢٠١٨
فترة الطرح	١٥ يوم عمل

٩٠ يوم تقويم من تاريخ إقفال الطرح	إفراغ صكوك الأصول العقارية ونقل عقود المنفعة للصندوق (من خلال أمين الحفظ) وذلك بعد جمع الحد الأدنى من المقابل النقدي لإكمال عملية الاستحواذ على الأصول العقارية. و بدء تداول وحدات الصندوق بالسوق المالية السعودية
أيام التخصيص (١٠ أيام عمل بعد نهاية الطرح) ورد الفائض (٥ أيام عمل بعد التخصيص)	رد الفائض بعد الاشتراك في الصندوق و تخصيص الوحدات
٥ أيام عمل من انتهاء فترة الطرح الأولي.	رد أموال المشتركين في حال عدم جمع الحد الأدنى المطلوب

١. الطرح العام للجمهور :

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

١. الشروط العامة للاشتراك في الصندوق حسب الفئة:

أ. الأفراد:

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

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

الاشتراطات المطلوبة للأفراد القصر وفاقدي الأهلية:

- يجوز الاشتراك لمن هم دون سن ١٨ سنة هجرية الاشتراك عن طريق الولي أو الوصي
- للقاصر الذي دون ١٨ سنة هجرية الحصول على صورة من الهوية الوطنية للقاصر، مع هوية الولي أو الوصي
- إذا كان العميل سعودي الجنسية و أقل من ١٥ سنة هجرية يجب إرفاق سجل الأسرة المضاف فيه القاصر وبطاقة الهوية الوطنية للولي أو الوصي.
- إذا كان العميل ممن دون سن ١٨ سنة هجرية تحت الوصاية يجب إرفاق صورة من صك الوصاية الصادرة من المحكمة المختصة
- يجوز لفاقد الأهلية الاكتتاب بواسطة الولي أو الوصي بشرط أن يكون للعميل فاقد الأهلية محفظة استثمارية لدى أحد الأشخاص المرخص لهم.

ب. الكيانات:

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

المستندات المطلوبة للشركات:

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

المستندات المطلوبة للصناديق الاستثمارية:

- صورة من السجل التجاري لمدير الصندوق مع ختم الشركة.
- صورة من عقد التأسيس و النظام الاساسي لمدير الصندوق مع ختم الشركة.
- صورة من ترخيص ممارسة النشاط لمدير الصندوق.

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

المستندات المطلوبة للمحافظ الاستثمارية:

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

٢. آلية الاشتراك:

الخطوة الأولى – الحصول على الشروط والأحكام

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

الخطوة الثانية – تعبئة نموذج الاشتراك

يقوم المشترك بتعبئة نموذج الاشتراك كاملاً من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لأحد الجهات المستلمة. يكتفى بتعبئة نموذج اشتراك واحد لكل مشترك رئيسي لنفسه ولأفراد عائلته المقيدين في سجل الأسرة إذا كان أفراد العائلة سيشترون بنفس عدد الوحدات التي يتقدم بطلبها المشترك الرئيسي. ويتربط على ذلك ما يلي:

- يتم تسجيل جميع الوحدات المخصصة للمشارك الرئيسي والمستثمرين التابعين باسم المشارك الرئيسي.
- تعاد المبالغ الفائضة عن الوحدات غير المخصصة إلى المشارك الرئيسي والمشاركين التابعين.
- يحصل المشارك الرئيسي على كامل أرباح الوحدات الموزعة عن الوحدات المخصصة للمشارك الرئيسي وللمشاركين التابعين (في حال عدم بيع الوحدات أو نقل ملكيتها).

الخطوة الثالثة – الموافقة على الشروط والأحكام

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

الخطوة الرابعة – تحويل مبلغ الاشتراك

سوف يتم ارسال رقم حساب بنكي ((إيبان)) مؤقت خاص بكل مشترك من قبل مدير الصندوق اشترك الكترونياً ثم يقوم المشارك بتحويل كامل مبلغ الاشتراك المراد الاشتراك، حيث أن آخر موعد للتحويل هو قبل نهاية فترة الطرح كحد أقصى في الساعة ٥ مساءً.

الخطوة الخامسة – تأكيد استلام طلب الاشتراك

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

الخطوة السادسة – قبول طلب الاشتراك

يتم مراجعة طلب الاشتراك خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ استلام طلب الاشتراك. وفي حال عدم استيفاء طلب الاشتراك كامل أو وجود أي ملاحظات، يتم إشعار العميل من خلال رسالة نصية أو البريد الإلكتروني لاستكمال الطلبات خلال يوم عمل واحد من إشعار المشارك. وفي حال كان الطلب مكتملاً سيتم إشعار العميل بقبول طلب الاشتراك. يحق لمدير الصندوق قبول طلب الاشتراك أو رفضه. وفي حال تم رفض مبلغ الاشتراك الخاص بمشارك ما،

يتم رد مبلغ الاشتراك ذات العلاقة للمحافظة الاستثمارية للمشارك في غضون (٥) خمس أيام عمل من تاريخ الإقفال (مخصوصاً منه أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم عملة يتم تكبدها).

الخطوة السابعة – اشعار التخصيص

بعد إقفال فترة الطرح وقبول الاشتراكات، سيتم تخصيص الوحدات للمشاركين وفقاً لآلية التخصيص المحددة في المادة الفرعية رقم (٤) من هذا البند، سيتم اشعار هيئة السوق المالية إعلان نتائج الطرح النهائي وتخصيص الوحدات من خلال الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق. وذلك خلال عشرة أيام عمل من تاريخ الإقفال.

الخطوة الثامنة – رد الفائض والإدراج

بعد إعلان التخصيص النهائي سيتم رد الفائض للمشاركين دون أي حسم وذلك بعد خصم قيمة الوحدات المخصصة، على أن يتم إدراج الوحدات المخصصة في المحافظ الاستثمارية للمشاركين لدى أحد الأشخاص المرخص لهم. وذلك خلال (٥) عشرة أيام عمل من تاريخ الإقفال.

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

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

١. من خلال البنك السعودي الفرنسي

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

- وجود حساب جاري باسم المكتب الرئيسي لدى البنك السعودي الفرنسي (في حال وجود حساب يجب فتح حساب جاري لدى البنك السعودي الفرنسي)
- وجود محافظة استثمارية باسم المكتب الرئيسي لدى أي من الأشخاص المرخصين لدى هيئة السوق المالية.
- الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق والموافقة عليها من خلال الموقع الإلكتروني للجهة المستلمة (www.alfransi.com.sa).
- تقديم طلب اشتراك (اكتتاب) في الصندوق (اعتباراً من بداية فترة الاشتراك)، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني للبنك (www.alfransi.com.sa) من خلال صفحة الاشتراك (الاكتتاب) في "صندوق بنیان ریت" وتعبئة نموذج الاشتراك (الاكتتاب) في الصندوق خلال فترة الطرح يومياً.
- لا يشترط إرفاق الهوية الوطنية للأفراد أو دفتر العائلة إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعين. ولن يستطيع العميل تعديل البيانات الواردة في نموذج الاشتراك بعد تعبئته إنما يمكنه إلغاء الاشتراك وذلك بالتواصل مع الجهة المستلمة قبل نهاية فترة الطرح كحد أقصى في الساعة ٥ مساءً.

٢. من خلال مصرف الراجحي

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

- وجود حساب جاري باسم المكتب الرئيسي لدى مصرف الراجحي (في حال وجود حساب يجب فتح حساب جاري لدى مصرف الراجحي)
- وجود محافظة استثمارية باسم المكتب الرئيسي لدى أي من الأشخاص المرخصين لدى هيئة السوق المالية.
- الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق والموافقة عليها من خلال الموقع الإلكتروني للجهة المستلمة (www.alrajhibank.com.sa).
- تقديم طلب اشتراك (اكتتاب) في الصندوق (اعتباراً من بداية فترة الاشتراك)، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني للبنك (alrajhibank.com.sa) من خلال صفحة الاشتراك (الاكتتاب) في "صندوق بنیان ریت" وتعبئة نموذج الاشتراك (الاكتتاب) في الصندوق خلال فترة الطرح يومياً.
- لا يشترط إرفاق الهوية الوطنية للأفراد أو دفتر العائلة إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعين. ولن يستطيع العميل تعديل البيانات

الواردة في نموذج الاشتراك بعد تعبئته إنما يمكنه إلغاء الاشتراك وذلك بالتواصل مع الجهة المستلمة قبل نهاية فترة الطرح كحد أقصى في الساعة ٥ مساء.

٣. من خلال البنك الأهلي التجاري

- بإمكان المستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى البنك الأهلي التجاري ومحفظة استثمارية نشطة لدى أي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية. وسيقوم المستثمر بالاشتراك من خلال القنوات الإلكترونية للبنك الأهلي التجاري بعد الموافقة على الشروط والأحكام .
- وجود حساب جاري باسم المكتب الرئيسي لدى البنك الأهلي التجاري (في حال وجود حساب يجب فتح حساب جاري لدى البنك الأهلي التجاري)
 - وجود محفظة استثمارية باسم المكتب الرئيسي لدى أي من الأشخاص المرخصين لدى هيئة السوق المالية.
 - الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق والموافقة عليها من خلال الموقع الإلكتروني للجهة المستلمة (www.alahli.com) .
 - تقديم طلب اشتراك (اكتتاب) في الصندوق (اعتباراً من بداية فترة الاشتراك)، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني للبنك (www.alahli.com) من خلال صفحة الاشتراك (الاكتتاب) في "صندوق بنين ريت" وتعبئة نموذج الاشتراك (الاكتتاب) في الصندوق خلال فترة الطرح يومياً.
 - لا يشترط إرفاق الهوية الوطنية للأفراد أو دفتر العائلة إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعين. ولن يستطيع العميل تعديل البيانات الواردة في نموذج الاشتراك بعد تعبئته إنما يمكنه إلغاء الاشتراك وذلك بالتواصل مع الجهة المستلمة قبل نهاية فترة الطرح كحد أقصى في الساعة ٥ مساء.

٤. من خلال بنك الرياض

- بإمكان المستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى بنك الرياض ومحفظة استثمارية نشطة لدى أي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية. وسيقوم المستثمر بالاشتراك من خلال القنوات الإلكترونية لبنك الرياض بعد الموافقة على الشروط والأحكام .
- وجود حساب جاري باسم المكتب الرئيسي لدى بنك الرياض (في حال وجود حساب يجب فتح حساب جاري لدى بنك الرياض)
 - وجود محفظة استثمارية باسم المكتب الرئيسي لدى أي من الأشخاص المرخصين لدى هيئة السوق المالية.
 - الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق والموافقة عليها من خلال الموقع الإلكتروني للجهة المستلمة (www.riyadbank.com) .
 - تقديم طلب اشتراك (اكتتاب) في الصندوق (اعتباراً من بداية فترة الاشتراك)، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني للبنك (www.riyadbank.com) من خلال صفحة الاشتراك (الاكتتاب) في "صندوق بنين ريت" وتعبئة نموذج الاشتراك (الاكتتاب) في الصندوق خلال فترة الطرح يومياً.
 - لا يشترط إرفاق الهوية الوطنية للأفراد أو دفتر العائلة إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعين. ولن يستطيع العميل تعديل البيانات الواردة في نموذج الاشتراك بعد تعبئته إنما يمكنه إلغاء الاشتراك وذلك بالتواصل مع الجهة المستلمة قبل نهاية فترة الطرح كحد أقصى في الساعة ٥ مساء.

٥. من خلال بنك سامبا

- بإمكان المستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى بنك سامبا ومحفظة استثمارية نشطة لدى أي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية. وسيقوم المستثمر بالاشتراك من خلال القنوات الإلكترونية لبنك سامبا بعد الموافقة على الشروط والأحكام .
- وجود حساب جاري باسم المكتب الرئيسي لدى بنك سامبا (في حال وجود حساب يجب فتح حساب جاري لدى بنك سامبا)
 - وجود محفظة استثمارية باسم المكتب الرئيسي لدى أي من الأشخاص المرخصين لدى هيئة السوق المالية.
 - الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق والموافقة عليها من خلال الموقع الإلكتروني للجهة المستلمة (www.samba.com) .
 - تقديم طلب اشتراك (اكتتاب) في الصندوق (اعتباراً من بداية فترة الاشتراك)، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني للبنك (www.samba.com) من خلال صفحة الاشتراك (الاكتتاب) في "صندوق بنين ريت" وتعبئة نموذج الاشتراك (الاكتتاب) في الصندوق خلال فترة الطرح يومياً.
 - لا يشترط إرفاق الهوية الوطنية للأفراد أو دفتر العائلة إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعين. ولن يستطيع العميل تعديل البيانات الواردة في نموذج الاشتراك بعد تعبئته إنما يمكنه إلغاء الاشتراك وذلك بالتواصل مع الجهة المستلمة قبل نهاية فترة الطرح كحد أقصى في الساعة ٥ مساء.

ملاحظات مهمة

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

(ت) الحد الأدنى للاشتراك

الحد الأدنى للاشتراك خلال فترة الطرح الأولي هو (١٠٠) وحدة على الأقل بسعر اشتراك يبلغ ١٠ ريال سعودي للوحدة. وبإجمالي مبلغ اشتراك لا يقل عن (١٠٠٠) ريال سعودي.

(ث) الحد الأعلى للاشتراك

- ٨,١٠٠,٠٠٠ (ثمان ملايين ومائة ألف) وحدة بقيمة عشر ريالات لكل وحدة أي ما يعادل ٨١,٠٠٠,٠٠٠ (واحد وثمانون مليون) ريال سعودي.
- سيتم مدير الصندوق كافة الإجراءات المعقولة خلال فترة الاشتراك التي قد تكون ضرورية لتضمن في جميع الأوقات:
١. ان يضم الصندوق عددا من مالكي الوحدات من الجمهور لا يقل عن (٥٠) خمسين .
 ٢. ان يكون ما نسبته ٣٠% من عدد وحدات الصندوق على الأقل للمالكي الوحدات من الجمهور.

٢. الاشتراك العيني :

سيقوم مدير الصندوق بإصدار 97,728,660 وحدة في الصندوق (تمثل ما نسبته ٦٠% من وحدات الصندوق) لبائعي الأصول العقارية المبدئية باعتبارها مساهمة عينية وذلك في مقابل سداد جزء من قيمة الأصول العقارية المبدئية.

٣. اشتراك مدير الصندوق :

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

٤. آلية التخصيص :

يخطر مدير الصندوق كل مشترك في خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ تأكيد استلام طلب الاشتراك بقبول طلب الاشتراك أو رفضه. وفي حال تم قبول الاشتراك، يتم إرسال تأكيدات للمشاركين تتضمن مبالغ الاشتراك في حال تم رفض مبلغ الاشتراك الخاص بمشارك ما، يتم رد مبلغ الاشتراك ذات العلاقة للمحافظة الاستثمارية للمشارك في غضون خمسة عشر يوم عمل من تاريخ الإقفال (مخصوصا منه أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم عملة يتم تكبدها). وسيقوم مدير الصندوق بتقديم بيان بنتائج الطرح للهيئة خلال عشرة أيام عمل من تاريخ الإقفال.

مع مراعاة المادة الفرعية السابقة (٢) والخاصة بالاشتراك العيني ورهننا باستكمال متطلبات التسجيل والإدراج على النحو المبين أدناه. يتم تخصيص الوحدات بعد تاريخ الإقفال وفقا للتالي :

(أ) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك المتقدم لها جميع المشاركين (بما فيها الاشتراك العيني) أقل المبلغ تجميعه والذي يبلغ ١,٦٢٨,٨١١,٠٠٠ ريال سعودي. يتم إنهاء الصندوق ورد جميع مبالغ الاشتراك للمشاركين في غضون خمس أيام عمل من تاريخ الإلغاء (مخصوصا منها أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف العملة).

(ب) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك المتقدم لها جميع المشاركين (بما فيها الاشتراك العيني) يعادل المبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ ١,٦٢٨,٨١١,٠٠٠ ريال سعودي (ذلك بعد خصم أي مصاريف أو رسوم مطبقة). فسيتم تخصيص الطرح كالاتي :

١. وفقا للمادة الفرعية السابقة (٢) , ستكون أولوية الاشتراك في صندوق بنيان ريت لملاك الأصول العقارية المبدئية خلال فترة الاشتراك الأولي وذلك بصورة عينية. علما ان نسبة اشتراكهم في الصندوق تبلغ ٦٠% من إجمالي وحدات الصندوق.
٢. عند الانتهاء من التخصيص لملاك الأصول العقارية المبدئية ، سيتم تخصيص وحدات لجميع المشاركين ، كل مشترك حسب مبلغ اشتراكه.

(ج) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك المتقدم لها جميع المشتركين (بما فيها الاشتراك العيني) يتجاوز المبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ ١,٦٢٨,٨١١,٠٠٠ ريال سعودي (ذلك بعد خصم أي مصاريف أو رسوم مطبقة). فسيتم تخصيص إجمالي وحدات الطرح كالتالي:

١. وفقا للمادة الفرعية السابقة (٢) , ستكون أولوية الاشتراك في صندوق بنیان ريت ملاك الأصول العقارية المبدئية خلال فترة الاشتراك الأولي وذلك بصورة عينية. علما ان نسبة اشتراكهم في الصندوق تبلغ ٦٠% من إجمالي وحدات الصندوق.
٢. عند الانتهاء من تخصيص ملاك الأصول العقارية المبدئية ، سيتم التعامل مع الاشتراكات الأخرى وتخصيص القيمة المتبقية من الطرح كالتالي :

- (أ) إذا كان عدد المشتركين المتقدمين للاشتراك أقل من ٦٥١,٥٢٤ مشترك ، يتم تخصيص عدد (١٠٠) وحدة لكل مشترك، ثم يتم تخصيص فائض الوحدات المتبقية على أساس تناسبي للمشتركين، ثم إعادة الأموال الفائضة خلال (٥) أيام عمل بحد أقصى من تاريخ الاقفال.
- (ب) إذا كان عدد المشتركين المتقدمين للاشتراك يساوي ٦٥١,٥٢٤ مشترك ، يتم تخصيص عدد (١٠٠) وحدة لكل مشترك ، ثم إعادة الأموال الفائضة خلال (٥) أيام عمل بحد أقصى من تاريخ الاقفال.
- (ج) إذا كان عدد المشتركين المتقدمين للاشتراك أكثر ٦٥١,٥٢٤ مشترك ، فسيتم تخصيص عدد وحدات أقل من الحد الأدنى للاشتراك وذلك بالتساوي على جميع المشتركين، ثم إعادة الأموال الفائضة خلال (٥) أيام عمل بحد أقصى من تاريخ الاقفال.

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

٥. إلغاء واسترداد الأموال :

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

- (أ) العجز عن جمع المبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ ١,٦٢٨,٨١١,٠٠٠ ريال سعودي.
 - (ب) إذا كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور أقل من (٥٠) خمسين .
 - (ج) تم الاشتراك في أقل من ٣٠% من الوحدات من قبل الجمهور .
 - (د) في حال عدم القدرة على نقل ملكية الأصول المبدئية لصالح الصندوق.
 - (هـ) لسبب آخر يحدده مدير الصندوق بعد موافقة الهيئة
- وفي حال إلغاء الطرح الأولي ، يتم رد جميع مبالغ الاشتراك المستلمة للحساب الاستثماري للمشارك في غضون عشرة أيام عمل من تاريخ الإلغاء (مخصوصا منها أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف عملة) .

حجم الصندوق

يبلغ حجم الصندوق ١,٦٢٨,٨١١,٠٠٠ ريال سعودي (مليار وستمائة وثمانية وعشرون مليون وثمانمائة وأحد عشر ألف) مقسمة على ١٦٢,٨٨١,١٠٠ وحدة استثمارية (مائة واثنان وستون مليون وثمانمائة وواحد وثمانون ألف ومائة) وبقيمة تبلغ ١٠ ريال (عشرة ريالات) للوحدة الواحدة.

نوع الاشتراك	عدد الوحدات	قيمة الوحدات (ريال)	النسبة من قيمة الصندوق
الاشتراك العيني	97,728,660	٩٧٧,٢٨٦,٦٠٠	٦٠%
الاشتراك النقدي	65,152,440	651,524,400	٤٠%
اجمالي حجم الصندوق	١٦٢,٨٨١,١٠٠	١,٦٢٨,٨١١,٠٠٠	١٠٠%

الاشتراك النقدي

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

الاشتراك العيني:

سيقوم بانعي الأصول العقارية التالية أسماؤهم بالاشتراك في الصندوق خلال فترة الطرح الأولي بشكل عيني مقابل وحدات تصدر لصالحهم كجزء من

قيمة الأصول العقارية تساوي ٦٠% من إجمالي حجم الصندوق.

البائع	عدد الوحدات	قيمة الوحدات (ريال)	نسبة ملكية كل مشترك من الصندوق
شركة صندوق بنیان للعقارات (ذات مسؤولية محدودة)	٩٧,٧٢٨,٦٦٠	٩٧٧,٢٨٦,٦٠٠	%٦٠

تجدر الإشارة بأن شركة صندوق بنیان للعقارات (شركة ذات مسؤولية محدودة) تعود ملكيتها إلى شركة عبدالرحمن الراشد وأولاده بحسب التالي:

الشريك	نسبة ملكيته في شركة صندوق بنیان للعقارات (ش.ذ.م.م)
شركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده (مساهمة مغلقة)	%١٠٠

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

مالكو وحدات الصندوق	عدد الوحدات	قيمة الوحدات (ريال)	نسبة ملكية كل مشترك من الصندوق
شركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده	٩٧,٧٢٨,٦٦٠	٩٧٧,٢٨٦,٦٠٠	%٦٠

استخدام متحصلات الطرح:

المبلغ (ريال سعودي)	البند
١,٦٠٤,٧٤٠,٠٠٠	إجمالي تكلفة شراء العقار
٢٤,٠٧١,٠٠٠	أتعاب هيكلية رأس المال
١,٦٢٨,٨١١,٠٠٠	إجمالي قيمة الصندوق

١٠. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة:

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

١. الرسوم التي يدفعها مالكو الوحدات عند الاشتراك في الصندوق.	رسوم الاشتراك	لا يوجد رسوم اشتراك على المستثمرين في الصندوق
٢. أتعاب مستحقة لمدير الصندوق من أصول الصندوق مقابل الإدارة	رسوم الإدارة	تحتسب رسوم الإدارة على أساس ٠,٥٠% سنوياً من إجمالي قيمة الأصول بعد خصم المصاريف و تخصم على أساس ربع سنوي * تتضمن أتعاب الطرف الثالث (المدير الإداري الفرعي APEX)
يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلية رأس المال ("أتعاب هيكلية رأس المال") بمقدار ١,٥% من إجمالي مبالغ الاشتراك التي تم جمعها خلال فترة الطرح الأولى سواء كانت اشتراكات نقدية او اشتراكات عينية أو عند جمع أي مبالغ اشتراك أخرى سواء نقدية (عن طريق إصدار حقوق الأولوية) أو عينية وذلك لغرض الشراء والبيع. وتدفع أتعاب هيكلية رأس المال فوراً مرة واحدة بعد إقفال أي عملية جمع لرأس المال ويتم احتسابها من قيمة الأصل المباع أو المشتري في ذلك الوقت فقط وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي اللازم والتفاوض على شروط الشراء أو البيع وإتمام العملية. وتكون أتعاب التعامل مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري. وسيتم خصمها من حجم الصندوق وستطبق على الأصول المبدئية محل الاستحواذ.	أتعاب هيكلية رأس المال	
سيتحمل الصندوق جميع مصاريف التعامل/التعاملات مثل البيع والشراء والاستحواذ على أصول والتكاليف الاستشارية	مصاريف التعامل	

والقانونية التابعة لذلك. بالإضافة إلى ما قد يتم سداده من عمولات للشراء والبيع أو أي مصروفات أو تكاليف أخرى مرتبطة بعمليات الشراء و البيع أو أي عمليات أخرى مرتبطة بأعمال و أنشطة الصندوق سواء لأطراف أخرى ذات علاقات تعاقدية بمشاريع الصندوق أو أطراف ذوو علاقة أو جهات حكومية أو رسمية أو لمقدمي الخدمات. وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف (في حال وجدت) في ملخص الإفصاح المالي في نهاية كل سنة على ان لا تتجاوز ١% من إجمالي قيمة أصول الصندوق.	
٣. أتعاب الوسطاء	
رسوم السعي	لا يوجد
٤. مقابل الخدمات المقدمة من أمين الحفظ	
رسوم الحفظ	- ٠,٠٢٥% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق. - ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لأمين الحفظ مقابل شهادة الزكاة والقوائم المالية. - ٦٠,٠٠٠ ريال سعودي لأمين الحفظ لتأسيس منشأة ذات غرض (تدفع مرة واحدة)
٥. مقابل الخدمات المقدمة للمحاسب القانوني	
أتعاب المحاسب القانوني	سيحصل المحاسب القانوني على مبلغ مقطوع قدره ١٤٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً.
٦. العمولات الناتجة عن القروض المالية	
مصاريف التمويل	يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب وهيكلة التمويل الخاص بالصندوق، إن وجد، وبحسب السعر السائد بالسوق، على ألا يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته (٥٠%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.
٧. رسوم التسجيل والخدمات الإدارية الأخرى.	
أتعاب مدير الأملاك	أتعاب سنوية تعادل ٥% من صافي الإيرادات للعقارات التي تدار من قبل مدير الأملاك حيث يكون مسؤولاً عن إدارة العقار والتسويق له وصيانته والبحث عن مستأجر بديل في حال خروجه وتحصيل الإيجارات من المستأجرين، أما في حال العقارات التي لها مشغل فيتقاضى مدير الأملاك أتعاب تعادل ١% من صافي إيرادات هذه العقارات حيث ان المشغل سيعمل على ادارة الأصل وصيانة وتشغيله ومدير الأملاك يقوم بعملية تحصيل المبالغ من المشغل.
أتعاب التطوير	في حال استثمار الصندوق بمشاريع التطوير العقاري، سيتحصل المطور على أتعابه نظير قيامه بالإشراف / بالعمل على تطوير المشروع على شكل نسبة مئوية من تكاليف انشاء المشروع، وبحسب السعر السائد بالسوق و بحد أعلى ١٥% من تكاليف انشاء المشروع.
أتعاب المثلثين العقاريين المستقلين	يتحمل الصندوق كافة تكاليف المثلثين العقاريين وبحسب السعر السائد بالسوق. وفي جميع الاحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية في المستقبل.
أتعاب مقدمي الخدمات الهندسية والاستشارية	يتحمل الصندوق المصاريف الفعلية المتعلقة بالخدمات الفنية والهندسية التي قد يحتاجها مدير الصندوق للتأكد من أعمال مدير الأملاك/المطور/ أو أي من المتعاقدين وعلى سبيل المثال لا الحصر: التأكد من سير عمل المشروع، جودة تنفيذ الأعمال، المطالبات، الخ. و في جميع الأحوال لن يتم خصم الا الرسوم و المصاريف الفعلية في المستقبل و بحد أعلى ١٥% من تكاليف انشاء المشروع.
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	سيتقاضى أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين مبلغ ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي للعضو الواحد عن جميع اجتماعات مجلس الإدارة السنوية، تدفع في نهاية كل سنة لجميع الأعضاء المستقلين باستثناء أعضاء مجلس الإدارة العاملين لدى مدير الصندوق..
رسوم الإدراج والتسجيل	سوف يتحمل الصندوق رسوم مقابل الخدمات المقدمة من السوق المالية السعودية (تداول)، وتكون الرسوم على النحو التالي: أ. رسوم التسجيل: • خدمة إنشاء سجل مالكي الوحدات : مبلغ 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى ٢ ريال سعودي لكل مستثمر و بحد أقصى مبلغ 500,000 ريال سعودي. • رسم سنوي لخدمة إدارة سجل مالكي الوحدات: مبلغ 400,000 ريال سعودي سنوياً، وقد تتغير هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق. ب. رسوم الإدراج: • خدمة الإدراج الأولي لوحدات الصندوق: مبلغ 50,000 ريال سعودي • رسم سنوي لخدمة إدراج وحدات الصندوق: مبلغ ٠,٠٣% من القيمة السوقية للصندوق، بحد

أدى 50,000 ريال سعودي وحد أعلى قدره 300,000 ريال سعودي.	
دفع مبلغ مقطوع وقدره ٧,٥٠٠ ريال سعودي سنوياً	الرسوم الرقابية التي يتم سدادها لهيئة السوق المالية
دفع مبلغ مقطوع وقدره ٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لقاء نشر المعلومات على موقع تداول. وستقسم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة، ويتم دفع الرسوم المستحقة كل ١٢ شهر.	رسوم نشر المعلومات على موقع تداول
٨. رسوم أخرى يدفعها مالكو الوحدات أو تخصم من أصول الصندوق.	
يتحمل الصندوق كافة الرسوم والمصاريف والنفقات الخاصة بأنشطة واستثمارات الصندوق، كما يتحمل المصاريف والرسوم الناتجة عن التعاملات و الخدمات المقدمة من الغير أو من الاطراف ذوو العلاقة مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشارين العقاريين وتكاليف التأمين ذات العلاقة وأي خدمات مهنية أو فنية أو تقنية أخرى بما في ذلك المصاريف المتعلقة برسوم التحويل ما بين الحسابات البنكية أو الاستثمارية، إضافة لأية ضرائب أو رسوم إن وجدت. أو أية مصاريف نثرية أخرى (والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر، مصاريف وتكاليف تأسيس الصندوق، المصاريف المتعلقة بطباعة وتوزيع التقارير السنوية للصندوق و اية مصاريف أو اتعاب أخرى مستحقة لأشخاص يتعاملون مع الصندوق فيما يتعلق بخدمات الإدارة والتشغيل، مصاريف اجتماعات مالكي الوحدات). وألا تزيد هذه التكاليف عن ١% (واحد بالمائة) من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وفي جميع الاحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية.	مصاريف أخرى
يتحمل الصندوق مصاريف الزكاة السنوية طبقاً لأنظمة ولوائح الهيئة العامة للزكاة والدخل وذلك ابتداءً من العام المالي ٢٠١٩م، وذلك نظير اكتمال تسجيل الصندوق لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل لأغراض الزكاة. وسيتولى مدير الصندوق القيام بكافة المتطلبات أمام الهيئة العامة للزكاة والدخل وفق الأنظمة واللوائح ذات الصلة متضمنة تزويدها بالإقرارات المطلوبة ويلتزم بتقديمها وإخراج الزكاة حتى انتهاء مدة الصندوق .	الزكاة
جميع الرسوم والمصاريف المذكورة في هذه الشروط والأحكام و/أو أي مستندات ذات صلة تشمل ضريبة القيمة المضافة مالم يتم النص على خلاف ذلك. وفي حال ما إذا كانت ضريبة القيمة المضافة مفروضة أو قد يتم فرضها على أي خدمة يتم تزويد الصندوق بها، فإن الصندوق سيدفع لمزود الخدمة (بالإضافة إلى أي رسوم مصاريف أخرى) مجموعاً مساوياً للقيمة المسجلة لهذه الضريبة على فاتورة القيمة المضافة الخاصة بالخدمة المعنية. وفي حال ما إذا كانت ضريبة القيمة المضافة مفروضة أو قد يتم فرضها على أي خدمة مقدمة من قبل الصندوق، فإن العميل سيدفع للصندوق (بالإضافة إلى أي رسوم مصاريف أخرى) مجموعاً مساوياً لقيمة هذه الضريبة.	ضريبة القيمة المضافة
٩. رسوم الاسترداد المبكر	
لا ينطبق	

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

طريقة حساب الرسوم

نوع الرسم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض (ريال سعودي)	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسوم
رسوم الإدارة	0.50%	-	تحتسب بشكل يومي من إجمالي قيمة الأصول الصندوق بعد خصم المصاريف (صافي قيمة الأصول X النسبة المتبوية)	تدفع سنوياً
رسوم الاشتراك	%٠	-	لا يوجد رسوم اشتراك على المستثمرين في الصندوق	-

أتعاب هيكل رأس المال	١,٥%	-	تتحسب رسوم أتعاب هيكل رأس المال عند شراء أو بيع أصل عقاري (إجمالي سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري X النسبة المئوية)	تدفع مرة واحدة عند أي عملية شراء أو بيع
رسوم الحفظ	٠,٠٢٥%	-	تتحسب بشكل يومي من إجمالي قيمة الأصول الصندوق (إجمالي قيمة الأصول X النسبة المئوية)	تدفع سنوياً
	-	٣٠,٠٠٠	تتحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً
أتعاب المحاسب القانوني	-	٦٠,٠٠٠	تدفع لأمين الحفظ لتأسيس منشأة ذات غرض إنشاء الصندوق	تدفع مرة واحدة عند إنشاء الصندوق
	-	١٤٠,٠٠٠	تتحسب بشكل شهري، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	بموجب الاتفاقية الموقعة مع مدقق الحسابات
مصاريف التمويل	سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت على ألا يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته (٥٠%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.			
أتعاب مدير الأملاك بدون وجود مشغل للأصل العقاري	5%	-	من صافي الإيرادات للعقارات التي يقوم بالإشراف عليها حيث يكون مسؤولاً عن إدارة العقار والتسويق له وصيانته والبحث عن مستأجر بديل في حال خروجه وتحصيل الأيجارات من المستأجرين.	تدفع سنوياً
أتعاب مدير الأملاك مع وجود مشغل للأصل العقاري	١%	-	من صافي الدخل التشغيلي للعقارات التي يقوم بالإشراف عليها فقط حيث أن المشغل سيعمل على إدارة الأصل وصيانة وتشغيله ومدير الأملاك يقوم بعملية تحصيل المبالغ من المشغل.	تدفع سنوياً
أتعاب التطوير	بحسب السعر السائد بالسوق وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت.			
أتعاب المئتمنين العقاريين المستقلين	سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة.			
أتعاب مقدمي الخدمات الهندسية والاستشارية	سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت.			
الرسوم السنوية لإدارة سجل مالكي الوحدات	-	400,000	تتحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً
رسوم التسجيل عند التأسيس	-	500,000-50,000	تدفع مقدماً ويتحملها مالكي الوحدات	تدفع مرة واحدة عند التأسيس
رسوم الإدراج	0.03%	بحد أدنى ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وحد أعلى قدره ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	القيمة السوقية للصندوق X النسبة المئوية	تدفع سنوياً
رسوم الإدراج عند التأسيس	-	50,000	تدفع مقدماً ويتحملها مالكي الوحدات	تدفع مرة واحدة عند التأسيس
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	سيتم إفصاح أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين مبلغ ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي للعضو الواحد عن جميع اجتماعات مجلس الإدارة السنوية. تدفع في نهاية كل سنة لجميع الأعضاء المستقلين باستثناء أعضاء مجلس الإدارة العاملين لدى مدير الصندوق. وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة.			
الرسوم الرقابية التي يتم سدادها لهيئة السوق المالية	-	7,500	تتحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً
رسوم نشر المعلومات على موقع تداول	-	5,000	تتحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً

ضريبة القيمة المضافة	كما هو منصوص في نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية الصادرة عن الهيئة العامة للزكاة والدخل	على جميع مصاريف الصندوق في حال خضوعها للضريبة المضافة	عند انطباقها
مصاريف أخرى	سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة ولكن بحد أعلى لا يتجاوز ال ١% من إجمالي أصول الصندوق		

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

مثال افتراضي لكيفية احتساب الرسوم

بافتراض أن الاشتراك بمبلغ ١٠٠ ريال سعودي، وأن حجم الصندوق يبلغ (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي سيكون العائد على الوحدة بعد خصم جميع المصاريف كالتالي:

نوع الرسوم	رسوم تطبق على مالكي الوحدات	المبلغ الذي يتحمله مالك الوحدات لاستثماره في الصندوق لمدة عام (ريال سعودي)
رسوم الحفظ	0.025%	٠,٣٤
أتعاب المحاسب القانوني	١٤٠,٠٠٠	٠,١٤
رسوم التسجيل والإدراج	٧٠٠,٠٠٠	٠,٧٠
الرسوم الرقابية	٧,٥٠٠	٠,٠١
رسوم النشر	٥,٠٠٠	٠,٠١
إجمالي قيمة الاستثمار بعد خصم المصاريف		٩٩٨,٨٠
أتعاب الإدارة	0.50%	٤,٩٩
إجمالي الرسوم والمصاريف السنوية المتكررة		٦,١٩
صافي العائد الافتراضي للاستثمار لمدة عام عند افتراض عاد بقدراً ١٠%		١٠٠
صافي قيمة الاستثمار الافتراضي لمدة عام		١,٠٩٣,٨١

١١. تئمين أصول الصندوق:

كيفية تئمين أصول الصندوق وعدد مرات التئمين وتوقيته

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

كما يقر مدير الصندوق أن المئمين المستقلين مرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ومعتمدين وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين وأنه لن يتم التعامل مع أي مقيم غير مرخص من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. بالإضافة على الحصول على إقرار من المقيمين المعتمدين وميثاق أدب و سلوك مهنة التقييم الصادر عنها. و تم تزويد المقيمين المختصين بأي معلومة تختص بأصول الصندوق العقارية المراد تقييمها مما يمكن القيم من إعداد التقرير بشكل واضح و دقيق.

ويتم احتساب صافي قيمة الأصول للوحدة الواحدة في الصندوق (صافي قيمة الأصول للوحدة) عن طريق خصم المطلوبات الإجمالية للصندوق، بما في ذلك أي التزامات مالية والرسوم والمصاريف المستحقة على الصندوق خلال فترة الاحتساب، من إجمالي أصول الصندوق. ويتم تقسيم الناتج على عدد وحدات الصندوق. ويكون الناتج هو القيمة الاسترشادية لوحدات الصندوق. وتجدر الإشارة إلى أن تقييم أصول الصندوق قد لا يتناسب مع المشتريين المحتملين في حال التصفية أو البيع، إذ أن تئمين الأصول العقارية يخضع للمعايير الحسابية المستخدمة في التقييم لدى المئمين وهي مؤشر استرشادي لقيمة الأصول العقارية، وقد يتم بيع الأصول العقارية بسعر أعلى أو أقل حسب أفضل سعر طلب في السوق عند عرض الأصول العقارية للبيع. ولكن سيسعى مدير الصندوق إلى بيع أي أصل من الأصول العقارية بسعر لا يقل عن متوسط التئمين بما يتناسب

مع ظروف السوق السائدة وظروف العقار بما يحقق مصالح المستثمرين في الصندوق.. ويسعى مدير الصندوق لشراء عقار بديل آخر يناسب استراتيجيات الصندوق لتحقيق أهدافه وذلك خلال ستة أشهر من بيع العقار، بحيث لا تزيد قيمة العقار المشتري عن سعر التقييم الأعلى من المئمتين المرخصين.

معايير التقييم هي كالتالي

١. معيار مقارنة السوق: حيث يقدم هذه الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها وفقا لهذا الاسلوب. فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق، و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة، من الافضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شركة ان تكون هذه المعلومات واضحة و جرى تحليلها موضوعيا.
 ٢. معيار مقارنة التكلفة: حيث يقدم هذه الاسلوب مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي و الذي مفاده ان المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على اصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء او الانشاء و يستند هذا الاسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الاصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء او انشاء اصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب او عدم الملائمة او وجود مخاطر او عوامل اخرى
 ٣. معيار مقارنة الدخل (الرسملة):
- حيث يقدم هذه الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية واحدة.
 - يتناول هذا الاسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمره الانتاجي (العمر الافتراضي) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ رأسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتولد تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالأصل
 - و تتضمن الطرق التي تندرج تحت اسلوب الدخل، (١) رسملة بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة.

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

فيما يلي تقييم الأصول العقارية المبدئية (بما في ذلك قيمة عمليات الاستحواذ الجديدة):

شركة تميم			
اسم العقار	التقييم	تاريخ التقييم	معيار التقييم
مجمع فلل الرفيعة - الرياض	١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٨/٠١/٢٥	معيار رسملة الدخل (الرسملة)
مجمع فلل المعذر - الرياض	٥,٧٠٧,٠٠٠	٢٠١٨/٠١/٢٥	معيار رسملة الدخل (الرسملة)
مجمع الراشد سترب مول - الرياض	٢٣,٢٩٤,٠٠٠	٢٠١٨/٠١/٢٥	معيار رسملة الدخل (الرسملة)
الراشد مول - جازان	١٩٢,٤٦٨,٢١٥	٢٠١٨/٠١/٢٥	معيار رسملة الدخل (الرسملة)
كورتارد ماريوت - جازان	٨٤,٢٥٢,٢١٥	٢٠١٨/٠١/٢٥	معيار رسملة الدخل (الرسملة)
شقق ماريوت ريزيدنس ان - جازان	٥٢,٣٠٨,٤٥٩	٢٠١٨/٠١/٢٥	معيار رسملة الدخل (الرسملة)
الراشد ميغا مول - المدينة المنورة	٥٠٥,٩٢٠,٨٥٤	٢٠١٨/٠١/٢٥	معيار رسملة الدخل (الرسملة)
الراشد ريزيدنسز - المدينة المنورة	٦٤,٨٧٢,٠٥٨	٢٠١٨/٠١/٢٥	معيار رسملة الدخل (الرسملة)
الراشد مول - أبها	٤٥٧,٥٩٠,٠٠٠	٢٠١٨/٠١/٢٥	معيار رسملة الدخل (الرسملة)
برج مكتبي	١١٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٠٢١/٠٤/٢٢	بناءً على التدفقات النقدية

شركة فالويسترات			
اسم العقار	التقييم	تاريخ التقييم	معيار التقييم
مجمع فلل الرفيعة - الرياض	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٧/١٢/١٠	معيار رسملة الدخل (الرسملة)
مجمع فلل المعذر - الرياض	٥,٤٠٠,٠٠٠	٢٠١٧/١٢/١٠	معيار رسملة الدخل (الرسملة)
مجمع الراشد سترب مول - الرياض	٢١,٦٠٠,٠٠٠	٢٠١٧/١٢/١٠	معيار رسملة الدخل (الرسملة)

الراشد مول - جازان	٢١٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٧/١٢/0٩	معياري رسملة الدخل (الرسملة)
كورتبارد ماريوت - جازان	٩٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٧/١٢/09	معياري رسملة الدخل (الرسملة)
شقق ماريوت ريزيدنس ان - جازان	٥٧,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٧/١٢/09	معياري رسملة الدخل (الرسملة)
الراشد ميغا مول - المدينة المنورة	٤٩٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٧/١٢/١٠	معياري رسملة الدخل (الرسملة)
الراشد ريزيدنسز - المدينة المنورة	71,000,000	٢٠١٧/١٢/١٠	معياري رسملة الدخل (الرسملة)
الراشد مول - أبها	٤٨٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٧/١٢/١٠	معياري رسملة الدخل (الرسملة)
سيقي ووك مبنى (2B) ٦٩ وحدة	٢٧٣,٢٩٣,٧٠٠	٢٠١٧/١٢/20	معياري رسملة الدخل (الرسملة)
برج مكتبي	١١٠,٥٠٠,٠٠٠	٢٠٢١/٠٤/٢٢	بناءً على التدفقات النقدية

شركة نايت فرانك			
اسم العقار	التقييم	تاريخ التقييم	معياري التقييم
مبنى سيقي ووك السكني (2B) ٦٩ وحدة	٢٦٥,٩٦٤,٨٥٧	٢٠١٧/١٢/٣١	معياري رسملة الدخل (الرسملة)

الاصول	متوسط الاصول من قبل المقيمين المعتمدين (ريال سعودي)	سعر شراء الأصول عند تأسيس الصندوق (ريال سعودي)	المبلغ المشروط (٤٠% من قيمة الاصول)	نسبة الفرق بين سعر شراء الأصول ومتوسط تقييم الأصول
القطاع السكني				
مجمع فلل الرفيعة	١٨٥,٠٠٠,٠٠٠	190,000,000	-	٢,٧٠%
مجمع فلل المعذر	٥,٥٥٣,٥٠٠	5,500,000	-	٠,٩٦%
مبنى سيقي ووك السكني (2B) ٦٩ وحدة	٢٦٩,٦٢٩,٢٧٨,٥	273,000,000	-	١,٢٥%
قطاع الضيافة				
كورتبارد ماريوت	٨٨,١٢٦,١٠٨	90,000,000	-	٢,١٣%
شقق ماريوت ريزيدنس ان	٥٤,٦٥٤,٢٨٥	55,500,000	-	١,٥٥%
الراشد ريزيدنسز	67,936,073	٤٢,٦٠٠,٠٠٠	٢٨,٤٠٠,٠٠٠	٤,٥١%
قطاع المراكز التجارية:				
الراشد مول- جازان	٢٠١,٢٣٤,١٠٨	206,000,000	-	٢,٣٧%
الراشد ميغا مول- المدينة	٥٠٠,٩٦٠,٤٢٧	505,500,000	-	٠,٩١%
الراشد مول- أبها	*٤٦٩,٧٩٥,٠٠٠	٢٢٣,٢٠٠,٠٠٠	١٤٨,٨٠٠,٠٠٠	٢٠,٨٢%
مجمع الراشد سترتب مول	٢٢,٤٤٧,٠٠٠	١٣,٤٤٠,٠٠٠	٨,٩٦٠,٠٠٠	٠,٢١%
القطاع المكتبي				
*برج مكتبي	١١١,٥٠٠,٠٠٠	٩٩,٠٠٠,٠٠٠	-	١١,٢١%

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

عدد مرات التثمين وتوقيته:

سيتم تقييم أصول الصندوق مرتين سنوياً على الأقل وبالتحديد في ٣٠ يونيو و ٣١ ديسمبر من كل سنة ميلادية من خلال مثنين اثنين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وبحسب ما تقتضيه الأنظمة و اللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية و الجهات التشريعية ذات العلاقة. كما يجوز لمدير الصندوق تأجيل التثمين بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على ذلك بموجب المادة ٢٢ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري. وفي حال كان هنالك اختلاف بين التثمينات المقدمة

في تقارير التقييم، فيتم الأخذ بمتوسط قيمة التقييمات المقدمة.

الإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة:

سيقوم مدير الصندوق بالإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة لنصف السنة خلال ٣٠ يوم و للسنة الكاملة ٤٠ يوماً من تاريخ اعتماد مدير الصندوق للتقييم. ويتم الإعلان عن ذلك من خلال الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق. وستحتوي أيضاً التقارير المقدمة لمالكي الوحدات على صافي قيمة الأصول للوحدة في الصندوق.

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

١٢- تداول وحدات الصندوق:

يتم تداول وحدات الصندوق بنفس طريقة تداول وحدات الصناديق العقارية المتداولة في السوق المالية السعودية (تداول). وبالتالي، يمكن لمالكي الوحدات التداول خلال ساعات التداول العادية في أي يوم عمل من خلال السوق المالية مباشرة.

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

يجوز لمدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية ان يعلق تداول وحدات الصندوق مؤقتاً أو أن يلغي إدراجها، على أن يقدم الأسباب المحددة لطلب التعليق أو الإلغاء. يجوز للهيئة تعليق تداول وحدات الصندوق أو إلغاء إدراجها في أي وقت حسبما تراه مناسباً، في أي من الحالات الآتية:

- ١) إذا رأت ذلك ضرورياً لحماية المستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظم.
- ٢) إذا أخفق مدير الصندوق أو أمين الحفظ إخفاقاً تراه الهيئة جوهرياً في التزام النظام ولوائح التنفيذ.
- ٣) إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في الفقرة الفرعية (١/٢) والفقرة الفرعية (ب/٢) من البند (رابعاً) من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

١٣- انقضاء الصندوق:

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

- (أ) في نهاية مدة الصندوق.
- (ب) في حال التصرف بكافة أصوله وتم توزيع جميع العائدات من هذه التصرفات لمالكي الوحدات.
- (ج) إجراء تغيير في القوانين أو اللوائح أو الشروط القانونية الأخرى أو حدوث تغييرات جوهريّة في ظروف السوق في المملكة العربية السعودية واعتبار مدير الصندوق ذلك سبباً مبرراً لإنهاء صندوق الاستثمار العقاري المتداول، سيتم بيع الأصول وتوزيع المتحصلات على مالكي الوحدات بعد سداد الخصوم منها.
- (د) ضرورة إنهاء صندوق الاستثمار العقاري المتداول وفقاً لقرار تُصدره هيئة السوق المالية أو بموجب لوائحها (يُشار إلى كليهما باسم "حالة الإنهاء").
- (هـ) في حال عدم إتمام عملية شراء العقار خلال ٩٠ يوماً بعد قيام مدير الصندوق بالاستحواذ على العقار وإتمام فترة الطرح بنجاح. سيقوم مدير الصندوق بإغلاق الصندوق والقيام بالإجراءات التي تمّ الإشارة إليها هذا البند.
- (و) في حال تمّ جمع المبلغ ولكن لم يتمّ الاستحواذ على الأصل أو في حال تمّ الاستحواذ على الأصل ولم يتمّ إدراج الوحدات في السوق، فإن مدير الصندوق سيقوم بإغلاق الصندوق والقيام بالإجراءات التي تمّ الإشارة إليها في هذا البند.

تتطلب كل حالة إنهاء موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية. وسيتم إخطار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية في غضون ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ وقوع حالة الإنهاء.

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

١٤- مجلس إدارة الصندوق:

أسماء أعضاء مجلس الإدارة ومؤهلاتهم.

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

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

تمتد خبرته العملية إلى 15 سنة في مجال الاستثمار حيث عمل في أبحاث ودراسات الأسواق المحلية و العالمية وعمل أيضاً في إدارة الصناديق والمحافظ الخاصة المتعلقة بأسواق الاسهم المحلية والعالمية واسواق النقد أيضاً. وعمل أيضاً في تأسيس صناديق الملكية الخاصة والصناديق العقارية والصناديق الدولية والإشراف

على هذه الصناديق في السعودي الفرنسي كإبتال. أصبح السيد شاه جهان رئيساً لإدارة الأصول في السعودي الفرنسي كإبتال عام ٢٠١٥ وهو حاصل على شهادة البكالوريوس في التجارة والإدارة المالية من جامعة تورنتو في كندا عام ٢٠٠١ وحاصل أيضاً على شهادة محلل مالي معتمد.

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

يملك سليمان الخبرة في مجالي العقار والإدارة المالية، حيث بدأ مسيرته في قطاع البنوك حيث شغل منصب مدير علاقات عامة في البنك السعودي الفرنسي ثم أصبح المدير التنفيذي لشركة عبدالرحمن بن سعد الراشد في عام ٢٠١٢ حتى تاريخه. حاصل على شهادة البكالوريوس في الإدارة المالية من جامعة الأمير سلطان في الرياض.

٣. السيد/ محمد السيد عبد اللآه محمد (عضو غير مستقل):

تمتد خبرته العملية إلى ١٣ سنة في مجال المحاسبة، حيث شغل مناصب عدة في الإدارة المالية من عام ٢٠٠٤م، أصبح السيد محمد المدير المالي لشركة عبدالرحمن بن سعد الراشد من عام ٢٠١٣م حتى تاريخه، حاصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الاسكندرية في مصر.

٤. السيد/ فيصل محمد عبدالرحمن العمران (عضو مستقل):

تمتد خبرته العملية إلى ١١ سنة في قطاع البنوك و الاستثمار داخل وخارج المملكة، بدء فيصل العمران عمله الوظيفي كمحلل مالي في البنك السعودي الفرنسي في عام ٢٠٠٢ وبعدها انتقل الى بنك ساب حيث عمل مدير علاقات عملاء لمدة عامين، وواصل مسيرته العملية حتى أصبح مؤسس لشركة نيو كإبتال حتى الان والتي تعمل بين لندن ودبي وتختص بالاستثمارات البديلة، حاصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود في الرياض.

٥. السيد/ هشام عبدالعزيز الزيد (عضو مستقل):

تمتد خبرته العملية إلى ١٠ سنوات في الاستشارات المالية وإدارة الصناديق بالإضافة لقطاع الاستثمار العقاري. بدء هشام الزيد عمله الوظيفي كمحلل لدى كي بي ام جي الفوزان وشركاه في عام ٢٠١١ وبعدها انتقل الى بنك الانماء كمدير صندوق استثماري لمدة عامين، وواصل مسيرته العملية حتى أصبح المدير العام لقسم الاستثمار العقاري لدى شركة الاوقاف للاستثمار، حاصل على شهادة البكالوريوس في المالية من جامعة الملك فهد في المنطقة الشرقية.

مجموع المكافآت التي سيتم دفعها لأعضاء مجلس الإدارة

سيتم دفع أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين مبلغ ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي للعضو الواحد عن جميع اجتماعات مجلس الإدارة السنوية، تدفع في نهاية كل سنة لجميع الأعضاء المستقلين باستثناء أعضاء مجلس الإدارة العاملين لدى مدير الصندوق.

مؤهلات الأعضاء

يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

١. غير خاضعين لأي إجراءات إفلاس أو تصفية.
 ٢. لم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مخلة بالعرف أو تنطوي على الغش.
 ٣. يتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تأهلهم ليكونوا أعضاء بمجلس إدارة الصندوق.
- ويقر مدير الصندوق بمطابقة كل من العضوين المستقلين لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها.

طبيعة الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس الإدارة

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

- أ. التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بالطريقة التي تحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام ولائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة؛
- ب. اعتماد العقود الجوهرية والقرارات والتقارير المتعلقة بالصندوق بما في ذلك، على سبيل المثال وليس الحصر، اتفاقيات التطوير واتفاقيات الحفظ واتفاقيات التسويق وتقارير 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 الذي يسميه مدير الصندوق؛
- و. الاجتماع مرتين على الأقل سنوياً مع مسئول الالتزام التابع لمدير الصندوق ومسئول الإبلاغ عن جرائم مكافحة غسل الأموال/مكافحة الإرهاب لضمان امتثال مدير الصندوق للقواعد واللوائح المعمول بها؛

- ز. ضمان إفصاح مدير الصندوق عن كافة المعلومات الجوهرية إلى مالكي الوحدات وغيرهم من المعنيين؛
ح. العمل بحسن نية وبالغناية المعقولة لتحقيق مصالح الصندوق ومالكي الوحدات.

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

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

#	الاسم	اسم الصندوق	مدير الصندوق	الصفة
١	شاه جهان قدير ميرزا	تعليم ريت	السعودي الفرنسي كابيتال	رئيس المجلس
٢	محمد السيد عبداللّاه محمد	لا يوجد		
٣	فيصل العمران	لا يوجد		
٤	سليمان عبدالرحمن الراشد	لا يوجد		
٥	هشام عبدالعزيز الزيد	لا يوجد		

اجتماعات مجلس إدارة الصندوق

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

لا يكون اجتماع مجلس إدارة الصندوق صحيحاً إلا إذا حضره ٣ أعضاء على الأقل. وتصدر قرارات المجلس بموافقة من أغلبية الأعضاء. وفي حال كانت الأصوات متساوية، يكون لرئيس المجلس صوت مرجح.

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

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

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

١٥- مدير الصندوق:

اسم مدير الصندوق وعنوانه

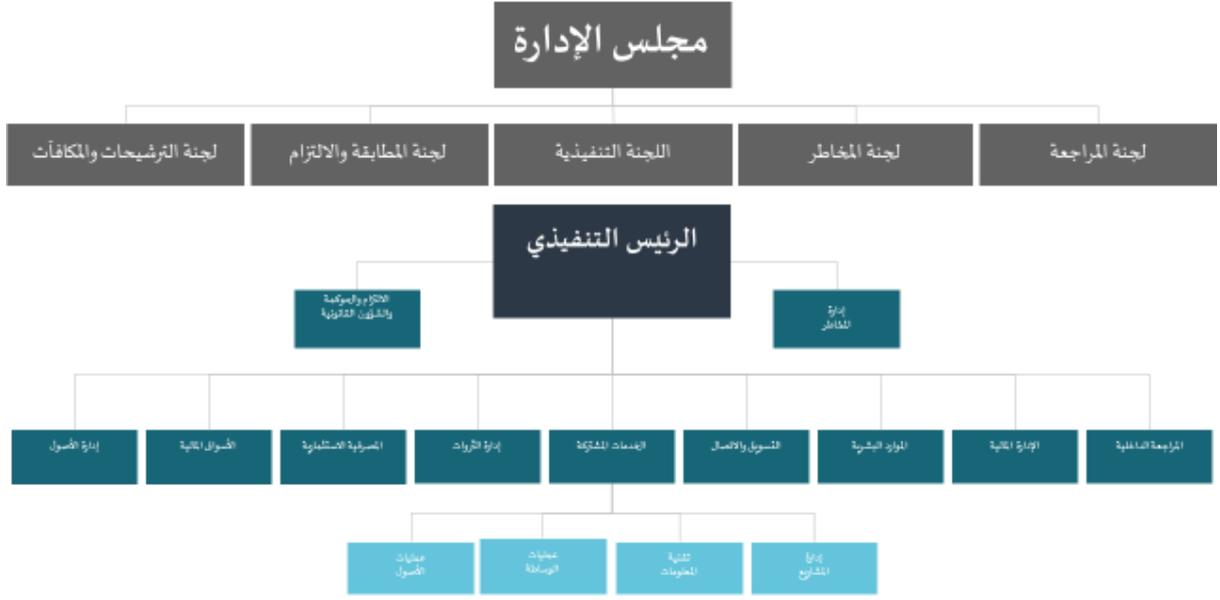
شركة السعودي الفرنسي كابيتال

المركز الرئيسي : ص.ب ٢٣٤٥٤ الرياض ١١٤٢٦

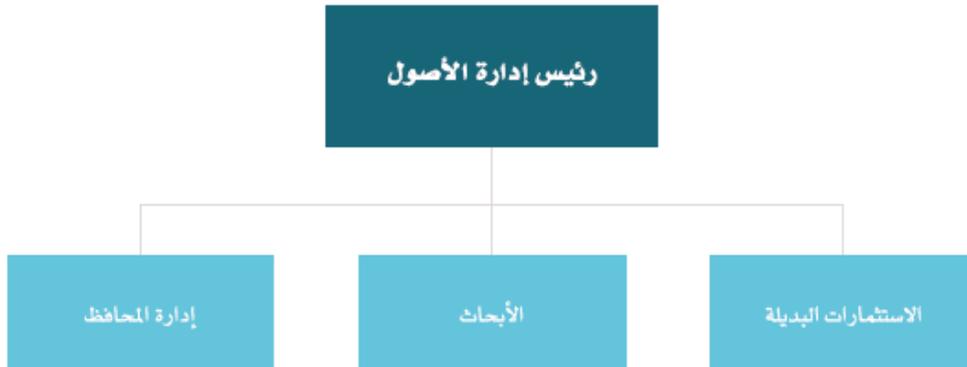
المملكة العربية السعودية

هاتف +966112826666

الموقع الإلكتروني: www.sfc.sa



الهيكل التنظيمي لإدارة الأصول



ويبلغ عدد الموظفين المسجلين في إدارة الأصول 20 موظف

نبذة عن الشركة

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

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

ترخيص مدير الصندوق

شركة السعودي الفرنسي كابيتال هي شركة مرخصة بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم وتخضع لإشراف ورقابة هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم (١١١٥٣/٣٧) وتاريخ ٢٠١١/٠١/٣٠ الموافق ١٤٣٢/٠٢/٢٦هـ

أنواع النشاط الرئيسية

إدارة الأصول

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

المصرفية الاستثمارية

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

الوساطة

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

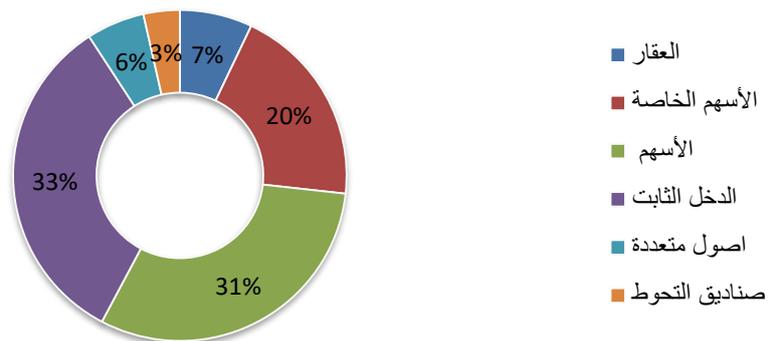
الخدمات المتخصصة للمؤسسات المالية

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

الأبحاث

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

توزيع الأصول تحت الإدارة حسب فئات الأصول



يتم إدارة هذه الأصول من خلال المحافظ الاستثمارية الخاصة (DPMs) أو من خلال الصناديق العامة (١٥ صندوق) والصناديق الخاصة و الطرح الخاص المدارة من قبل مدير الصندوق.

خدمات موظفي مدير الصندوق

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

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

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

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

تعارض مصلحة أو نشاط أعضاء مجلس الإدارة مع مصالح الصندوق

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

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

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

- باستثناء التضارب المفصحة عنها في قسم (تضارب المصالح) من هذه الشروط والأحكام، لا يوجد تضارب مصالح جوهرية لدى مدير الصندوق، سواء داخلي أو مع أي طرف ثالث آخر، يحتمل أن يؤثر على تادية التزامات مدير الصندوق تجاه الصندوق.
- وفي حال وجد، سيقوم مدير الصندوق بالالتزام بما يلي:
١. الإفصاح عن أي تضارب في المصالح لمجلس إدارة الصندوق.
 ٢. الإفصاح عن تضارب المصالح في شروط الصندوق و أحكامه و تقاريره الدورية.
 ٣. الإفصاح فوراً عن أي تضارب مصالح قد ينشأ أثناء عمل الصندوق.

التفويض للغير

لن يقوم مدير الصندوق بتكليف طرف ثالث لإدارة الصندوق.

اشترك مدير الصندوق خلال فترة الطرح:

لن يستثمر مدير الصندوق ولا الشركات التابعة له في الصندوق خلال فترة الاكتتاب أو بعد إدراج وحدات الصندوق. وتعني الشركات التابعة أي شخص اعتباري آخر

قد تكون تحت السيطرة المباشرة أو غير المباشرة لمدير الصندوق.

١٦- سياسة توزيع الأرباح:

يوزع الصندوق ما لا يقل نسبته عن (٩٠٪) من صافي أرباح الصندوق السنوية على ملاك الوحدات بشكل نصف سنوي في نهاية شهر أكتوبر ونهاية شهر أبريل من كل سنة ميلادية ويستثنى من ذلك الأرباح الرأسمالية غير المحققة والتي قد تنتج من ارتفاع قيمة العقارات. يعاد استثمار الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية واستثمارات صفقات وصناديق أسواق النقد في أصول إضافية. وفي حال عدم وجود فرص استثمار جديدة خلال سنة من تاريخ استلام مبلغ بيع الأصول سيوزع مدير الصندوق تلك المبالغ مع أقرب توزيع للأرباح.

١٧- آلية زيادة رأس مال الصندوق:

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

١٨- سياسة اجتماعات مالكي الوحدات:

١. يحق لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات بمبادرة منه.
٢. يقوم مدير الصندوق بالدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات خلال ١٠ أيام من تسلم طلب كتابي من أمين الحفظ.
٣. تكون الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات بإعلان ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني لشركة السوق المالية السعودية، وإرسال إشعار كتابي إلى جميع المستثمرين وأمين الحفظ قبل عشرة أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع وبمدة لا تزيد عن ٢١ يوماً قبل تاريخ الاجتماع على أن يتم توضيح تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته والقرارات المقترحة في كل من الإشعار والإعلان.
٤. يقوم مدير الصندوق بالدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات خلال ١٠ أيام من تسلم طلب كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين ٢٥% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
٥. لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين ٢٥% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
٦. إذا لم يُستوف النصاب الموضح في الفقرة (٥) أعلاه فإن مدير الصندوق سوف يدعو لاجتماع ثانٍ بإعلان ذلك في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية وإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن ٥ أيام. ويُعد الاجتماع الثاني صحيحاً أيضاً كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.
٧. يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل له لتمثله في اجتماع مالكي الوحدات.
٨. يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.
٩. يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والاشتراك في مداواتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها الهيئة.
١٠. يكون القرار نافذاً بموافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من ٥٠% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء كان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

القرارات التي يدعى فيها الى عقد اجتماع مالكي الوحدات

- أ. يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات على أي تغيير أساسي مقترح للصندوق
- ب. يجب على مدير الصندوق اخذ موافقة مالكي الوحدات وفقاً للفقرة (أ) أعلاه واخذ موافقة هيئة السوق المالية في التصويت بأي تغيير أساسي للصندوق، بما في ذلك:

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

إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع مالكي الوحدات:

١. تكون الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول)، وإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل (١٠) أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد عن (٢١) يوماً قبل الاجتماع، وسيحدد الإعلان والإشعار تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته والقرارات المقترحة، وسيتم إرسال نسخة من الإشعار إلى هيئة السوق المالية.
٢. لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين ٢٥٪ على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
٣. إذا لم يستوف النصاب الموضح في الفقرة (ب) أعلاه، فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثانٍ بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق، وإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل (٥) أيام على الأقل، ويعد الاجتماع الثاني صحيحاً أيضاً كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.

طريقة تصويت مالكي الوحدات وحقوق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات:

١. يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل شرعي للتمثيل في اجتماع مالكي الوحدات.
٢. يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.
٣. يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والاشترك في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها هيئة السوق المالية.
٤. يكون القرار نافذاً بموافقة مالكي وحدات يمثلون نسبة أكثر من ٥٠% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواءً شخصياً أم بالوكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

١٩- حقوق مالكي الوحدات

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

- أ. حضور اجتماعات مالكي الوحدات والتصويت على القرارات خلالها.
 - ب. التصويت فيما يتعلق بأي تغيير أساسي للصندوق، بما في ذلك:
 - التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته.
 - التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.
 - التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق.
 - زيادة رأسمال الصندوق.
 - ج. الاشتراك في إصدارات حقوق أولوية وقبول المساهمات العينية لغايات زيادة رأس مال الصندوق.
 - د. قبول التوزيعات حسب هذه الشروط والأحكام.
 - هـ. قبول التقارير الدورية والتحديثات بما يتماشى مع هذه الشروط والأحكام.
- وباستثناء ما هو منصوص عليه صراحة في هذه الفقرة، لا يتمتع مالكي الوحدات بأي حقوق إدارية فيما يتعلق بالصندوق

٢٠- أمين الحفظ:

شركة البلاد للاستثمار

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

ص.ب. ٣٦.

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com

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

٢١- المطور

في الوقت الحالي لا يوجد مطور ولا يوجد مشاريع تحت التطوير وفي حال استثمار الصندوق بمشاريع مستقبلية تخص التطوير العقاري، سيحصل المطور على أتعابه نظير قيامه بالأشراف / بالعمل على تطوير المشروع على شكل نسبة مئوية من تكاليف انشاء المشروع، وبحسب السعر السائد بالسوق و بحد أعلى ١٥% من تكاليف انشاء المشروع.

٢٢- المحاسب القانوني:

العظيم والسديري محاسبون قانونيون – عضو كروهورث الدولية

طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز - الرياض

ص.ب. ١١

الرياض ١٠٥٠٤

٢٣- القوائم المالية

تبدأ السنة المالية من ١ يناير حتى ٣١ ديسمبر من كل عام، باستثناء السنة الأولى من تأسيس الصندوق، والتي سوف تبدأ فيها السنة المالية في تاريخ انتهاء فترة الطرح الأولى وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م.

يتم إعداد القوائم المالية للصندوق بواسطة مدير الصندوق وذلك بشكل نصف سنوي (بيانات غير مدققة) وعلى أساس سنوي (بيانات مدققة) وفق المعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. كما يتم تعديلها من وقت لآخر. ويتم تدقيق القوائم المالية السنوية بواسطة المحاسب القانوني الخاص بالصندوق. وتتم مراجعة القوائم المالية الخاصة بالصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق ويتم توفيرها لهيئة السوق المالية بمجرد اعتمادها ويتم توفيرها للمالكي الوحدات خلال ٣٠ يوماً على الأكثر من نهاية الفترة التي تغطيها القوائم المالية الأولية و ٣٣ شهراً من نهاية الفترة التي تغطيها القوائم المالية السنوية، وذلك عن طريق نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وموقع السوق المالية السعودية "تداول".

٢٤- مدير الاملاك

شركة بنيان السعودية
طريق الملك فهد ص.ب.: ٩١٠٢ الرياض، ١١٤١٣
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: <http://saudibonyan.com.sa/>

قام مدير الصندوق بتوقيع عقود إدارة أملاك لمدة عشر سنوات ملزم (١٠) قابلة للتجديد لمدة خمس سنوات مع (شركة بنيان السعودية) للقيام بمهام إدارة العقار وتتقاضى رسوم تبلغ ٥% من صافي الإيرادات. ولكن في ما يتعلق بالفنادق المشغلة من قبل شركة ماريوت وهما كورتيارد ماريوت وشقق ماريوت ريزيدنس ان الواقعان في مدينة جازان في المملكة العربية السعودية فإنه يتم احتساب ١% من صافي الإيرادات.

٢٥- تضارب المصالح:

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

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

حدد مدير الصندوق نقاط تضارب المصالح التالية :

استثمارات مشابهة مُدارة بواسطة شركة السعودي الفرنسي كابيتال

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

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

تضارب المصالح فيما يتعلق بالمعاملات مع مدير الصندوق والشركات التابعة له

قد يدخل الصندوق في معاملات مع مدير الصندوق أو الشركات التابعة له أو الشركات التي كانت تابعة له في السابق، أو مع غيرها من الكيانات الأخرى التي تمتلك فيها

شركة السعودي الفرنسي حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة، وعلى سبيل المثال، فقد تقدمت شركة السعودي الفرنسي كإبتال أو بعض الشركات التابعة لها خدمات معينة للصندوق مثل الخدمات الإدارية. وسيقوم مدير الصندوق بالإفصاح لمجلس إدارة الصندوق عن جميع المعاملات التي تتم ما بين الصندوق ومدير الصندوق والشركات التابعة له والكيانات التي تمتلك فيها شركة السعودي الفرنسي كإبتال حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة. ومع ذلك، فإن مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق سوف يبذلان الجهود المعقولة بحسن نية ليطمئن إعداد شروط الاتفاقيات بين مدير الصندوق والشركات التابعة له من جهة، والصندوق من جهة أخرى على أساس تجاري مستقل وأن تتماشى مع الشروط القياسية للسوق.

مجلس الإدارة

سيشرف مجلس إدارة الصندوق على حل وتسوية أي تضارب في المصالح لأي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق؛ حيث قد لا يكون لأي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق مصالح مرتبطة بمجموعة كبيرة من الأنشطة العقارية وغيرها من الأنشطة التجارية. وقد تتضارب هذه الأنشطة من وقت لآخر مع مصالح الصندوق. وتجدر الإشارة إلى أن سليمان الراشد يملك في شركة بنيان والتي تعتبر مدير املاك الصندوق وكذلك يعتبر من البائعين لأصول الصندوق وعضو مجلس ادارة للصندوق غير مستقل.

ومن الجدير بالذكر أن السيد محمد السيد عبد اللاه محمد هو المدير المالي لشركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده، التي تعتبر من بائعي أصول الصندوق، وسوف يصبح أكبر مالك لحساب الصندوق، وعضو مجلس إدارة الصندوق غير مستقل. ويتحمل أعضاء مجلس إدارة الصندوق واجبات ائتمانية تجاه المستثمرين بموجب المسؤوليات المذكورة في هذه الشروط والأحكام، وسوف يبذلون جميع الجهود لحل وتسوية جميع حالات تضارب المصالح عن طريق تقديرهم للأمر بحسن نية.

٢٦- الإفصاح لمالكي الوحدات:

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

- أي تطورات جوهرية تندرج في إطار نشاطه، ولا تكون معرفتها متاحة لعامة الناس، وقد تؤثر على أصول الصندوق أو خصومه أو وضعه المالي أو المسار العام لأعماله أو أي تغيير يكون له تأثير في وضع الصندوق أو يؤدي لانسحاب طوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق، ويمكن بدرجة معقولة أن يؤدي إلى تغيير في سعر الوحدة المدرجة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بأدوات الدين.
- أي صفقة لشراء أحد أصول الصندوق أو بيعه أو رهنه أو تأجيره بسعر يساوي أو يزيد على ١٠٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة، أيهما أحدث.
- أي خسائر تساوي أو تزيد على ١٠٪ من صافي أصول الصندوق وفقاً لقوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة، أيهما أحدث.
- أي تغيير في تشكيل أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو في لجان الصندوق (إن وجدت).
- أي نزاع، بما في ذلك أي دعوى قضائية أو تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ وفقاً أو المطالبة يساوي أو يزيد عن ٥٪ من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة، أيهما أحدث.
- الزيادة أو النقصان في صافي أصول الصندوق بما يساوي أو يزيد على ١٠٪ وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة.
- أي صفقة بين الصندوق وطرف ذي علاقة أو أي ترتيب يستثمر بموجبه كل من الصندوق وطرف ذي علاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلاً له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب مساوية أو تزيد على ١٪ من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مدققة.
- أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسية للصندوق يساوي أو يزيد على ٥٪ من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مدققة.
- أي تغيير للمحاسب القانوني للصندوق.
- أي تعيين لأمين حفظ بديل للصندوق.
- صدور حكم أو قرار أو إعلان أو أمر من محكمة أو جهة قضائية سواء في المرحلة الابتدائية أم الاستئنافية، يمكن أن يؤثر سلباً في استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله تزيد قيمته الإجمالية على ٥٪ من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة، أيهما أحدث.
- أي تغيير مقترح في رأس مال الصندوق.

٢٧- معلومات أخرى:

(أ) عقود الصندوق الأخرى

نوع العقد	الأطراف الأخرى	تفاصيل العقد
		تقوم شركة البلاد المالية بتقديم خدمة أمين الحفظ للصندوق على جميع الأصول سواء داخل المملكة أو خارجها ويترتب على ذلك رسوم قدرها

اتفاقية تعيين أمين الحفظ المستقل	اتفاقية تعيين أمين الحفظ المستقل	٢٥,٠% سنوياً من قيمة أصول الصندوق ويتم احتساب تلك الرسوم تراكمياً بشكل يومي وتخصم على أساس نصف سنوي. وسيتم احتساب هذه الرسوم عند بدء عمل الصندوق و/أو تحويل الأصول إلى المنشأة ذات الغرض الخاص. وسيتم أيضاً دفع رسوم قدرها ٦٠,٠٠٠ ريال سعودي لأمين الحفظ لتأسيس منشأة ذات غرض خاص ورسوم قدرها ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لأمين الحفظ مقابل شهادة الزكاة والقوائم المالية. وكذلك سيتم دفع أي رسوم حكومية عن طريق أمين الحفظ وذلك من مصاريف الصندوق
اتفاقية الالتزام بين مدير الصندوق ومراجع الحسابات القانوني.	العظم والسديري محاسبون قانونيون – عضو كروهورت الدولية	تقوم شركة العظم والسديري محاسبون قانونيون – عضو كروهورت الدولية بوقبمراجعة يونق حسابات الصندوق ويترتب على ذلك رسوم قدرها 140,000 ريال من صافي قيمة أصول الصندوق الدفترية سنوياً
العقود الموقعة بين مدير الصندوق وأعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين.	أعضاء مجلس الإدارة المستقلين السيد / هشام الزيد والسيد/ فيصل العمران	قام الصندوق بتوقيع عقود أعضاء مجلس إدارة الصندوق وذلك مقابل مبلغ سنوي قدره ١٠٠,٠٠٠ (مائة الف) ريال سعودي لكل عضو مستقل عن جميع اجتماعات مجلس إدارة الصندوق السنوية.

٢٨- إجراءات معالجة الشكاوى

عند وجود أي شكاوي تتعلق بالصندوق ينبغي على مالك الوحدات صاحب الشكاوى إرسالها إلى خدمة العملاء لدى مدير الصندوق حسب عنوان مدير الصندوق الموضح في هذه الشروط والأحكام. وسيتيح مدير الصندوق الإجراءات الكاملة لمعالجة الشكاوي المملكي الوحدات عند الطلب. وإذا تعذر الوصول إلى تسوية أو لم يتم الرد خلال (٣٠) يوم عمل، يحق للمالك الوحدات إيداع شكواه لدى هيئة السوق المالية - إدارة حماية المستثمر ، كما يحق للمالك الوحدات إيداع شكواه لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بعد مضي مدة (٩٠) يوماً تقويمياً من تاريخ إيداع الشكاوى لدى هيئة السوق المالية ، إلا إذا أخطرت هيئة السوق المالية مقدم الشكاوى بجواز إيداعها لدى اللجنة قبل انقضاء المدة.

٢٩- صناديق الاستثمار المطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية:

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

- الشيخ/ عبد الله المنيع (رئيس الهيئة الشرعية)
- عضو هيئة كبار العلماء في المملكة العربية السعودية والمستشار بالديوان الملكي. عضو المجمع الفقهي الإسلامي.
- عضو الهيئة الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.
- رئيس ونائب رئيس وعضو في مجموعة هيئات شرعية في البنوك والمؤسسات المالية في المملكة العربية السعودية ودول الخليج.
- رئيس في مجموعة جمعيات خيرية في المملكة العربية السعودية.
- الشيخ د./ محمد بن علي القري (المستشار الشرعي) خبير في المجمع الفقهي الإسلامي الدولي.
- عضو المجلس الشرعي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.
- عضو مجلس الأمناء هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.
- رئيس لجنة الرقابة الشرعية - بنك دبي الإسلامي والعديد من البنوك الإسلامية.
- مستشار شرعي لدى العديد من الهيئات والمنظمات المالية الإسلامية.
- الشيخ / عبد الله بن محمد المطلق (عضو الهيئة الشرعية) عضو هيئة كبار العلماء في السعودية.
- مستشار في الديوان الملكي.
- رئيس قسم الفقه المقارن جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.
- عضو في العديد من الهيئات الشرعية بالبنوك في المملكة العربية السعودية.
- عضو في عدة مجالس شرعية مثل هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أبوفي).
- الشيخ أ.د. / هشام بن عبد الملك ال الشيخ (عضو الهيئة الشرعية)

أستاذ السياسة الشرعية بالمعهد العالي للقضاء في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.

خريج من برنامج الهيئة الشرعية في البنك السعودي الفرنسي (القدوة الحسنة).

مستشار شرعي في العديد من الجهات.

ولن يتم تحميل أتعاب الهيئة الشرعية على الصندوق.

الضوابط الشرعية لاستثمار الصندوق في الأصول العقارية

ترى الهيئة الشرعية أن الأصل في الاستثمار في الأصول العقارية مباحاً وتؤكد الهيئة على مراعاة الضوابط الآتية:

١. أن يتم شراء العقارات وبيعها وفق صيغة مجازة من الهيئة الشرعية.

٢. أن يتم العقار محل الاستثمار معلوماً علماً نافياً للجهالة.

٣. أن يكون الثمن معلوماً.

٤. ألا يوقع مدير الصندوق أي عقود استئجار على هذا الأصل العقاري إلا بعد تملكه.

٥. لا يجوز استئجار العقار من مالكة بئمن مؤجل، ثم إعادة تأجيره على المالك بئمن حال أقل من الثمن المؤجل، ولا يجوز استئجار العقار من مالكة بئمن حال، ثم إعادة تأجيره على المالك بئمن مؤجل أكثر من الحال؛ سداً لذريعة العينة الإيجارية المحرمة.

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

٣٠-تعديل شروط وأحكام الصندوق:

- يقوم مدير الصندوق بتعديل هذه الشروط والأحكام وفقاً لتقديره بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية شريطة الحصول على

موافقة مالكي الوحدات في حال كون التغيير أساسياً وفقاً للفقرة السادسة من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، ويعلن

مدير الصندوق أي تفاصيل متعلقة بالتغييرات الأساسية في الشروط والأحكام على موقعه الإلكتروني وعلى موقع تداول قبل ٢٠ يوم عمل من سريان أي تغيير.

- يعلن مدير الصندوق في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق تفاصيل التغييرات الجوهرية في شروط وأحكام الصندوق قبل ١٠ أيام من

سريان التغيير وعلى مدير الصندوق الإعلان عن نسخة من الشروط والأحكام في موقعه الإلكتروني وموقع تداول خلال ١٠ أيام من إجراء أي تحديث عليها بما في ذلك

التحديث السنوي لأداء الصندوق.

٣١-النظام المطبق وتسوية النزاعات:

تُشكل هذه الشروط والأحكام عقد ملزم قانونياً بين مدير الصندوق وكل مالك للوحدات. ويعتبر الاستثمار في الصندوق موافقة ضمنية على هذه الشروط والأحكام.

وتخضع هذه الشروط والأحكام وتفسر وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة.

وسوف يسعى مدير الصندوق وكل مستثمر إلى الحل الودي لأي نزاع ينشأ عن أو فيما يتعلق بهذه الشروط والأحكام، وبالمسائل الواردة في هذه الشروط والأحكام. وفي

حالة وجود نزاع لم يتم التوصل لحل ودي بشأنه، فإنه يجوز لأي طرف إحالة هذا النزاع إلى هيئة الفصل في منازعات الأوراق المالية التي أنشأتها هيئة السوق المالية

٣٢-الالتزام بلائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة:

إن الشروط والأحكام مطابقة لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية،

ويقر مدير الصندوق بأن هذه الشروط والأحكام تحتوي على إفصاح كامل وصحيح بجميع الحقائق الجوهرية ذات العلاقة بالصندوق.

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

توقيع العميل :

التاريخ :

ملحق رقم ١ (تفاصيل عقود ايجار مجمع معذرا السكي)

تفاصيل عقود الايجار	بداية العقد	نهاية العقد	مدة العقد	قيمة العقد* (ريال سعودي)
المستأجر رقم ١	10-07-2017	10-07-2018	سنة واحدة	90,000.00
المستأجر رقم ٢	14-12-2017	14-12-2018	سنة واحدة	90,000.00
المستأجر رقم ٣	01-03-2018	01-03-2019	سنة واحدة	90,000.00
المستأجر رقم ٤	19-08-2017	19-08-2018	سنة واحدة	95,000.00
المستأجر رقم ٥	20-05-2017	20-05-2018	سنة واحدة	90,000.00
المستأجر رقم ٦	14-06-2017	14-06-2018	سنة واحدة	90,000.00
المستأجر رقم ٧	20/4/1439	19/4/1440	سنة واحدة	90,000.00

ملحق رقم ٢ (تفاصيل عقود ايجار مبنى سيتي ووك السكي)

تفاصيل عقود الايجار	بداية العقد	نهاية العقد	مدة العقد	قيمة العقد* (ريال سعودي)
المستأجر رقم ١	16.09.17	16.09.18	سنة واحدة	127,500
المستأجر رقم ٢	16.09.17	16.09.18	سنة واحدة	137,700
المستأجر رقم ٣	09.09.17	09.09.18	سنة واحدة	255,000
المستأجر رقم ٤	16.09.17	16.09.18	سنة واحدة	132,600
المستأجر رقم ٥	16.09.17	16.09.18	سنة واحدة	173,400
المستأجر رقم ٦	20.09.17	20.09.18	سنة واحدة	130,968
المستأجر رقم ٧	16.09.17	16.09.18	سنة واحدة	125,460
المستأجر رقم ٨	20.09.17	20.09.18	سنة واحدة	125,460
المستأجر رقم ٩	16.09.17	16.09.18	سنة واحدة	204,000
المستأجر رقم ١٠	18.09.17	18.09.18	سنة واحدة	163,200
المستأجر رقم ١١	21.09.17	21.09.18	سنة واحدة	132,600
المستأجر رقم ١٢	26.09.17	26.09.18	سنة واحدة	173,400
المستأجر رقم ١٣	01.10.17	01.10.18	سنة واحدة	185,640
المستأجر رقم ١٤	21.09.17	21.09.18	سنة واحدة	127,500
المستأجر رقم ١٥	28.09.17	28.09.18	سنة واحدة	128,520
المستأجر رقم ١٦	26.09.17	26.09.18	سنة واحدة	143,820
المستأجر رقم ١٧	15.10.17	15.10.18	سنة واحدة	144,330
المستأجر رقم ١٨	02.10.17	02.10.18	سنة واحدة	179,010
المستأجر رقم ١٩	25.09.17	25.09.18	سنة واحدة	173,400
المستأجر رقم ٢٠	10.10.17	10.10.18	سنة واحدة	257,415
المستأجر رقم ٢١	02.10.17	02.10.18	سنة واحدة	139,740

238,680	سنة واحدة	26.10.18	26.10.17	المستأجر رقم ٢٢
228,480	سنة واحدة	20.10.18	20.10.17	المستأجر رقم ٢٣
204,000	سنة واحدة	19.10.18	19.10.17	المستأجر رقم ٢٤
207,967	سنة واحدة	01.12.18	01.12.17	المستأجر رقم ٢٥
236,477	سنة واحدة	09.11.18	09.11.17	المستأجر رقم ٢٦
248,370	سنة واحدة	15.11.18	15.11.17	المستأجر رقم ٢٧
196,207	سنة واحدة	06.12.18	06.12.17	المستأجر رقم ٢٨
188,700	سنة واحدة	12.11.18	12.11.17	المستأجر رقم ٢٩
204,000	سنة واحدة	01.12.18	01.12.17	المستأجر رقم ٣٠
233,580	سنة واحدة	10.11.18	10.11.17	المستأجر رقم ٣١
169,861	سنة واحدة	01.12.18	01.12.17	المستأجر رقم ٣٢
214,200	سنة واحدة	14.12.18	14.12.17	المستأجر رقم ٣٣
167,280	سنة واحدة	08.12.18	08.12.17	المستأجر رقم ٣٤
238,680	سنة واحدة	01.12.18	01.12.17	المستأجر رقم ٣٥
188,700	سنة واحدة	30.11.18	30.11.17	المستأجر رقم ٣٦
168,300	سنة واحدة	11.12.18	11.12.17	المستأجر رقم ٣٧
168,504	سنة واحدة	15.12.18	15.12.17	المستأجر رقم ٣٨
173,400	سنة واحدة	05.12.18	05.12.17	المستأجر رقم ٣٩
239,700	سنة واحدة	05.12.18	05.12.17	المستأجر رقم ٤٠
179,071	سنة واحدة	14.12.18	14.12.17	المستأجر رقم ٤١
172,584	سنة واحدة	20.12.18	20.12.17	المستأجر رقم ٤٢
234,420	سنة واحدة	17.12.18	17.12.17	المستأجر رقم ٤٣
188,700	سنة واحدة	20.12.18	20.12.17	المستأجر رقم ٤٤

*تختلف الاسعار وذلك لاختلاف المساحات التأجيرية

ملحق (١): الإفصاح المالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
99,018,691	إجمالي الدخل التشغيلي
7,270,658	أتعاب إدارة الصندوق
400,000	أتعاب حفظ
120,000	أتعاب مجلس الإدارة
2,301,760	مخصص الزكاة
3,488,914	تكاليف التمويل
2,612,543	مصروف الاستهلاك على الأثاث والمعدات (مصاريغ غير نقدية)
227,628	مصروف اطفاء اصول غير ملموسة (مصاريغ غير نقدية)
42,179,317	مصروف استهلاك الاستثمارات العقارية (مصاريغ غير نقدية)
8,197,727	عكس خسارة الاستثمارات العقارية (الدخل غير نقدي)
1,849,881	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (مصاريغ غير نقدية)
1,351,841	مصاريغ أخرى
45,413,876	صافي الربح
1,429,694,959	صافي الموجودات / (الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
8.7775	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة (القيمة الدفترية)
ريال لكل وحدة ٠,٣٩٩١	قيمة الربح الموزع

سلام بن زكي الخنيزي

الرئيس التنفيذي

نواف بن زين العتيبي

رئيس الالتزام والحوكمة والقانونية