

صندوق الرياض ريت

Riyad REIT Fund

صندوق استثمار عقاري متداول مغلق تم إدراجه في السوق المالية السعودية

مدير الصندوق: شركة الرياض المالية
أمين الحفظ: شركة قيمة المالية

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

حجم الصندوق الحالي: 690,000,000 ريال سعودي

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

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

عدد الوحدات المطروحة: 121,697,101 وحدة جديدة

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

عدد الوحدات المطروحة مقابل اشتراكات نقدية: 28,370,310 وحدة جديدة

سعر الطرح المستهدف: 9.31 ريال سعودي

لا تعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلي الهيئة نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو الاعتماد على أي جزء منه. ويجب على الراغبين في الاشتراك في وحدات الصندوق المطروحة بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالوحدات محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مُرخّص له.

تم اعتماد صندوق الرياض ريت على أنه صندوق استثمار عقاري متداول متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة لصندوق الاستثمار العقاري المتداول.

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

تمت الموافقة على تسجيل وإدراج وحدات صندوق الرياض ريت من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ 08 نوفمبر 2016م، الموافق 08 صفر 1438هـ، وتم تحديث الشروط والأحكام بتاريخ 10 أغسطس 2026م، الموافق 27 صفر 1448هـ.

إشعار هام

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

يجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذه الشروط والأحكام بالكامل قبل شراء وحدات في الصندوق. وينطوي الاستثمار في الصندوق على بعض المخاطر من الدرجة المتوسطة، ولذلك قد لا يكون مناسباً لجميع المستثمرين. ويجب أن يكون المستثمرون على استعداد لتحمل المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق.

وقد تم إعداد هذه الشروط والأحكام من قبل شركة الرياض المالية ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة مغلقة رأس مال مدفوع 500 مليون ريال سعودي ومسجلة بموجب سجل تجاري رقم 1010239234، وهي مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية ("الهيئة") في عام 2008 بموجب ترخيص رقم 07070-37. وتم إعداد هذه الشروط والأحكام وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 1-193-2006 بتاريخ 06/19 / 1427هـ (الموافق 07/15 / 2006م) بموجب نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / 30 بتاريخ 6/2 / 1424هـ (الموافق 07/31 / 2003م) ("لائحة صناديق الاستثمار العقاري").

تتضمن هذه الشروط والأحكام المعلومات التي تم تقديمها امتثالاً لمتطلبات تسجيل وطرح وإدراج الوحدات في السوق المالية السعودية وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.

تم إدراج صندوق الرياض ريت بتاريخ 2016/11/13م. وتمت الموافقة على زيادة رأس مال الصندوق من قبل هيئة السوق المالية في يوم الأربعاء الموافق 2018/2/28م ومن قبل مالكي الوحدات في يوم الأحد الموافق 2018/03/18م. وقد تم إعداد هذه الشروط والأحكام لاعتبارات المستثمرين بالاستثمار في الصندوق من خلال الاشتراك في الوحدات لزيادة رأس مال الصندوق كما هو منصوص عليه في هذه الشروط والأحكام. ويحظر استخدام هذه الشروط والأحكام لأي غرض آخر.

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

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

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

(1) الفهرس

3	الفهرس
4	قائمة المصطلحات
7	دليل الصندوق
11	ملخص عن الطرح
12	اسم الصندوق ونوعه
12	عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق، وموقعه الإلكتروني
12	مدة الصندوق
13	وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية وسياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات
13	ملخص استراتيجيات الصندوق
47	مخاطر الاستثمار في الصندوق
58	الاشتراك
69	تداول وحدات الصندوق
69	سياسة توزيع الأرباح
70	إنهاء الصندوق وتصفيته
71	الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة
77	التأمين
77	أصول الصندوق
79	مجلس إدارة الصندوق
84	مدير الصندوق
88	المستشار القانوني
88	أمين الحفظ
90	إدارة الأملاك
91	مراجع الحسابات
92	القوائم المالية
92	تعارض المصالح
94	رفع التقارير لمالكي الوحدات
95	اجتماع مالكي الوحدات
96	حقوق مالكي الوحدات
96	المعلومات الأخرى
98	متطلبات المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق
98	لجنة الرقابة الشرعية
100	خصائص الوحدات
101	التعديل على الشروط والأحكام
102	إقرارات مدير الصندوق
104	النظام المطبق
105	الملحق (أ)

(2) قائمة المصطلحات

أتعاب الإدارة	يقصد بها أتعاب الإدارة التي يدفعها الصندوق لمدير الصندوق والتي تساوي 1.2% من صافي قيمة أصول الصندوق (كما هي معرفة في هذه الشروط والأحكام). ويتم حساب وسداد أتعاب الإدارة بشكل نصف سنوي مع نهاية كل نصف سنة ميلادية.
أتعاب التعامل	يقصد بها أتعاب التعامل التي يدفعها الصندوق لمدير الصندوق والتي تساوي 1% من سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم شراؤه أو بيعه من قبل الصندوق وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي اللازم والتفاوض على شروط الشراء أو البيع وإتمام العملية. وتكون أتعاب التعامل مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري.
أتعاب أمين الحفظ	يقصد بها الأتعاب التي يدفعها الصندوق لأمين الحفظ بمبلغ وقدره 100 ألف ريال سعودي سنوياً. يتم حساب وسداد أتعاب الحفظ بشكل نصف سنوي مع نهاية كل نصف سنة ميلادية.
صافي قيمة أصول الصندوق	يعني قيمة إجمالي أصول الصندوق مطروحاً منها أي أتعاب أو رسوم مستحقة على الصندوق.
أمين الحفظ	مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية الذي تسجل أصول الصندوق العقارية باسم شركة تابعة له.
اقتصاديات الحجم	وتعني توفر قاعدة اوسع من ناحية الحجم لتحميل وتوزيع تلك التكاليف والمصروفات وبالتالي تعطي للصندوق وضع تفاوضي تفضلي مع مقدمي الخدمات المختلفة للصندوق.
هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	تعني هيئة الزكاة والضريبة والجمارك السعودية (المعروفة سابقاً بالهيئة العامة للزكاة والدخل).
اللجنة الشرعية أو لجنة الرقابة الشرعية	يقصد بها اللجنة الشرعية التابعة لمدير الصندوق.
الوحدة	تعني أي وحدة من وحدات الصندوق.
الوحدات الجديدة	يعني عدد 121,697,101 وحدة جديدة يتم طرحها لزيادة رأس مال الصندوق من 500,000,000 ريال سعودي إلى 1,633,000,010 ريال سعودي.
الوحدات المتبقية	هي الوحدات غير المشترك بها بموجب الطرح موضوع هذه الشروط والأحكام.
رأس مال الصندوق	يعني إجمالي مبالغ اشتراكات مالكي الوحدات في الصندوق.
حجم الصندوق	يعني رأس مال الصندوق بالإضافة الى إجمالي القروض على الصندوق.
طلب الاشتراك	يعني الطلب عند الطرح الذي يصبح بمقتضاه المستثمر مالكا للوحدات في الصندوق.
الطرح	يعني الطرح العام لبيع الوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام.
طرف ذو علاقة	يعني أيّاً من: (أ) مدير الصندوق؛ (ب) أمين الحفظ؛ (ج) شركة التطوير؛

- (د) مدير العقار؛
(هـ) أي مقيم معتمد يتم تعيينه من قبل الصندوق؛
(و) مراجع الحسابات للصندوق؛
(ز) أعضاء مجلس إدارة الصندوق؛
(ح) أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته (5%) من صافي أصول صندوق الاستثمار العقاري المتداول؛
(ط) أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم أو أي من المديرين التنفيذيين أو الموظفين لدى أي من الأطراف أعلاه.
يعني أي يوم تفتح فيه البنوك أبوابها للعمل في المملكة العربية السعودية
تعني اللوائح التي تحمل نفس الاسم والصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية بموجب القرار رقم 1-83-2005 بتاريخ 1426/05/21 هجرية (الموافق 2005/06/28 ميلادية) وتعديلاته أو إعادة تشريعه وإنفاذه من وقت لآخر.
أي اللوائح التي تحمل الاسم نفسه، والصادرة عن هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 1-193 - 2006 بتاريخ 1427/ 6/19 هـ (الموافق 15 / 7 / 2006 م) بصيغتها المعدلة أو المعد إصدارها أو المكمل من وقت لآخر.
يعني مالك الوحدات الذي لا يمثل أي من الآتي: (أ) أي مالك وحدات يمتلك خمسة بالمائة (5%) أو أكثر من الوحدات؛ (ب) مدير الصندوق وشركاته التابعة؛ و(ج) أحد أعضاء مجلس إدارة الصندوق.
يعني المبلغ الذي يساهم به حامل الوحدة عند الاشتراك في طرح الصندوق.
تعني المملكة العربية السعودية.
أي مستثمر يستثمر في ويمتلك وحدة أو أكثر من وحدات الصندوق.
يقصد به شركة الرياض المالية.
يقصد بها مدة الصندوق، وهي (99) سنة ميلادية؛ تبدأ من تاريخ الإدراج.
تعني مالكي الوحدات المسجلين في سجل ملاك الوحدات بالصندوق لدى مركز إيداع الأوراق المالية بنهاية ثاني يوم تداول يسبق تاريخ اجتماع مالكي الوحدات المزمع عقده لغرض الموافقة على زيادة رأس المال واعتماد الشروط والاحكام الخاصة بزيادة حجم الصندوق.
يقصد به نهاية ثاني يوم تداول يسبق تاريخ اجتماع مالكي الوحدات المزمع عقده لغرض الموافقة على زيادة رأس المال واعتماد الشروط والاحكام الخاصة بزيادة حجم الصندوق.
تعني السعر الذي يعادل متوسط سعر إغلاق (30) يوم تداول لوحدات الصندوق تسبق تاريخ موافقة هيئة السوق المالية على زيادة رأس مال الصندوق والبالغ (9.31) ريال سعودي للوحدة الواحدة.
يقصد بها المستثمرون الذين يحق لهم الاشتراك بالصندوق بموجب الأنظمة ذات العلاقة.
يعني نظام الشركات السعودي الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم م/6 لسنة 1385 هجرية والمعدل بموجب المرسوم السعودي الملكي رقم (م/132) وتاريخ 1443/12/1 هجرية.

يوم العمل

لائحة مؤسسات السوق المالية

لائحة صناديق الاستثمار العقاري

مالك الوحدات من الجمهور

مبلغ الاشتراك

المملكة

مالك الوحدات

مدير الصندوق

مدة الصندوق

مستحقي التخصيص

تاريخ استحقاق التخصيص

سعر الطرح المستهدف

المستثمرون

نظام الشركات

يعني المدة من 1 يناير حتى 31 ديسمبر من كل عام ميلادي.	السنة المالية
يعني إجمالي الإيرادات من عقود التأجير.	إيرادات التأجير
يعني إجمالي الإيرادات من عقود تشغيل العقار.	إيرادات التشغيل
يعني إجمالي إيرادات التأجير العقاري مطروحاً منه جميع تكاليف التأجير من إدارة وصيانة وتسويق للعقار.	صافي دخل التأجير
يعني إجمالي إيرادات التشغيل مطروحاً منه جميع التكاليف التشغيلية للعقار.	صافي دخل التشغيل
يعني إجمالي إيرادات التأجير وإيرادات التشغيل مقسوماً على قيمة شراء العقار أو تكلفة بناء العقار المستهدفة.	نسبة إجمالي العائد السنوي للعقار/للعقارات
يعني صافي دخل التأجير وصافي دخل التشغيل مقسوماً على قيمة شراء العقار أو تكلفة بناء العقار المستهدفة.	نسبة صافي العائد السنوي للعقار/للعقارات
يعني أي تمديد لفترة الاشتراك في الصندوق لمدة (5) أيام عمل.	فترة الاشتراك اللاحقة
تعني فترة اشتراك المستثمرين في الصندوق باشتراكات نقدية لمدة (10) أيام عمل (14 يوم تقويمي) والتي تبدأ من [2018/04/01م] الموافق [1439/07/15هـ] وتنتهي في [2018/04/12م] الموافق [1439/07/26هـ].	فترة الاشتراك
تعني الأرباح الدورية المحققة من تشغيل وتأجير العقارات والتي تأتي بعد الخصومات الإدارية والمصرفية والعمومية والاستهلاك والتكاليف المالية وخصومات الضرائب، ولا تشمل الأرباح أو الخسائر الرأسمالية الناتجة عن بيع العقارات أو الاستثمارات الأخرى، ويستثنى من صافي الأرباح جميع الرسوم والمصروفات والتكاليف المتعلقة بالمشاريع تحت الإنشاء والتي يتم رسملتها على تكاليف المشاريع إلى حين الانتهاء من تطويرها، ويشمل ذلك حصة أتعاب الإدارة في قيمة المشاريع تحت الإنشاء والتي يتم احتسابها - كالتالي (قيمة المشاريع تحت الإنشاء / صافي قيمة أصول الصندوق * أتعاب الإدارة).	صافي الأرباح/ أرباح الصندوق
يعني صندوق الرياض ريت.	الصندوق
أي الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.	ريال
يقصد بها مدير الصندوق، وهي "مؤسسة سوق مالية مرخص لها" بموجب الترخيص رقم 37-07070 الصادر عن هيئة السوق المالية السعودية.	الرياض المالية
يقصد بها هذه الشروط والأحكام.	الشروط والأحكام
يقصد بها الشركة التي يتم تأسيسها من قبل أمين حفظ الصندوق للاحتفاظ بملكية أصول الصندوق.	شركة ذات غرض خاص
يقصد به تاريخ إدراج وحدات الصندوق في السوق المالية السعودية.	تاريخ الإدراج
تشير إلى السوق المالية السعودية.	تداول

(3) دليل الصندوق



صندوق الرياض ريت
Riyad REIT Fund

شركة الرياض المالية

3128 البوليغارد المالي،

6671 حي العقيق،

الرياض 13519،

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: +966920012299

الموقع الإلكتروني: www.riyadcapital.com

شركة الرياض المالية

3128 البوليغارد المالي،

6671 حي العقيق،

الرياض 13519،

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: +966920012299

الموقع الإلكتروني: www.riyadcapital.com

بنك الرياض

3128 البوليغارد المالي،

6671 حي العقيق،

الرياض 13519،

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: +966920002470

الموقع الإلكتروني: www.riyadbank.com

مصرف الراجحي

المقر الرئيسي العليا

ص.ب. 87171 الرياض 11642

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: +966114603333

الموقع الإلكتروني: www.alrajhibank.com

الصندوق

مدير الصندوق

الجهات المستلمة



البنك الأهلي السعودي
مركز الملك عبدالله المالي
الرمز البريدي 13519 - الرقم الإضافي 6676
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: +966920001000
الموقع الإلكتروني: www.alahli.com



البنك السعودي الفرنسي
المقر الرئيسي المعذر
ص.ب. 1290 الرياض 11431
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: +966920000576
الموقع الإلكتروني: www.alfransi.com.sa



هيئة السوق المالية
Capital Market Authority

هيئة السوق المالية السعودية

طريق الملك فهد
ص.ب. 87171
الرياض 11642
رقم الهاتف: +966112053000
الموقع الإلكتروني: info@cma.org.sa

تداول السعودية
Saudi Exchange

السوق المالية السعودية (تداول)

طريق الملك فهد - العليا 6897
وحده رقم: 15
الرياض 12211-3388
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: +966 11 218 9999
الموقع الإلكتروني: www.tadawul.com.sa



شركة بيكر تيلي م ك م وشركاه
٤٢٨٧ طريق عثمان بن عفان الفرعي، حي التعاون
ص.ب. 12476 الرياض
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: +966 118351600
الموقع الإلكتروني: www.bakertilly.sa

الجهات المنظمة

مراجع الحسابات

ValuStrat



شركة فاليوسترات

الرياض

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: +966112935127

الموقع الإلكتروني: <https://valustrat.com>

شركة جي ال ال

ص.ب: 2091

الرياض 12211

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: +96611 2180303

الموقع الإلكتروني: www.jll-mena.com

شركة باركود المحدودة

ص.ب: 8832

الرياض 11492

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: +96611 4000111

الموقع الإلكتروني: www.barcode-sa.com

شركة نايت فرانك

طريق الملك عبدالعزيز

الرياض، المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: 00966 112 890 776

الموقع الإلكتروني: www.knightfrank.com

شركة فالي للتقييم العقاري

الرياض

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: +96611920009518

الموقع الإلكتروني: www.valie.sa

المقيمين العقاريين



شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

جدة

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: +92000413496611

الموقع الإلكتروني: www.sa-abaad.com



شركة سيرفيز ديزاين

طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز

الرياض، المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: 00966114652276

الموقع الإلكتروني: www.sdtconsultant.com



شركة نون الوطنية للمقاولات

طريق العليا

الرياض، المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: 0096692000898

الموقع الإلكتروني: www.nnc.sa.com



مكتب محمد إبراهيم العمار للاستشارات

القانونية

(بالتعاون مع كينج آند سبالدينج إل إل بي)

مركز المملكة، الطابق 20

طريق الملك فهد

ص.ب. 14702 الرياض 11434

المملكة العربية السعودية

رقم هاتف +966114669400



شركة قيمة المالية

حي النفل - طريق الملك عبدالعزيز الفرعي

ص.ب. 395737

الرياض 11375

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: +92 0000 757

الموقع الإلكتروني: www.valuecapital.sa

مدير مشاريع التطوير

المستشار الهندسي

المستشار القانوني

أمين الحفظ



شركة الثروة العقارية

طريق أنس بن مالك حي الملقا
الرياض - المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: 920003566

مؤسسة نجمة صلة العقارية

شارع الأمير سلطان
ص.ب 020179 جدة 21413
رقم الهاتف: +96612 6605675

مديرو الأملاك

تتضمن هذه الوثيقة ("الشروط والأحكام") شروط وأحكام "صندوق الرياض ريت" ("الصندوق")، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية ("السعودية" أو "المملكة") بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من قبل هيئة السوق المالية السعودية والذي تتولى إدارته شركة الرياض المالية ("الرياض المالية" أو "مدير الصندوق") وهي "مؤسسة سوق مالية مرخص لها" بموجب الترخيص رقم 07070-37 الصادر عن هيئة السوق المالية السعودية. ويكون الصندوق مُدرجاً بالريال السعودي ومتداولاً في السوق المالية السعودية (تداول) رهناً بموافقة هيئة السوق المالية.

4 ملخص عن الطرح

اسم الصندوق ونوعه	صندوق الرياض ريت، صندوق استثمار عقاري متداول مغلق.
مدير الصندوق	شركة الرياض المالية.
أمين الحفظ	شركة قيمة المالية.
أهداف الصندوق الاستثمارية	إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جارٍ لمالكي الوحدات وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مطورة تطويراً أنشائياً قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيرى ومتواجدة بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية. ويعتزم الصندوق تمويل تكاليف الاستحواذ والتشغيل من خلال مبالغ الاشتراك في الصندوق وتمويل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية إضافة إلى العوائد من استثمارات الصندوق.
عملة الصندوق	الريال السعودي.
مدة الصندوق	99 سنة ميلادية تبدأ من تاريخ الإدراج.

يهدف مدير الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية سنوية على المستثمرين بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق، وذلك خلال 90 يوماً تقويمياً من كل سنة ميلادية، وذلك باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصلحة مالكي الوحدات.

1.2% من صافي قيمة أصول الصندوق (كما هي معرفة في هذه الشروط والأحكام). ويتم حساب وصادد أتعاب الإدارة بشكل نصف سنوي مع نهاية كل نصف سنة ميلادية.

سوف يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسوم حفظ سنوية بقيمة 100 ألف ريال سعودي. ويتم حساب وصادد رسوم الحفظ بشكل نصف سنوي مع نهاية كل نصف سنة ميلادية.

التوزيعات المستهدفة

أتعاب الإدارة

رسوم الحفظ

(5) اسم الصندوق ونوعه

اسم الصندوق هو "صندوق الرياض ريت". وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

(6) عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق، وموقعه الإلكتروني

الاسم: الرياض المالية
العنوان: 3128 البوليغارد المالي،
6671 حي العقيق،
الرياض 13519، المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.riyadcapital.com

(7) مدة الصندوق

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

8) وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية وسياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات

يتمثل غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية في الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزيع دخل دوري بشكل سنوي على مالكي الوحدات بما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق خلال مدة الصندوق وذلك خلال 90 يوماً تقويمياً من كل سنة ميلادية وذلك باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية. وبهذا الخصوص، في حال تجاوزت المبالغ النقدية الناتجة عن الأرباح المذكورة نسبة 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة، سيقوم مدير الصندوق باستثمار الأرباح المذكورة خلال فترة لا تتجاوز 6 أشهر من تاريخ بيع الأصل العقاري أو سداد الديون والمستحقات على الصندوق، وفي حال عدم تحديد فرصة مناسبة للاستثمار ولم يتم استخدام الأرباح المذكورة لسداد الديون والمستحقات على الصندوق خلال الفترة المذكورة، يتم توزيع المبالغ التي تزيد عن 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق على المستثمرين خلال فترة 30 يوم عمل من انتهاء مدة 6 أشهر المذكورة.

9) ملخص استراتيجيات الصندوق

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

أ. مجالات الاستثمار التي سوف يستثمر فيها الصندوق وبيان الحد الأدنى والحد الأعلى لنسبة الاستثمار:

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

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

ب. وصف القطاعات التي سوف يستثمر فيها الصندوق:

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

- الاستحواذ على عقارات مجدية مدرة للدخل؛
- الاستحواذ على عقارات مدرة للدخل وغير مشغلة أو مؤجرة بالطرق المثلى.

ج. الأصول العقارية المراد تملكها:

حيث أن الصندوق يستثمر في المقام الأول في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، إلا أنه قد يستثمر أيضاً في مشاريع التطوير العقاري بشكل ثانوي، بنسبة لا تتجاوز 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة، سواء أكانت العقارات مملوكة من قبله أم لم تكن، أو لتجديد أو لإعادة تطوير تلك العقارات، شريطة أن لا تقل استثمارات الصندوق عن 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة؛ و(ب) ألا يستثمر الصندوق في أراضٍ بيضاء.

تتكون المحفظة الاستثمارية الحالية للصندوق من العقارات التالية:

1. مركز الازدهار التجاري.
2. فندق فيفيندا - شارع موسى بن نصير.
3. أبراج الفرسان التجارية والفندقية.
4. المركز المتميز التجاري.
5. مبنى ذي ريزدنس التجاري والفندقي.
6. أبراج الشاطئ التجارية والمكتبية والفندقية.
7. فندق أسكوت كورنيش الخبر.
8. فندق أسكوت التحلية - جدة.

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

1. أصول الصندوق قبل زيادة رأس المال:

(أ) التوزيع الجغرافي الحالي للصندوق قبل زيادة رأس المال



معلومات عن العقارات بالصندوق	
اسم المالك	الرياض ريت
اسم العقار	مركز الازدهار التجاري
النوع	تجاري
الموقع (الدولة/ المدينة/ الحي/ الشارع)	مدينة الرياض - حي الازدهار - طريق عثمان بن عفان
الاستخدام	تجاري
مساحة الأرض	2,506 متر مربع
مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)	6,431 متر مربع
عدد الأدوار وأنواع الوحدات وأعدادها	دور أرضي وميزانين تجاري (7 معارض)، دورين إداري (17 مكتب)
سنة بناء العقار	2015
عمر العقار	سنتين
عدد عقود الإيجار والتشغيل	17 عقد إيجار
تكلفة شراء العقار	38,000,000 ريال سعودي
أسماء المقيمين المعتمدين	شركة باركود وشركة كوليرز
تاريخ تقرير كل تقييم	تقرير شركة باركود: 2015/12/10م تقرير شركة كوليرز: 2015/12/20م
قيمة التقييم	تقييم شركة باركود (39,700,588) ريال سعودي تقييم شركة كوليرز (39,000,000) ريال سعودي
معدل التقييمات	(39,350,294) ريال سعودي
تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل	
أهم المستأجرين والمشغلين	- شركة أوبال الطبية (يمثل 32.3% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في شهر أبريل 2026). - صيدلية النهدي (يمثل 16.3% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في شهر فبراير 2021). - شركة خفيف التجارية المحدودة (يمثل 13.7% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في شهر مارس 2021).
عدد العقود	مدد العقود
1 (يمثل 32.3% من إجمالي الإيجارات)	عقود الإيجار التي تزيد المدة المتبقية منها عن خمس سنوات
13 (يمثل 60.7% من إجمالي الإيجارات)	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات
3 (يمثل 7.0% من إجمالي الإيجارات)	عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقود 3.7 سنة.	

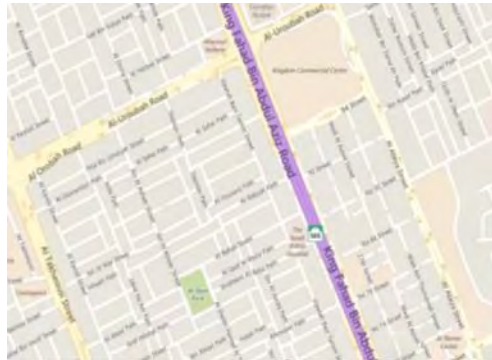
الأداء التشغيلي المستهدف		الأداء التشغيلي الحالي		
2020	2019	2018	2017	
3,524,000 ريال سعودي	3,524,000 ريال سعودي	3,524,000 ريال سعودي	3,419,482 ريال سعودي	إجمالي إيرادات التأجير
3,301,000 ريال سعودي	3,301,000 ريال سعودي	3,301,000 ريال سعودي	3,234,679 ريال سعودي	صافي دخل التأجير
100%	100%	100%	94%	نسبة الإشغال للجزء التجاري
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	إجمالي إيرادات التشغيل
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	صافي دخل التشغيل
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	نسبة الإشغال للجزء الفندقية
3,301,000 ريال سعودي	3,301,000 ريال سعودي	3,301,000 ريال سعودي	3,234,679 ريال سعودي	صافي دخل التأجير والتشغيل
9.27%	9.27%	9.27%	9.00%	نسبة إجمالي العائد السنوي للعقار
8.69%	8.69%	8.69%	8.51%	نسبة صافي العائد السنوي للعقار
قيمة الإيجار		السنة		الإيجار والتشغيل للسنوات السابقة
3,207,524 ريال سعودي		2016م		
لا يوجد		2015م		
موقع خريطة العقار				
				

معلومات عن العقارات بالصندوق				
اسم المالك		الرياض ريت		
اسم العقار		فندق فيفيندا - شارع موسى بن نصير		
النوع		تجاري		
الموقع (الدولة/ المدينة/ الحي/ الشارع)		مدينة الرياض - حي العليا - شارع موسى بن نصير		
الاستخدام		فندقي		
مساحة الأرض		2,800 متر مربع		
مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)		4,279 متر مربع		
عدد الادوار وأنواع الوحدات وأعدادها		دورين فندقي (12 فلة فندقية ومبنى إداري)		
سنة بناء العقار		2015		
عمر العقار		سنتين		
عدد عقود الإيجار والتشغيل		1 عقد ايجار		
تكلفة شراء العقار		41,000,000 ريال سعودي		
أسماء المقيمين المعتمدين		شركة باركود وشركة كوليرز		
تاريخ تقرير كل تقييم		تقرير شركة باركود: 2017/04/24م تقرير شركة كوليرز: 2017/04/18م		
قيمة التقييم		تقييم شركة باركود (42,800,000) ريال سعودي تقييم شركة كوليرز (44,000,000) ريال سعودي		
معدل التقييمات		(43,400,000) ريال سعودي		
تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل				
أهم المستأجرين والمشغلين		▪ شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري (يمثل 100% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في شهر إبريل 2032).		
عدد ومدد عقود الإيجار		عدد العقود		مدد العقود
		1 (يمثل 100% من إجمالي الإيجارات)		عقود الإيجار التي تزيد المدة المتبقية منها عن خمس سنوات
		0		عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات
		0		عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقود		3.7 سنة.		
الأداء التشغيلي المستهدف		الأداء التشغيلي الحالي		
2020	2019	2018	2017 ¹	
إجمالي إيرادات التأجير 3,500,000 ريال سعودي	3,500,000 ريال سعودي	3,500,000 ريال سعودي	2,435,616 ريال سعودي	

صافي دخل التأجير	2,435,616 ريال سعودي	3,500,000 ريال سعودي	3,500,000 ريال سعودي
نسبة الإشغال للجزء التجاري	100%	100%	100%
إجمالي إيرادات التشغيل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي دخل التشغيل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
نسبة الإشغال للجزء الفندقى	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي دخل التأجير والتشغيل	2,435,616 ريال سعودي	3,500,000 ريال سعودي	3,500,000 ريال سعودي
نسبة إجمالي العائد السنوي للعقار	5.94%	8.54%	8.54%
نسبة صافي العائد السنوي للعقار	5.94%	8.54%	8.54%
الإيجار والتشغيل للسنوات السابقة	السنة		قيمة الإيجار
	2016م		لا يوجد
	2015م		لا يوجد
موقع خريطة العقار			
			

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

معلومات عن العقارات بالصندوق	
اسم المالك	الرياض ريت
اسم العقار	أبراج الفرسان
النوع	تجاري
الموقع (الدولة/ المدينة/ الحي/ الشارع)	مدينة الرياض - حي العليا - طريق الملك فهد
الاستخدام	فندقي وتجاري
مساحة الأرض	1,740 متر مربع
مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)	5,903 متر مربع
عدد الادوار وأنواع الوحدات وأعدادها	البرج الأول: دور أرضي وميزانين تجاري (معرضين) و8 أدوار إدارية (14 مكتب) البرج الثاني: 8 أدوار فندقية (شقق فندقية)
سنة بناء العقار	2002
عمر العقار	15 سنة
عدد عقود الإيجار والتشغيل	15 عقد إيجار
تكلفة شراء العقار	53,000,000 ريال سعودي
أسماء المقيمين المعتمدين	شركة باركود وشركة كوليرز.
تاريخ تقرير كل تقييم	تقرير شركة باركود: 2016/03/02م تقرير شركة كوليرز: 2016/03/20م
قيمة التقييم	تقييم شركة باركود (60,383,250) ريال سعودي تقييم شركة كوليرز (59,000,000) ريال سعودي
معدل التقييمات	(59,691,625) ريال سعودي
تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل	
أهم المستأجرين والمشغلين	- شركة الفرسان للسفر والسياحة (يمثل 59.4% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في شهر فبراير 2018). - فندق قصر الحمراء (يمثل 17.9% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في شهر يوليو 2019). - شركة لينا (يمثل 3.6% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في شهر مارس 2018).
عدد ومدد عقود الإيجار	عدد العقود
	مدد العقود
	عقود الإيجار التي تزيد المدة المتبقية منها عن خمس سنوات
	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقود	عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة
	1.2 سنة.

الأداء التشغيلي المستهدف		الأداء التشغيلي الحالي		
2020 ¹	2019 ¹	2018 ¹	2017	
ريال 4,957,000 سعودي	ريال 4,957,000 سعودي	ريال 4,957,000 سعودي	ريال 4,969,813 سعودي	إجمالي إيرادات التأجير
ريال 4,597,000 سعودي	ريال 4,597,000 سعودي	ريال 4,597,000 سعودي	ريال 4,647,454 سعودي	صافي دخل التأجير
96%	96%	96%	96%	نسبة الإشغال للجزء التجاري
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	إجمالي إيرادات التشغيل
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	صافي دخل التشغيل
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	نسبة الإشغال للجزء الفندقية
ريال 4,597,000 سعودي	ريال 4,597,000 سعودي	ريال 4,597,000 سعودي	ريال 4,647,454 سعودي	صافي دخل التأجير والتشغيل
9.35%	9.35%	9.35%	9.38%	نسبة إجمالي العائد السنوي للعقار
8.67%	8.67%	8.67%	8.77%	نسبة صافي العائد السنوي للعقار
قيمة الإيجار		السنة		
ريال سعودي 4,610,000		2016م		
ريال سعودي 4,610,000		2015م		
الإيجار والتشغيل للسنوات السابقة				
موقع خريطة العقار				
				

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

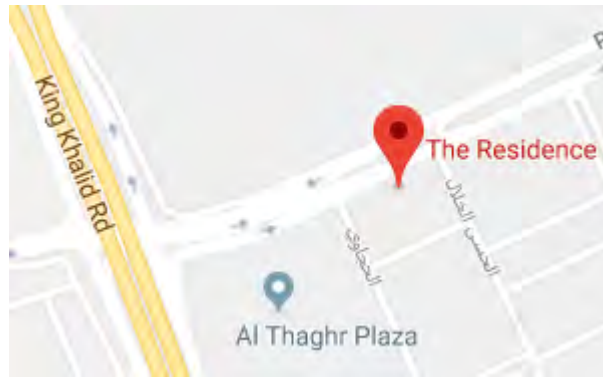
معلومات عن العقارات بالصندوق	
اسم المالك	الرياض ريت
اسم العقار	المركز المتميز
النوع	تجاري
الموقع (الدولة/ المدينة/ الحي/ الشارع)	مدينة الرياض حي غرناطة - تقاطع طريق الإمام سعود بن عبدالعزيز مع شارع خالد بن الوليد
الاستخدام	تجاري
مساحة الأرض	4,630 متر مربع
مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)	7,149 متر مربع
عدد الأدوار وأنواع الوحدات وأعدادها	أرضي وميزانين تجاري (12 معرض)، دورين إداري (32 مكتب)
سنة بناء العقار	2015
عمر العقار	3 سنوات
عدد عقود الإيجار والتشغيل	16 عقد إيجار
تكلفة شراء العقار	85,358,000 ريال سعودي
أسماء المقيمين المعتمدين	شركة باركود وشركة كوليرز.
تاريخ تقرير كل تقييم	تقرير شركة باركود: 2015/07/09م تقرير شركة كوليرز: 2015/07/12م
قيمة التقييم	تقييم شركة باركود (86,703,388) ريال سعودي تقييم شركة كوليرز (85,200,000) ريال سعودي
معدل التقييمات	(85,951,964) ريال سعودي
تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل	
أهم المستأجرين والمشغلين	- شركة تدريس (يمثل 19.3% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في شهر يوليو 2029). - شركة سنم (يمثل 11.5% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في شهر فبراير 2025). - شركة المغربي للبصريات (يمثل 13.7% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في شهر نوفمبر 2020).
عدد العقود	مدد العقود
7 (يمثل 52% من إجمالي الإيجارات)	عقود الإيجار التي تزيد المدة المتبقية منها عن خمس سنوات
7 (يمثل 31% من إجمالي الإيجارات)	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات
2 (يمثل 17% من إجمالي الإيجارات)	عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقود 5.3 سنة.	

الأداء التشغيلي المستهدف		الأداء التشغيلي الحالي		
2020	2019	2018	2017	
ريال 7,224,000 سعودي	ريال 7,224,000 سعودي	ريال 7,224,000 سعودي	ريال 6,817,101 سعودي	إجمالي إيرادات التأجير
ريال 6,788,000 سعودي	ريال 6,788,000 سعودي	ريال 6,788,000 سعودي	ريال 6,323,856 سعودي	صافي دخل التأجير
90%	90%	90%	85%	نسبة الإشغال للجزء التجاري
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	إجمالي إيرادات التشغيل
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	صافي دخل التشغيل
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	نسبة الإشغال للجزء الفندقية
ريال 6,788,000 سعودي	ريال 6,788,000 سعودي	ريال 6,788,000 سعودي	ريال 6,323,856 سعودي	صافي دخل التأجير والتشغيل
8.46%	8.46%	8.46%	7.99%	نسبة إجمالي العائد السنوي للعقار
7.95%	7.95%	7.95%	7.41%	نسبة صافي العائد السنوي للعقار
قيمة الإيجار		السنة		الإيجار والتشغيل للسنوات السابقة
ريال 6,753,870 سعودي		2016م		
ريال 6,204,709 سعودي		2015م		
موقع خريطة العقار				
				

معلومات عن العقارات بالصندوق				
اسم المالك		الرياض ريت		
اسم العقار		ذي ريزدنس		
النوع		تجاري		
الموقع (الدولة/ المدينة/ الحي/ الشارع)		مدينة الرياض - حي حطين - شارع الأمير سعود بن محمد بن مقرن		
الاستخدام		تجاري وفندقي		
مساحة الأرض		15,000 متر مربع		
مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)		15,352.54 متر مربع		
عدد الأدوار وأنواع الوحدات وأعدادها		الجزء التجاري: دور أرضي وميزانين ودور أول تجاري (11 وحدة) الجزء الفندقي: دورين فندقي (32 فيلا فندقية و 3 مباني إدارية)		
سنة بناء العقار		2017		
عمر العقار		سنة		
عدد عقود الإيجار والتشغيل		6 عقود إيجار - 1 عقد تشغيل		
تكلفة شراء العقار		136,363,000 ريال سعودي		
أسماء المقيمين المعتمدين		شركة باركود وشركة كوليرز		
تاريخ تقرير كل تقييم		تقرير شركة باركود: 2017/03/12م تقرير شركة كوليرز: 2017/03/20م		
قيمة التقييم		تقييم شركة باركود (142,277,188) ريال سعودي تقييم شركة كوليرز (133,000,000) ريال سعودي		
معدل التقييمات		(137,638,594) ريال سعودي		
تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل				
أهم المستأجرين والمشغلين		شركة مروود (يمثل 35.0% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في شهر أكتوبر 2027).		
		شركة امتياز المطاعم (يمثل 17.4% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في شهر سبتمبر 2032).		
عدد ومدد عقود الإيجار		عدد العقود		مدد العقود
		2 (يمثل 52.4% من إجمالي الإيجارات)		عقود الإيجار التي تزيد المدة المتبقية منها عن خمس سنوات
		3 (يمثل 22% من إجمالي الإيجارات)		عقود الإيجار والتشغيل ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات
		1 (يمثل 25.6% من إجمالي الإيجارات)		عقود الإيجار والتشغيل المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة
		متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقود 6.8 سنة.		
الأداء التشغيلي المستهدف		الأداء التشغيلي الحالي		
2020	2019	2018	2017 ¹	إجمالي إيرادات التأجير
6,450,000 ريال سعودي	6,450,000 ريال سعودي	6,450,000 ريال سعودي	3,128,225 ريال سعودي	

صافي دخل التأجير	2,920,641 ريال سعودي	5,900,000 ريال سعودي	5,900,000 ريال سعودي	5,900,000 ريال سعودي
نسبة الإشغال للجزء التجاري	77%	100%	100%	100%
إجمالي إيرادات التشغيل ²	0%	12,900,000 ريال سعودي	18,200,000 ريال سعودي	19,100,000 ريال سعودي
صافي دخل التشغيل	0%	5,100,000 ريال سعودي	7,300,000 ريال سعودي	7,700,000 ريال سعودي
نسبة الإشغال للجزء الفندقية	0%	47%	65%	66%
صافي دخل التأجير والتشغيل	3,500,000 ريال سعودي	11,000,000 ريال سعودي	13,200,000 ريال سعودي	13,600,000 ريال سعودي
نسبة إجمالي العائد السنوي للعقار	2.29%	14.19%	18.08%	18.74%
نسبة صافي العائد السنوي للعقار	2.14%	8.07%	9.68%	9.97%
الإيجار والتشغيل للسنوات السابقة	السنة		قيمة الإيجار	
	2016م		لا يوجد	
	2015م		لا يوجد	

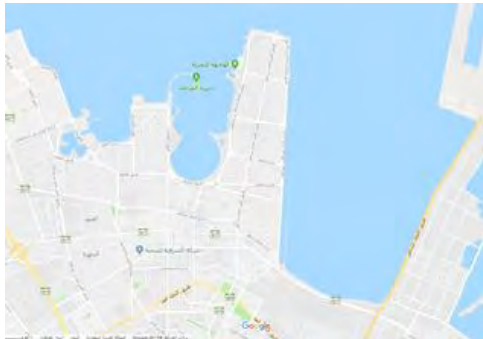
موقع خريطة العقار



(1) العائد السنوي لا يعكس العائد السنوي لكامل السنة نظراً لشراء العقار في مايو 2017.

(2) من المستهدف افتتاح فندق فلل بريرا حطين الذي يقع ضمن مشروع ذي ريزدنس خلال الربع الأول من عام 2018 بعد الانتهاء من تأهيل الفندق.

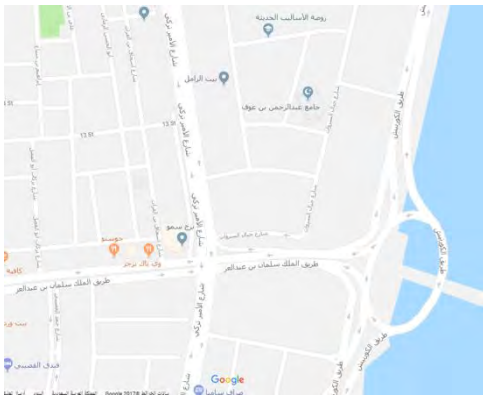
معلومات عن العقارات بالصندوق	
اسم المالك	الرياض ريت
اسم العقار	أبراج الشاطئ
النوع	تجاري
الموقع (الدولة/ المدينة/ الحي/ الشارع)	حي الشاطئ مدينة الدمام
لاستخدام	تجاري وفندقي
مساحة الأرض	6,300 متر مربع
مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)	14,927 متر مربع
عدد الأدوار وأنواع الوحدات وأعدادها	برجين: دور أرضي تجاري (6 معارض)، 5 أدوار ادارية (38 مكتب) البرج الثالث: 6 أدوار فندقية
سنة بناء العقار	2015
عمر العقار	3 سنوات
عدد عقود الإيجار والتشغيل	29 عقد إيجار
تكلفة شراء العقار	97,000,000 ريال سعودي
أسماء المقيمين المعتمدين	شركة باركود وشركة كوليرز
تاريخ تقرير كل تقييم	تقرير شركة باركود: 2016/01/06م تقرير شركة كوليرز: 2016/01/07م
قيمة التقييم	تقييم شركة باركود (109,630,550) ريال سعودي تقييم شركة كوليرز (95,700,000) ريال سعودي
معدل التقييمات	(102,665,275) ريال سعودي
تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل	
أهم المستأجرين والمشغلين	شركة بودل للفنادق والمنتجعات (يمثل 50% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في شهر فبراير 2031).
	مركز الخليج للتدريب (يمثل 6.6% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في شهر يناير 2020).
	الجعفري للمقاولات (يمثل 6.3% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في شهر أبريل 2020).
عدد ومدد عقود الإيجار	عدد العقود
	مدد العقود
	عقود الإيجار التي تزيد المدة المتبقية منها عن خمس سنوات
	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقود	عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة
	6.8 سنة.

الأداء التشغيلي المستهدف		الأداء التشغيلي الحالي		
2020	2019	2018	2017	
إجمالي إيرادات التأجير	8,758,000 ريال سعودي	8,458,000 ريال سعودي	7,892,049 ريال سعودي	
صافي دخل التأجير	8,278,000 ريال سعودي	7,867,000 ريال سعودي	7,214,456 ريال سعودي	
نسبة الإشغال للجزء التجاري	96%	96%	91%	
إجمالي إيرادات التشغيل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	
صافي دخل التشغيل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	
نسبة الإشغال للجزء الفندقية	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	
صافي دخل التأجير والتشغيل	7,867,000 ريال سعودي	7,867,000 ريال سعودي	7,214,456 ريال سعودي	
نسبة إجمالي العائد السنوي للعقار	8.98%	8.72%	8.14%	
نسبة صافي العائد السنوي للعقار	8.47%	8.11%	7.44%	
قيمة الإيجار		السنة		
7,336,255 ريال سعودي		2016م		
0		2015م		
الإيجار والتشغيل للسنوات السابقة				
موقع خريطة العقار				
				

معلومات عن العقارات بالصندوق				
اسم المالك		الرياض ريت		
اسم العقار		اسكوت - كورنيش الخبر		
النوع		تجاري		
الموقع (الدولة/ المدينة/ الحي/ الشارع)		مدينة الخبر - حي اليرموك - طريق الأمير تركي		
الاستخدام		فندقي تجاري		
مساحة الأرض		2,800 متر مربع		
مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)		24,453 متر مربع		
عدد الأدوار وأنواع الوحدات وأعدادها		18 دور		
سنة بناء العقار		2018		
عمر العقار		قيد الإنشاء		
عدد عقود الإيجار والتشغيل		1 عقد تشغيل		
تكلفة بناء العقار المستهدفة ¹		174,000,000 ريال سعودي		
أسماء المقيمين المعتمدين		شركة باركود وشركة كوليرز		
تاريخ تقرير كل تقييم		تقرير شركة باركود: 2016/10/04م تقرير شركة كوليرز: 2016/10/23م		
قيمة التقييم		تقييم شركة باركود (69,864,000) ريال سعودي تقييم شركة كوليرز (71,590,000) ريال سعودي		
معدل التقييمات		(70,727,000) ريال سعودي		
تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل				
أهم المستأجرين والمشغلين		▪ شركة أسكوت العالمية (مدة العقدة 25 سنة من تاريخ التشغيل).		
عدد ومدد عقود الإيجار	عدد العقود		مدد العقود	
	1 (يمثل 100% من إجمالي التشغيل)		عقود الإيجار التي تزيد المدة المتبقية منها عن خمس سنوات	
	0		عقود الإيجار والتشغيل ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات	
	0		عقود الإيجار والتشغيل المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة	
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقود		25 سنة.		
الأداء التشغيلي المستهدف		الأداء التشغيلي الحالي		
2020	2019	2018 ²	2017	
1,300,000 ريال سعودي	1,300,000 ريال سعودي	650,000 ريال سعودي	لا يوجد	إجمالي إيرادات التأجير

صافي دخل التأجير	لا يوجد	650,000 ريال سعودي	1,300,000 ريال سعودي	1,300,000 ريال سعودي
نسبة الإشغال للجزء التجاري	لا يوجد	100%	100%	100%
إجمالي إيرادات التشغيل	لا يوجد	7,600,000 ريال سعودي	29,600,000 ريال سعودي	38,400,000 ريال سعودي
صافي دخل التشغيل	لا يوجد	4,500,000 ريال سعودي	17,600,000 ريال سعودي	21,400,000 ريال سعودي
نسبة الإشغال للجزء الفندقى	لا يوجد	30%	55%	70%
صافي دخل التأجير والتشغيل	لا يوجد	5,150,000 ريال سعودي	18,900,000 ريال سعودي	22,800,000 ريال سعودي
نسبة إجمالي العائد السنوي للعقار	لا يوجد	4.74%	17.76%	22.82%
نسبة صافي العائد السنوي للعقار	لا يوجد	2.96%	10.86%	13.10%
الإيجار والتشغيل للسنوات السابقة	السنة		قيمة الإيجار	
	2016م		لا يوجد	
	2015م		لا يوجد	

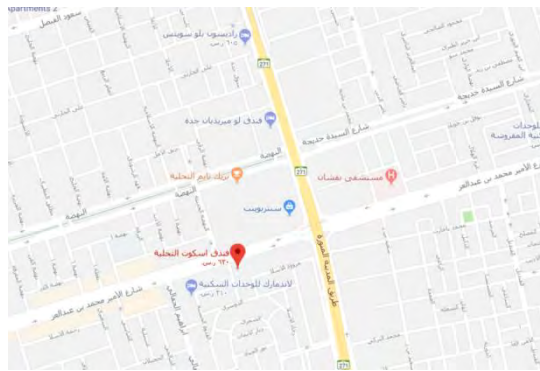
موقع خريطة العقار



(1) بلغت نسبة الإيجار للمشروع ما يقارب 60%، ومن المستهدف افتتاح الفندق خلال الربع الثالث من عام 2018.

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

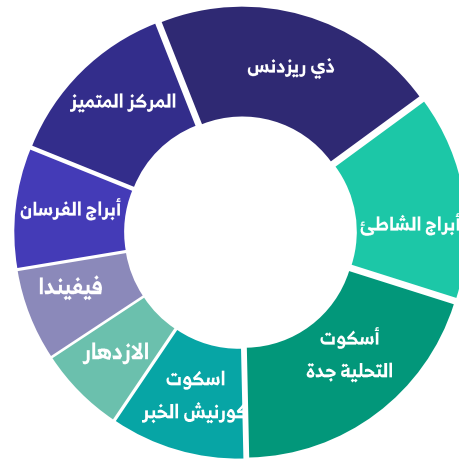
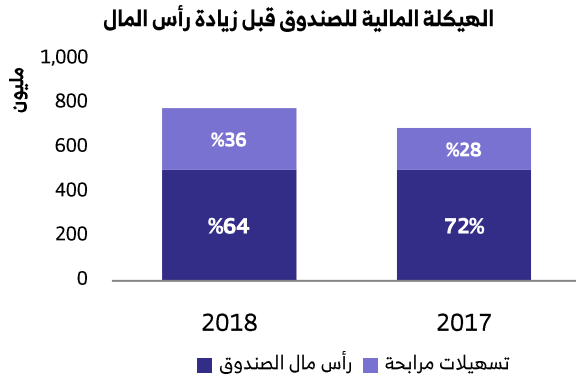
معلومات عن العقارات بالصندوق				
اسم المالك		الرياض ريت		
اسم العقار		برج أسكوت التحلية جدة		
النوع		تجاري		
الموقع (الدولة/ المدينة/ الحي/ الشارع)		مدينة جدة - حي الأندلس - شارع التحلية		
الاستخدام		فندقي وتجاري		
مساحة الأرض		2,025 متر مربع		
مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)		14,528 متر مربع		
عدد الأدوار وأنواع الوحدات وأعدادها		دور أرضي وميزانين تجاري (معرض واحد) و 17 دور فندقي		
سنة بناء العقار		2013		
عمر العقار		4 سنوات		
عدد عقود الإيجار والتشغيل		2 عقد إيجار		
تكلفة شراء العقار		135,000,000 ريال سعودي		
أسماء المقيمين المعتمدين		شركة باركود وشركة كوليرز		
تاريخ تقرير كل تقييم		تقرير شركة باركود: 2016/08/30م تقرير شركة كوليرز: 2016/10/03م		
قيمة التقييم		تقييم شركة باركود (137,320,000) ريال سعودي تقييم شركة كوليرز (137,500,000) ريال سعودي		
معدل التقييمات		(137,410,000) ريال سعودي		
تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل				
أهم المستأجرين والمشغلين		شركة اطيفاف (يمثل 76.8% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في عام 2028).		
		الاتصالات السعودية STC (يمثل 23.2% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في عام 2019).		
		عدد العقود		
		مدد العقود		
عدد ومدد عقود الإيجار		عقود الإيجار التي تزيد المدة المتبقية منها 1 (يمثل 76.8% من إجمالي الإيجارات)		
		عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات 0		
		عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة 1 (يمثل 23.2% من إجمالي الإيجارات)		
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقود		10.8 سنة.		
الأداء التشغيلي المستهدف		الأداء التشغيلي الحالي		
2020	2019	2018	2017 ¹	إجمالي إيرادات التأجير
11,400,000 ريال سعودي	11,400,000 ريال سعودي	10,400,000 ريال سعودي	9,186,795 ريال سعودي	

صافي دخل التأجير	9,186,795 ريال سعودي	10,400,000 ريال سعودي	11,400,000 ريال سعودي	11,400,000 ريال سعودي
نسبة الإشغال للجزء التجاري	100%	100%	100%	100%
إجمالي إيرادات التشغيل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي دخل التشغيل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
نسبة الإشغال للجزء الفندق	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي دخل التأجير والتشغيل	9,186,795 ريال سعودي	10,800,000 ريال سعودي	11,400,000 ريال سعودي	11,400,000 ريال سعودي
نسبة إجمالي العائد السنوي للعقار	6.81%	7.70%	8.44%	8.44%
نسبة صافي العائد السنوي للعقار	6.81%	7.70%	8.44%	8.44%
الإيجار والتشغيل للسنوات السابقة	السنة		قيمة الإيجار	
	2016م		10,400,000 ريال سعودي	
	2015م		10,400,000 ريال سعودي	
موقع خريطة العقار				
				

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

ب) تركيبة صندوق الرياض ريت قبل زيادة رأس المال:

توزيع صافي دخل العقارات قبل زيادة رأس المال



نسبة صافي العائد السنوي للعقارات من قيمة شراء العقار ⁶		نسبة إجمالي العائد السنوي للعقارات من قيمة شراء العقار ⁶		العقار
2018	2017	2018	2017	العام
%8.69	%8.51	%9.27	%9.00	مركز الازدهار التجاري
%8.54	%5.94	%8.54	%5.94	فندق فيفينا - شارع موسى بن نصير
%8.67	%8.77	%9.35	%9.38	أبراج الفرسان
%7.95	%7.57	%8.46	%7.99	المركز المتميز
%8.07	%2.14	%14.19	%2.29	ذى ريزدنس ²
%8.11	%7.44	%8.72	%8.14	أبراج الشاطئ
%7.70	%6.81	%7.70	%6.81	أسكوت التحلية جدة
%8.10	%6.14	%9.80	%6.46	جميع العقارات المدرجة للدخل
%2.96	%0.00	%4.74	%0.00	اسكوت كورنيش الخبر ⁵
%2.96	%0.00	%4.74	%0.00	جميع العقارات تحت الإنشاء

2018	2017	
500,000,000	500,000,000	رأس مال الصندوق
280,000,000	190,000,000	القروض البنكية ³
790,000,000	690,000,000	حجم الصندوق المستهدف
57,413,000	37,848,081	إجمالي إيرادات العقارات

47,453,000	35,963,497	صافي دخل العقارات
نسبة العائد من رأس مال الصندوق الحالي		
%13.13	%7.57	إجمالي إيرادات العقارات
%10.52	%7.19	صافي دخل العقارات
(%2.23)	(%1.47)	إجمالي مصاريف الصندوق
(%1.73)	(%0.04)	مصاريف تسهيلات المراجعة ⁴
%6.56	%5.68	صافي دخل الصندوق

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

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

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

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

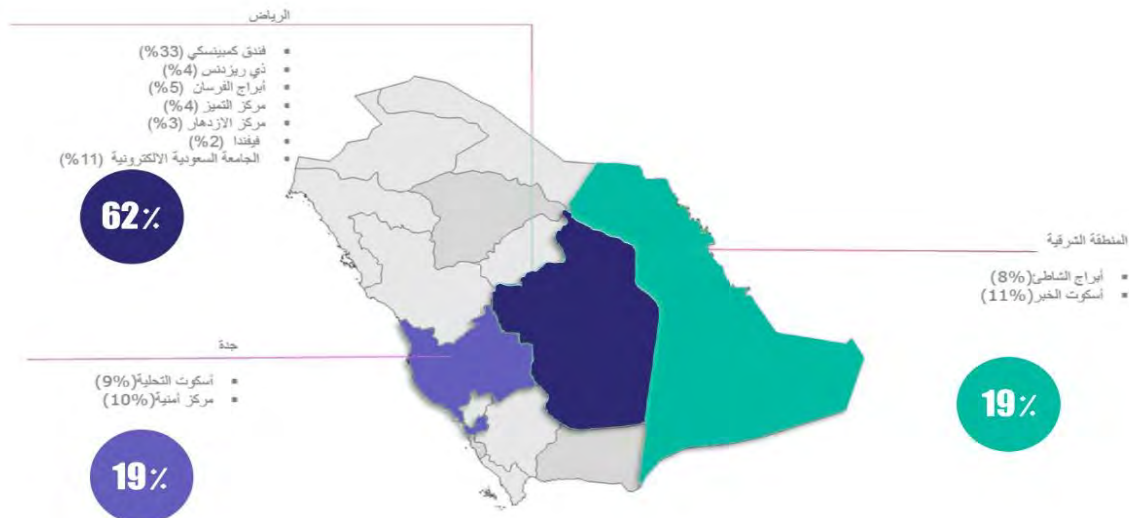
2. العقارات الجديدة:

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

العقار	طريقة الاستحواذ	طرق الدفع	قرارات أو موافقات	إفصاح
الجامعة السعودية الإلكترونية	كلي	عيني	اتفاقية شراء وبيع مع صندوق التعليم العالي.	- الاتفاق مع طرف غير ذي علاقة. - الملاك المشتركين عينيًا هم صندوق التعليم العالي. - تمثل نسبة الاشتراك العيني 8.4% من إجمالي رأس مال الصندوق بعد الزيادة. - يلتزم البائع بالاحتفاظ بملكته في الصندوق بالكامل لمدة لا تقل عن 6 أشهر.
فندق برج رافال والبوليغارد	كلي	عيني ونقدي	- موافقة مالكي وحدات صندوق الرياض العقاري - برج رافال في 5 نوفمبر 2017. - اتفاقية شراء وبيع مع شركة برج رافال العقارية.	- المشروع مملوك لشركة برج رافال العقارية، وتتكون ملكية الشركة من: - صندوق الرياض العقاري - برج رافال (نسبة 53%). - شركة رافال للتطوير العقاري (نسبة 29.5%). - شركة توازن العربية للاستثمار التجاري المحدودة (نسبة 17.5%). - تمثل نسبة الاشتراك العيني لصندوق الرياض العقاري - برج رافال 20% من إجمالي رأس مال الصندوق بعد الزيادة. - لا يملك مدير الصندوق أي حصة في صندوق الرياض للتطوير العقاري - برج رافال

العقار	طريقة الاستحواذ	طرق الدفع	قرارات أو موافقات	إفصاح
				يلتزم الملاك المباشريين في شركة برج رافال العقارية وهما شركة رافال وشركة توازن العربية بالاحتفاظ بملكيتهما في الصندوق حال حصولهم على وحدات عينية مقابل ملكيتهم المباشرة في شركة برج رافال العقارية لمدة لا تقل عن 6 أشهر. ولا ينطبق ذلك على الملاك الغير مباشرين في الشركة - صندوق الرياض للتطوير العقاري- برج رافال.
مركز أمنية	كلي	عيني	اتفاقية شراء وبيع مع المالك مباشرة.	- الاتفاق مع طرف غير ذي علاقة. - الملاك المشتركين عينيًا هم غسان وعبد الله أبناء محمد أمين دهلوي. - تمثل نسبة الاشتراك العيني 10.3% من اجمالي رأس مال الصندوق بعد الزيادة. - يلتزم البائع بالاحتفاظ بملكيتيه في الصندوق بالكامل لمدة لا تقل عن 6 أشهر.

(أ) التوزيع الجغرافي بعد زيادة رأس المال (حسب المسطحات التآجيرية):



معلومات عن العقارات بالصندوق				
اسم المالك			صندوق التعليم العالي	
اسم العقار			الجامعة السعودية الإلكترونية	
النوع			تجاري/ تعليمي	
الموقع (الدولة/ المدينة/ الحي/ الشارع)			حي الربيع، الرياض	
الاستخدام			تعليمي	
مساحة الأرض			14,192 متر مربع	
مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)			30,345.98 متر مربع	
عدد الأدوار وأنواع الوحدات وأعدادها			3 أدوار	
سنة بناء العقار			2012 ³	
عمر العقار			4 سنوات	
عدد عقود الإيجار والتشغيل			1 عقد إيجار	
تكلفة شراء العقار			137,650,000 ريال سعودي (تاريخ عقد الشراء 2017/10/12)	
قيمة تقييم العقار (ريال سعودي)	التقييم الأول ¹	التقييم الثاني ²	المتوسط	
	141,176,470	149,262,564	145,219,517	
أسماء المقيمين المعتمدين			شركة سنشري 21 وشركة باركود	
تاريخ تقرير كل تقييم			تقرير شركة سنشري 21: 11/01/2018 تقرير شركة باركود: 27/12/2017	
تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل				
أهم المستأجرين والمشغلين			الجامعة السعودية الإلكترونية (يمثل 100% من إيرادات التأجير وينتهي في يونيو 2018).	
عدد ومدد عقود الإيجار	مدد العقود		عدد العقود	
	عقود الإيجار التي تزيد المدة المتبقية منها عن خمس سنوات		لا يوجد	
	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات		لا يوجد	
	عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة		1 (يمثل 100% من إجمالي الإيجارات)	
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقود ⁴			0.5 سنة.	
الأداء التشغيلي الحالي		الأداء التشغيلي المستهدف		
2017	2018	2019	2020	
إجمالي إيرادات التأجير	12,000,000 ريال سعودي	12,000,000 ريال سعودي	12,000,000 ريال سعودي	
صافي دخل التأجير	11,970,000 ريال سعودي	11,970,000 ريال سعودي	11,970,000 ريال سعودي	
نسبة الإشغال للجزء التجاري	100%	100%	100%	

إجمالي إيرادات التشغيل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي دخل التشغيل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
نسبة الإشغال للجزء الفندقية	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي دخل التأجير والتشغيل	11,970,000 ريال سعودي	11,970,000 ريال سعودي	11,970,000 ريال سعودي	11,970,000 ريال سعودي
نسبة إجمالي العائد السنوي للعقار	%8.72	%8.72	%8.72	%8.72
نسبة صافي العائد السنوي للعقار	%8.70	%8.70	%8.70	%8.70
الإيجار والتشغيل للسنوات السابقة	السنة		قيمة الإيجار	
	2016م		11,970,000 ريال سعودي	
	2015م		11,970,000 ريال سعودي	

موقع خريطة العقار



(1) تقييم سنشري 21 وأسلوب التقييم المتبع هو رسملة الدخل (Income Capitalization) بتاريخ 2018/01/11.

(2) تقييم باركود وأسلوب التقييم المتبع هو التكلفة (Replacement Cost) بتاريخ 2017/12/27.

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

(4) يعتبر عقد الجامعة الإلكترونية عقد حكومي وفقاً للوائح الإيجارات الصادرة من قبل وزارة المالية، وهذه العقود الحكومية تبلغ مددها الإيجارية من سنة إلى 3 سنوات، تجدد تلقائياً إذا رغب الطرفان.

تم تجديد العقد في يونيو من عام 2015 لمدة 3 سنوات. الجدير بالذكر إن سعر المتر الإيجاري للجامعة الإلكترونية تقريباً 677 ريال للمتر شاملاً المساحات المكتبية والتجارية.

معلومات عن العقارات بالصندوق					
اسم المالك					شركة برج رافال العقارية
اسم العقار					فندق برج رافال والبوليفارد
النوع					تجاري
الموقع (الدولة/ المدينة/ الحي/ الشارع)					مدينة الرياض - حي الصحافة- طريق الملك فهد
الاستخدام					تجاري وفندقي
مساحة الأرض					21,106 متر مربع
مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)					95,773 متر مربع
عدد الأدوار وأنواع الوحدات وأعدادها					الجزء التأجيري: دورين (معارض) الجزء الفندقية: 25 دور (349 غرفة فندقية وقاعة احتفالات و21 قاعة اجتماعات بالإضافة إلى مرافق تجارية وخدمية أخرى)
سنة بناء العقار					2014
عمر العقار					4 سنوات
عدد عقود الإيجار والتشغيل					1 عقد إيجار - 1 عقد تشغيل
تكلفة شراء العقار					00,0000,677 ريال سعودي (تاريخ عقد الشراء 2017/08/29)
قيمة تقييم العقار (ريال سعودي)		التقييم الأول ¹	التقييم الثاني ²	التقييم الثالث ³ (تقييم إضافي)	التقييم الرابع ⁴ (تقييم إضافي) المتوسط
		709,547,259	707,134,966	699,200,000	625,360,000
		685,310,556			
أسماء المقيمين المعتمدين					شركة باركود، شركة سنشري 21، شركة نايت فرانك، وشركة جونز لانق لاسال
تاريخ تقرير كل تقييم					تقرير شركة باركود: 2018/01/24 تقرير شركة سنشري 21: 2018/01/11 تقرير شركة نايت فرانك: 2017/10/10 تقرير شركة جونز لانق لاسال: 2017/10/02
تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل					
أهم المستأجرين والمشغلين					▪ فندق برج رافال والبوليفارد (يمثل 100% من إجمالي إيرادات التشغيل وينتهي في سبتمبر 2033). ▪ شركة الاتصالات السعودية (يمثل 100% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي ديسمبر 2022).
عدد ومدد عقود الإيجار		مدد العقود		عدد العقود	
عقود الإيجار التي تزيد المدة المتبقية منها عن خمس سنوات		عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات		2 (يمثل 100% من إجمالي الإيجارات)	
عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة		لا يوجد		لا يوجد	
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقود		14 سنة.			

الأداء التشغيلي المستهدف		الأداء التشغيلي الحالي		
2020	2019 ⁶	2018 ⁶	2017 ⁵	
6,500,000 ريال سعودي	6,500,000 ريال سعودي	6,500,000 ريال سعودي	5,500,000 ريال سعودي	إجمالي إيرادات التأجير
6,500,000 ريال سعودي	6,500,000 ريال سعودي	6,500,000 ريال سعودي	5,500,000 ريال سعودي	صافي دخل التأجير
100%	100%	100%	90%	نسبة الإشغال للجزء التجاري
168,000,000 ريال سعودي	162,000,000 ريال سعودي	137,900,000 ريال سعودي	116,600,000 ريال سعودي	إجمالي إيرادات التشغيل
51,500,000 ريال سعودي	50,000,000 ريال سعودي	42,800,000 ريال سعودي	28,350,000 ريال سعودي	صافي دخل التشغيل
59%	59%	53%	44.5%	نسبة الإشغال للجزء الفندقية
58,000,000 ريال سعودي	56,500,000 ريال سعودي	49,300,000 ريال سعودي	33,850,000 ريال سعودي	صافي دخل التأجير والتشغيل
25.87%	24.89%	21.33%	18.04%	نسبة إجمالي العائد السنوي للعقار
8.57%	8.35%	7.28%	5.00%	نسبة صافي العائد السنوي للعقار
قيمة الإيجار		السنة		الإيجار والتشغيل للسنوات السابقة
25,800,000 ريال سعودي		2016م		
31,900,000 ريال سعودي		2015م		
موقع خريطة العقار				
				

(1) تقييم شركة باركود وأسلوب التقييم المتبع هو خصم التدفقات النقدية (DCF) بتاريخ 2018/01/24 .

(2) تقييم سنشري 21 وأسلوب التقييم المتبع هو رسملة الدخل (Income Capitalization) بتاريخ 2018/01/11.

(3) تقييم إضافي من شركة نايت فرانك وأسلوب التقييم المتبع هو خصم التدفقات النقدية (DCF) بتاريخ 2017/10/10، مع العلم أن تاريخ التقييم يزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ موافقة هيئة سوق المال على زيادة رأس مال الصندوق.

(4) تقييم إضافي من شركة جونز لانك وأسلوب التقييم المتبع هو خصم التدفقات النقدية (DCF) بتاريخ 2017/10/2، مع العلم أن تاريخ التقييم يزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ موافقة هيئة سوق المال على زيادة رأس مال الصندوق.

(5) رقم شهادة إتمام البناء 4426/1435 بتاريخ 1435/7/28. خلال عام 2017، تم تأهيل الجزء التجاري بالكامل وإعادة تأجير أغلب المساحات الإيجارية لشركة STC (أكاديمية STC التعليمية).

(6) من المستهدف أن يصل الفندق لمرحلة الاستقرار التشغيلي خلال عام 2018 و2019، ويستهدف مدير الصندوق تطبيق عدة استراتيجيات بعد الشراء لتحسين كفاءة تشغيل الفندق، كما تم تحقيق

معدلات اشغال لشهر يناير من عام 2018 تبلغ 50% مقارنة ب 40% لنفس الشهر من عام 2017.

معلومات عن العقارات بالصندوق			
اسم المالك		أبناء محمد أمين دهلوي	
اسم العقار		مركز أمنية	
النوع		تجاري وسكني	
الموقع (الدولة/ المدينة/ الحي/ الشارع)		مدينة جدة - حي الروضة- شارع سعود الفيصل	
الاستخدام		سكني - معارض - مكاتب	
مساحة الأرض		10,000 متر مربع	
مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)		19,714.6 متر مربع	
عدد الأدوار وأنواع الوحدات وأعدادها		المركز التجاري: دور أرضي وميزانين (معارض)، 3 أدوار (مكاتب) المبنى السكني: 3 أدوار (شقق سكنية)	
سنة بناء العقار		2008	
عمر العقار		10 سنوات ³	
عدد عقود الإيجار والتشغيل		82 عقد إيجار	
تكلفة شراء العقار		81,000,000 ريال سعودي (تاريخ عقد الشراء 2017/05/21)	
قيمة تقييم العقار (ريال سعودي)	التقييم الأول ¹	التقييم الثاني ²	المتوسط
	198,738,825	199,339,070	199,038,947 ريال سعودي
أسماء المقيمين المعتمدين		شركة سنشري 21 وشركة باركود	
تاريخ تقرير كل تقييم		تقرير شركة سنشري 21: 11/01/2018 تقرير شركة باركود: 22/01/2018	
تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل			
أهم المستأجرين والمشغلين	- الشركة السعودية للأبحاث والتسويق (يمثل 28.2% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في ديسمبر 2022م). - شركة العيادات التجميلية (يمثل 6.1% من إجمالي إيرادات التأجير وينتهي في يونيو 2019م). - شركة المجموعة الثلاثة (يمثل 5.1% من إجمالي الإيجارات وينتهي في مارس 2018م).		
عدد ومدد عقود الإيجار	مدد العقود		عدد العقود
	عقود الإيجار التي تزيد المدة المتبقية منها عن خمس سنوات		0
	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات		10 (يمثل 47.4% من إجمالي الإيجارات)
	عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة		66 (51 عقد سكني) (يمثل 52.6% من إجمالي الإيجارات)
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقود		1.7 سنة.	

الأداء التشغيلي المستهدف		الأداء التشغيلي الحالي		
2020	2019	2018	2017	
إجمالي إيرادات التأجير	16,000,000 ريال سعودي	15,300,000 ريال سعودي	13,300,290 ريال سعودي	
صافي دخل التأجير	15,000,000 ريال سعودي	14,300,000 ريال سعودي	12,369,270 ريال سعودي	
نسبة الإشغال للجزء التجاري	95%	95%	84%	
إجمالي إيرادات التشغيل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	
صافي دخل التشغيل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	
نسبة الإشغال للجزء الفندقية	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	
صافي دخل التأجير والتشغيل	14,300,000 ريال سعودي	14,300,000 ريال سعودي	12,369,270 ريال سعودي	
نسبة إجمالي العائد السنوي للعقار	9.56%	9.11%	7.92%	
نسبة صافي العائد السنوي للعقار	8.93%	8.51%	7.36%	
قيمة الإيجار		السنة		
15,490,000 ريال سعودي		2016م		
15,490,000 ريال سعودي		2015م		
الإيجار والتشغيل للسنوات السابقة				
موقع خريطة العقار				
				

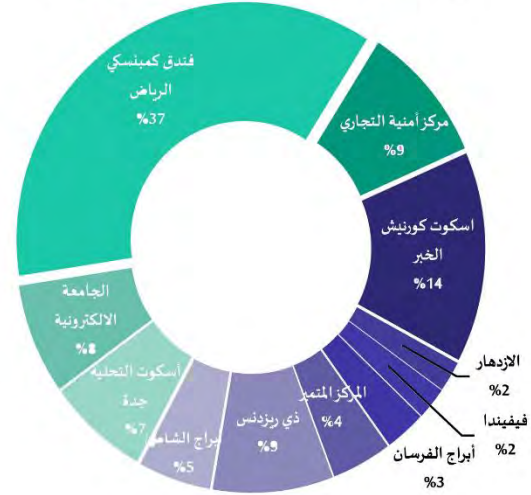
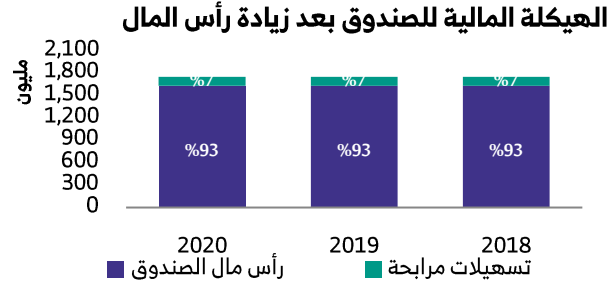
(1) تقييم سنشري 21 وأسلوب التقييم المتبع هو رسملة الدخل (Income Capitalization) بتاريخ 2018/01/11.

(2) تقييم باركود وأسلوب التقييم المتبع هو رسملة الدخل (Income Capitalization) بتاريخ 2018/01/22.

(3) معاملة إطلاق التيار الكهربائي رقم 2900038105 بتاريخ 2008/04/02.

ب) تركيبة صندوق الرياض ريت بعد زيادة رأس المال:

توزيع صافي دخل العقارات بعد زيادة رأس المال



نسبة صافي العائد السنوي للعقارات من قيمة شراء العقار			نسبة إجمالي العائد السنوي للعقارات من قيمة شراء العقار			العقار
2020	2019	2018	2020	2019	2018	
8.69%	8.69%	8.69%	9.27%	9.27%	9.27%	مركز الازدهار التجاري
8.54%	8.54%	8.54%	8.54%	8.54%	8.54%	فندق فيفيندا - شارع موسى بن نصير
8.67%	8.67%	8.67%	9.35%	9.35%	9.35%	أبراج الفرسان
7.95%	7.95%	7.95%	8.46%	8.46%	8.46%	المركز المتميز
9.97%	9.68%	8.07%	18.74%	18.08%	14.19%	ذو ريزدنس
8.47%	8.22%	8.11%	8.98%	8.72%	8.72%	أبراج الشاطئ
8.44%	8.44%	7.70%	8.44%	8.44%	7.70%	أسكوت التحلية جدة
8.70%	8.70%	8.70%	8.72%	8.72%	8.72%	الجامعة الإلكترونية
8.57%	8.35%	7.28%	25.78%	24.89%	21.33%	فندق برج رافال والبوليفارد
8.93%	8.51%	8.51%	9.56%	9.11%	9.11%	مركز أمنية التجاري
8.70%	8.51%	7.84%	17.05%	16.55%	14.61%	جميع العقارات المدرة للدخل
13.10%	10.86%	2.96%	22.82%	17.76%	4.74%	أسكوت كورنيش الخبر
13.10%	10.86%	2.96%	22.82%	17.76%	4.74%	جميع العقارات تحت الإنشاء

2020	2019	2018	
1,633,000,000	1,633,000,000	1,633,000,000	رأس مال الصندوق
120,000,000	120,000,000	120,000,000	تسهيلات مرابحة ²
1,753,000,000	1,753,000,000	1,753,000,000	حجم الصندوق المستهدف
307,131,740	290,413,000	237,363,000	إجمالي إيرادات العقارات المستهدفة
159,173,340	152,434,000	128,173,000	صافي دخل العقارات المستهدفة
نسبة العائد من رأس مال الصندوق المستهدف			
%18.81	%17.78	%14.54	إجمالي إيرادات العقارات
%9.75	%9.33	%7.85	صافي دخل العقارات
(%1.45)	(%1.44)	(%1.41)	إجمالي مصاريف الصندوق
(%0.29)	(%0.29)	(%0.15)	مصاريف الفوائد البنكية
%8.01	%7.60	%6.30	صافي دخل الصندوق المستهدف ³

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

(2) سيتم سداد تسهيلات المrabحة الإسلامية جزئياً أو كلياً من متحصلات زيادة رأس المال، وينوي مدير الصندوق إعادة استخدام التسهيلات لتمويل توسعات الصندوق المستقبلية.

(3) العائد المستهدف بعد زيادة رأس المال لا يشمل استخدام القروض بنسبة أكبر في الهيكلية المالية للصندوق مقارنة بالعائد المستهدف قبل زيادة رأس المال (%7 نسبة تسهيلات من حجم الصندوق بعد زيادة رأس المال مقارنة بـ 28-36 % نسبة تسهيلات من حجم الصندوق قبل زيادة رأس المال)، ولكن يستهدف الصندوق مستقبلاً استخدام تسهيلات المrabحة بشكل أكبر لتمويل استحوذات جديدة وزيادة العوائد على رأس مال الصندوق.

ج) عملية اتخاذ القرار الاستثماري

دراسة الاسواق العقارية:

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

شراء العقارات:

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

التصرف في العقارات:

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

(أ) سعر البيع فيما يتعلق بالدخل المحتمل؛

(ب) التناسب الاستراتيجي للعقار ضمن المحفظة الاستثمارية العامة؛

(ج) التناسب الاستراتيجي للعقار ضمن استراتيجية تخصيص الاستثمار حسب القطاع؛

(د) أي تغيير في ظروف السوق له تأثير على استثمارات الصندوق؛

وقبل أي تصرف، سيسعى مدير الصندوق الحصول على تقييم للعقار ذات الصلة من مقيمين اثنين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

هـ. سياسة تركيز استثمارات الصندوق في أصول عقارية من نوع معين أو منطقة جغرافية محددة على أن تتضمن نص بيانات

صك ملكية العقار أو العقارات محل الاستثمار حيثما ينطبق:

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

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

نوع الاستثمار	حد الاستثمار
صناديق النقد والمتاجرة والصناديق العقارية وصناديق أسهم الملكية الخاصة التي تستثمر في القطاع العقاري.	العقار. وفي حال عدم تحديد ذلك، فسيقوم مدير الصندوق بتوزيع الفائض الذي يزيد عن 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق على المستثمرين خلال فترة 30 يوماً من انتهاء مدة 6 أشهر المذكورة.
استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية.	لا تزيد عن 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

بيانات صكوك ملكية العقار أو العقارات محل الاستثمار حيثما ينطبق:

العقار	بيانات صكوك ملكية العقارات
مركز الازدهار التجاري	الصك رقم [917821001724 - 217822001284] وتاريخ [21]/[4]/[1442]هـ
فندق فيفيندا - شارع موسى بن نصير	الصك رقم [317807003670] وتاريخ [11]/[3]/[1443]هـ
أبراج الفرسان التجارية والفندقية	الصك رقم [317815004214] وتاريخ [11]/[3]/[1443]هـ
المركز المتميز التجاري	الصك رقم [317821003612] وتاريخ [11]/[3]/[1443]هـ
مبنى ذي رزیدنس التجاري والفندقي	الصك رقم [917815004213] وتاريخ [11]/[3]/[1443]هـ
أبراج الشاطئ التجارية والمكتبية والفندقية	الصك رقم [730113019278] وتاريخ [30]/[1]/[1443]هـ
فندق أسكوت كورنيش الخبر	الصك رقم [330210007397] وتاريخ [30]/[1]/[1443]هـ
فندق أسكوت التحلية - جدة	الصك رقم [520220027876] وتاريخ [25]/[1]/[1442]هـ
الجامعة السعودية الإلكترونية	الصك رقم [810111058734] وتاريخ [23]/[4]/[1442]هـ
فندق برج رافال	الصك رقم [699072002286] وتاريخ [20]/[4]/[1440]هـ
برج العليا	الصك رقم [317806001502] وتاريخ [28]/[4]/[1440]هـ
مركز أمنية	الصك رقم [320217023075] وتاريخ [25]/[1]/[1442]هـ

العقار	بيانات صكوك ملكية العقارات
أكاديمية اس تي سي	مجموعة الصكوك رقم [699699000125- 899699000126- 399699000127- 999699000128- 399699000129- 899699000130- 399699000131- 399699000132- 399699000133- 399699000134- 399699000135- 399699000136- 399699000137- 399699000138- 899699000139- 5996990140- 399699000141- 799699000142- 399699000143- 399699000144- 599699000145- 399699000146- 399699000147- 599699000148- 999699000149- 599699000150] وتاريخ [7]/[5]/[1444]هـ الصك رقم [699072002286] وتاريخ [20]/[4]/[1444]هـ الصك رقم [317815006399- 917815006400] وتاريخ [4]/[5]/[1442]هـ

و. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار/منفعة:

وفقاً لما تم تفصيله لكل عقار في الفقرة (د) أعلاه "جدول المعلومات الخاصة بكل أصل من الأصول العقارية المراد تملكها".

ز. صلاحيات الاقتراض للصندوق وسياسة مدير الصندوق ممارسة تلك الصلاحيات:

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

ح. وسائل وكيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق:

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

ويمكن عمل الاستثمارات المذكورة مع مدير الصندوق أو أي بنك خاضع لإشراف البنك المركزي السعودي بما في ذلك بنك الرياض. ويمكن للصندوق أيضاً الاستثمار في صناديق استثمار مطروحة طرماً عاماً يديرها مدير الصندوق أو أي مدير

صندوق استثمار آخر خاضع لرقابة هيئة السوق المالية، على أن تشمل تلك الصناديق كل من صناديق النقد والمتاجرة والصناديق العقارية المدرجة في السوق المالية السعودية.

ط. الإفصاح عن تفاصيل استخدام متحصلات طرح الصندوق:

فيما يلي جدول يلخص كيفية استخدام متحصلات الطرح:

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

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

بيان لحصص واستخدامات الاشتراكات العينية والنقدية بعد زيادة رأس المال:

رأس مال الصندوق	النسبة بعد زيادة رأس مال الصندوق	
رأس مال الصندوق الحالي	6.03%	SAR 500,000,000.00
اشتراكات عينية	53.21%	SAR 868,872,424.21
1. فندق برج رافال والبوليفارد	34.49%	SAR 563,222,433.62
2. مركز أمنية التجاري	10.29%	SAR 167,999,992.72
3. الجامعة السعودية الإلكترونية	3%48.	SAR 137,649,997.87
اشتراكات نقدية	16.17%	SAR 264,127,586.10
1. فندق برج رافال والبوليفارد	7%	SAR 113,777,565.86
2. الجامعة السعودية الإلكترونية	0.0%	SAR 0
3. سداد تسهيلات *	1%2.9	SAR 150,350,020.24
إجمالي رأس مال الصندوق بعد الزيادة	100%	SAR 1,633,000,010.33

* وقع صندوق الرياض ريت تسهيلات مرابحة قصيرة الأجل بقيمة 500 مليون ريال سعودي بهامش ربح يبلغ 3.1%، لتمويل شراء عقارات وتمويل تطوير المشاريع تحت الإنشاء.

تم استخدام ما يقارب 190 مليون ريال سعودي، حيث يعتزم الصندوق تسديد ما يقارب 150 مليون ريال سعودي باستخدام متحصلات الاشتراكات النقدية. وينوي الصندوق إعادة استخدام حوالي 80 مليون ريال سعودي خلال عام 2018 لتمويل

تطوير المشروع تحت الإنشاء. وبذلك، من المستهدف أن يبلغ إجمالي تسهيلات المراجعة بعد الانتهاء من تطوير المشروع 120 مليون ريال سعودي. كما ينوي مدير الصندوق استخدام المتبقي من التسهيلات لتمويل الاستحواذات المستقبلية.

(10) مخاطر الاستثمار في الصندوق

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

أ. ملخص بالمخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق والتي من شأنها أن تؤثر في استثمارات الصندوق أو أي طرف آخر قد يؤثر في قيمة صافي أصول الصندوق وعائد استثماره:

1) عوامل المخاطر المرتبطة بالصندوق:

مخاطر طبيعة الاستثمار

يتطلب الاستثمار في الصندوق التزاماً كما هو موضح في هذه الشروط والأحكام، مع عدم وجود ضمانات لتحقيق عوائد على رأس المال المستثمر. ولن يكون هناك أي ضمان بأن الصندوق سوف يتمكن من تحقيق عوائد إيجابية على استثماراته في الوقت المناسب أو في أي وقت على الإطلاق. وقد لا تكون هناك إمكانية لبيع أصوله أو التصرف فيها، وإذا ما تقرر التصرف فيها بالبيع فقد 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 السيولة

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

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 واتجاهات 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 التداول بسعر أقل من القيمة السوقية

قد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من القيمة التي تم طرحها، وقد لا يستطيع مالكو الوحدات استرداد كامل قيمة استثمارهم. وقد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من قيمتها لعدة أسباب من بينها ظروف السوق غير المواتية وضعف توقعات المستثمرين حول جدوى الاستراتيجية والسياسة الاستثمارية للصندوق وزيادة العرض على الطلب من الوحدات.

مخاطر التقلب في التوزيعات

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

مخاطر زيادة عمليات بيع الوحدات

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

مخاطر انعكاس القيمة الأساسية

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

مخاطر التغيرات في أوضاع السوق الاقتصادية والسياسية

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

مخاطر التوزيع والتمويل

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

مخاطر سيولة الوحدات

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

مخاطر سيولة الأصول الأساسية

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

مخاطر تخفيض قيمة المساهمة في حال زيادة رأس مال الصندوق

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

مخاطر عدم وجود ضمان بتحقيق عوائد على الاستثمار

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

مخاطر التاريخ التشغيلي السابق

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

مخاطر تغير ظروف السوق

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

مخاطر الاعتماد على الموظفين الرئيسيين

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

2) عوامل الخطر ذات الصلة بأصول الصندوق:

مخاطر الاستثمارات العقارية

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

مخاطر توفر الاستثمارات المناسبة

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

مخاطر التطوير العقاري

علماً أنه لن تشكل مشاريع التطوير العقاري نسبة كبيرة من أصول الصندوق، إلا أن قطاع التطوير العقاري في المملكة يواجه مخاطر عديدة. إن مخاطر الاشتراك في بناء وتسويق مشروع عقاري جديد تشمل، دون حصر (1) التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب، (2) تجاوز التكاليف المحددة، (3) عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المتوقعة، و(4) القوة القاهرة الناتجة عن عوامل خارج سيطرة الصندوق والمتعلقة بشكل خاص بقطاع المقاولات (بما في ذلك ظروف جوية وبيئية تحول دون استكمال أعمال التطوير والبناء إضافة إلى عدم توافر مواد بناء أولية في السوق).

إن البدء في مشروع جديد ينطوي 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 الإنجاز الناجح لتلك المشاريع سوف يكون له تأثير مباشر وكبير على قيمة الوحدات وأي تأخر في انهاء المشروع أو فشل في ذلك من شأنه أن يؤثر على توزيعات الأرباح للمستثمرين وصافي قيمة أصول الصندوق.

مخاطر الزيادة في تكاليف البناء

إن تكاليف بناء مشروع عقاري قد تتجاوز التوقعات المحددة لأسباب مختلفة، من بينها على سبيل المثال وليس الحصر، التأخير بسبب الخلافات الصناعية، والخلافات مع مقاولي الباطن، والزيادة في تكاليف مواد البناء والمعدات والعمالة، وسوء الأحوال الجوية، والمشاكل والظروف غير المتوقعة. وإذا أمكن سيتم التخفيف من مشكلة تجاوز التكاليف عن

طريق الدخول مع المقاولين في عقود بناء ذات مواعيد محددة، ومبالغ مقطوعة ثابتة، على أن تشمل تلك العقود على أحكام مناسبة لحالات الطوارئ. ومع ذلك، فلا يوجد أي ضمان بأن تدابير التخفيف هذه التي سيتم اتخاذها سوف تنجح في القضاء على خطر تكبد تجاوزات كبيرة في التكاليف، تلك التجاوزات التي قد تؤدي إلى وقوع خسائر في الاستثمارات. وفي مثل هذه الحالات، من الممكن أن يكون الاعتماد على المقاولين محدوداً. كما أن أي زيادة في تكاليف البناء قد تخفض صافي دخل الصندوق وبالتالي نسب التوزيعات النقدية المتاحة لمالكي الوحدات.

مخاطر البنية التحتية

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

مخاطر التمويل

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

مخاطر الإجراءات التي يتخذها المنافسون

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

مخاطر تعارض المصالح

يزاول مدير الصندوق مجموعة من الأنشطة التي تتضمن استثمارات مالية وخدمات استشارية. وقد تنشأ هناك حالات تتعارض فيها مصالح مدير الصندوق مع مصالح الصندوق. وأي تعارض في المصالح يحد من قدرة مدير الصندوق على أداء مهامه بشكل موضوعي مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته. وفي حال نشوء أي حالة من حالات التعارض في المصالح، يقوم مدير الصندوق بالإفصاح عنها لمجلس إدارة الصندوق لاتخاذ القرار اللازم حول التعارض في المصالح بما يكفل مصالح مالكي الوحدات. والافصاح عن أي تعاض مصالح في شروط الصندوق وأحكامه وتقاريره الدورية، وكذلك الإفصاح فوراً عن أي تعارض في المصالح، قد ينشأ عن أعمال الصندوق.

مخاطر عدم القدرة على التخرج من استثمارات الصندوق بشروط جيدة

سوف يقوم الصندوق بالتخارج من العقارات والأصول الأخرى الخاصة به في الوقت الذي يراه مدير الصندوق مناسباً للبيع بما يخدم مصالح الصندوق ومالكي الوحدات. وإن قدرة الصندوق على التصرف في العقارات بناءً على شروط موالية تعتمد على عوامل خارج سيطرته بما في ذلك المنافسة من قبل بائعين آخرين وتوافر حلول تمويل تجذب المشتريين المحتملين. وفي 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 تخلف الطرف الآخر عن الالتزام والمخاطر الائتمانية

سوف يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية للأطراف الذين يقوم الصندوق بمزاولة الأعمال معهم كما يمكن أن يتحمل الصندوق مخاطر تسوية التخلف عن السداد. كما أن الصندوق قد يتعرض، في ظروف معينة، إلى مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية، بما في ذلك ملاك الأراضي، مديري العقار، البنوك المقرضة و/أو المقاولين. وقد يؤدي أي إخلال من قبل طرف ثالث متعاقد معه بالاستيفاء بالتزاماته التعاقدية وسداد مبالغ مستحقة للصندوق إلى انخفاض بالدخل المتوقع للصندوق وبالتالي العوائد لمالكي الوحدات.

مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية

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

مخاطر احتمالية عدم القدرة على تجديد عقد الإيجار أو إعادة تأجير المساحة المؤجرة 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 فمن الممكن أن يصبح غير قادر 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.

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 ممارسات الصناعة الجيدة. ومن الممكن أيضاً التأمين ضد خسائر معينة، مثل تلك التي تنتج عن الأعمال الإرهابية أو العواصف أو الفيضانات أو النشاط الزلزالي، مع مراعاة بعض القيود، من بينها قيود وثائق التأمين. لذا، فإن الصندوق قد يتكبد خسائر مادية تتجاوز عائدات التأمين، وربما يصبح غير قادر على الاستمرار في الحصول على التغطية التأمينية بأسعار معقولة تجارياً. فإذا تعرض الصندوق لخسارة غير مؤمن عليها أو خسارة تتجاوز حدوده التأمينية فيما يتعلق بملكية إحدى العقارات أو أكثر، فمن 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، وبالتالي قدرة الصندوق على تقديم توزيعات مالية للمالكين الوحداء.

مخاطر تقييم العقارات

لغايات تقدير قيمة عقار ما ضمن المحفظة الاستثمارية للصندوق، يقوم مدير الصندوق بعمليات تقييم داخلية في العديد من الحالات بالنسبة للصندوق، وذلك إضافة إلى التقييم الذي يعده المقيمين المستقلين المعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. وتكون عمليات التقييم التي يقوم بها مدير الصندوق فقط لغرض تقدير قيمة عقار محدد، 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. وإذا قرر الصندوق تصفية أصوله، فإن القيمة المحققة قد تكون أكثر من أو أقل من قيمة التقييم المقرة لهذه الأصول. وفي فترات التقلبات الاقتصادية، والتي يزيد فيها عدم اليقين بالنسبة لتقديرات القيمة، وتقل العمليات المماثلة التي يمكن في مقابلها قياس القيمة، فإن الفارق يزيد ما بين القيمة المقرة لأصل عقاري معين والقيمة السوقية النهائية لذلك الأصل. علاوة على ذلك، فإن عدم اليقين النسبي بشأن التدفقات النقدية في السوق المتعثرة يمكن أن يؤثر سلباً على دقة تقديرات قيمة العقار وبالتالي على المفاوضات بين البائع والمشتري وسعر البيع، مما يؤثر على العائد للمالكين الوحداء.

مخاطر التركيز في القطاع العقاري

قد يستثمر الصندوق في أصول مركزة في قطاع محدد، على سبيل المثال القطاع العقاري الفندقى أو التجارى. وقد يؤدي تركيز الصندوق لاستثماراته في قطاع واحد أو أكثر إلى تعريض الصندوق لمخاطر الركود الاقتصادي وذلك بشكل يفوق عما لو اشتملت أصول الصندوق الاستثمارية على أصول إضافية في قطاع آخر أو قطاعات أخرى. ونتيجة لذلك، قد يكون لهذا الركود تأثير سلبي كبير على الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفقاته النقدية وقدرته على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين.

مخاطر تخفيض القيمة

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

مخاطر الاستثمار في صناديق المراقبة والأسهم المدرجة وصناديق الاستثمار العقاري الأخرى

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

(3) عوامل المخاطر الأخرى:

مخاطر الوضع القانوني

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

المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية

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

مخاطر ضريبة الدخل والزكاة

ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر ضريبية متنوعة غير معلومة بشكل واضح كما هو عليه الحال في تاريخ هذه الشروط والأحكام. ويؤدي خضوع الصندوق لدفعات ضريبية إلى تخفيض المبالغ النقدية المتاحة لعمليات الصندوق فضلاً عن التوزيعات المحتملة للمستثمرين. وسوف تؤدي الضرائب التي يتكبدها المستثمرون إلى تخفيض العوائد المرتبطة بالاستثمار في الصندوق. ويجب على المستثمرين المحتملين التشاور مع مستشاري الضرائب لديهم حول الضرائب المترتبة على الاستثمار في الوحدات وتملكها وبيعها.

مخاطر عدم تحقيق العائد

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

مخاطر ضريبة القيمة المضافة

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

مخاطر ضريبة الاستقطاع

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

مخاطر الموافقات الحكومية والبلدية

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

مخاطر السعودة

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

مخاطر التقاضي مع الغير

إن أنشطة أصول الصندوق تعرضه لمخاطر الدخول في نزاعات قضائية مع الغير. وسوف يتحمل الصندوق أتعاب الدفاع ضد مطالبات الغير ومبالغ التسويات أو الأحكام، الأمر الذي من شأنه أن يخفض من صافي الأصول، ويخفض من التوزيعات لمالكي الوحدات.

مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض

تحدد هذه الشروط والأحكام الظروف التي يتحمل فيها مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة، وأمين الحفظ، وكل مطور ومدير عقار وأعضاء اللجنة الشرعية ومجلس إدارة الصندوق أي مسؤولية تجاه الصندوق. ونتيجة لذلك، فقد يحدد حق المستثمرين في التعويض بالمقارنة مع الحالات التي لا تكون مثل تلك الشروط المقيدة منصوص عليها في الشروط والأحكام. وبالإضافة إلى ذلك، فإن الشروط والأحكام تنص على أن الصندوق سوف يعوّض مدير الصندوق والشركات التابعة له عن المطالبات والخسائر والأضرار والمصاريف الناشئة عن تصرفاتهم نيابة عن الصندوق. ومن الممكن أن تؤثر هذه الالتزامات بالتعويض على عوائد المستثمرين تأثيراً جوهرياً.

البيانات المستقبلية

إن هذه الشروط والأحكام قد تحتوي على بيانات مستقبلية تتعلق بأحداث مستقبلية أو بالأداء المستقبلي للصندوق أو أصوله المتوقعة. وفي بعض الحالات، يمكن تعريف البيانات المستقبلية بمصطلحات مثل: "نستهدف"، "نتوقع"، "نعتقد"، "يوصل"، "نُقدّر"، "نتنظر"، "ننوي"، "ربما"، "خطط"، "مشاريع"، "من المفترض"، "سوف"، أو عكس هذه المصطلحات أو غيرها من المصطلحات المشابهة. وهذه البيانات هي مجرد توقعات فقط في حين أن الأحداث أو النتائج الفعلية قد تختلف على نحو جوهري. ويجب على المستثمرين المحتملين عند تقييم هذه البيانات النظر على وجه التحديد في عدد من العوامل المختلفة، من بينها المخاطر الواردة في هذه الشروط والأحكام. حيث أن هذه العوامل من الممكن أن تجعل الأحداث أو النتائج الفعلية تختلف على نحو جوهري عن أي من البيانات المستقبلية الواردة في هذه الشروط والأحكام.

لا يتضمن ما سبق شحراً شاملاً وكاملاً وموجزاً لكافة عوامل المخاطر التي ينطوي عليها استثمار الوحدات في الصندوق. لذا فإننا نوصي وبشدة كافة المستثمرين المحتملين السعي للحصول على المشورة المستقلة من مستشاريهم المهنيين المرخص لهم.

ب. تنبيه بشأن الاستثمار في الصندوق:

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

(11) الاشتراك

أ. تاريخ بدء الاشتراك ونهايته:

سبق وأن تم طرح وحدات الصندوق، حيث كان رأس مال الصندوق 500,000,000.00 ريال سعودي. وتمت زيادة رأس ماله إلى 1,633,000,010.31 ريال سعودي من خلال طرح 121,697,101 وحدة جديدة ("الوحدات الجديدة") بسعر طرح مستهدف يعادل متوسط سعر إغلاق 30 يوم تداول لوحدات الصندوق تسبق تاريخ موافقة هيئة السوق المالية على زيادة رأس المال والبالغ 9.31 ريال سعودي للوحدة الواحدة ("سعر الطرح المستهدف"). وتم طرح 28,370,310 وحدة جديدة للاشتراك النقدي وإصدار 93,326,791 وحدة جديدة بسعر الطرح المستهدف مقابل اشتراكات عينية من أصحاب العقارات الجديدة التي تم الاستحواذ عليها فيما يتعلق بزيادة رأس مال الصندوق.

وتم طرح الوحدات الجديدة وفقاً للإجراءات المعمول بها وفقاً للضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة من هيئة السوق المالية السعودية بالإضافة إلى لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

الإلغاء واسترداد الأموال

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

1. العجز عن تلبية الحد الأدنى من الاشتراكات بقيمة 500 مليون ريال سعودي خلال زيادة رأس مال الصندوق؛ أو
2. في حال كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور يقل عن خمسين مالك وحدة؛
3. في حال كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور يقل عن 30 % من مالكي إجمالي وحدات الصندوق؛
4. في حال لم يتم نقل ملكية الأصول المراد نقلها للصندوق؛
5. في حال إلغاء طرح الوحدات الجديدة، سيتم إعادة أي مبالغ اشتراكات مستلمة إلى المستثمرين في غضون 5 أيام عمل من تاريخ الإلغاء (مخصوصاً منها أي رسوم مصرفية أو رسوم تحويل أو رسوم صرف العملات).

ب. بيان تفصيلي عن معلومات ملاك الأصول الذين سيشترون عينيّاً في الصندوق ونسب ملكيتهم مع ذكر جدول يبين

نسبة ملكية جميع المشتركين:

تم الاشتراك مقابل المساهمات العينية والنقدية على النحو التالي:

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

(1) لن يتم احتساب كسور الوحدات في الاشتراكات العينية، وسيتم تعويض الملاك نقداً عن مبلغ الكسور في الوحدات المستبعدة. وعليه، فإن المبالغ الموضحة قد تختلف بشكل بسيط جداً

لا تزيد عن قيمة وحدة جديدة بسعر الطرح المستهدف.

(2) حسب ما هو موضح في الشروط والأحكام، من الممكن أن تزيد نسبة شركة برج رافال العقارية عما هو موضح أعلاه في حال بقاء وحدات غير مشترك بها لفترة الاشتراك النقدي وزيادة

مبلغ الاشتراكات العينية لفندق برج رافال والبوليفارد مقابل الاشتراكات النقدية. وفي جميع الحالات، لن تقل نسبة تملك الجمهور عن 30% من مجموع الوحدات في الصندوق بعد زيادة

رأس المال.

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

- يجوز لمدير الصندوق الاستثمار في وحدات الصندوق سواء بالاشتراك أو شراء وحدات الصندوق من السوق.
- ويقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي استثمار له في الصندوق في نهاية كل سنة مالية في ملخص الإفصاح المالي.
- وبلغت قيمة اشتراك مدير الصندوق في زيادة رأس المال مبلغ 100 مليون ريال سعودي.

د. تعهد مدير الصندوق بالالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره:

يتعهد مدير الصندوق بالالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

هـ. بيان تفصيلي عن الحد الأدنى والحد الأعلى للاشتراك:

■ الحد الأدنى للاشتراك:

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

■ الحد الأعلى للاشتراك:

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

و. كيفية التقدم بطلب الاشتراك:

من خلال مدير الصندوق - شركة الرياض المالية

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



من خلال الجهات المستلمة (بنك الرياض ومصرف الراجحي

والبنك الأهلي والبنك السعودي الفرنسي)

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

عند الاشتراك، يتوجب إرفاق المستندات التالية حسب فئة المستثمر:

المستندات المطلوبة من جميع المستثمرين:

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

المستندات المطلوبة من الأفراد:

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

ز. شرح تفصيلي عن طريقة الاشتراك بالصندوق:

الخطوة الأولى - تجهيز متطلبات الاشتراك التالية:

- صورة إلكترونية من الهوية الوطنية/ الإقامة سارية المفعول.
- توفير رقم حساب بنكي (آ بيان) باسم المستثمر والتأكد من وجود مبلغ كافٍ لقيمة الاشتراك.

الخطوة الثانية - تحويل مبلغ الاشتراك:

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

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

الخطوة الثالثة - تعبئة طلب الاشتراك - خاصية الاشتراك الإلكتروني:

- يحصل المستثمر على طلب الاشتراك من خلال زيارة موقع الإلكتروني لمدير الصندوق www.riyadcapital.com. ويتوجب على المستثمر استكمال طلب الاشتراك كاملاً، وإرساله إلكترونياً بعد الموافقة عليه من خلال استخدام خاصية الاشتراك الإلكتروني. ويقوم المستثمر كذلك بإرفاق جميع المستندات المطلوبة والموضحة في الخطوة الأولى والثانية.
- ولن يتم قبول أي طلب اشتراك أو تحويل بنكي بعد انتهاء فترة الاشتراك. ولن يستطيع المستثمر تعديل البيانات الواردة في طلب الاشتراك بعد إرساله. ويمكن إلغاء الاشتراك والتقدم بطلب جديد، كما لا يمكن إلغاء الاشتراك بعد الموافقة عليه وتأكيده.
- وفي جميع الحالات، يجب على المستثمرين بمختلف فئاتهم مراعاة استكمال متطلبات الاشتراك والوثائق وتحميلها عبر خاصية الاشتراك الإلكتروني.

الخطوة الرابعة - تأكيد استلام الاشتراك:

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

الخطوة الخامسة - قبول طلب الاشتراك:

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

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

المستندات المطلوبة من الشركات:

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

المستندات المطلوبة للصناديق الاستثمارية:

- صورة من السجل التجاري لمدير الصندوق مع ختم الشركة.
- صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي لمدير الصندوق مع ختم الشركة.
- صورة من ترخيص ممارسة النشاط لمدير الصندوق.
- صورة من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.
- صورة من موافقة هيئة السوق المالية على طرح الصندوق.
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة، وموقعة من المفوض.

المستندات المطلوبة للمحافظ الاستثمارية:

- صورة من هوية صاحب المحفظة الاستثمارية.
- صورة من السجل التجاري لمدير المحفظة مع ختم الشركة.
- صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي لمدير المحفظة مع ختم الشركة.
- صورة من ترخيص ممارسة النشاط لمدير المحفظة.
- صورة من اتفاقية إدارة المحفظة الاستثمارية.
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة، وموقعة من المفوض.
- قائمة بأسماء الأشخاص المفوض إليهم الاشتراك بما يتفق مع ما ورد في السجل التجاري وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة وقرار مجلس الإدارة.

ملاحظات:

- يجب على العميل التأكد من صحة البيانات المسجلة والوثائق التي يتم تقديمها، ولا تتحمل شركة الرياض المالية ما قد ينتج عن أي أخطاء.
- يجب على العميل مراعاة تطابق قيمة طلب الاشتراك مع الحوالات البنكية المنفذة، وسيتم رفض طلب الاشتراك في حال وجود أي اختلاف بالزيادة أو النقص.
- سيتم رفض/ عدم قبول أي مبلغ يتم تحويله من حساب غير الحساب المسجل لدى مدير الصندوق عند الاشتراك في الصندوق، ويجب أن يكون الحساب البنكي باسم العميل.
- في حالة وجود أي استفسارات يرجى التواصل معنا عبر رقم الهاتف 920012299 أو من خلال البريد الإلكتروني ask@riyadcapital.com.

ج. شرح تفصيلي عن طريقة اشتراك التابعين والقصر:

- يتم قبول اشتراكات التابعين والقصر في الصندوق من خلال الولي الشرعي أو المتبوع، ويتم تقديم الوثائق التالية الخاصة بالقصر والتابعين لمدير الصندوق:
- صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو صورة من هوية مقيم للمقيمين سارية المفعول لمن أعمارهم من 15 سنة هجرية إلى 18 سنة هجرية، أو دفتر العائلة (أو ما يعادله للمقيمين) للقصر ممن أعمارهم دون 15 سنة هجرية أو التابعين.
 - صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو صورة من هوية مقيم للمقيمين سارية المفعول للولي الشرعي مقدم الطلب.

ط. الآلية التي سيتبعها مدير الصندوق لتخصيص الوحدات للمشاركين:

أ. الاشتراك العيني:

- تم طرح 93,326,791 وحدة من الوحدات الجديدة لبائعي الأصول التي تم تحويل ملكيتها إلى الصندوق فيما يتعلق بزيادة رأس مال الصندوق. وعلى وجه الخصوص، فإن الصندوق قام بـ:
- الاستحواذ على مجمع فندق برج رافال والبوليفارد بسعر شراء يبلغ 677,000,000 ريال سعودي، يُدفع منه مبلغ 113,777,565.86 ريال سعودي نقداً وإصدار 12,221,006 وحدة جديدة بسعر الطرح المستهدف البالغ 9.31 ريال سعودي للوحدة الواحدة، ليبلغ إجمالي الاشتراك العيني 563,222,433.62 ريال سعودي - بالإضافة لمبلغ 0.52 ريال سعودي نقداً تعويضاً عن كسور الوحدات؛
 - الاستحواذ على مركز أمنية بسعر شراء يبلغ 168,000,000 ريال سعودي، من خلال إصدار 18,045,112 وحدة جديدة بسعر الطرح المستهدف البالغ 9.31 ريال سعودي للوحدة الواحدة، ليبلغ إجمالي الاشتراك العيني 167,999,992.72 ريال سعودي - بالإضافة لمبلغ 7.28 ريال سعودي نقداً تعويضاً عن كسور الوحدات؛

- الاستحواذ على مبنى الجامعة السعودية الإلكترونية بسعر شراء يبلغ 137,650,000 ريال سعودي، من خلال إصدار 14,785,177 وحدة جديدة بسعر الطرح المستهدف البالغ 9.31 ريال سعودي للوحدة الواحدة، ليبلغ إجمالي الاشتراك العيني 137,600,012.50 ريال سعودي - بالإضافة لمبلغ 2.13 ريال سعودي نقداً تعويضاً عن كسور الوحدات.
- وتشكل الاشتراكات العينية 76.7% من الوحدات الجديدة المطروحة، بينما تشكل 53.2% من إجمالي الوحدات بعد زيادة رأس المال.

ب. الاشتراك النقدي:

- بالإضافة إلى إصدار الوحدات الجديدة عن طريق الاشتراك العيني، تم زيادة رأس مال الصندوق نقداً من خلال إصدار 28,370,310 وحدة جديدة بسعر الطرح المستهدف البالغ 9.31 ريال سعودي للوحدة الواحدة لعامة المستثمرين المؤهلين من الجمهور بما في ذلك المؤسسات والأفراد، إضافةً إلى مالكي الوحدات المقيدين في سجل مالكي الوحدات بالصندوق لدى مركز إيداع الأوراق المالية بنهاية ثاني يوم تداول يسبق تاريخ الجمعية العمومية ("**تاريخ استحقاق التخصيص**") لغرض الموافقة على زيادة رأس المال واعتماد الشروط والأحكام الخاصة بزيادة حجم الصندوق والذي سيكون لهم أحقية في تخصيص الوحدات المشترك بها ("**مستحقي التخصيص**") كما هو موضح في آلية التخصيص أدناه.
- بدأت فترة الاشتراك النقدي في تاريخ 2018/04/01م الموافق 1439/07/15هـ وانتهت بعد مضي 10 أيام عمل (14 يوماً تقويمياً) في تاريخ 2018/04/12م الموافق 1439/07/26هـ ("**فترة الاشتراك**"). وفي حال بقاء وحدات غير مشترك بها لفترة الاشتراك النقدي، فقد يقوم مدير الصندوق بتمديد فترة الاشتراك لمدة 5 أيام عمل بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية ("**فترة الاشتراك اللاحقة**")، وفي حال بقاء وحدات غير مشترك بها بعد انتهاء فترة الاشتراك أو فترة الاشتراك اللاحقة ("**الوحدات المتبقية**")، وكان إجمالي مبالغ الاشتراكات النقدية والعينية أقل من 1,133 مليون ريال ولكن يزيد عن 500 مليون ريال سعودي، فسيتم قبول الحد الأدنى للاشتراكات في الصندوق وتخصيص الوحدات المشترك بها نقداً كما هو موضح أدناه في آلية التخصيص، وسيقوم مدير الصندوق كذلك بالتالي:

 - الترتيب لبائعي الأصول المبنيين في قسم الاشتراك العيني من هذه الفقرة مبلغ الاشتراكات العينية مقابل الاشتراكات النقدية مع مراعاة اللوائح والتعليمات الخاصة باشتراك الجمهور؛ و/أو
 - إلغاء الوحدات الغير مشترك بها كلياً أو جزئياً والاكتفاء بمبالغ الاشتراكات المجمعة، وسيقوم الصندوق بتمويل المبلغ المتبقي لإتمام عمليات الاستحواذ واستكمال مشاريع التطوير بما لا يزيد عن 50% من القيمة الاجمالية لأصول الصندوق، من بنك الرياض أو من أي مؤسسة مالية أخرى بموجب التسهيلات القائمة المبرمة مع مدير الصندوق نيابة عن الصندوق.

آلية التخصيص:

بعد انتهاء فترة الاشتراك أو فترة الاشتراك اللاحقة في حال تمديد فترة الاشتراك وكان إجمالي مبالغ الاشتراكات التي تم جمعها من جميع المستثمرين (بما فيها الاشتراك العيني) يعادل أو يزيد عن الحد الأدنى المطلوب

استقطابه للصندوق والذي يبلغ 500,000,001.83 ريال. فسيتم قبول الحد الأدنى للاشتراكات بالصندوق وتخصيص الوحدات المشترك بها نقداً حسب خطوات التخصيص التالية:

■ مرحلة التخصيص الأولى:

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

أمثلة على آلية التخصيص خلال المرحلة الأولى:

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

عدد الوحدات المملوكة قبل عملية الطرح	أحقية التخصيص (وحدة جديدة)	مبلغ الاشتراك (ريال)	نسبة التخصيص	عدد الوحدات المخصصة في المرحلة الأولى	إجمالي عدد الوحدات بعد التخصيص	الفائض بعد المرحلة الأولى
1,000 وحدة	1,000 وحدة	5,000.00	100%	500 وحدة	1,500 وحدة	لا يوجد
1,000 وحدة	1,000 وحدة	10,000.00	100%	1,000 وحدة	2,000 وحدة	لا يوجد
1,000 وحدة	1,000 وحدة	20,000.00	50%	1,000 وحدة	2,000 وحدة	10,000 ريال

■ مرحلة التخصيص الثانية:

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

مثال على آلية التخصيص خلال المرحلة الثانية:

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

المرحلة الثانية				بعد انتهاء المرحلة الأولى	
الفائز النقدي	عدد الوحدات الغير مشترك بها	مبلغ التخصيص	عدد الوحدات المخصصة	مبلغ الاشتراكات العامة ومبلغ الفائز	عدد الوحدات المتبقية
لا يوجد	5 مليون وحدة	50 مليون ريال	5 مليون وحدة	50 مليون ريال	10 مليون وحدة
لا يوجد	لا يوجد	100 مليون ريال	10 مليون وحدة	100 مليون ريال	10 مليون وحدة
100 مليون ريال فائز يتم إعادته للمستثمرين	لا يوجد	100 مليون ريال	10 مليون وحدة	200 مليون ريال	10 مليون وحدة

■ المرحلة الثالثة:

في حال بقاء وحدات غير مشترك بها ("الوحدات المتبقية")، سيقوم مدير الصندوق بالترتيب لبائعي الأصول المبينين في قسم الاشتراكات العينية من هذه الفقرة لزيادة مبلغ الاشتراكات العينية مقابل الاشتراكات النقدية، بحيث قد يكون تمويل الاستحواذات عن طريق الاشتراكات العينية بالكامل لبائعي الأصول.

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

■ قبول الاشتراك ورد الفائز:

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

ي. آلية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو مساهمات نقدية، أو كليهما:

1. آلية زيادة رأس مال الصندوق:

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

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

2. معيار إصدار الوحدات:

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

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

3. إجراء زيادة رأس مال الصندوق:

يتخذ مدير الصندوق الإجراءات التالية لزيادة رأس مال الصندوق:

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

ك. الجدول الزمني الذي يوضح المدد الزمنية المتوقعة من بداية طرح الوحدات وحتى بدء تداول الوحدات:

الجدول الزمني:

الإجراء	المدة الزمنية المستهدفة
الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على زيادة رأس مال الصندوق	2018/02/28م.
الحصول على موافقة ملاك الوحدات.	17 يوم عمل من تاريخ الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على طرح الصندوق.

الإعداد والتنسيق مع الجهات المستلمة حول طرح وحدات الصندوق	5 إلى 10 أيام عمل من تاريخ الحصول على موافقة ملاك الوحدات على زيادة رأس مال الصندوق.
فترة الاشتراك	10 يوم عمل والتي تبدأ من [2018/04/01م] الموافق [1439/07/15هـ] وتنتهي في [2018/04/12م] الموافق [1439/07/26هـ].
فترة الاشتراك (اللاحقة) في حال تمديد (فترة الاشتراك)	5 أيام عمل اضافية من تاريخ انتهاء فترة الاشتراك.
قبول أو رفض طلب الاشتراك	يقوم وكيل الطرح والجهات المستلمة بإبلاغ المستثمر بتأكيد أو رفض اشتراكه خلال 5 أيام عمل من تاريخ إقفال فترة الاشتراك أو من تاريخ إقفال فترة الاشتراك اللاحقة.
الإعلان عن تخصيص الوحدات	7 أيام عمل من تاريخ إقفال فترة الاشتراك أو من تاريخ إقفال فترة الاشتراك اللاحقة.
إعادة الفائض من مبلغ الاشتراك ذات العلاقة للمستثمر	5 أيام عمل من تاريخ تخصيص الوحدات.
الاستحواذ على الأصول ونقل ملكيتها وإدراج وحدات الصندوق	خلال مدة 90 يوم عمل من تاريخ إقفال فترة الاشتراك.
الإعلان عن إلغاء زيادة رأس المال (في حال عدم تغطية الحد الأدنى)	7 أيام عمل من تاريخ إقفال فترة الاشتراك أو من تاريخ إقفال فترة الاشتراك اللاحقة.
الإلغاء واسترداد الأموال	في حال إلغاء الطرح، سوف يتم إعادة جميع مبالغ الاشتراك = خلال 5 أيام عمل من تاريخ الإعلان عن إلغاء زيادة رأس المال.

المستثمرون المؤهلون

سيطرح مدير الصندوق الوحدات الجديدة بما يتماشى مع نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره. لمدير الصندوق الحق برفض، كلياً أو جزئياً، اشتراك أي مستثمر في الصندوق في حال كان الاشتراك مخالفاً لهذه الشروط والأحكام أو لائحة صناديق الاستثمار العقاري أو أي لوائح أخرى يتم تطبيقها من وقت لآخر من قبل هيئة السوق المالية أو أي جهة تنظيمية أخرى.

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

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

12 تداول وحدات الصندوق

أ. طريقة تداول وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في السوق المالية السعودية:

- أ) يتم تداول وحدات الصندوق بنفس طريقة تداول أسهم الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية (تداول). وبالتالي، يمكن لمالكي الوحدات التداول خلال ساعات التداول العادية في أي يوم عمل من خلال السوق المالية مباشرة.
- ب) بصرف النظر عن أي بند آخر، يكون التداول في وحدات الصندوق غير مقيد ولا يخضع للحظر المنصوص عليه في المادة الحادية والأربعون من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الخاصة بتداول "الأطراف ذات العلاقة" في وحدات الصندوق.
- ج) يعتبر الاشتراك أو شراء وحدات الصندوق بمثابة الموافقة على الشروط واحكام الصندوق.

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

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

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

13 سياسة توزيع الأرباح

يهدف مدير الصندوق بأن يقوم بتوزيع أرباح نقدية سنوية على المستثمرين بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق، وذلك خلال 90 يوماً تقويمياً من كل سنة ميلادية، وذلك باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية.

14) إنهاء الصندوق وتصفيته

أ. الحالات التي تؤدي إلى انتهاء الصندوق:

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

تتطلب كل حالة إنهاء موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية. وسيتم إخطار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية قبل مدة لا تقل عن (21) يوماً من التاريخ المزمع إنهاء الصندوق فيه.

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

ب. الإجراءات المتبعة لإنهاء الصندوق والخطة الزمنية للتصفية:

مع مراعاة كافة المتطلبات النظامية بهذا الخصوص وأي موافقات مطلوبة من قبل مالكي الوحدات و/أو الهيئة و/أو مجلس إدارة الصندوق، سيتم إشعار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية قبل مدة لا تقل عن (21) يوماً من التاريخ المزمع إنهاء الصندوق فيه، وعليه، يتم إلغاء إدراج الوحدات بموجب طلب يتم تقديمه إلى السوق والإعلان عن الخطة الزمنية للتصفية في غضون ستون (60) يوماً من تاريخ الإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق. ويقوم مدير الصندوق بتعيين مصفٍ والذي يتوجب عليه العمل على إنهاء الصندوق مع توزيع أصوله على مالكي الوحدات وذلك ببيع الأصول العقارية المملوكة وتوزيع القيمة المتحصلة على ملاك الوحدات حسب نسب ملكيتهم في الصندوق، مع الأخذ بعين الاعتبار تحقيق المصلحة لمالكي الوحدات. مع العلم بأنه يمكن لمدير الصندوق القيام بمهام المصفي بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق.

كما أن مدير الصندوق سيقوم بما يلي:

1. إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً بتفاصيل خطة وإجراءات إنهاء الصندوق قبل مدة لا تقل عن (21) يوماً من التاريخ المزمع إنهاء الصندوق فيه ودون الإخلال بشروط وأحكام الصندوق.
2. إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً بانتهاء الصندوق خلال (10) أيام من انتهاء مدة الصندوق وفقاً للمتطلبات الواردة في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
3. إذا كانت شروط وأحكام الصندوق تنص على انتهائه عند حصول حدث معين فيجب على مدير الصندوق إنهاء

- الصندوق فور حصول هذا الحدث وإشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً خلال (5) أيام من وقوع الحدث الذي يوجب إنهاء الصندوق.
4. في حال انتهاء مدة الصندوق ولم يتم مدير الصندوق مرحلة بيع أصول الصندوق خلال مدته، فيجب على مدير الصندوق تصفية الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم خلال مدة لا تتجاوز (6) أشهر من تاريخ انتهاء مدة الصندوق.
5. الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على خطة وإجراءات تصفية الصندوق.
6. إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً بانتهاء تصفية الصندوق خلال (10) أيام من انتهاء تصفية الصندوق وفقاً للمتطلبات الواردة في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
7. الإعلان في موقعه الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق أو أي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق) عن انتهاء مدة الصندوق أو مدة تصفيته.
- ويجوز توزيع أصول الصندوق على مالكي الوحدات عينياً في حال استحالة التصرف في أصول الصندوق أو في حال رأى مدير الصندوق أن هذا الأمر يصب في مصلحة مالكي الوحدات.

15 الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

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

أتعاب الإدارة	سوف يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة سنوية ("أتعاب الإدارة") تساوي 1.2% من صافي قيمة أصول الصندوق كحد أعلى (كما هي معرفة في هذه الشروط والأحكام). ويتم حساب وسداد أتعاب الإدارة بشكل نصف سنوي مع نهاية كل نصف سنة ميلادية.
أتعاب أمين الحفظ	سوف يدفع الصندوق لأمين الحفظ أتعاب حفظ سنوية بمبلغ قدره 100 ألف ريال سعودي كحد أعلى سنوياً. يتم حساب وسداد أتعاب الحفظ بشكل نصف سنوي مع نهاية كل نصف سنة ميلادية.
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	سوف يدفع الصندوق لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة المستقلين مبلغ مالي وبحد أعلى 100 ألف ريال سعودي سنوياً لكل منهما، تدفع في نهاية كل سنة أو في نهاية فترة التعاقد. سوف يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء في سبيل حضور الاجتماعات، وذلك بحد أقصى قدره 20,000 ريال سعودي لكل عضو من الأعضاء في السنة الميلادية الواحدة.
أتعاب مراجع الحسابات	30,000 وبحد أعلى 65,000 ريال سعودي سنوياً.
مصاريف المستشار الزكوي والضريبي	13,225 ريال سعودي، وبحد أعلى 30,000 ريال سعودي سنوياً.
رسوم تمويل	يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب وهيكل التمويل الموافق للشريعة الإسلامية الخاص بالصندوق، إن وجدت، وسيتم التفاوض على التمويل على أساس تجاري بحت.

عمولة وساطة	قد يدفع الصندوق للوسطاء العقاريين عمولة وساطة بحد أقصى 2.5% من سعر شراء أي أصل عقاري. وقد تختلف نسبة العمولة المستحقة بناءً على المفاوضات بين مدير الصندوق والوسيط ذي العلاقة، وتدفع مرة واحدة عن شراء أي أصل عقاري.
رسوم تسجيل وإدراج الوحدات	سوف يدفع الصندوق رسوم مقابل الخدمات المقدمة من السوق المالية السعودية (تداول)، وتكون الرسوم على النحو التالي: - رسوم التسجيل: - خدمة إنشاء سجل الملاك: مبلغ 50 ألف ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال لكل مستثمر وبتد أقصى مبلغ 500 ألف ريال. - خدمة إدارة سجل الملاك: مبلغ 300 ألف ريال سنوي. - رسوم الإدراج: - خدمة الإدراج الأولي لوحدات الصندوق: مبلغ 50 ألف ريال سعودي. - خدمة إدراج وحدات الصندوق: نسبة 0.03% من القيمة السوقية للصندوق، وبتد أدنى 50 ألف ريال وحد أعلى قدره 300 ألف ريال.
أتعاب التعامل	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب تعامل ("أتعاب التعامل") بنسبة 1% كحد أعلى من سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم شراؤه أو بيعه من قبل الصندوق وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي اللازم والتفاوض على شروط الشراء أو البيع وإتمام العملية. وتكون أتعاب التعامل مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري. وبخلاف أتعاب التعامل، فإنه لا يتم دفع أي أتعاب أو رسوم لأي من الأطراف ذات العلاقة (على النحو المعرف في لائحة صناديق الاستثمار العقاري) فيما يتعلق بالاستحواذ على أو اقتناء أو التصرف في أي استثمارات. بالإضافة إلى ذلك، من الممكن أن يدفع الصندوق أتعاب وساطة عقارية في حال بيع أو شراء عقار عن طريق وسيط عقاري. وسوف تعتمد هذه الأتعاب على مجهود الوسيط في اتمام الصفقة. على ألا تزيد في كل الأحوال عن نسبة 2.5% من سعر العقار.
رسوم إدارة العقار	يتم دفع رسوم إدارة العقار التي يتم التفاوض عليها بناءً على أساس تجاري ومستقل. ومن المستهدف أن يستحق كل مدير عقار رسوم قيمتها لا تزيد عن 7% من إيرادات الإيجار المتعلقة بالعقار ذي الصلة.
أتعاب التطوير / إدارة المشروع	في حال استثمار الصندوق بمشروع تطوير عقاري، فيستحق المطور/ مدير المشروع أتعاب تطوير وإنشاء يتم التفاوض عليها بناءً على أساس تجاري ومستقل. ويستحق المطور/ مدير المشروع قيمة لا تزيد عن 7% من تكاليف الإنشاء.
المصروفات	سيكون الصندوق مسؤولاً عن جميع النفقات والمصاريف الخاصة بأنشطة واستثمارات الصندوق. ويتحمل الصندوق كافة الرسوم الناتجة عن التعاملات مع الغير، إضافة لأتعاب الاستشارات والأتعاب القانونية وبدلات وتعويضات أعضاء

مجلس إدارة الصندوق. وتكون كافة الخدمات المقدمة من الغير مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشارين العقاريين وتكاليف التأمين ذات العلاقة وأية خدمات مهنية أخرى بما في ذلك المصاريف المتعلقة بإدراج وحدات الصندوق. ومن المستهدف ألا تزيد هذه التكاليف عن 0.5% كحد أعلى من صافي قيمة أصول الصندوق. يتحمل مدير الصندوق كافة النفقات العامة المتعلقة بإدارة الصندوق، بما في ذلك رواتب الموظفين ذات العلاقة بالصندوق، وتكاليف اللجنة الشرعية، وتكاليف المرافق وإيجار المكتب الخاص به.

ضريبة القيمة المضافة والزكاة

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

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

يتعهد مدير الصندوق بتزويد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بجميع التقارير والمتطلبات فيما يخص الإقرارات الزكوية كما سيزود مدير الصندوق مالكي الوحدات بالإقرارات الزكوية عند طلبها وفقاً للقواعد، ويترتب على المستثمرين المكلفين الخاضعين لأحكام هذه القواعد الذين يملكون وحدات استثمارية في الصندوق بحساب وسداد الزكاة عن هذه الاستثمارات.

كما يمكن الاطلاع على قواعد هيئة الزكاة من خلال الموقع التالي www.zatca.gov.sa

يحق لمدير الصندوق دون الالتزام بذلك التنازل عن أو حسم أي من المستحقات المذكورة في الجدول أعلاه.

2. الرسوم والنسبة المفروضة والمبلغ المفروض وطريقة الحساب وتكرار دفع الرسوم:

نوع الرسم	المبلغ/النسبة	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسم
أتعاب الإدارة	1.2%	من صافي قيمة أصول الصندوق (كما هي معرفة في هذه الشروط والأحكام).	يتم حساب وسداد أتعاب الإدارة بشكل نصف سنوي مع نهاية كل نصف سنة ميلادية.
رسوم الحفظ	100 ألف ريال سعودي سنوياً.	بشكل نصف سنوي مع نهاية كل نصف سنة.	يتم حساب وسداد أتعاب الحفظ بشكل نصف سنوي مع نهاية كل نصف سنة ميلادية.
أتعاب مراجع	30,000 ريال	مبلغ مقطوع.	تدفع لمراجع الحسابات عند نهاية كل سنة

نوع الرسم	المبلغ/النسبة	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسم
الحسابات	سعودي وبحد أعلى 65,000 ريال سعودي سنوياً.		ميلادية.
مصاريف المستشار الزكوي والضريبي	13,225 ريال سعودي وبحد أعلى 30,000 ريال سعودي سنوياً.	13,225 وبحد أعلى 30,000 ريال سعودي سنوياً، حيث لن يتم احتساب سوى الرسوم الفعلية وفقاً للاتفاقية المبرمة بين مراجع الزكاة ومدير الصندوق.	يتم حسابها بشكل يومي وضافتها للتقييم بشكل تجميعي ومن ثم خصمها نهاية السنة: $(365 \div 30,000) \times 1 = 82.19$ ريال عن اليوم الواحد. بافتراض أن مصاريف المراجعة للصندوق هي 30,000 ريال سعودي.
مكافأة أعضاء مجلس الادارة		سوف يدفع الصندوق لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة المستقلين مبلغ مالي وبحد أعلى 100 ألف ريال سعودي سنوياً لكل منهما، تدفع في نهاية كل سنة أو في نهاية فترة التعاقد. سوف يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء في سبيل حضور الاجتماعات، وذلك بحد أقصى قدره 20,000 ريال سعودي لكل عضو من الأعضاء في السنة الميلادية الواحدة.	
رسوم تمويل		يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب وهيكلة التمويل المتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية الخاص بالصندوق، إن وجدت، وسيتم التفاوض على التمويل على أساس تجاري بحت.	
عمولة الوساطة		قد يدفع الصندوق للوسطاء العقاريين عمولة وساطة بحد أقصى 2.5% من تكلفة شراء أي أصل عقاري، وقد تختلف نسبة العمولة المستحقة فعلاً بناءً على مفاوضات بين مدير الصندوق والوسيط ذات العلاقة.	
رسوم التسجيل وإدراج الوحدات		رسوم التسجيل: - خدمة إنشاء سجل الملاك: مبلغ 50 ألف ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال لكل مستثمر وبحد أقصى مبلغ 500 ألف ريال. - خدمة إدارة سجل الملاك: مبلغ 300 ألف ريال سنوياً. رسوم الإدراج: - خدمة الإدراج الأولي لوحدات الصندوق: مبلغ 50 ألف ريال سعودي. - خدمة إدراج وحدات الصندوق: نسبة 0.03% من القيمة السوقية للصندوق، بحد أدنى 50 ألف ريال وحد أعلى قدره 300 ألف ريال.	
أتعاب التعامل	1%	من سعر الشراء أو البيع الخاص	مستحقة السداد لمدير الصندوق بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري. ولتجنب

نوع الرسم	المبلغ/النسبة	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسم
		بكل أصل عقاري يتم شراؤه أو بيعه.	الشك، تستحق هذه الاعتب على أي عمليات استحواذ جديدة يقوم بها الصندوق لزيادة رأس ماله وتشمل العقارات الحالية محل الاستحواذ.
رسوم إدارة العقار	لا تزيد عن 7%	من إيرادات الإيجار المتعلق بالعقار ذات الصلة.	العقارات: المنطقة الوسطى (مبنى التميز، مبنى الازدهار، أبراج الفرسان، ذي ريزدنس): شركة سما الاختيار العقاري. المنطقة الشرقية (أبراج الشاطئ): شركة شركاء الثقة العقارية. المنطقة الغربية (مبنى أمنية): مؤسسة نجمة صلة العقارية. جميع العقود سنوية تجدد برغبة من الطرفين.
أتعاب التطوير/إدارة المشروع	لا تزيد عن 7%	من تكاليف الإنشاء.	يتم التفاوض عليها بناءً على أساس تجاري ومستقل (المشروع الحالي تحت الإنشاء هو أسكوت كورنيش الخبر، ويبلغ مجموع رسوم التطوير المستهدفة للمشروع 5% على ألا تزيد عن 7%).
المصروفات	حسب التكلفة الفعلية ولا تزيد هذه التكاليف عن 0.5% من صافي قيمة أصول الصندوق.	حسب استحقاق كل دفعة على حده.	سيكون الصندوق مسؤولاً عن جميع النفقات والمصاريف الخاصة بأنشطة واستثمارات الصندوق. يتحمل الصندوق كافة الرسوم الناتجة عن التعاملات مع الغير، إضافة لأتعاب الاستشارات والأتعاب القانونية وبدلات وتعويضات أعضاء مجلس إدارة الصندوق. وتكون كافة الخدمات المقدمة من الغير مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشارين العقاريين وتكاليف التأمين ذات العلاقة وأية خدمات مهنية أخرى بما في ذلك المصاريف المتعلقة بإدراج وحدات الصندوق. ومن المستهدف ألا تزيد هذه التكاليف عن 0.5% من صافي قيمة أصول الصندوق. يتحمل مدير الصندوق كافة النفقات العامة المتعلقة بإدارة الصندوق، بما في ذلك رواتب الموظفين ذات العلاقة بالصندوق، وتكاليف اللجنة الشرعية، وتكاليف المرافق وإيجار المكتب الخاص به.

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

المسؤولية

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

3. جدول الاستثمار الافتراضي لمالك الوحدات:

تم تحديد الرسوم والنفقات المستهدفة أن يدفعها ويتكبدتها الصندوق في ملخص الإفصاح المالي الوارد في الملحق (أ) من هذه الشروط والأحكام والفقرة (1) أعلاه من هذا البند. وفيما يلي، مثال لكيفية احتساب الرسوم المستحقة على الصندوق:

حجم افتراضي للصندوق بقيمة مليار ريال سعودي		
إجمالي المبلغ/ النسبة	لكل 10 وحدات	
91.4 مليون ريال سعودي	9.14 ريال سعودي	إجمالي إيرادات تأجير افتراضية (نسبة 9.14% من قيمة العقار الافتراضية - مليار ريال سعودي)
6.14 مليون ريال سعودي	0.64 ريال سعودي	رسوم ومصاريف إدارة العقار
نوع الأتعاب والرسوم والمصاريف (مصاريف دورية)		
100,000 ريال سعودي	0.01 ريال سعودي	رسوم الحفظ
30,000 ريال سعودي	0.003 ريال سعودي	أتعاب مراجع الحسابات
30,000 ريال سعودي	0.003 ريال سعودي	مصاريف المستشار الزكوي والضريبي (30 ألف ريال سنوياً على سبيل المثال)
500,000 ريال سعودي	0.05 ريال سعودي	رسوم تسجيل الوحدات
240,000 ريال سعودي	0.024 ريال سعودي	أتعاب مجلس الإدارة
12 مليون ريال سعودي	1.2 ريال سعودي	أتعاب الإدارة (على افتراض أن صافي قيمة أصول الصندوق مليار ريال سعودي)
	1.28 ريال سعودي	إجمالي الرسوم والمصاريف السنوية المتكررة

حجم افتراضي للصندوق بقيمة مليار ريال سعودي		
المصروفات	0.50 ريال سعودي	5 مليون ريال سعودي
إجمالي قيمة التوزيعات المحتملة	6.7 ريال سعودي	
نسبة التوزيعات المحتملة	6.7%	
نوع الأتعاب والرسوم والمصاريف (مصاريف غير دورية)		
أتعاب التطوير/ إدارة المشروع (بافتراض مشروع بتكلفة 250 مليون ريال سعودي)	1.75 ريال سعودي	لا تزيد عن 7% من تكاليف الإنشاء
رسوم التمويل	حسب التكلفة الفعلية	حسب التكلفة الفعلية
عمولة وساطة (بافتراض تكلفة شراء تبلغ 250 مليون ريال سعودي)	0.625 ريال سعودي	بحد أقصى 2.5% من تكلفة الشراء
أتعاب التعامل (بافتراض تكلفة شراء تبلغ 25 مليون ريال سعودي)	0.25 ريال سعودي	1% من سعر الشراء أو البيع الخاص مرة واحدة لكل أصل عقاري يتم شراؤه أو يبعه من قبل الصندوق

4. إقرار مدير الصندوق بشأن الرسوم:

يقر مدير الصندوق بأن الرسوم الواردة في المادة (12) من هذه الشروط والأحكام "الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة" تمثل جميع الرسوم المفروضة على الصندوق، وأن مدير الصندوق سيتحمل أي رسم لم يذكر.

16) التأمين

جميع العقارات مؤمن عليها بتغطية شاملة تأمين الممتلكات، توقف الاعمال، وتأمين ضد الإرهاب وسوف 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 ممارسات الصناعة الجيدة. ومن الممكن أيضاً التأمين ضد خسائر معينة، مثل تلك التي تنتج عن الأعمال الإرهابية أو العواصف أو الفيضانات أو النشاط الزلزالي، مع مراعاة بعض القيود، من بينها قيود وثائق التأمين.

17) أصول الصندوق

أ. آلية تسجيل أصول الصندوق:

سيقوم أمين الحفظ بتأسيس واحدة أو أكثر من الشركات السعودية ذات المسؤولية المحدودة (كل واحدة منها تكون "شركة ذات غرض خاص") لتحوز ملكية أصول الصندوق. 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.

ويقوم أمين الحفظ بفتح حساب منفصل لدى بنك محلي للصندوق، ويكون الحساب لصالح الصندوق.

ب. تقييم أصول الصندوق:

1. أسماء المقيمين المعتمدين لأصول الصندوق:

بحسب الترتيبات القائمة بتاريخ إدراج الصندوق، قامت شركة فاليوسترات وشركة باركود المحدودة بتقييم الأصول المملوكة للصندوق.

2. كيفية تقييم كل أصل يملكه الصندوق:

يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق استناداً إلى تقييمات معدة من قبل مثنين اثنين مستقلين ومعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

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

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

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

3. قيمة التقييم لكل أصل مراد الاستثمار فيه:

وفقاً لما تم تفصيله لكل عقار في الفقرة (د) من المادة (9) من هذه الشروط والأحكام "جدول المعلومات الخاصة بكل أصل من الأصول العقارية المراد تملكها"، علماً أنه سبق وأن تم طرح وحدات الصندوق والاستحواذ على العقارات.

4. عدد مرات التقييم وتوقيته:

يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق من خلال تعيين مقيمين اثنين مستقلين ومعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك مرتين في السنة بتاريخ 30 يونيو و31 ديسمبر من كل سنة ميلادية وفي أوقات أخرى كما يقرره مدير الصندوق (ويشار إلى مثل ذلك اليوم بـ "يوم التقييم"). ويجوز لمدير الصندوق تأجيل تقييم أصول الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

ويشار إلى أنه في حال اختلفت قيم تقييم أصول الصندوق بين تقارير المقيمين، فيتم اعتماد متوسط قيمة التقييمات المقدمة.

ج. الإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة:

يقوم مدير الصندوق بإعلان سعر الوحدة في الصندوق خلال مدة ثلاثين يوماً (30) يوم عمل من يوم التقييم ذات العلاقة. وتكون هذه المعلومات متاحة على الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية ومدير الصندوق.

د. جدول يوضح العقارات محل الاستحواذ وأسماء المقيمين المعتمدين وتاريخ تقرير كل تقييم وقيمة التقييم لكل عقار ومعدل التقييمات وسعر شراء كل عقار:

وفقاً لما تم تفصيله لكل عقار في الفقرة (د) من المادة (9) من هذه الشروط والأحكام "جدول المعلومات الخاصة بكل أصل من الأصول العقارية المراد تملكها"، علماً أنه سبق وأن تم طرح وحدات الصندوق والاستحواذ على العقارات.

18) مجلس إدارة الصندوق

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

أ. أسماء أعضاء مجلس الإدارة ومؤهلاتهم:

يتألف مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء التالية أسماؤهم:

▪ الأستاذ/ عبدالله إياذ الفارس (رئيس - غير مستقل)

يشغل حالياً منصب الرئيس الأول للمالية لشركة الرياض المالية وقد التحق بمجموعة بنك الرياض في عام 2016م وشغل عدد من المناصب في المجموعة في الإدارة المالية والمراجعة الداخلية، ولديه خبرات في مجالات وقطاعات متنوعة قبل انضمامه للمجموعة حيث سبق له العمل في مجال المالية والالتزام وإدارة المخاطر والمراجعة الداخلية والخارجية في عدد من الجهات الحكومية والخاصة، وهو حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود ودرجة الماجستير في إدارة الأعمال والمالية من جامعة Heriot Watt في بريطانيا بالإضافة لعدد من الزمالات المهنية في المحاسبة والمراجعة.

- **الأستاذ/ أحمد عبدالرحمن الحربي (عضو - غير مستقل)**
الرئيس الأول للعمليات في شركة الرياض المالية، حاصل على درجة البكالوريوس في نظم المعلومات الإدارية - جامعة وست فيرجينا - الولايات المتحدة الأمريكية. بدأ مسيرته المهنية في إدارة الخدمات المصرفية للأفراد في مجموعة سامبا المالية. انضم إلى الرياض المالية في 2013 كمدير للقنوات الإلكترونية ثم تم تعيينه كمدير لخدمات التوزيع في 2017م.
- **الأستاذ/ عبدالرحمن عبدالعزيز الأحمد (عضو - غير مستقل)**
التحق عبدالرحمن بالرياض المالية في عام 2014م كأحد أعضاء فريق الاستثمارات العقارية المحلية، حيث شارك في تلك الفترة في هيكلة صندوق الرياض ريت عام 2016م، ثم انتقل بعد ذلك للعمل في فريق الاستثمارات العقارية الدولية في عام 2018م، حيث شارك في إطلاق العديد من الصناديق العقارية الدولية، بعد ذلك تقلد عبدالرحمن منصب رئيس الاستثمارات العقارية الدولية في الرياض المالية حتى عام 2023م. قدم عبدالرحمن العديد من الخدمات الاستشارية العقارية للعديد من الشركات المدرجة والخاصة. يحمل عبدالرحمن شهادة البكالوريوس في المالية من جامعة ساوثرن ميثوديست، في مدينة دالاس بولاية تكساس الأمريكية.
- **الأستاذ/ وليد علي القاسم (عضو - مستقل)**
الأستاذ وليد القاسم لديه خبرة تزيد عن 20 سنة في الوساطة والمصرفية الاستثمارية وإدارة الثروات والالتزام. وقد سبق له وأن عمل في عدة شركات مالية وبنوك منها الرياض المالية والسعودي الهولندي المالية وسامبا والبنك العربي الوطني وبنك الرياض. وهو حاصل على درجة البكالوريوس في المالية من جامعة ولاية أركانساس الأمريكية.
- **الدكتور/ بدر عميد المهدي (عضو - مستقل)**
الدكتور بدر المهدي، هو الرئيس التنفيذي لشركة المهدي القابضة، كما عمل كأستاذ المالية والاستثمار المساعد في جامعة الملك سعود وعمل كمحاضر في قسم المالية بكلية ستروم لإدارة الأعمال بجامعة اولد دومينيون في الولايات المتحدة الأمريكية. حصل على درجة الدكتوراه في المالية من جامعة اولد دومينيون في الولايات المتحدة الأمريكية، ودرجة الماجستير في المالية من جامعة ساوث فلوريدا في الولايات المتحدة الأمريكية، ودرجة البكالوريوس في إدارة الأعمال (تخصص المالية) من جامعة الملك سعود. الدكتور المهدي عضو في جمعيات عالمية مثل جمعية المالية الأمريكية (AFA)، جمعية الإدارة المالية الأمريكية (FMA)، وجمعية الإدارة المالية الأوروبية (EFMA).

ب. مجموع المكافآت المتوقع دفعها لأعضاء مجلس إدارة الصندوق:

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

ج. طبيعة الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

يكون لأعضاء مجلس إدارة الصندوق المسؤوليات الآتية:

1. ضمان قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بالطريقة التي تحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام ولائحة صناديق الاستثمار العقاري؛
 2. اعتماد العقود الجوهرية والقرارات والتقارير المتعلقة بالصندوق بما في ذلك، على سبيل المثال وليس الحصر، اتفاقيات التطوير واتفاقيات الحفظ واتفاقيات التسويق وتقارير التقييم؛
 3. اعتماد هذه الشروط والأحكام وأي تعديلات عليها؛
 4. اعتماد أي تعارض في المصالح يتم الإفصاح عنه من جانب مدير الصندوق؛
 5. اعتماد تعيين مراجع الحسابات الصندوق الذي يسميه مدير الصندوق؛
 6. 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؛
 7. ضمان إفصاح مدير الصندوق عن كافة المعلومات الجوهرية إلى مالكي الوحدات وغيرهم من المعنيين؛
 8. الموافقة على جميع التغييرات الأساسية والغير أساسية المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري وذلك قبل حصول مدير الصندوق على موافقة مالكي الوحدات والهيئة أو اشعرهم (حيثما ينطبق).
 9. العمل بأمانة وحسن نية واهتمام ومهارة وعناية وحرص لتحقيق مصالح الصندوق ومالكي الوحدات
 10. الاطلاع على التقرير المتضمن تقييم أداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق.
 11. اعتماد سياسة مكتوبة فيما يتعلق بحقوق التصويت المتعلقة بأصول الصندوق.
 12. تقييم الية تعامل مدير الصندوق مع المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق وفقاً لسياسات وإجراءات مدير الصندوق حيال رصد المخاطر المتعلقة بالصندوق وكيفية التعامل معها.
 13. الاطلاع على التقرير المتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها، للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.
- ويقدم مدير الصندوق كافة المعلومات الضرورية المتعلقة بأمور الصندوق إلى جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لمساعدتهم على تنفيذ الواجبات المنوطة بهم.
- وفيما يتعلق باجتماعات مجلس إدارة الصندوق، يقوم مجلس إدارة الصندوق بعقد اجتماعاته بدعوة من رئيس المجلس، والتي تكون مرة واحدة كحد أدنى كل ستة أشهر . ويجوز أن يعقد الرئيس اجتماعاً عاجلاً لمجلس إدارة صندوق كلما رأى ذلك ضرورياً، ويتوجب عليه الدعوة للاجتماع كلما طلب منه ذلك مدير الصندوق أو أي اثنين (2) من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.
- ولا يكون اجتماع مجلس إدارة الصندوق صحيحاً إلا إذا حضره أغلبية أعضائه.
- وتصدر قرارات المجلس بأغلبية أصوات الأعضاء. وفي حال تساوي الأصوات، يكون لرئيس المجلس صوت ترجيحي. يجوز لمجلس إدارة الصندوق الموافقة على القرارات بشكل مستعجل من خلال التمرير، عبر الفاكس أو البريد الإلكتروني، على أن يتم عرض أي قرار من هذا القبيل على مجلس إدارة الصندوق في أول اجتماع لاحق للتوثيق الرسمي.
- ويمكن عقد اجتماعات مجلس إدارة الصندوق والتصويت ومشاركة أعضاء المجلس في مداولاتها والتصويت على قراراتها عن طريق الوسائل التكنولوجية الحديثة.

يقوم مجلس إدارة الصندوق بتوثيق اجتماعاته، وإعداد محاضر المداولات والمناقشات، بما في ذلك عمليات التصويت التي تتم، والاحتفاظ بهذه المحاضر على نحو منظم بحيث يمكن الرجوع إليها بكل سهولة عند الحاجة. ولا يجوز لعضو مجلس إدارة الصندوق التصويت على أي قرار له مصلحة فيه، سواء كانت مباشرة أو غير مباشرة. ويجب الإفصاح عن مثل هذه المصلحة إلى مجلس إدارة الصندوق.

الاجتماعات

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

د. الصناديق الأخرى التي يشرف عليها أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

د. بدر المهدي	أ. وليد القاسم	أ. عبدالرحمن الأحمد	أ. أحمد الحربي	أ. عبدالله الفارس	
x	x	x	x	√	صندوق الرياض للأسهم السعودية
x	x	x	x	√	صندوق الرياض للأسهم السعودية المتوافقة مع الشريعة
x	x	x	x	√	صندوق الرياض للأسهم القيادية
x	x	x	x	√	صندوق الرياض للدخل المتوازن
x	x	x	x	√	صندوق الرياض للشركات المتوسطة والصغيرة
x	x	x	x	√	صندوق الرياض للإعمار
x	x	x	x	√	صندوق الرياض للدخل
x	x	x	x	√	صندوق الرياض للأسهم الخليجية (باستثناء السعودية)
x	x	x	x	√	صندوق الرياض للمتاجرة بالريال
x	x	x	x	√	صندوق الرياض للمتاجرة بالدولار
x	x	x	x	√	صندوق الرياض للمتاجرة المتنوع بالريال
x	x	x	x	√	صندوق الرياض للمتاجرة المتنوع بالدولار
x	x	x	√	x	صندوق الرياض للأسهم الأمريكية
x	x	x	x	√	صندوق الرياض للأسهم العالمية المتوافقة مع الشريعة
x	x	x	√	x	صندوق الرياض الجريء
x	x	x	√	x	صندوق الرياض الشجاع
x	x	x	√	x	صندوق الرياض المتوازن
x	x	x	√	x	صندوق الرياض المتحف

د. بدر المهتدي	أ.وليد القاسم	أ. عبدالرحمن الأحمد	أ. أحمد الحري	أ. عبدالله الفارس	
x	x	x	√	x	صندوق الرياض الجريء المتوافق مع الشريعة
x	x	x	√	x	صندوق الرياض الشجاع المتوافق مع الشريعة
x	x	x	√	x	صندوق الرياض المتوازن المتوافق مع الشريعة
x	x	x	√	x	صندوق الرياض المتحفظ المتوافق مع الشريعة
x	x	x	x	√	صندوق الرياض للفرص
x	x	x	x	√	صندوق الرياض للفرص المتوافقة مع الشريعة
x	x	x	x	√	صندوق الرياض للسيولة بالريال
x	x	x	x	√	صندوق الرياض للتوزيعات الشهرية متعددة الأصول
x	x	x	x	√	صندوق الرياض لأسهم الرعاية الصحية
x	x	x	x	√	صندوق الرياض للتطوير العقاري - بوابة المدينة
x	x	√	√	√	صندوق الرياض للتطوير العقاري - جوهرة الرياض
x	x	√	√	√	صندوق الرياض للتطوير العقاري - جوهرة جدة
x	x	√	x	√	صندوق الرياض العقاري للدخل
x	x	x	x	√	صندوق الرياض للتمويل II
x	x	x	x	√	صندوق الرياض للتمويل III
x	x	√	x	x	صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة حطين
x	x	x	x	√	صندوق الرياض للاستثمار 4
x	x	x	x	√	صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة طريق الملك خالد
x	x	√	x	x	صندوق الرياض للتطوير العقاري - بحيرات أبها
√	√	√	√	√	صندوق الرياض ريت
x	x	√	x	x	صندوق الرياض للفرص العقارية I
x	x	√	x	x	صندوق الرياض للفرص العقارية II
x	x	√	x	x	صندوق الرياض للتطوير العقاري - دار السلام

هـ. أهلية أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

- أ. غير خاضعين لأي إجراءات إفلاس أو تصفية؛ و
- ب. لم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مخلة بالشرف أو تنطوي على الغش؛ و
- ج. يتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تأهلهم ليكونوا أعضاء بمجلس إدارة الصندوق.

و. إقرار مدير الصندوق بشأن أعضاء مجلس الادرة المستقلين:

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

19) مدير الصندوق

أ. اسم مدير الصندوق وعنوانه:

الاسم: شركة الرياض المالية
العنوان: 3128 البوليغارد المالي،
6671 حي العقيق،
الرياض 13519، المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.riyadcapital.com
رقم الهاتف: 9200 12299

ب. ترخيص مدير الصندوق

إن شركة الرياض المالية هي شركة مساهمة مقفلة برأس مال مدفوع 500 مليون ريال سعودي وبموجب سجل تجاري رقم 1010239234، وترخيص "مؤسسة السوق المالية" من قبل هيئة السوق المالية عام 2008م بموجب ترخيص رقم 37-07070 للقيام بالأعمال الاستثمارية والخدمات المالية.

ج. خطاب صادر عن مدير الصندوق في شأن تقرير العناية المهني:

لا ينطبق حيث سبق وأن تم طرح وحدات الصندوق والاستحواذ على العقارات.

د. مهام مدير الصندوق وواجباته ومسؤولياته:

- يعين مدير الصندوق مدير محفظة استثمارية مسجل لدى هيئة السوق المالية وفقاً للائحة مؤسسات السوق المالية والصادرة من هيئة السوق المالية وذلك للإشراف على إدارة أصول الصندوق.
- سوف يقدم مدير الصندوق الخدمات التالية وخدمات أخرى للصندوق بما يشمل، دون حصر، ما يلي:
1. تحديد فرص استثمارية وتنفيذ عمليات بيع وشراء أصول الصندوق.
 2. وضع إجراءات اتخاذ القرارات التي ينبغي إتباعها عند تنفيذ القضايا الفنية والإدارية لأعمال الصندوق.
 3. اطلاع هيئة السوق المالية السعودية حول أي وقائع جوهرية أو تطورات قد تؤثر على أعمال الصندوق.
 4. الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح السارية في المملكة العربية السعودية المتعلقة بعمل الصندوق.
 5. إدارة أصول الصندوق على نحو يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً للشروط والأحكام.
 6. ضمان قانونية وسريان جميع العقود المبرمة لصالح الصندوق.
 7. تنفيذ استراتيجية الصندوق الموضحة في هذه الشروط والأحكام.
 8. الترتيب والتفاوض والتوقيع على وثائق التسهيلات المتوافقة مع أحكام الشريعة نيابة عن الصندوق.
 9. تعيين اللجنة الشرعية للصندوق والحصول على موافقتهم أن هذه الشروط والأحكام متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

10. الإشراف على أداء الأطراف المتعاقد معهم الصندوق من الغير.
11. ترتيب تصفية الصندوق عند انتهائه.
12. تزويد مجلس إدارة الصندوق بجميع المعلومات اللازمة المتعلقة بالصندوق لتمكين أعضاء المجلس أداء مسؤولياتهم بشكل كامل.
13. التشاور مع مجلس إدارة الصندوق لضمان الامتثال للوائح هيئة السوق المالية وهذه الشروط والأحكام.
- كما يتحمل مدير الصندوق المسؤولية عن أي خسائر يتكبدها الصندوق نتيجة لإهمال مدير الصندوق أو سوء تصرفه المتعمد.

هـ. الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق أو استبداله:

- للهيئة عزل مدير الصندوق فيما يتعلق بالصندوق واتخاذ أي إجراء تراه مناسباً لتعيين مدير صندوق بديل للصندوق أو اتخاذ أي تدبير آخر تراه مناسباً، وذلك في حال وقوع أي من الحالات الآتية:
1. توقف مدير الصندوق عن ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.
2. إلغاء ترخيص مدير الصندوق في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو سحب أو تعليقه من قبل الهيئة.
3. تقديم طلب إلى الهيئة من مدير الصندوق لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق.
4. إذا رأت الهيئة أن مدير الصندوق قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهرياً - بالالتزام بالنظام أو لوائح التنفيذ.
5. وفاة مدير المحفظة الاستثمارية الذي يدير أصول الصندوق أو عجزه أو استقالته مع عدم وجود شخص آخر مسجل لدى مدير الصندوق قادر على إدارة أصول الصندوق الذي كان يديرها مدير المحفظة الاستثمارية.
6. صدور قرار خاص للصندوق من مالكي وحدات الصندوق يطلبون فيه من الهيئة عزل مدير الصندوق.
7. أي حالة أخرى ترى الهيئة - بناءً على أسس معقولة - أنها ذات أهمية جوهريّة.

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

بالإضافة إلى ما ورد أعلاه، فإنه يجب على مدير الصندوق مراعاة ما يلي:

1. يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة بأي من الحالات الوارد ذكرها في الفقرة الفرعية (5) من الفقرة (هـ) أعلاه خلال يومين من حدوثها.
2. عند عزل مدير الصندوق وفقاً للحالات المنصوص عليها في الفقرات الفرعية (1) و(2) و(3) و(4) و(5) و(7) من الفقرة (هـ) أعلاه، توجه الهيئة مدير الصندوق المعزول للدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (15) يوماً من تاريخ

صدور قرار الهيئة بالعزل؛ وذلك لتعيين أمين الحفظ أو جهة أخرى، من خلال قرار صندوق عادي، للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل وتحديد المدة المحددة للبحث والتفاوض.

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

4. عند تحقق أي من الحالتين المنصوص عليهما في الفقرتين الفرعيتين (2) و(3) أعلاه، يجب على مدير الصندوق أن يشعر الهيئة بنتائج اجتماع مالكي الوحدات خلال يومين من تاريخ انعقاده.

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

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

7. يحق لمالكي الوحدات طلب تصفية الصندوق من خلال قرار خاص للصندوق إن لم يُعيّن مدير صندوق بديل خلال المدة المحددة للبحث والتفاوض المشار إليها في الفقرتين الفرعيتين (2) و(3) أعلاه.

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

تم تحديد حالات التعارض المحتملة في المصالح بين مدير الصندوق والصندوق في المادة (25) من هذه الشروط والأحكام. ولن يكون لمدير الصندوق أي مصلحة في أو المطالبات ضد أصول الصندوق، إلا بالقدر الذي يملك فيه وحدات بالصندوق. ولا يكون لدائني مدير الصندوق أي مصلحة في أي أصول للصندوق.

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

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

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

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

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

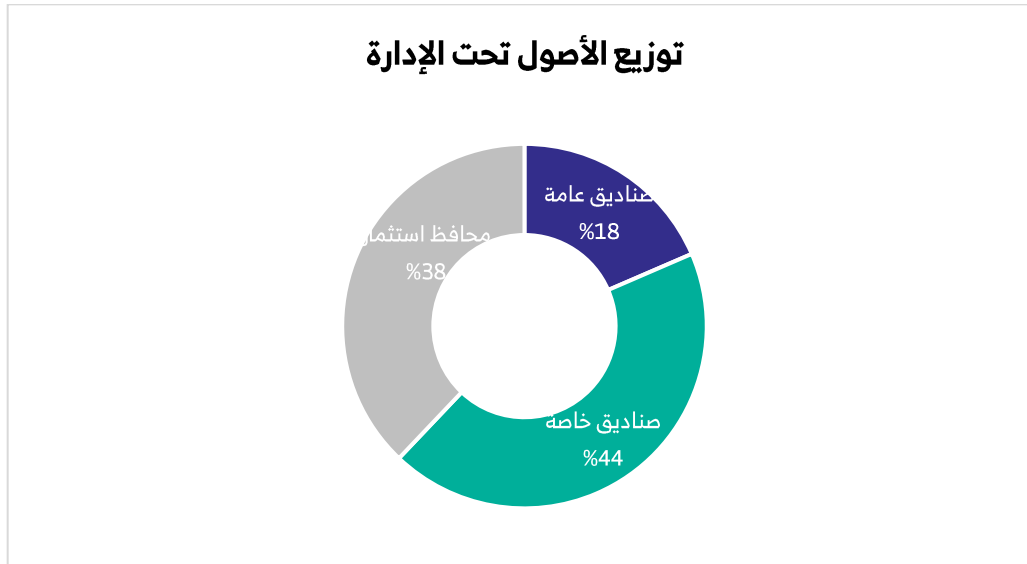
أما بالنسبة لمشروع أسكوت كورنيش الخبر، فقد تم تعيين شركة سيرفيز ديزاين للقيام بأعمال إدارة المشروع.

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

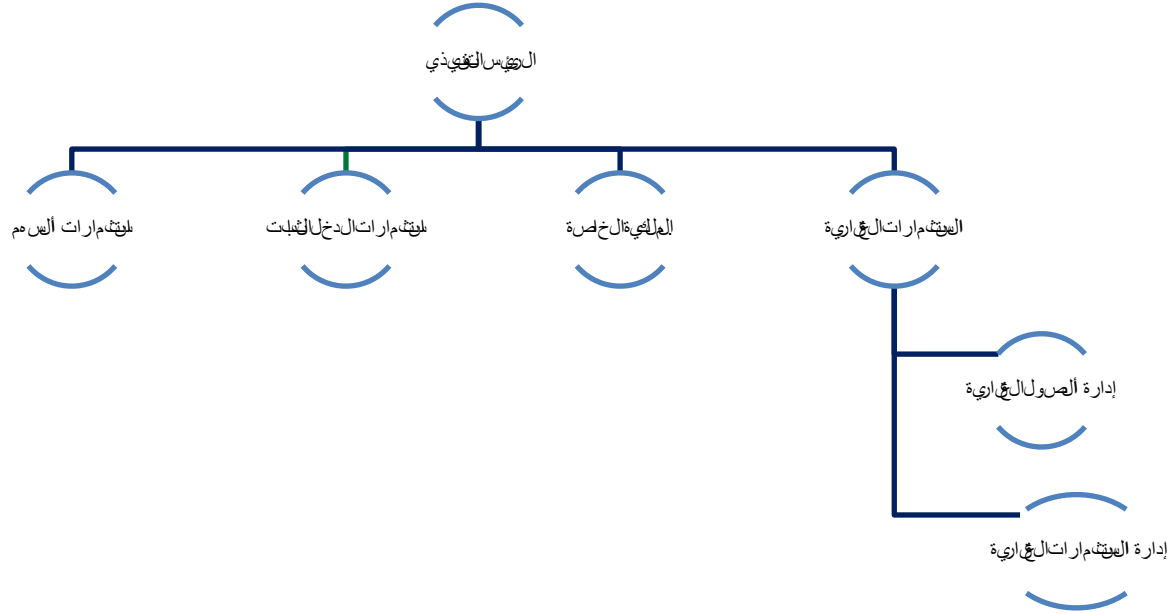
يجوز لمدير الصندوق الاستثمار في وحدات الصندوق سواء بالاشتراك أو شراء وحدات الصندوق من السوق. ويقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي استثمار له في الصندوق في نهاية كل سنة مالية في ملخص الإفصاح المالي. وتبلغ قيمة اشتراك مدير الصندوق 6.687% من إجمالي الوحدات كما في تاريخ هذه الشروط والأحكام.

ي. نبذة عن مدير الصندوق وهيكل إدارة الأصول في مدير الصندوق وإجمالي قيمة الأصول تحت الإدارة وعدد الصناديق العامة وحجمها وعدد موظفي إدارة الأصول:

إن شركة الرياض المالية هي شركة مساهمة مقفلة برأس مال مدفوع 500 مليون ريال سعودي وبموجب سجل تجاري رقم 1010239234، وترخيص "مؤسسة السوق المالية" من قبل هيئة السوق المالية عام 2008م بموجب ترخيص رقم 07070-37 للقيام بالأعمال الاستثمارية والخدمات المالية. إن شركة الرياض المالية هي الذراع الاستثماري لبنك الرياض ويقع المقر الرئيسي للشركة في مدينة الرياض. تقدم شركة الرياض المالية لعملائها، من المؤسسات والأفراد على المستوى الإقليمي والدولي، مجموعة كبيرة من الخدمات المالية بما في ذلك الاستشارات المالية، الترتيب، الحفظ، التعامل، وإدارة الأصول. ويبلغ إجمالي قيمة الأصول المدارة من قبل مدير الصندوق ما يزيد عن 90 مليار ريال سعودي، وتدير حالياً 27 صندوقاً عاماً بإجمالي قيمة أصول تزيد عن 14 مليار ريال سعودي، كما يتجاوز عدد موظفي إدارة الأصول 40 موظفاً.



ويتكون الهيكل التنظيمي لإدارة الأصول بالرياض المالية من الآتي:



(20) المستشار القانوني

لا ينطبق.

(21) أمين الحفظ

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

الاسم: شركة قيمة المالية ترخيص رقم (07062-37)
العنوان: ص.ب: 395737 الرياض 11375 المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.valuecapital.sa
رقم الهاتف: +92 0000 757

ب. مهام أمين الحفظ وواجباته ومسؤولياته:

وتتمثل مهام أمين الحفظ في الآتي:

1. يُعدّ أمين الحفظ مسؤولاً عن التزاماته وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري، سواء أدى مسؤولياته بشكل مباشر أم كلف بها طرفاً ثالثاً بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري ولائحة مؤسسات السوق المالية. ويُعدّ أمين الحفظ مسؤولاً تجاه مدير الصندوق ومالكي الوحدات ومجلس إدارة الصندوق عن خسائر الصندوق الناجمة بسبب احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد.
2. سيسجل أمين الحفظ ملكية العقارات محل استثمار الصندوق من خلال الشركة ذات الغرض الخاص المؤسسة لحفظ أصول الصندوق ورهنها لدى المصرف الممول وذلك ضماناً للتمويل الذي سيقدم للصندوق (متى ما انطبق ذلك).
3. يُعدّ أمين الحفظ مسؤولاً عن حفظ أصول الصندوق وحمايته لصالح مالكي الوحدات، وهو مسؤول كذلك عن اتخاذ جميع الإجراءات الإدارية اللازمة فيما يتعلق بحفظ أصول الصندوق.
4. فصل أصول الصندوق عن أصوله وعن أصول مدير الصندوق وأصول عملائه الآخرين.
5. الاحتفاظ بجميع السجلات الضرورية وغيرها من المستندات التي تؤيد تأديته لالتزاماته التعاقدية.
6. عدم قبول أي مصلحة في أصول الصندوق إلا من قبل مالكي الوحدات وذلك بحدود ملكيتهم.
7. عدم قبول أي مطالبات في أصول الصندوق إلا إذا كان مسموحاً بها بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري وأفصح عنها في الشروط والأحكام.
8. فتح حساب منفصل لدى بنك محلي باسمه والتوضيح في اسم الحساب أنه لصالح الصندوق.
9. ايداع جميع متحصلات الطرح والإيرادات الإيجارية وأي عوائد نقدية ناتجة عن استثمار أموال الصندوق في الحساب البنكي الخاص بالصندوق، كما يخصم من ذلك الحساب جميع المبالغ المستخدمة للاستحواذ على الأصول العقارية وتمويل الاستثمارات وتغطية مصاريف إدارة الصندوق ومصاريف عملياته وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والشروط والأحكام التي تلقاها أمين الحفظ من مدير الصندوق والعقد الذي عين بموجبه للقيام بأعماله.
10. حفظ جميع المستندات والوثائق المتعلقة بالصندوق على سبيل المثال لا الحصر: (صكوك ملكية الأصول العقارية، قرارات الاستثمار، جميع العقود الجوهرية الخاصة بالصندوق، تقارير التقييم).
11. تكليف أمين حفظ من الباطن يكون مقره خارج المملكة لحفظ استثمارات الصندوق التي تقع في ذلك المكان - إن وجدت - على أن يكون أمين الحفظ من الباطن مؤسساً ومرخساً له وخاضعاً لإشراف جهة رقابية وفق معايير ومتطلبات تنظيمية مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها الهيئة، وأن يكلف بموجب عقد مكتوب.

ج. المهام التي كلف بها أمين الحفظ طرفاً ثالثاً فيما يتعلق بالصندوق:

يجوز لأمين الحفظ تكليف طرف ثالث أو أكثر أو أي من تابعيه بالعمل أميناً للحفظ من الباطن للصندوق الذي يتولى حفظ أصوله، ويدفع أمين الحفظ أتعاب ومصاريف أي أمين حفظ من الباطن من موارده الخاصة. ويظل أمين الحفظ مسؤولاً عن التزاماته وفقاً لأحكام اللوائح التنفيذية الصادرة عن الهيئة والشروط والأحكام وعقد تعيينه سواء أدى مسؤولياته وواجباته الواردة فيها بشكل مباشر أم كلف بها طرفاً ثالثاً.

د. الأحكام المنظمة لعزل أمين الحفظ أو استبداله:

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

- وقف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط الإدارة دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق

المالية.

- إلغاء ترخيص أمين الحفظ في ممارسة نشاط الإدارة أو سحب أو تعليقه من قبل الهيئة.
- تقديم طلب إلى الهيئة من أمين الحفظ لإلغاء ترخيص في ممارسة نشاط الحفظ.
- إذا رأت الهيئة أن أمين الحفظ قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهرياً - بالالتزام النظام أو اللوائح التنفيذية.
- أي حالة أخرى ترى الهيئة - بناءً على أسس معقولة - أنها ذات أهمية جوهريّة.

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

3. عزل أمين الحفظ من قبل مدير الصندوق:

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

(22) إدارة الأملاك

أ. اسم الشركة التي تتولى إدارة الأملاك، وعنوانها:

العقارات	مدير الأملاك	العنوان
الازدهار - رزدنس - التميز	شركة الثروة العقارية	طريق أنس بن مالك، حي الملقا
		الرياض، المملكة العربية السعودية
		هاتف 920003566

مؤسسة نجمة صلة العقارية		
شارع الأمير سلطان		المنطقة الغربية (مبنى أمنية)
ص.ب 020179 جدة 21413		
هاتف: +966 12 6605675		

ب. مهام الشركة التي تتولى إدارة الأملاك، وواجباتها ومسؤولياتها:

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

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

لا يوجد استثمار حالي لأي مدير أملاك في الصندوق.

(23) مراجع الحسابات

أ. اسم مراجع الحسابات للصندوق، وعنوانه:

الاسم:	شركة بيكر تيلي م ك م وشركاه
العنوان:	4287 طريق عثمان بن عفان الفرعي، حي التعاون ص.ب: 12476 الرياض المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف:	+966118351600

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

ب. مهام مراجع الحسابات، وواجباته ومسؤولياته:

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

24) القوائم المالية

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

25) تعارض المصالح

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

وقد قام مدير الصندوق مبدئياً بتحديد نقاط تعارض المصالح المحتملة التالية:

المشاريع المشابهة لشركة الرياض المالية

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

بالإضافة إلى ذلك، فإنه رهناً بالقيود المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام، فإنه يجوز لشركة "الرياض المالية" والشركات التابعة لها في المستقبل القيام برعاية أو القيام بدور مدير الصندوق، أو مدير الاستثمار أو الشريك العام في صناديق استثمارية خاصة أو استثمارات جماعية أخرى، ويجوز أن يستثمر واحد منها أو أكثر في مشاريع مشابهة لتلك المملوكة من قبل الصندوق، شريطة ألا يؤثر هذا النشاط الآخر على نجاح الصندوق.

تعارض المصالح فيما يتعلق بالمعاملات مع مدير الصندوق والشركات التابعة له

قد يدخل الصندوق في معاملات مع مدير الصندوق أو شركات تابعة له أو مع غيرها من الكيانات الأخرى التي تمتلك فيها شركة "الرياض المالية" حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة، أو مع صناديق استثمار أخرى يديرها مدير الصندوق. فعلى سبيل المثال، قد تُقدّم بعض الشركات التابعة لشركة "الرياض المالية" أو صناديق الاستثمار التي تديرها خدمات معينة للصندوق. فعلى سبيل المثال، تدير شركة الرياض المالية صندوق استثمار يمتلك حصة قدرها 15% من رأسمال شركة بودل للفنادق والمنتجعات، المستأجر في عقار الشاطئ ومشغل للجزء السكني لعقار ذي ريزدنس التابعين لصندوق الرياض ريت.

وسيتّم الإفصاح لمجلس إدارة الصندوق عن جميع المعاملات التي تتم ما بين الصندوق ومدير الصندوق والشركات التابعة له والكيانات التي تمتلك فيها شركة "الرياض المالية" حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة.

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

مجلس الإدارة

يقوم مجلس الإدارة بالإشراف على أي تعارض للمصالح وتسويته. واعتباراً من تاريخ هذه الشروط والأحكام، يتألف مجلس الإدارة من أعضاء معينين من قبل مدير الصندوق. ويتعين على أعضاء مجلس الإدارة بذل العناية تجاه مالكي الوحدات، وذلك بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري، بالإضافة إلى بذل أقصى جهد ممكن لحل تعارض المصالح بحسن النية، كما على النحو الذي يرويه مناسباً.

المعاملات الخاصة بالأطراف ذوي العلاقة

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

لا يتضمن الوارد أعلاه تفسيراً كاملاً وشاملاً وتلخيصاً لكافة مجالات تعارض المصالح المحتملة التي ينطوي عليها استثمار الوحدات في الصندوق. لذا فإننا نوصي وبشدة كافة المستثمرين المحتملين السعي للحصول على المشورة المستقلة من مستشاريهم المهنيين. المرخصين.

26) رفع التقارير لمالكي الوحدات

- يلتزم مدير الصندوق بالإفصاح عن الآتي لهيئة السوق المالية ومالكي الوحدات:
- (أ) أي تطورات جوهرية تؤثر في أصول الصندوق أو خصومه أو وضعه المالي أو المسار العام لأعماله أو أي تغيير يكون له تأثير في وضع الصندوق أو يؤدي لانسحاب طوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق، ويمكن بدرجة معقولة أن يؤدي إلى تغيير في سعر الوحدة المدرجة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بأدوات الدين.
- (ب) أي صفقة لشراء أصل أو بيعه أو رهنه أو تأجيله بسعر يساوي أو يزيد على 10% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
- (ج) أي خسائر تساوي أو تزيد على 10% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
- (د) أي تغيير في تشكيل أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو في لجان الصندوق.
- (هـ) أي نزاع، بما في ذلك أي دعوى قضائية أو تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي أو يزيد عن 10% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
- (و) الزيادة أو النقصان في صافي أصول الصندوق بما يساوي أو يزيد على 10% وفقاً لآخر قوائم مالية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
- (ز) الزيادة أو النقصان في إجمالي أرباح الصندوق بما يساوي أو يزيد على 10% وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
- (ح) 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 1% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
- (ط) أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسية للصندوق يساوي أو يزيد على 5% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
- (ي) أي تغيير لمراجع الحسابات.
- (ك) تعيين أمين حفظ بديل.
- (ل) صدور حكم أو قرار أو إعلان أو أمر من محكمة أو جهة قضائية سواء في المرحلة الابتدائية أم الاستئنافية، يمكن أن يؤثر سلباً في استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله تزيد قيمته الإجمالية على 5% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
- (م) أي تغيير مقترح في رأس مال الصندوق.

سوف يقوم مدير الصندوق بإعداد وتقديم تقرير سنوي ونشره على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) خلال مدة لا تتجاوز (3) أشهر من نهاية فترة التقرير ويتضمن المعلومات الآتية:

- (أ) الأصول التي يستثمر فيها الصندوق.
- (ب) الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها.
- (ج) توضيح نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة.

د) جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق) يوضح:

- صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية.
- صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية
- أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية.
- عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية.
- توزيع الدخل لكل وحدة.
- نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق.

ه) سجل أداء يغطي ما يلي:

- العائد الإجمالي لسنة واحدة، وثلاث سنوات، وخمس سنوات (أو منذ التأسيس).
- العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس).
- جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام. ويتم أيضاً الإفصاح عما إذا كانت هناك أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها.

- و) إذا حدثت تغييرات جوهرية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق، فسيتم الإفصاح عنها بشكل واضح.
- ز) تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي، على أن يحتوي على سبيل المثال لا الحصر الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة عن ذلك، بما في ذلك أداء الصندوق وتحقيق الصندوق لأهدافه.
- ح) بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبيناً بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها.

27) اجتماع مالكي الوحدات

أ. الظروف التي يدعى فيها الى عقد اجتماع لمالكي الوحدات:

1. يجوز لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات بمبادرة منه.
2. يجب على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات خلال 10 أيام من تسلم طلب كتابي من أمين الحفظ.
3. يجب على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات خلال 10 أيام من تسلم طلب كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يمتلكون مجتمعين ومنفردين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.

ب. إجراءات الدعوة الى عقد اجتماع لمالكي الوحدات:

1. تكون الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات بإعلان ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية "تداول"، ومن خلال إرسال إشعار كتابي لجميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل 10 أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع ولا تزيد عن 21 يوماً قبل تاريخ الاجتماع. ويجب أن يحدد الإعلان والإشعار تاريخ انعقاد الاجتماع ومكانه ووقته والقرارات المقترحة. ويجب على مدير الصندوق حال إرسال الإشعار إلى مالكي الوحدات فيما يتعلق بأي اجتماع، تقديم نسخة من هذا الإشعار إلى هيئة السوق المالية.

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

ج. إذا لم يستوف النصاب الموضح أعلاه، فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثانٍ بإعلان ذلك في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق وإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن 5 أيام. ويعد الاجتماع الثاني صحيحاً أيّاً كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.

1. يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.
2. يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.
3. يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والاشتراك في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها هيئة السوق المالية.
4. يكون القرار نافذاً بموافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من 50% / أو 75% (حيثما ينطبق) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء كان حضورهم شخصياً أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

(28) حقوق مالكي الوحدات

يحق لمالك الوحدات ممارسة جميع الحقوق المرتبطة بالوحدات بما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - حق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات، وزيادة رأس مال الصندوق وقبول المساهمات العينية فيما يخص زيادة رأس مال الصندوق. إضافةً لذلك، فإنه يتم الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق على أي تغيير أساسي مقترح للصندوق. ويقصد بمصطلح "تغيير أساسي" أيّاً من الحالات الآتية:

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

(29) المعلومات الأخرى

أ. المطورون / مدراء المشاريع:

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

مدير مشاريع التطوير

الاسم: شركة سيرفيز ديزاين
العنوان: طريق الامير محمد بن عبدالعزيز ص.ب 17043 الرياض 11484
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.sdtconsultant.com
رقم الهاتف: 4652276+966 11

ب. إجراءات الشكاوى:

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

قسم خدمة العملاء

شركة الرياض المالية

3128 البوليغارد المالي،

6671 حي العقيق،

الرياض 13519،

البريد الإلكتروني: ask@riyadcapital.com

رقم الهاتف: 8001240010 - 9200012299

الموقع الإلكتروني: www.riyadcapital.com

ج. المستشار الزكوي والضريبي:**اسم المستشار الزكوي والضريبي:**

كي بي إم جي للاستشارات المهنية.

العنوان المسجل وعنوان العمل للمستشار الزكوي والضريبي:

واجهة روشن، طريق المطار

صندوق بريد 92876

الرياض 11663

المملكة العربية السعودية

سجل تجاري رقم 1010425494

الأدوار الأساسية ومسؤوليات المستشار الزكوي والضريبي:

- تسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض الزكاة.

- إعداد وتقديم إقرار معلومات لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك خلال المدة المحددة في قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية مرفقاً به ما يأتي:
- 1. القوائم المالية للصندوق.
- 2. سجل المعاملات بين الأشخاص المرتبطين بالصندوق.

د. مديرو العقارات

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

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

30) متطلبات المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق

لا ينطبق.

31) لجنة الرقابة الشرعية

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

أ. أسماء أعضاء لجنة الرقابة الشرعية، ومؤهلاتهم:

- الشيخ/ أ.د. عبدالرحمن بن عبدالله السند (رئيس)
رئيس اللجنة الشرعية في بنك الرياض منذ عام 2024م، حاصل على شهادة الدكتوراه في الفقه المقارن من المعهد العالي للقضاء في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، يشغل منصب الرئيس العام لهيئة الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر بمرتبة وزير، له العديد من المؤلفات والبحوث في المعاملات الشرعية، كما شغل سابقاً منصب مدير الجامعة الإسلامية وعميد المعهد العالي للقضاء، ورئيس الهيئات الشرعية لعدة شركات تجارية.
- الشيخ الدكتور محمد بن عبدالله بوطيبان (عضو)
عضو اللجنة الشرعية في بنك الرياض منذ عام 2024م، حاصل على شهادة الدكتوراه في الفقه المقارن من المعهد العالي للقضاء في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، يشغل حالياً منصب عضو هيئة تدريس في

جامعة الملك فيصل، ومستشار شرعي ومدرّب لدى عدد من الجهات الشرعية والمالية، وممارس للتحكيم التجاري، له عدد من المؤلفات والبحوث الشرعية.

▪ **الشيخ الدكتور زيد بن عبدالعزيز الشثري (عضو)**

عضو اللجنة الشرعية في بنك الرياض منذ عام 2024م، حاصل على شهادتي الماجستير والدكتوراه في الفقه المقارن من المعهد العالي للقضاء في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، وشهادة الماجستير في قانون تمويل الشركات من جامعة وستمنستر ببريطانيا، وهو عضو هيئة التدريس في المعهد العالي للقضاء، وعضو مجلس الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم وعضو اللجنة الشرعية فيها، وهو عضو في اللجنة الشرعية لشركة مالية، كما شغل سابقاً منصب مستشار في لجنتي الفصل والاستئناف في منازعات الأوراق المالية، له عدد من الكتابات والبحوث في المعاملات الشرعية.

ب. **أدوار لجنة الرقابة الشرعية، ومسؤولياتها:**

تتولى لجنة الرقابة الشرعية وضع الضوابط الشرعية للاستثمار والمراجعة الدورية لها ومهام الإشراف على التزام أنشطة الصندوق بضوابط الاستثمار الشرعية وتقديم الاستشارات ذات الصلة.

الضوابط الشرعية العامة للاستثمار التي قررتها اللجنة الشرعية في الرياض المالية:

▪ **الضوابط المتعلقة بالنشاط (حيثما ينطبق):**

- يجب أن يقتصر الاستثمار على الشركات ذات الأغراض المباحة مثل إنتاج السلع والخدمات النافعة والتجارة والصناعة وما إلى ذلك، ولا يجوز الاستثمار في الشركات التي يكون مجال نشاطها الرئيسي ما يلي:
- ممارسة الأنشطة المالية التي لا تتوافق مع المعايير الشرعية كالبنوك التي تتعامل بالفائدة الربوية وشركات التأمين التقليدية.
- إنتاج وتوزيع الخمر والدخان ولحوم الخنزير ومشتقاتها أو اللحوم الغير مذبوحة على الطريقة الشرعية.
- إنتاج ونشر الافلام والكتب والمجلات والقنوات الفضائية الاباحية.
- المطاعم والفنادق التي تقدم خدمات محرمة كبيع الخمر أو غيره وكذلك اماكن اللهو المحرم.
- أي نشاط آخر تقرر اللجنة الشرعية عدم جواز الاستثمار فيه .

▪ **الضوابط المتعلقة بأدوات الاستثمار (حيثما ينطبق):**

- لا يجوز الاستثمار في أسهم الشركات التي تزيد فيها نسبة المديونية الربوية (قروض وتسهيلات مدفوعة بفائدة) عن 33% من متوسط القيمة السوقية للشركة.
- لا يجوز الاستثمار في أسهم الشركات التي تزيد فيها نسبة الاستثمار الربوي (الودائع والسندات بفائدة مدفوعة) عن 33% من متوسط القيمة السوقية للشركة.

- لا يجوز الاستثمار في أسهم الشركات التي تزيد فيها نسبة الدخل المحرم (من مصادر غير متوافقة مع أحكام الشريعة) عن 5% من إجمالي دخل الشركة.
- يجوز للصندوق الاستثمار في عمليات المراقبة والصكوك والشهادات المالية وصناديق الاستثمار أو أي أدوات أخرى تتوافق مع الضوابط الشرعية.
- لا يجوز تأجير الأصول العقارية إلا لأنشطة ذات غرض مباح .
- يجوز تعامل الصندوق بصيغ التمويل المتوافقة مع الضوابط الشرعية فقط.
- لا يجوز تداول الأسهم من خلال الأدوات الاستثمارية التالية، إلا بعد موافقة اللجنة الشرعية :
 - الصور الجائزة من المشتقات المالية.
 - الصور الجائزة من البيع على المكشوف.
 - الصور الجائزة من اقراض الاسهم المملوكة للصندوق.

■ **المراجعة الدورية (حيثما ينطبق):**

تتم دراسة توافق الشركات المساهمة مع الضوابط الشرعية بشكل دوري، وفي حال عدم موافقة إحدى الشركات المملوكة في الصندوق مع الضوابط الشرعية وعدم وجودها كإحدى شركات مؤشر الصندوق، فسيتم بيعها في مدة لا تتجاوز 90 يوماً من تاريخ المراجعة .

■ **التطهير (حيثما ينطبق):**

سوف تتم عملية تطهير الصندوق من الدخل المحرم الذي استلمه الصندوق، حيث يقوم مدير الصندوق بتحديد نسبة الدخل المحرم من الأرباح الموزعة للشركات المساهمة المستثمر فيها وايداعها في حساب خاص يتم الصرف من خلاله على الأعمال الخيرية.

ج. **مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية:**

يتحمل مدير الصندوق تكاليف اللجنة الشرعية.

(32) خصائص الوحدات

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

33) التعديل على الشروط والأحكام

مدير الصندوق أن يعدل شروط وأحكام الصندوق وفقاً لتقديره بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق قبل إجراء أي تغيير أساسي أو غير أساسي، وشريطة الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق على أي تغيير أساسي مقترح للشروط والأحكام. وبعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات، يقوم مدير الصندوق بالحصول على موافقة هيئة السوق المالية على التغيير الأساسي ذات العلاقة. وتعتبر أي من التغييرات أدناه تغيير أساسي:

- (أ) التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.
- (ب) التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.
- (ج) التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
- (د) زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
- (ذ) الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق.
- (ر) التغيير الذي يزيد بشكل جوهري إجمالي المدفوعات التي تسدد من أصول الصندوق.
- (ز) التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق.
- (س) أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

- يقوم مدير الصندوق بتقديم نسخة محدثة من شروط وأحكام الصندوق إلى الهيئة خلال (10) أيام من إجراء أي تغيير عليها، وكذلك إلى أمين الحفظ فور تحديثها.
- يجب على مدير الصندوق نشر نسخة من شروط وأحكام الصندوق في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، ويجب عليه كذلك الإعلان عن النسخة المحدثة من شروط وأحكام الصندوق في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، وذلك خلال (10) أيام من إجراء أي تحديث عليهما بما في ذلك التحديث السنوي لأداء الصندوق.
- يجب على مدير الصندوق أن يعلن في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق تفاصيل التغييرات الأساسية في شروط وأحكام الصندوق وذلك قبل (10) أيام من سريان مفعول التغيير.
- يجب بيان تفاصيل التغييرات الأساسية في تقرير الصندوق التي يعدها مدير الصندوق وفقاً للمادة (25) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- وبالنسبة للتغييرات غير الأساسية على الشروط والأحكام، فيستم الإعلان عنها في تقارير الصندوق وفقاً للمادة الخامسة والعشرين من لائحة الإفصاح عنها في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق قبل (10) أيام من سريان التغيير. ويجب الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق قبل إجراء أي تغيير غير أساسي.

(34) إقرارات مدير الصندوق

1. يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام صندوق الرياض ريت قد تم إعدادها وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، والصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.
2. يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى كافة التحريات المعقولة، وحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة ولا تتحمل هيئة السوق المالية السعودية والسوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى هذه الشروط والأحكام.
3. يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
4. كما يقر مدير الصندوق بعدم وجود تعارض أي مصالح مباشر / غير مباشر للمصالح بين:
 - مدير الصندوق.
 - مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
 - مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
 - مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.
5. يقر مدير الصندوق بأن جميع التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة قد تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى أسس تجارية ملائمة وعادلة ولن تؤثر سلباً بأي شكل من الأشكال على أداء الصندوق وملاكه.
6. قر 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 مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.
7. يقر مدير الصندوق بأن العضوين المستقلين مطابقان لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وسينطبق ذلك أيضاً على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق طيلة مدة الصندوق.
8. يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي أنشطة عمل أو مصلحة أخرى ذات أهمية لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق "شركة الرياض المالية" يحتمل تعارضها مع مصالح الصندوق.
9. يقر مدير الصندوق بأنه لم يمنح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض نقدي أو غير نقدي لأي من الأطراف في الصندوق أو خارجه غير ما تم ذكره في الشروط والأحكام.
10. يقر مدير الصندوق أنه لا توجد حالات لتعارض في المصالح والتي من شأنها أن تؤثر على مدير الصندوق في أداء واجباته تجاه الصندوق.
11. يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في الفقرة 15 من هذه الشروط والأحكام.

12. يقر مدير الصندوق أنه لن يتم إدراج الصندوق إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لصالح الصندوق، وفي حال عدم إكمال ذلك خلال الفترة المعلنة في الفقرة 11 من هذه الشروط والأحكام، سيتم إرجاع كامل مبالغ الاشتراك للمستثمرين.

13. يقر مدير الصندوق أنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق.

14. يقر مدير الصندوق بأنه قد تم الإفصاح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الاشتراك في الصندوق وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير التي تم ذكرها في هذه الشروط والأحكام.

15. يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من 50 % / 75 % (حيثما ينطبق) من عدد الوحدات من الذين حضروا الاجتماع، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:

- التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛
- التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛
- التغيير الذي قد يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق؛
- الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق؛
- التغيير الذي يزيد بشكل جوهري إجمالي المدفوعات التي تسدد من أصول الصندوق؛
- التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق؛
- زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما؛
- أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

16. يقر مدير الصندوق أنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول، وأن مدير الصندوق والمدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق، سيعملون على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أن الصندوق قد يتعرض إلى خسارة من أي نوع بسبب القيام بأي تصرف غير متعمد من قبل أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق. فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤولية عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرف بحسن نية ويثبت حسن النية - في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم مسبق بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وألا ينطوي التصرف على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.

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

18. يقر مدير الصندوق بأن ملاك العقار والمستأجرين ليسوا عرضة لحجز أو تحفظ على ممتلكاتهم أو حساباتهم.
19. يقر مدير الصندوق بعدم التعامل بصفة اصيل.
20. يقر مدير الصندوق أن النشاطات الرئيسية للمستأجرين المحتملين للأصول العقارية سليمة، وأنهم قادرين على الوفاء بالتزاماتهم.

(35) النظام المطبق

تُشكل هذه الشروط والأحكام عقداً ملزماً قانونياً بين مدير الصندوق وكل مالك للوحدات. ويعتبر الاستثمار في الصندوق موافقة ضمنية على هذه الشروط والأحكام. وتخضع هذه الشروط والأحكام وتُفسر وفقاً لنظام السوق المالية ولوائح التنفيذ والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية.

سوف 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 لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية لدى هيئة السوق المالية.

الملحق (أ)

ملخص الإفصاح المالي

فئة الصندوق	صندوق استثمار عقاري متداول مغلق.
أهداف الصندوق	إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جارٍ لمالكي الوحدات وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مُدرة للدخل متواجدة بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية. ويعتزم الصندوق تمويل تكاليف الاستحواذ والتشغيل من خلال مبالغ الاشتراك والتمويل المتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية إضافة إلى العوائد من استثمارات الصندوق.
التوزيعات المستهدفة	يهدف مدير الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية سنوية على المستثمرين بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق، وذلك خلال 90 يوماً تقويمياً من كل سنة ميلادية، وذلك باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصلحة مالكي الوحدات (مع مراعاة الفقرة 2-5 أعلاه).
مغلق / مفتوح	مغلق.
مدة الصندوق	99 سنة ميلادية ابتداءً من تاريخ قبول الوحدات وإدراجها في السوق المالية السعودية ("تداول") وإتاحتها للتداول.
مدير الصندوق	شركة الرياض المالية.
أمين الحفظ	شركة قيمة المالية.
العملة الأساسية للصندوق	الريال السعودي.
أتعاب الإدارة	سوف يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة سنوية ("أتعاب الإدارة") تساوي 1.2% من صافي قيمة أصول الصندوق (كما هي معرفة في هذه الشروط والأحكام). ويتم حساب وسداد أتعاب الإدارة بشكل نصف سنوي مع نهاية كل نصف سنة ميلادية.
رسوم الحفظ	سوف يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسوم حفظ سنوية بقيمة 100 ألف ريال سعودي. ويتم حساب وسداد رسوم الحفظ بشكل نصف سنوي مع نهاية كل نصف سنة ميلادية.
أتعاب مراجع الحسابات	يقوم الصندوق بدفع رسم سنوي قدره 30,000 وبحد أعلى 65,000 ريال سعودي لقاء خدمات مراجع الحسابات.
مصاريف المستشار الزكوي والضريبي	يتحمل الصندوق تكاليف المستشار الزكوي والضريبي بقيمة 13,225 ريال سعودي وبحد أعلى 30,000 ريال سعودي سنوياً.
رسوم تمويل	يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب وهيكلة التمويل الموافق للشريعة الإسلامية الخاص بالصندوق، إن وجدت، وسيتم التفاوض على التمويل على أساس تجاري بحت.
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	سوف يدفع الصندوق لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة المستقلين مبلغ مالي وبحد أعلى 100 ألف ريال سعودي سنوياً لكل منهما، تدفع في نهاية كل سنة أو في نهاية فترة التعاقد. سوف يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء في سبيل حضور الاجتماعات، وذلك بحد أقصى قدره 20,000 ريال سعودي لكل عضو من الأعضاء في السنة الميلادية الواحدة.

قد يدفع الصندوق للوسطاء العقاريين عمولة وساطة بحد أقصى 2.5% من سعر شراء على أي أصل عقاري. وقد تختلف نسبة العمولة المستحقة فعلاً بناءً على مفاوضات بين مدير الصندوق والوسيط ذات العلاقة.	عمولة وساطة
• رسوم التسجيل: - خدمة إنشاء سجل الملاك: مبلغ 50 ألف ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال لكل مستثمر وبحد أقصى مبلغ 500 ألف ريال. - خدمة إدارة سجل الملاك: مبلغ 300 ألف ريال سنوياً. • رسوم الإدراج: - خدمة الإدراج الأولي لوحدة الصندوق: مبلغ 50 ألف ريال سعودي. - خدمة إدراج وحدات الصندوق: نسبة 0.03 % من القيمة السوقية للصندوق، بحد أدنى 50 ألف ريال وحد أعلى قدره 300 ألف ريال.	رسوم تسجيل وإدراج الوحدات
سوف يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب تعامل تساوي 1% من سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم شراؤه أو بيعه. وتكون هذه الأتعاب مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري. ولتجنب الشك، تستحق هذه الأتعاب على أي عمليات استحواذ جديدة يقوم بها الصندوق لزيادة رأس ماله.	أتعاب التعامل
يتم دفع رسوم إدارة العقار التي يتم التفاوض عليها بناءً على أساس تجاري ومستقل. ومن المستهدف أن يستحق كل مدير عقار رسوم بقيمة لا تزيد عن 7% من إيرادات الإيجار المتعلقة بالعقار ذات الصلة.	رسوم إدارة العقار
في حال استثمار الصندوق بمشروع تطوير عقاري، فيستحق المطور/ مدير المشروع أتعاب تطوير وإنشاء يتم التفاوض عليها بناءً على أساس تجاري ومستقل. ويستحق المطور/ مدير المشروع قيمة لا تزيد عن 7% من تكاليف الإنشاء.	أتعاب التطوير/إدارة المشروع
سيكون الصندوق مسؤولاً عن جميع النفقات والمصاريف الخاصة بأنشطة واستثمارات الصندوق. ويتحمل الصندوق كافة الرسوم المترتبة على التعاملات مع الغير، إضافة لأتعاب الاستشارات والأتعاب القانونية وبدلات وتعويضات أعضاء مجلس إدارة الصندوق. وتكون كافة الخدمات المقدمة من الغير مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشارين العقاريين وتكاليف التأمين ذات العلاقة وأية خدمات مهنية أخرى بما في ذلك المصاريف المتعلقة بإدراج وحدات الصندوق. ومن المستهدف ألا تزيد هذه التكاليف عن 0.5% من صافي قيمة أصول الصندوق. يتحمل مدير الصندوق كافة النفقات العامة المتعلقة بإدارة الصندوق، بما في ذلك رواتب الموظفين ذات العلاقة بالصندوق، وتكاليف اللجنة الشرعية، وتكاليف المرافق وإيجار المكتب الخاص به.	المصروفات