الشروط والاحكام الخاصة بزيادة حجم

صندوق"الرياض ريـــت"

Riyad REIT

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

شركة الرياض المالية
مدير الصندوق

صَدَرَت في نوفمبر 2016 ميلادية عند ادراج الصندوق في السوق المالية السعودية

تمت الموافقة على تسجيل وإدراج وحدات صندوق الرياض ريـت من قبل هيئة السوق المالية في تاريخ 1438/02/08هـ والموافق 2016/11/08م، وتم تحديث الشروط والأحكام بتاريخ 2024/04/03م

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

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 500,000,000ريال سعودي إلى رأس مال الصندوق المستهدف وهو 1,633,000,010 ريال سعودي. لذلك، سيتم التعامل مع المستثمرين عند شراء وحدات الصندوق على أنهم يعتمدوا 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 المستثمرين على استعداد لتحمل المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق، والتي تم وصفها في المادة 2-7 من هذه الشروط والأحكام.

وقد تم إعداد هذه الشروط والأحكام من قبل شركة الرياض المالية ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة مقفلة 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 رقم37-07070. وتم إعداد هذه الشروط والاحكام وفقا 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 المحاسبين والمستشارين القانونيين، فيما يتعلق بالأمور القانونية والزكوية وغيرها من المسائل المتعلقة بالصندوق الاستثماري العقاري المتداول أو الاستثمار فيه.

1 - مقدمة

2 - الأحكام

2-1	اسم الصندوق ونوعه	(14)
2-2	عنوان المقر الرئيسى لمدير الصندوق	(14)
2-3	مدة الصندوق	(14)
2-4	أهداف الصندوق	(14)
2-5	وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية	(15)
2-6	ملخص استراتيجيات الصندوق	(15)
2-7	مخاطر الاستثمار في الصندوق	(43)
2-8	الاشتراك	(52)
2-9	الرسوم والأتعاب والعمولات	(62)
2-10	تثمين أصول الصندوق	(67)
2-11	تداول وحدات الصندوق	(67)
2-12	إنهاء وتصفية الصندوق	(67)
2-13	مجلس إدارة الصندوق	(68)
2-14	مدير الصندوق	(72)
2-15	أمين الحفظ	(74)
2-16	مدير مشاريع التطوير	(75)
2-17	المحاسب القانوني	(75)
2-18	القوائم المالية	(75)
2-19	تضارب المصالح	(75)
2-20	رفع التقارير لمالكى الوحدات	(77)
2-21	معلومات أخرى	(78)
2-22	إجراء تعديلات على الشروط والأحكام	(80)
2-23	النظام المطبق وتسوية النزاعات	(80)

الملاحق

ملحق (أ) - ملخص الإفصاح المالي (83)

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 وخلوّه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

4) كما يقر مدير الصندوق بعدم وجود تضارب 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 الايجار السنوية للصندوق .

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

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

7) يقر مدير الصندوق بأن العضوين المستقلين مطابقان لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، 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 لتضارب 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 (2-9) 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 (2-8) 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 الافصاح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الاشتراك في الصندوق وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير التي تم ذكرها في هذه الشروط والأحكام.

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

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

16) يقر مدير الصندوق أنه سيتخذ جميع الخطوات 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 تصرّف غير متعمد من قبل أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق. فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤوليةً عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرّف بحسن نيّة ويثبُت حسن النية - في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علمٍ مسبقٍ بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وألا ينطوي التصرّف على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرّف المتعمّد.

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

18) يقر مدير الصندوق بأن 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.

دليل الصندوق

اسم الصندوق	الرياض ريت riyad reit
مدير الصندوق شركة الرياض المالية المقر الرئيسى 2414حي الشهداء , الوحدة رقم 69 الرياض 13241-7279المملكة العربية السعودية رقم الهاتف: 966920012299+ www.riyadcapital.com	الرياض المالية Riyad Capital
الجهات المستلمة شركة الرياض المالية المقر الرئيسى 2414حي الشهداء , الوحدة رقم 69 الرياض 13241-7279المملكة العربية السعودية رقم الهاتف: 966920012299+ www.riyadcapital.com	الرياض المالية Riyad Capital
الجهات المستلمة بنك الرياض 2414حى الشهداء , الوحدة رقم 69 الرياض 13241-7279 المملكة العربية السعودية رقم الهاتف: 966920002470+ www.riyadbank.com	بنك الرياض Riyad Bank
الجهات المستلمة مصرف الراجحى المقر الرئيسى العليا ص.ب. 87171 الرياض 11642 المملكة العربية السعودية رقم الهاتف: 966114603333+ www.alrajhibank.com	مصرف الراجحي Al Rajhi Bank
الجهات المستلمة البنك الأهلى المقر الرئيسى البغدادية ص.ب. 12978 جدة 21483 المملكة العربية السعودية رقم الهاتف: 966920001000+ www.alahli.com	الأهلي NCB

الجهات المستلمة البنك السعودي الفرنسى المقر الرئيسى المعذر ص.ب. 1290 الرياض 11431 المملكة العربية السعودية رقم الهاتف: +966920000576 www.alfransi.com.sa	البنك السعودي الفرنسي Banque Saudi Fransi
هيئة السوق المالية السعودية مقر هيئة السوق المالية طريق الملك فهد ص.ب 87171 الرياض 11642 هاتف: +966112053000 info@cma.org.sa	هيئة السوق المالية Capital Market Authority
السوق المالية السعودية (تداول) طريق الملك فهد – العليا 6897 وحده رقم: 15 الرياض 12211-3388 المملكة العربية السعودية هاتف: +966 11 218 9999 فاكس: +966 11 218 9133 www.tadawul.com.sa	تداول Tadawul
المحاسب القانوني شركة بى كى إف البسام والنمر المحاسبون المتحالفون البندرية سنتر، 408 طريق الأمير فيصل بن فهد، حى البندرية ص.ب: 11557 الخبر،31952 المملكة العربية السعودية رقم الهاتف: +966115333206 www.pkf.com	PKF Al-Bassam & Al-Nemer Allied Accountants
المقيمين العقاريين	

شركة فاليوسترات الرياض المملكة العربية السعودية رقم الهاتف: +966112935127 https://valustrat.com	ValuStrat
شركة جى ال ال ص.ب: 2091 الرياض 12211 المملكة العربية السعودية رقم الهاتف: +96611 2180303 www.jll-mena.com	JLL
شركة باركود المحدودة ص.ب: 8832 الرياض 11492 المملكة العربية السعودية رقم الهاتف: +96611 4000111 www.barcode-Sa.com	باركود BARCODE
شركة نايت فرانك طريق الملك عبدالعزيز الرياض، المملكة العربية السعودية هاتف: 00966 112 890 776 www.knightfrank.com	Knight Frank
مدير مشاريع التطوير	
شركة سيرفيز ديزاين طريق الامير محمد بن عبدالعزيز الرياض، المملكة العربية السعودية هاتف: 00966114652276 www.sdtconsultant.com	SDT INTERNATIONAL
المستشار الهندسي	
شركة نون الوطنية للمقاولات طريق العليا الرياض، المملكة العربية السعودية هاتف: 0096692000898 www.nnc.sa.com	

المستشار القانوني مكتب محمد إبراهيم العمار للاستشارات القانونية (بالتعاون مع كينج آند سبالدينج إل إل بى) مركز المملكة، الطابق 20 طريق الملك فهد ص.ب. 14702 الرياض 11434 المملكة العربية السعودية هاتف 966114669400+	KING & SPALDING
أمين الحفظ شركة كسب المالية حى المروج – طريق العليا العام مقابل العزيزية مول ص.ب. 395737 الرياض 11375 المملكة العربية السعودية رقم الهاتف: 00966112079979 www.kasbcapital.sa	كسب المالية KASB Capital
مديرو الأملاك	
شركة شركاء الثقة العقارية طريق الملك فيصل ص.ب. 332 الدمام 31411 هاتف 5335 834 013	Trust Partners
شركة سما الاختيار العقاري شارع العليا ص.ب. 55231 الرياض 11534 هاتف 966114650222+	SELECT PROPERTY MANAGEMENT & R.E. MARKETING
مؤسسة نجمة صلة العقارية شارع الأمير سلطان ص.ب 020179 جدة 21413 هاتف: 6605675 96612+	Star Link Real Estate نجمة صلة العقارية

تعريفات محددة

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

"**أتعاب التعامل**" يقصد بها أتعاب التعامل التي يدفعها الصندوق لمدير الصندوق والتي تساوي 1% من سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم شراؤه أو يبعه من قبل الصندوق وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي اللازم والتفاوض على شروط الشراء أو البيع وإتمام العملية. وتكون أتعاب التعامل مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري؛

"**أتعاب أمين الحفظ**" يقصد بها الأتعاب التي يدفعها الصندوق لأمين الحفظ بمبلغ وقدرة 100 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 تفاضلي مع مقدمي الخدمات المختلفة للصندوق؛

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

"**اللجنة 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 إجمالي مبالغ اشتراكات مالكي الوحدات في الصندوق بالإضافة الى اجمالي القروض على الصندوق؛

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

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

"**طرف ذو علاقة**" يعني أياً من:

(أ) مدير الصندوق؛

(ب) أمين الحفظ؛

(ج) شركة التطوير؛

(د) مدير العقار؛

(هـ) أي مثمن يتم تعيينه من قبل الصندوق لتثمين أصول الصندوق؛

(و) المحاسب القانوني 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.

"**يوم العمل**" يعني أي يوم تفتح فيه البنوك أبوابها للعمل في المملكة العربية السعودية؛

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

" **لائحة صناديق الاستثمار العقاري**" أي اللوائح التي تحمل الاسم نفسه، والصادرة عن هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (1 - 193 - 2006) بتاريخ 6/19 /1427 هـ (الموافق 15 / 7 / 2006 م) بصيغتها المعدلة أو المعاد إصدارها أو المكملة من وقت لآخر؛

"**مالك الوحدات من الجمهور**" 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؛

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

"**المملكة**" تعني المملكة العربية السعودية؛

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

"**مدير الصندوق**" يقصد به شركة الرياض المالية؛

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

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

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

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

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

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

"**السنة المالية**" يعني المدة من ١ يناير حتى ٣١ ديسمبر من كل عام ميلادي؛

"**ايرادات التأجير**" يعني إجمالي الإيرادات من عقود التأجير؛

"**ايرادات التشغيل**" يعني إجمالي الإيرادات من عقود تشغيل العقار؛

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

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

"**نسبة اجمالي العائد السنوي للعقار/للعقارات**" يعني اجمالي ايرادات التأجير وايرادات التشغيل مقسوماً على قيمة شراء العقار أو تكلفة بناء العقار المستهدفة؛

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

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

" **فترة الاشتراك**" تعني فترة اشتراك المستثمرين في الصندوق باشتراكات نقدية لمدة 10 أيام عمل (14 يوم تقويمي) و التي تبدأ من [02018/04/01م] الموافق [1439/07/15 هـ] و تنتهي في [2018/04/12 م] الموافق [1439/07/26هـ]؛

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

"**الصندوق**" يعني صندوق الرياض ريت؛

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

"**الرياض المالية**" يقصد بها مدير الصندوق، وهي "مؤسسة سوق مالية مرخص لها" بموجب الترخيص رقم 37-07070 الصادر عن هيئة السوق المالية السعودية؛

"**الشروط والأحكام**" يقصد بها هذه الشروط والأحكام؛

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

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

"**تداول**" تشير إلى السوق المالية السعودية.

صندوق الرياض ريـت

الشروط والأحكام

1- المقدمة:

تتضمن هذه الوثيقة ("**الشروط والأحكام**") شروط وأحكام "**صندوق الرياض ريـــت**" ("**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 السـعودية والذي تتولى إدارته شـركة الرياض المالية ("**الرياض المالية**" أو "**مدير الصـندوق**") وهي "مؤسـسـة سـوق مالية مرخص لها" بموجب الترخيص رقم 37-07070 الصـادر عن هيئة السـوق المالية السـعودية. ويكون الصـندوق مُدرَجا بالريال السـعودي ومتداولا في السـوق المالية السعودية (تداول) رهناً بموافقة هيئة السوق المالية.

2- الشروط والأحكام:

2-1 اسم الصندوق ونوعه

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

2-2 عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق

الاسم:	**الرياض المالية**
العنوان:	2414حي الشهداء، الوحدة رقم 69
	الرياض 13241-7279
	الرياض 3712 - 12331المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني:	www.riyadcapital.com

2-3 مدة الصندوق:

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

2-4 أهداف الصندوق:

إن الهدف الاسـتثماري الرئيسـي للصـندوق هو توفير دخل جارٍ لمالكي الوحدات وذلك من خلال الاسـتثمار في أصـول عقارية مطورة تطويراً انشـائياً قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري ومتواجدة بشـكل رئيسـي في المملكة العربية السـعودية. ويعتزم الصـندوق تمويل تكاليف الاسـتحواذ والتشـغيل من خلال مبالغ الاشـتراك في الصـندوق وتمويل متوافق مع أحكام الشـريعة الإسـلامية إضـافة إلى العوائد من استثمارات الصندوق.

5-2 وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية:

يتمثل غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية في الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً انشائياً 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 والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصالح مالكي الوحدات. وبهذا الخصوص، في حال تجاوزت المبالغ النقدية الناتجة عن الأرباح المذكورة نسبة 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة، سيقوم مدير الصندوق باستثمار الأرباح المذكورة خلال فترة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ بيع الأصل العقاري، وفي حال عدم تحديد فرصة مناسبة للاستثمار خلال الفترة المذكورة، يتم توزيع المبالغ التي تزيد عن 25% من اجمالي قيمة أصول الصندوق على المستثمرين خلال فترة 30 يوم عمل من انتهاء مدة الستة أشهر المذكورة.

6-2 ملخص استراتيجيات الصندوق:

إن الهدف الرئيسي للصندوق هو تحقيق توزيعات نقدية مستقرة وقابلة للنمو لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً انشائياً 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 والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصلحة مالكي الوحدات (مع مراعاة الفقرة 2-5 أعلاه)؛ 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 اسلوب 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 اقصى عوائد من الصندوق واشغال للعقارات بشكل مستمر بما يخدم مصالح الصندوق ومالكي الوحدات.

وصف لأنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق

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

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

حيث أن الصندوق يستثمر في المقام الأول في أصول عقارية مطورة تطويراً انشائياً 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 انشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوريٍ وذلك

بحسب آخر قوائم مالية مدققة؛ و(ب) ألا يستثمر الصندوق في أراضٍ بيضاء. وتتكون المحفظة الاستثمارية الحالية للصندوق من العقارات التالية:

- مركز الازدهار التجاري
- فندق فيفيندا – شارع موسى بن نصير
- أبراج الفرسان التجارية والفندقية
- المركز المتميز التجاري
- مبنى ذي رزيدنس التجاري والفندقي
- أبراج الشاطئ التجارية والمكتبية والفندقية
- فندق أسكوت كورنيش الخبر
- فندق أسكوت التحلية - جدة

سياسات تركز الاستثمار

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

نوع الاستثمار	نسبة التخصيص
استثمارات عقارية (أصول مدرة للدخل) في القطاعات الفندقية أو المكتبية أو التجارية (باستثناء تلك الواقعة في مكة المكرمة او 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 او المدينة المنورة) • تعاملات المرابحة 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 كل من صناديق النقد والمتاجرة والصناديق العقارية. • استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية	لا تزيد عن 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة. ويجوز للصندوق استثمار ما يزيد عن النسبة المذكورة في تعاملات المرابحة والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل، وفي حال بيع الصندوق أي من أصوله العقارية. وكانت المتحصلات من البيع سبباً لتجاوز المبالغ النقدية وتعاملات المرابحة 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 اجمالي قيمة اصول الصندوق على المستثمرين خلال فترة 30 يوماً من انتهاء مدة 6 أشهر المذكورة.

صلاحيات الاقتراض

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 اخر قوائم مالية مدققة. وتعتمد النسبة الفعلية للتمويل على (أ) اعتبارات خاصة بترتيب التمويل المتحصل عليه و (ب) ظروف السوق السائدة.

وسائل وكيفية استثمار النقد المتوفر في الصندوق

يجوز للصندوق القيام باستثمار المبالغ النقدية المتوفرة وذلك في عمليات المرابحة 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 المرابحة 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 تركز الاستثمار".

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

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 ايجاد الفرص و الفرز 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 التثمين (والواقع مرتين في السنة بتاريخ 30 يونيو و31 ديسمبر من كل سنة ميلادية وفي أوقات أخرى كما يقرره مدير الصندوق) واقتراح استراتيجيات معينة بما في ذلك استراتيجيات البيع 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 تغير في ظروف السوق له تأثير على استثمارات الصندوق؛

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

أصول الصندوق قبل زيادة رأس المال:

التوزيع الجغرافي الحالي للصندوق قبل زيادة رأس المال

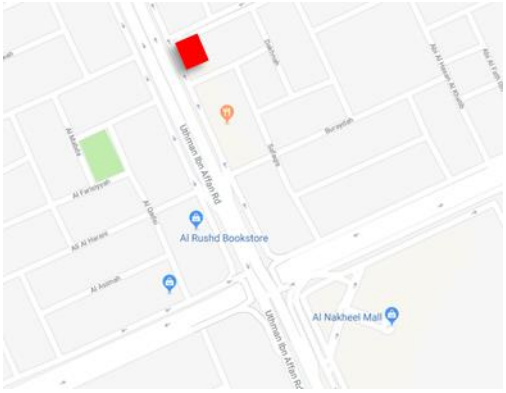
معلومات عن العقار ات بالصندوق	
اسم المالك	الرياض ريت
اسم العقار	مركز الازدهار التجاري
النوع	تجاري
الموقع	مدينة الرياض – حي الازدهار – طريق عثمان بن عفان
الاستخدام	تجاري
مساحة الأرض	2,506 متر مربع
مساحة البناء	6,431 متر مربع
عدد الادوار و الوحدات	دور أرضي و ميزانين تجاري (7 معارض)، دورين اداري (17 مكتب)
سنة بناء العقار	2015
عمر العقار	سنتين
عدد عقود الإيجار والتشغيل	17 عقد ايجار
قيمة شراء العقار	38,000,000 ريال سعودي

تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل		
أهم المستأجرين والمشغلين	شركة أوبال الطبية (يمثل 32.3% من اجمالي ايرادات التأجير وينتهي في شهر أبريل 2026) صيدلية النهدي (يمثل 16.3% من اجمالي ايرادات التأجير وينتهي في شهر فبراير 2021) شركة خفيف التجارية المحدودة (يمثل 13.7% من اجمالي ايرادات التأجير و ينتهي في شهر مارس 2021)	
عدد ومدد عقود الإيجار	**مدد العقود**	**عدد العقود**
	عقود الإيجار التي تزيد المدة المتبقية منها عن خمس سنوات	1 (يمثل 32.3% من اجمالي الايجارات)
	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات	13 ((يمثل 60.7% من اجمالي الايجارات)
	عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة	3 (يمثل 7.0% من اجمالي الايجارات)
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقود	3.7 سنة	

	الاداء التشغيلي الحالي	الاداء التشغيلي المستهدف		
	(2017)	(2018)	(2019)	(2020)
اجمالي ايرادات التأجير	3,419,482 ريال سعودي	3,524,000 ريال سعودي	3,524,000 ريال سعودي	3,524,000 ريال سعودي
صافي دخل التأجير	3,234,679 ريال سعودي	3,301,000 ريال سعودي	3,301,000 ريال سعودي	3,301,000 ريال سعودي
نسبة الاشغال للجزء التجاري	%94	100%	100%	100%
اجمالي ايرادات التشغيل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي دخل التشغيل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
نسبة الاشغال للجزء الفندقي	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي دخل التأجير والتشغيل	3,234,679 ريال سعودي	3,301,000 ريال سعودي	3,301,000 ريال سعودي	3,301,000 ريال سعودي
نسبة اجمالي العائد السنوي للعقار	%9.00	%9.27	%9.27	%9.27
نسبة صافي العائد السنوي للعقار	%8.51	%8.69	%8.69	%8.69

الإيجار والتشغيل للسنوات السابقة	السنة	قيمة الإيجار
	2016م	3,207,524 ريال سعودي
	2015م	لا يوجد

موقع خريطة العقار


Al Rushd Bookstore
Al Nakheel Mall
Uthman Bin Affan Rd
Uthman Bin Affan Rd

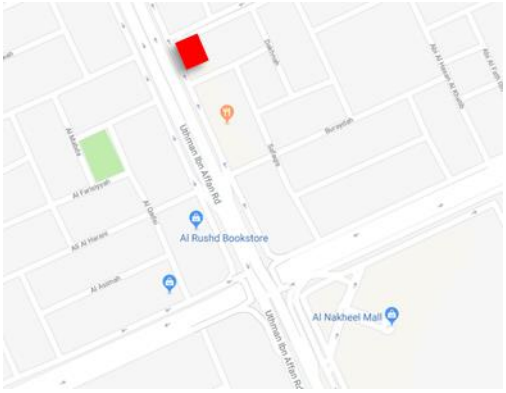
معلومات عن العقار ات بالصندوق	
اسم المالك	الرياض ريت
اسم العقار	فيفيندا – موسى بن نصير
النوع	تجاري
الموقع	مدينة الرياض - حي العليا – شارع موسى بن نصير
الاستخدام	فندقي
مساحة الأرض	2,800 متر مربع
مساحة البناء	4,279 متر مربع
عدد الادوار و الوحدات	دورين فندقي (12 فلة فندقية ومبنى اداري)
سنة بناء العقار	2015
عمر العقار	سنتين
عدد عقود الإيجار والتشغيل	1 عقد ايجار
قيمة شراء العقار	41,000,000 ريال سعودي

تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل		
أهم المستأجرين والمشغلين	شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري (يمثل 100% من اجمالي ايرادات التأجير و ينتهي في شهر ابريل 2032)	
عدد ومدد عقود الإيجار	مدد العقود	عدد ومدد عقود الإيجار
	عقود الإيجار التي تزيد المدة المتبقية منها عن خمس سنوات	1 (يمثل 100% من اجمالي الايجارات)
	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات	0
	عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة	0
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد	14.7سنة	

	الاداء التشغيلي الحالي	الاداء التشغيلي المستهدف		
	(2017) [1]	(2018)	(2019)	(2020)
اجمالي ايرادات التأجير	2,435,616 ريال سعودي	3,500,000 ريال سعودي	3,500,000 ريال سعودي	3,500,000 ريال سعودي
صافي دخل التأجير	2,435,616 ريال سعودي	3,500,000 ريال سعودي	3,500,000 ريال سعودي	3,500,000 ريال سعودي
نسبة الاشغال للجزء التجاري	100%	100%	100%	100%
اجمالي ايرادات التشغيل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي دخل التشغيل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
نسبة الاشغال للجزء الفندقي	لا يوجد	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	3,500,000 ريال سعودي
نسبة اجمالي العائد السنوي للعقار	%5.94	8.54%	8.54%	8.54%
نسبة صافي العائد السنوي للعقار	%5.94	8.54%	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 ابريل 2017 والعوائد لا تعكس كامل السنة المالية.

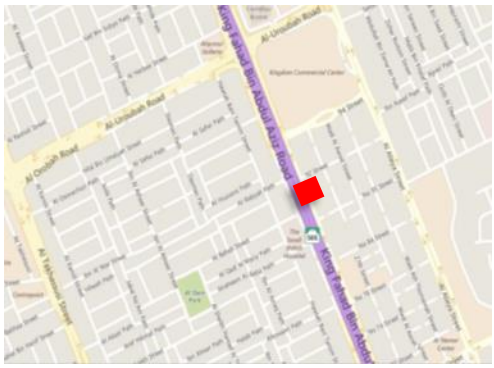
معلومات عن العقار ات بالصندوق	
اسم المالك	الرياض ريت
اسم العقار	أبراج الفرسان
النوع	تجاري
الموقع	مدينة الرياض - حي العليا - طريق الملك فهد
الاستخدام	فندقي و تجاري
مساحة الأرض	1,740متر مربع
مساحة البناء	5,903متر مربع
عدد الادوار والوحدات	البرج الأول: دور أرضي وميزانين تجاري (معرضين) و8 أدوار ادارية (14 مكتب). البرج الثاني: 8 أدوار فندقية (شقق فندقية)
سنة بناء العقار	2002
عمر العقار	15 سنة
عدد عقود الإيجار والتشغيل	15 عقد ايجار
قيمة شراء العقار	53,000,000 ريال سعودي

تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل		
أهم المستأجرين والمشغلين	شركة الفرسان للسفر والسياحة (يمثل 59.4% من اجمالي ايرادات التأجير وينتهي في شهر فبراير 2018) فندق قصر الحمراء (يمثل 17.9% من اجمالي ايرادات التأجير وينتهي في شهر يوليو 2019) شركة لينا (يمثل 3.6% من اجمالي ايرادات التأجير وينتهي في شهر مارس 2018)	
عدد ومدد عقود الإيجار	**مدد العقود**	**عدد ومدد عقود الإيجار**
	عقود الإيجار التي تزيد المدة المتبقية منها عن خمس سنوات	0
	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات	1 (يمثل 17.9% من اجمالي الايجارات)
	عقود الإيجار المتبقى على انتهاء مدتها أقل من سنة	14 (يمثل 82.1% من اجمالي الايجارات)
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد	1.2 سنة	

	الاداء التشغيلي الحالي	الاداء التشغيلي المستهدف		
	(2017)	(2018) [1]	(2019) [1]	(2020) [1]
اجمالي ايرادات التأجير	4,969,813 ريال سعودي	4,957,000 ريال سعودي	4,957,000 ريال سعودي	4,957,000 ريال سعودي
صافي دخل التأجير	4,647,454 ريال سعودي	4,597,000 ريال سعودي	4,597,000 ريال سعودي	4,597,000 ريال سعودي
نسبة الاشغال للجزء التجاري	%96	%96	%96	%96
اجمالي ايرادات التشغيل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي دخل التشغيل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
نسبة الاشغال للجزء الفندقي	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي دخل التأجير والتشغيل	4,647,454 ريال سعودي	4,597,000 ريال سعودي	4,597,000 ريال سعودي	4,597,000 ريال سعودي
نسبة اجمالي العائد السنوي للعقار	%9.38	%9.35	%9.35	%9.35
نسبة صافي العائد السنوي للعقار	%8.77	%8.67	%8.67	%8.67

الإيجار والتشغيل للسنوات السابقة	السنة	قيمة الإيجار
	2016م	4,610,000 ريال سعودي
	2015م	4,610,000 ريال سعودي

موقع خريطة العقار



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

معلومات عن العقار ات بالصندوق	
اسم المالك	الرياض ريت
اسم العقار	المركز المتميز
النوع	تجاري
الموقع	مدينة الرياض حي غرناطة – تقاطع طريق الامام سعود ين عبدالعزيز مع شارع خالد بن الوليد
الاستخدام	تجاري
مساحة الأرض	4,630 متر مربع
مساحة البناء	7,149 متر مربع
عدد الادوار والوحدات	أرضي و ميزانين تجاري (12 معرض)، دورين اداري (32 مكتب)
سنة بناء العقار	2015
عمر العقار	3 سنوات
عدد عقود الإيجار	16 عقد ايجار
قيمة شراء العقار	ريال سعودي85,358,000

تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل		
أهم المستأجرين والمشغلين	شركة تدريس (يمثل 19.3% من اجمالي ايرادات التأجير وينتهي في شهر يوليو 2029) شركة سنام (يمثل 11.5% من اجمالي ايرادات التأجير وينتهي في شهر فبراير 2025) شركة المغربى للبصريات (يمثل 13.7% من اجمالى ايرادات التأجير وينتهى فى شهر نوفمبر 2020)	
عدد ومدد عقود الإيجار	**مدد العقود**	**مدد العقود**
	عقود الإيجار التي تزيد المدة المتبقية منها عن خمس سنوات	7 (يمثل 52% من اجمالي الإيجارات)
	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات	7 (يمثل 31% من اجمالي الإيجارات)
	عقود الإيجار المتبقى على انتهاء مدتها أقل من سنة	2 (يمثل 17% من اجمالي الإيجارات)
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد	5.3 سنة	

	الاداء التشغيلي الحالي	الاداء التشغيلي المستهدف		
	(2017)	(2018)	(2019)	(2020)
اجمالي ايرادات التأجير	6,817,101 ريال سعودي	7,224,000 ريال سعودي	7,224,000 ريال سعودي	7,224,000 ريال سعودي
صافي دخل التأجير	6,323,856 ريال سعودي	6,788,000 ريال سعودي	6,788,000 ريال سعودي	6,788,000 ريال سعودي
نسبة الاشغال للجزء التجاري	%85	90%	90%	90%
اجمالي ايرادات التشغيل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي دخل التشغيل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
نسبة الاشغال للجزء الفندقى	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي دخل التأجير والتشغيل	6,323,856 ريال سعودي	6,788,000 ريال سعودي	6,788,000 ريال سعودي	6,788,000 ريال سعودي
نسبة اجمالى العائد السنوي للعقار	%7.99	%8.46	%8.46	%8.46
نسبة صافى العائد السنوي للعقار	%7.41	%7.95	%7.95	%7.95

الإيجار والتشغيل للسنوات السابقة	**السنة**	**قيمة الإيجار**
	2016م	6,753,870 ريال سعودي
	2015م	6,204,709 ريال سعودي

موقع خريطة العقار

Buqshah Cafe
Imam Abdullah Ibn Saud Ibn Abdulaziz Rd
Imam Abdullah Ibn Saud Ibn Abdulaziz Branch Rd
El Seif Engineering Contracting Co
Khalid Ibn Al Walid St
Sizzler House

معلومات عن العقار ات بالصندوق	
اسم المالك	الرياض ريت
اسم العقار	ذي ريزدنس
النوع	تجاري
الموقع	مدينة الرياض - حي حطين - شارع الأمير سعود بن محمد بن مقرن
الاستخدام	تجاري و فندقي
مساحة الأرض	15,000 متر مربع
مساحة البناء	15,352.54 متر مربع
عدد الادوار والوحدات	الجزء التجاري: دور أرضي وميزانين ودور أول تجاري (11 وحدة). الجزء الفندقي: دورين فندقي (32 فلة فندقية و 3 مباني إدارية)
سنة بناء العقار	2017
عمر العقار	سنة
عدد عقود الإيجار والتشغيل	6 عقود ايجار – 1 عقد تشغيل
قيمة شراء العقار	136,363,000 ريال سعودي

تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل		
أهم المستأجرين والمشغلين	شركة مرود (يمثل 35.0% من اجمالي ايرادات التأجير وينتهي في شهر أكتوبر 2027) شركة امتياز المطاعم (يمثل17.4% من اجمالي ايرادات التأجير وينتهي في شهر سبتمبر 2032)	
عدد ومدد عقود الإيجار	**مدد العقود**	**عدد العقود**
	عقود الإيجار التي تزيد المدة المتبقية منها عن خمس سنوات	2 (يمثل 52.4% من اجمالي الايجارات)
	عقود الإيجار والتشغيل ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات	3 (يمثل 22% من اجمالي الايجارات)
	عقود الإيجار والتشغيل المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة	1 (يمثل 25.6% من اجمالي الايجارات)
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد	6.8 سنة	

	الاداء التشغيلي الحالي	الاداء التشغيلي المستهدف		
	(2017) [1]	(2018)	(2019)	(2020)
اجمالي ايرادات التأجير	3,128,225 ريال سعودي	6,450,000 ريال سعودي	6,450,000 ريال سعودي	6,450,000 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 الاشغال للجزء التجاري	77%	%100	%100	%100
اجمالي ايرادات 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 الاشغال للجزء الفندقي	%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 اجمالي 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 نظرا لشراء العقار في مايو 2017.

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

معلومات عن العقار ات بالصندوق	
اسم المالك	الرياض ريت
اسم العقار	أبراج الشاطئ
النوع	تجاري
الموقع	حي الشاطئ مدينة الدمام
الاستخدام	تجاري وفندقي
مساحة الأرض	6,300 متر مربع
مساحة البناء	14,927 متر مربع
عدد الادوار والوحدات	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 ايجار
قيمة شراء العقار	97,000,000 ريال سعودي

تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل		
أهم المستأجرين والمشغلين	شركة بودل للفنادق والمنتجعات (يمثل 50% من اجمالي ايرادات التأجير وينتهي في شهر فبراير 2031) مركز الخليج للتدريب (يمثل 6.6% من اجمالي ايرادات التأجير وينتهي في شهر يناير 2020) الجعفري للمقاولات (يمثل 6.3% من اجمالي ايرادات التأجير وينتهي في شهر أبريل 2020)	
عدد ومدد عقود الإيجار	**مدد العقود**	**عدد العقود**
	عقود الإيجار التي تزيد المدة المتبقية منها عن خمس سنوات	1 (يمثل 50% من اجمالي الايجارات)
	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات	22 (يمثل 40.1% من اجمالي الايجارات)
	عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة	6 (يمثل 9.9% من اجمالي الايجارات)
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد*	6.8 سنة	

	الاداء التشغيلي الحالي	الاداء التشغيلي المستهدف		
	(2017)	(2018)	(2019)	(2020)
اجمالي ايرادات التأجير	7,892,049 ريال سعودي	8,458,000 ريال سعودي	8,458,000 ريال سعودي	8,758,000 ريال سعودي
صافي دخل التأجير	7,214,456 ريال سعودي	7,867,000 ريال سعودي	7,978,000 ريال سعودي	8,278,000 ريال سعودي
نسبة الاشغال للجزء التجاري	%91	96%	96%	96%
اجمالي ايرادات التشغيل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي دخل التشغيل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
نسبة الاشغال للجزء الفندقي	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي دخل التأجير والتشغيل	7,214,456 ريال سعودي	7,867,000 ريال سعودي	7,978,000 ريال سعودي	7,867,000 ريال سعودي
نسبة اجمالي العائد السنوي للعقار	%8.14	%8.72	%8.72	%8.98
نسبة صافي العائد السنوي للعقار	%7.44	%8.11	%8.22	%8.47

الإيجار والتشغيل للسنوات السابقة	**السنة**	**قيمة الإيجار**
	2016م	7,336,255 ريال سعودي
	2015م	0

موقع خريطة العقار

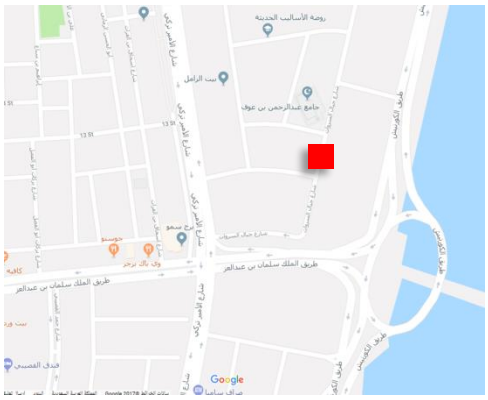
معلومات عن العقار ات بالصندوق	
اسم المالك	الرياض ريـت
اسم العقار	اسكوت – كورنيش الخبر
النوع	تجاري
الموقع	مدينة الخبر – حي اليرموك - طريف الأمير تركي
الاستخدام	فندقي تجاري
مساحة الأرض	2,800 متر مربع
مساحة البناء	24,453 متر مربع
عدد الادوار والحدات	18 دور
سنة بناء العقار	2018
عمر العقار	قيد الانشاء
عدد عقود الإيجار والتشغيل	1 عقد تشغيل
تكلفة بناء العقار المستهدفة [1]	ريال سعودي174,000,000

تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل		
أهم المستأجرين والمشغلين	شركة أسكوت العالمية(مدة العقدة 25 سنة من تاريخ التشغيل)	
عدد ومدد عقود التشغيل	**مدد العقود**	**عدد العقود**
	عقود الإيجار التي تزيد المدة المتبقية منها عن خمس سنوات	1 (يمثل 100% من اجمالي التشغيل)
	عقود الإيجار والتشغيل ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات	0
	عقود الإيجار والتشغيل المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة	0
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد	25 سنة	

	الاداء التشغيلي الحالي	الاداء التشغيلي المستهدف		
	(2017)	**(2018) [2]**	**(2019)**	**(2020)**
اجمالي ايرادات التأجير	لا يوجد	650,000 ريال سعودي	1,300,000 ريال سعودي	1,300,000 ريال سعودي
صافي دخل التأجير	لا يوجد	650,000 ريال سعودي	1,300,000 ريال سعودي	1,300,000 ريال سعودي
نسبة الاشغال للجزء التجاري	لا يوجد	%100	%100	%100
اجمالي ايرادات 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	17,600,000ريال سعودي	21,400,000 ريال سعودي
نسبة الاشغال للجزء الفندقي	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 اجمالي 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 والتشغيل**
	2016م	لا يوجد
	2015م	لا يوجد

موقع خريطة العقار



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

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

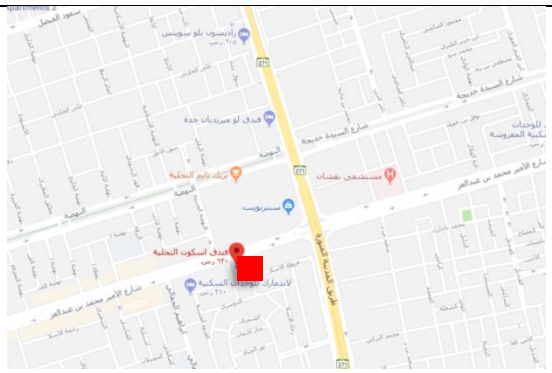
معلومات عن العقار الحالى	
اسم المالك	الرياض ريت
اسم العقار	برج أسكوت التحلية جدة
النوع	تجاري
الموقع	مدينة جدة – حي الأندلس – شارع التحلية
الاستخدام	فندقى و تجاري
مساحة الأرض	2,025 متر مربع
مساحة البناء	14,528متر مربع
عدد الادوار والوحدات	دور أرضى و ميزانين تجاري (معرض واحد) و 17 دور فندقى
سنة بناء العقار	2013
عمر العقار	4 سنوات
عدد عقود الإيجار والتشغيل	2 عقد ايجار
قيمة شراء العقار	135,000,000 ريال سعودى

تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل		
أهم المستأجرين والمشغلين	شركة اطياف (يمثل 76.8% من اجمالي ايرادات التأجير وينتهي في عام 2028) الاتصالات السعودية STC (يمثل 23.2% من اجمالى ايرادات التأجير وينتهى فى عام 2019)	
عدد ومدد عقود الإيجار	**مدد العقود**	**مدد العقود**
	عقود الإيجار التي تزيد المدة المتبقية منها عن خمس سنوات	1 (يمثل 76.8% من اجمالي الايجارات)
	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات	0
	عقود الإيجار المتبقى على انتهاء مدتها أقل من سنة	1 (يمثل 23.2% من اجمالى الايجارات)
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد*	10.8 سنة	

	الاداء التشغيلي الحالي	الاداء التشغيلي المستهدف		
	(2017) [1]	(2018)	(2019)	(2020)
اجمالي ايرادات التأجير	9,186,795 ريال سعودي	10,400,000 ريال سعودي	11,400,000 ريال سعودي	11,400,000 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 الاشغال للجزء التجاري	100%	%100	100%	100%
اجمالى ايرادات التشغيل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافى دخل التشغيل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
نسبة الاشغال للجزء الفندقى	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 اجمالى العائد السنوي للعقار	%6.81	%7.70	%8.44	%8.44
نسبة صافى العائد السنوي للعقار	%6.81	%7.70	%8.44	%8.44

الإيجار والتشغيل للسنوات الثلاث السابقة	**السنة**	**قيمة الإيجار**
	2016م	10,400,000 ريال سعودي
	2015م	10,400,000 ريال سعودي

موقع خريطة العقار

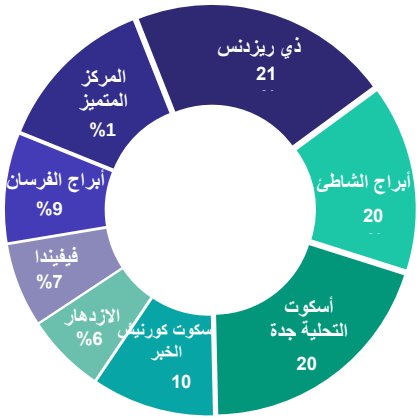


(1) العائد السنوي لا يعكس ايرادات التأجير لكامل السنة لشركة STC.

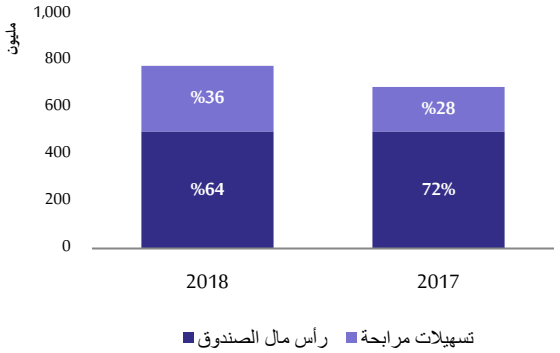
تركيبة صندوق الرياض ريـت قبل زيادة رأس المال:

	نسبة اجمالى العائد السنوي من قيمة شراء العقار [6]		نسبة صافى العائد السنوي من قيمة شرا العقار [6]	
العقار	2017	2018	2017	2018
مركز الازدهار التجاري	%9.00	%9.27	%8.51	%8.69
فندق فيفيندا [1]	%5.94	%8.54	%5.94	%8.54
أبراج الفرسان	%9.38	%9.35	%8.77	%8.67
المركز المتميز	%7.99	%8.46	%7.57	%7.95
ذي ريزدنس . [2]	%2.29	%14.19	%2.14	%8.07
أبراج الشاطئ	%8.14	%8.72	%7.44	%8.11
أسكوت التحلية جدة	%6.81	%7.70	%6.81	%7.70
جميع العقارات المدرة للدخل	%6.46	%9.80	%6.14	%8.10
اسكوت كورنيش الخبر [5]	%0.00	%4.74	%0.00	%2.96
جميع العقارات تحت الانشاء	%0.00	%4.74	%0.00	%2.96

توزيع صافي دخل العقارات قبل زياردة رأس المال



الهيكلة المالية للصندوق قبل زيادة رأس المال



	2017	2018
رأس مال الصندوق	500,000,000	500,000,000
القروض البنكية [3]	190,000,000	280,000,000
حجم الصندوق المستهدف	690,000,000	790,000,000
اجمالى ايرادات العقارات	37,848,081	57,413,000
صافى دخل العقارات	35,963,497	47,453,000

	نسبة العائد من رأس مال الصندوق الحالي	
اجمالي ايرادات العقارات	%7.57	%13.13
صافي دخل العقارات	%7.19	%10.52
اجمال مصاريف الصندوق	(%1.47)	(%2.23)
مصاريف تسهيلات المرابحة [4]	(%0.04)	(%1.73)
صافي دخل الصندوق	**%5.68**	**%6.56**

(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.

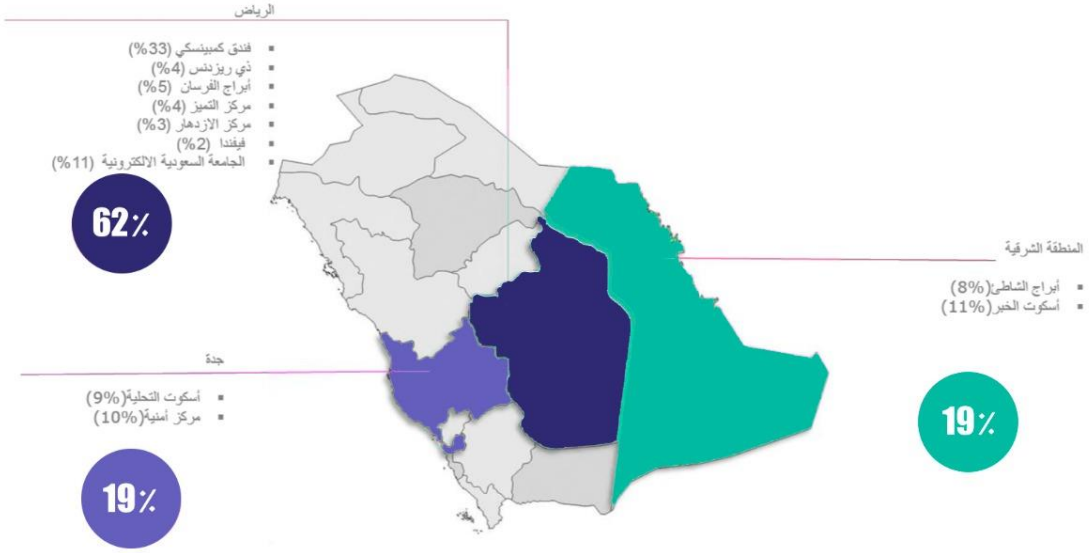
(4) حسب ما هو موضح في صكوك الملكية للعقارات (للعقارات المدرة للدخل) أو تكلفة بناء العقار المستهدفة (للعقارات تحت الإنشاء)

العقارات الجديدة:

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

العقار	طريقة الاستحواذ	طرق الدفع	قرارات او موافقات	افصاح
الجامعة السعودية الالكترونية	كلي	عيني	- اتفاقية شراء وبيع مع صندوق التعليم العالي.	- الاتفاق مع طرف غير ذي علاقة. - الملاك المشتركين عينياً هم صندوق التعليم العالي. - تمثل نسبة الاشتراك العيني 8.4% من اجمالي رأس مال الصندوق بعد الزيادة. - يلتزم البائع بالاحتفاظ بملكيته في الصندوق بالكامل لمدة لا تقل عن 6 أشهر.
فندق برج رافال والبوليفارد	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 مليكة 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 اجمالي رأس مال الصندوق بعد الزيادة. - لا يملك مدير الصندوق أي حصة في صندوق الرياض للتطوير العقاري – برج رافال - يلتزم الملاك المباشرين 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 عينياً هم غسان وعبد الله أبناء محمد أمين دهلوي. - تمثل نسبة الاشتراك العيني 10.3% من اجمالي رأس مال الصندوق بعد الزيادة - يلتزم البائع بالاحتفاظ بملكيته في الصندوق بالكامل لمدة لا تقل عن 6 أشهر.

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



معلومات عن العقار ات الجديدة			
اسم المالك	صندوق التعليم العالي		
اسم العقار	الجامعة السعودية الالكترونية		
النوع	تجاري/ تعليمي		
الموقع	حي الربيع, الرياض		
الاستخدام	تعليمي		
مساحة الأرض	14,192متر مربع		
مساحة البناء	30,345.98 متر مربع		
عدد الادوار والوحدات	3 أدوار		
سنة اكتمال بناء العقار	2012 [3]		
عمر العقار	4 سنوات		
عدد عقود الإيجار والتشغيل	1 عقد ايجار		
قيمة 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 ريال سعودي

تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل		
أهم المستأجرين والمشغلين	الجامعة السعودية الالكترونية (يمثل 100% من ايرادات التأجير وينتهي في يونيو 2018)	
عدد ومدد عقود الإيجار	**مدد العقود**	**مدد 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 اجمالي الايجارات)
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد [4]	0.5 سنة	

	الاداء التشغيلي الحالي	الاداء التشغيلي المستهدف		
	(2017)	(2018)	(2019)	(2020)
اجمالي ايرادات التأجير	12,000,000 ريال سعودي	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	11,970,000 ريال سعودي
نسبة الاشغال للجزء التجاري	100%	100%	100%	100%
اجمالي ايرادات التشغيل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي دخل التشغيل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
نسبة الاشغال للجزء الفندقي	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 اجمالي 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 الثلاث السابقة	**السنة**	**قيمة الإيجار**
	2016م	11,970,000 ريال سعودي
	2015م	11,970,000 ريال سعودي

موقع خريطة العقار

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

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

(3) رقم شهادة اتمام البناء 1759/1433 بتاريخ 1433/3/13

(4) يعتبر عقد الجامعة الالكترونية عقد حكومي وفقاً للوائح الايجارات الصادرة من قبل وزارة المالية، وهذه العقود الحكومية تبلغ مددها الايجارية من سنة الى 3 سنوات، تجدد تلقائياً إذا رغب الطرفان. تم تجديد العقد في يونيو من عام 2015 لمدة 3 سنوات. الجدير بالذكر ان سعر المتر الايجاري للجامعة الالكترونية تقريباً 677 ريال للمتر شاملاً المساحات المكتبية والتجارية.

معلومات عن العقار ات الجديدة	
اسم المالك	شركة برج رافال العقارية
اسم العقار	فندق برج رافال والبوليفارد
النوع	تجاري
الموقع	–مدينة الرياض – حي الصحافة- طريق المالك فهد
الاستخدام	تجاري وفندقى
مساحة الأرض	21,106 متر مربع
مساحة البناء	95,773 متر مربع
عدد الادوار والوحدات	الجزء التأجيري: دورين (معارض) الجزء الفندقي 25 دور (349 غرفة فندقية و قاعة احتفالات و 21 قاعة اجتماعات بالإضافة الى مرافق تجارية وخدمية اخرى)
سنة اكتمال بناء العقار [5]	2014
عمر العقار	4 سنوات
عدد عقود الإيجار والتشغيل	1 عقد ايجار – 1 عقد تشغيل
قيمة شراء العقار	677,000,000 ريال سعودى (تاريخ عقد الشراء 2017/08/29)

قيمة تقييم العقار (ريال سعودي)	التقييم الأول [1]	التقييم الثاني [2]	التقييم الثالث [3] (تقييم اضافى)	التقييم الرابع[4] (تقييم اضافى)	المتوسط
	709,547,259	707,134,966	699,200,000	625,360,000	685,310,556

تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل		
أهم المستأجرين والمشغلين	فندق برج رافال والبوليفارد (يمثل 100% من اجمالي ايرادات التشغيل وينتهي في سبتمبر 2033) شركة الاتصالات السعودية (يمثل 100% من اجمالى ايرادات التأجير وينتهى ديسمبر 2022)	
عدد ومدد عقود الإيجار والتشغيل	**مدد العقود**	**مدد العقود**
	عقود الإيجار التى تزيد المدة المتبقية منها عن خمس سنوات	2 (يمثل 100% من اجمالى الايجارات)
	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات	لا يوجد
	عقود الإيجار المتبقى على انتهاء مدتها أقل من سنة	لا يوجد
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد	14 سنة	

	الاداء التشغيلي الحالي	الاداء التشغيلي المستهدف		
	(2017) [5]	(2018) [6]	(2019) [6]	(2020)
اجمالي ايرادات التأجير	5,500,000 ريال سعودي	6,500,000 ريال سعودي	6,500,000 ريال سعودي	6,500,000 ريال سعودي
صافي دخل التأجير	5,500,000 ريال سعودي	6,500,000 ريال سعودي	6,500,000 ريال سعودي	6,500,000 ريال سعودي
نسبة الاشغال للجزء التجاري	%90	%100	%100	%100
اجمالي ايرادات التشغيل	116,600,000 ريال سعودي	137,900,000 ريال سعودي	162,000,000 ريال سعودي	168,000,000 ريال سعودي
صافي دخل التشغيل	28,350,000 ريال سعودي	42,800,000 ريال سعودي	50,000,000 ريال سعودي	51,500,000 ريال سعودي
نسبة الاشغال للجزء الفندقى	%44.5	%53	%59	%59
صافي دخل التأجير والتشغيل	33,850,000 ريال سعودي	49,300,000 ريال سعودي	56,500,000 ريال سعودي	58,000,000 ريال سعودي
نسبة اجمالي العائد السنوي للعقار	%18.04	%21.33	%24.89	%25.87
نسبة صافي العائد السنوي للعقار	%5.00	%7.28	%8.35	%8.57

الإيجار والتشغيل للسنوات الثلاث السابقة	**السنة**	**قيمة الإيجار والتشغيل**
	2016م	25,800,000 ريال سعودي
	2015م	31,900,000 ريال سعودي

موقع خريطة العقار

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

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

(3) تقييم اضافي من شركة نايت فرانك واسلوب 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 اضافي من شركة جونز لانق لاسال واسلوب 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 اتمام البناء 4426/1435 بتاريخ 1435/7/28. خلال عام 2017، تم تأهيل الجزء التجاري بالكامل واعادة تأجير اغلب المساحات الايجارية لشركة STC (أكاديمية STC التعليمية).

(6) من المستهدف ان 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 العقار ات الجديدة	
اسم المالك	أبناء محمد أمين دهلوي
اسم العقار	مركز أمنية
النوع	تجاري وسكنى
الموقع	مدينة جدة – حي الروضة- شارع سعود الفيصل
الاستخدام	سكنى – معارض – مكاتب
مساحة الأرض	10,000متر مربع
مساحة البناء	19,714.6 متر مربع
عدد الادوار	المركز التجاري: دور أرضي وميزانين (معارض)، 3 أدوار (مكاتب). المبنى السكني: 3 أدوار (شقق سكنية)
سنة اكتمال بناء العقار	**2008**
عمر العقار	**10 سنوات** [3]
عدد عقود الإيجار والتشغيل	**82 عقد ايجار**
قيمة شراء العقار	168,000,000 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

تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل	
أهم المستأجرين والمشغلين	الشركة السعودية للأبحاث والتسويق (يمثل 28.2% من اجمالي ايرادات التأجير وينتهي في ديسمبر 2022) شركة العيادات التجميلية (يمثل 6.1% من اجمالي ايرادات التأجير وينتهي في يونيو 2019) شركة المجموعة الثلاثة (يمثل 5.1% من اجمالي الايجارات وينتهي في مارس 2018)

عدد ومدد عقود الإيجار	**مدد العقود**	**مدد 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 اجمالي الايجارات)
	عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة	66 (51 عقد سكني) (يمثل 52.6% من اجمالي الايجارات)
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد	1.7 سنة	

	الاداء التشغيلي الحالي	الاداء التشغيلي المستهدف		
	(2017)	(2018)	(2019)	(2020)
اجمالي ايرادات التأجير	13,300,290 ريال سعودي	15,300,000 ريال سعودي	15,300,000 ريال سعودي	16,000,000 ريال سعودي
صافي دخل التأجير	12,369,270 ريال سعودي	14,300,000 ريال سعودي	14,300,000 ريال سعودي	15,000,000 ريال سعودي
نسبة الاشغال للجزء التجاري	%84	%95	%95	%95
اجمالي ايرادات التشغيل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي دخل التشغيل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
نسبة الاشغال للجزء الفندقي	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي دخل التأجير والتشغيل	12,369,270 ريال سعودي	14,300,000 ريال سعودي	14,300,000 ريال سعودي	14,300,000 ريال سعودي
نسبة اجمالي العائد السنوي للعقار	%7.92	%9.11	%9.11	%9.56
نسبة صافي العائد السنوي للعقار	%7.36	%8.51	%8.51	%8.93

الإيجار والتشغيل للسنوات الثلاث السابقة	**السنة**	**قيمة الإيجار**
	2016م	15,490,000 ريال سعودي
	2015م	15,490,000 ريال سعودي

موقع خريطة العقار

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

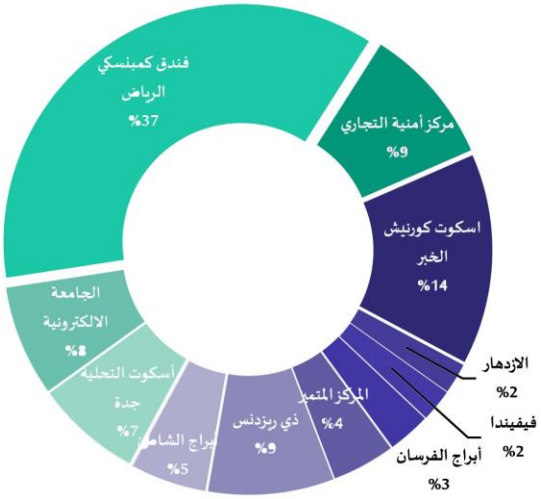
(2)تقييم باركود واسلوب التقييم المتبع هو رسملة الدخل (Income Capitalization) بتاريخ 2018/01/22

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

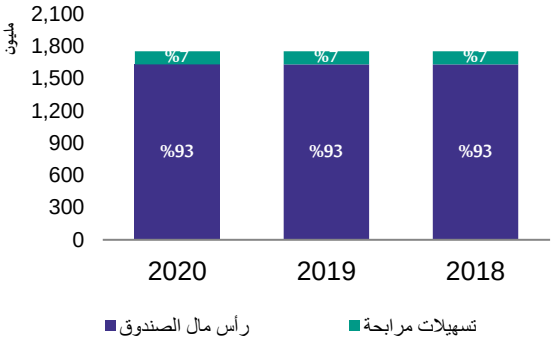
تركيبة صندوق الرياض ريـت بعد زيادة رأس المال:

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

توزيع صافي دخل العقارات بعد زيادة رأس المال



الهيكلة المالية للصندوق بعد زيادة رأس المال



	2018	2019	2020
رأس مال الصندوق	1,633,000,000	1,633,000,000	1,633,000,000
تسهيلات مرابحة [2]	120,000,000	120,000,000	120,000,000
حجم الصندوق المستهدف	1,753,000,000	1,753,000,000	1,753,000,000
اجمالى ايرادات العقارات المستهدفة	237,363,000	290,413,000	307,131740
صافى دخل العقارات المستهدفة	128,173,000	152,434,000	159,173,340
	نسبة العائد من رأس مال الصندوق المستهدف		
اجمالى ايرادات العقارات	%14.54	%17.78	%18.81
صافى دخل العقارات	%7.85	%9.33	%9.75
اجمال مصاريف الصندوق	(%1.41)	(%1.44)	(%1.45)
مصاريف الفوائد البنكية	(%0.15)	(%0.29)	(%0.29)
صافى دخل الصندوق المستهدف [3]	%6.30	%7.60	%8.01

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

(2) سيتم سداد تسهيلات المرابحة الاسلامية جزئياً أو كلياً من متحصلات زيادة رأس المال، وينوي مدير الصندوق اعادة 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 ب 28-36% نسبة تسهيلات من حجم الصندوق قبل زيادة رأس المال)، ولكن يستهدف الصندوق مستقبلاً استخدام تسهيلات المرابحة بشكل أكبر لتمويل استحواذات جديدة وزيادة العوائد على رأس مال الصندوق.

7-2 مخاطر الاستثمار في الصندوق

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

ولا 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 لاحتيال أو إهمال أو سوء تصرف متعمد من قبل مدير الصندوق.

أ. عوامل المخاطر المرتبطة بالصندوق:

مخاطر طبيعة الاستثمار

يتطلب الاستثمار في الصندوق التزاما 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 أبدا من تحقيق أي عائد على أصوله.

مخاطر السيولة

لا ينبغي النظر إلى كون الصندوق متداولا 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 يُفرَض 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 التغييرات في أوضاع السوق الاقتصادية والسياسية

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

مخاطر التوزيع والتمويل

قد تؤدي متطلبات التوزيع وقيود التمويل طبقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة إلى الحد من مرونة الصندوق وقدرته على النمو من خلال عمليات الاستحواذ. ومن المفروَض 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 المعروض 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 التغيرات تأثير سلبي كبير على أداء الصندوق نتيجةً لانخفاض الدخل التأجيري أو صافي قيمة أصول الصندوق.

مخاطر الاعتماد على الموظفين الرئيسين

إن نجاح الصندوق يعتمد أساسا على أداء فريقه الإداري، بما في ذلك أعضاء مجلس إدارة الصندوق. لذا فإن فقدان خدمات أي عضو من أعضاء فريقه الإداري بشكل عام (سواء أكان هذا الفقدان بسبب الاستقالة أو غير ذلك)، أو عدم قدرة الصندوق على 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.

ب. 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، وتحديداً 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 اصول 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 تشتمل تلك العقود على أحكام مناسبة لحالات الطوارئ. ومع ذلك، فلا يوجد أي ضمان بأن تدابير التخفيف هذه التي سيتم اتخاذها سوف تنجح في القضاء على خطر 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 للعقارات التي يمتلكها الصندوق بقيمة تساوي أو أقل من تثمين 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 او 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 المالكي الوحدات.

مخاطر تضارب المصالح

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

مخاطر عدم القدرة على التخارج من استثمارات الصندوق بشروط جيده

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 مواتية تعتمد على عوامل خارج سيطرته بما في ذلك المنافسة من قبل بائعين آخرين وتوافر حلول تمويل تجذب المشترين المحتملين. وفي حال لم يتمكن الصندوق من التصرف في أصوله بناءً على الشروط التي يفضلها أو في التوقيت الذي يقوم فيه مدير الصندوق 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 الايجارية

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

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

سوف يستمد الصندوق معظم دخله من مبالغ الإيجار التي يسددها مستأجر العقارات وبناءً عليه فإن الوضع المالي للصندوق ونتائج العمليات والتدفق النقدي وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات للمستثمرين قد تتأثر جميعها سلباً في حالة لم يتمكن الصندوق من إعادة تأجير العقارات بشكل فوري أو تجديد عقود الإيجار أو في حال كانت القيمة الايجارية 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 الايجارية في موعدها أو حتى تجديد عقده. علاوة على ذلك، فإن قدرة الصندوق على تأجير المساحة الايجارية وكذلك القيمة الايجارية 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 تجاريا. 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، فضلا 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 لمالكي الوحدات

مخاطر تثمين 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 التثمين يعده المثمنين 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 المقدرة 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 المقدرة 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 لمالكي الوحدات.

مخاطر التركز في القطاع العقاري

قد يستثمر الصندوق في أصول مركزة في قطاع محدد، على سبيل المثال القطاع العقاري الفندقي أو التجاري. وقد يؤدي تركيز الصندوق لاستثماراته في قطاع واحد أو أكثر إلى تعريض الصندوق 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 المرابحة والأسهم المدرجة وصناديق الاستثمار العقاري الأخرى

يجوز للصندوق الاستثمار في المرابحة 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 المرابحة الناشئة عن التداول والتعامل في ادوات مالية يصعب تحويلها إلى نقد بسهولة، والتي لا يتم المقاصة أو الدفعات فيها عند شركة مقاصة أو سوق مالي، مما قد يؤثر سلباً على التوزيعات النقدية والقيمة السوقية للوحدات.

ج. عوامل المخاطر الأخرى:

مخاطر الوضع القانوني

يمثل الصندوق ترتيباً تعاقدياً بين مالكي الوحدات ومدير الصندوق. ويخضع هذا الترتيب التعاقدي 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 والاحكام. فقد تطرأ تغيرات قانونية وضريبية وزكوية 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. وبناء على ذلك، قد تخضع دفعات أرباح صندوق استثمار، بما في ذلك صندوق استثمار العقاري متداول إلى مستثمر غير مقيم، لضريبة استقطاع بنسبة 5 ٪، إلا أنه بموجب الممارسات الحالية، لم تفرض على صناديق الاستثمار ضريبة الاستقطاع على المدفوعات من الصندوق إلى مالكي الوحدات غير المقيمين، إلا أنه قد تفرض مستقبلاً، وذلك مما قد يخفض 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

تشترط 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 يُطلب 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 عن ما 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"، "يواصل"، "نُقدّر"، "ننتظر"، "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 شرحاً شاملا 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.

8-2 الإشتراك

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

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

نوع الاشتراك	عدد الوحدات	قيمة الوحدات بالريال	النسبة من إجمالي زيادة رأس المال	النسبة من رأس المال بعد الزيادة
اشتراكات عينية: [1]	93,326,791	868,872,424.23	%76.69	%53.21
شركة برج رافال العقارية - فندق برج رافال والبوليفارد[2]	60,496,502	563,222433.62	%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 الالكترونية	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
اجمالي زيادة رأس المال	121,697,101	1,133,000,010.31	%100	%69.38
اجمالي 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 جدا لا تزيد عن قيمة وحدة جديدة بسعر الطرح المستهدف.

(2) حسب ما هو موضح في الشروط والاحكام، من الممكن أن تزيد نسبة شركة برج رافال العقارية عن ما هو موضح اعلاه 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 زادة رأس المال.

وفيما يلي جدول يلخص كيفية استخدام متحصلات الطرح:

اشتراكات نقدية مستهدفة	264,127,586.10 ريال سعودي
اشتراكات عينية مستهدفة	868,872,424.21 ريال سعودي
إجمالى مبالغ الاشتراك المستهدف	**1,633,000,010.31 ريال سعودي**
الاستحواذ على فندق برج رافال والبوليفارد	677,000,000.00 ريال سعودي
الاستحواذ على مركز أمنية التجاري	168,000,000.00 ريال سعودي
الاستحواذ على الجامعة السعودية الالكترونية	137,650,000.00 ريال سعودي

تسديد تسهيلات مرابحة	150,350,020.24 ريال سعودي
تعويض كسور الوحدات	(9.93) ريال سعودي
المجموع	**1,633,000,010.31ريال سعودي**

بيان لحصص واستخدامات الاشتراكات العينية والنقدية بعد زيادة رأس المال:

رأس مال الصندوق	النسبة بعد زيادة رأس مال الصندوق	
رأس مال الصندوق الحالي	**30.6%**	**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 الالكترونية	8.43%	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 الالكترونية	0.0%	SAR 0
3- سداد تسهيلات *	9.21%	SAR 150,350,020.24
اجمالي 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 ولتمويل تطوير المشاريع تحت الانشاء. تم استخدام ما يقارب 190 مليون ريال سعودي، حيث يعتزم الصندوق تسديد ما يقارب 150 مليون ريال سعودي باستخدام متحصلات الاشتراكات النقدية. وينوي الصندوق اعادة استخدام حوالي 80 مليون ريال سعودي خلال عام 2018 لتمويل تطوير المشروع تحت الانشاء. وبذلك، من المستهدف ان يبلغ اجمالي تسهيلات المرابحة بعد الانتهاء من تطوير المشروع 120 مليون ريال سعودي. كما ينوي مدير الصندوق استخدام المتبقي من التسهيلات لتمويل الاستحواذات المستقبلية.

أ. الاشتراك العيني

سيتم طرح 93,326,791 وحدة من الوحدات الجديدة لبائعي الأصول التي سوف يتم تحويل ملكيتها إلى الصندوق فيما يتعلق بزيادة رأس مال الصندوق. وعلى وجه الخصوص، فإن الصندوق سوف يقوم بـ:

الاستحواذ على مجمع فندق برج رافال والبوليفارد بسعر شراء يبلغ 677,000,000 ريال سعودي، يُدفع منه مبلغ 113,777,565.86ريال 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 سعوي 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 سعوي نقداً تعويضاً عن كسور الوحدات؛

الاستحواذ على مبنى الجامعة السعودية الالكترونية 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 سعوي نقداً تعويضاً عن كسور الوحدات.

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

ب. الاشتراك النقدي

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

تبدأ فترة الاشتراك النقدي في تاريخ2018/04/01م الموافق 1439/07/15هـ وتنتهي 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 ايام 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 اجمالي 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 ادناه في آلية التخصيص، وسيقوم مدير الصندوق كذلك بالتالي:

1- الترتيب لبائعي الأصول المبينين في الفقرة 2-8 (ب) لزيادة مبلغ الاشتراكات العينية مقابل الاشتراكات النقدية مع مراعاة اللوائح والتعليمات الخاصة باشتراك الجمهور؛ و/أو
2- إلغاء الوحدات الغير مشترك بها كلياً او 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 او من أي مؤسسة مالية أخرى بموجب التسهيلات القائمة المبرمة مع مدير الصندوق نيابة عن الصندوق.

1) 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 او 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	احقية التخصيص (وحدة جديدة)	مبلغ الاشتراك (ريال)	نسبة التخصيص	عدد الوحدات المخصصة فى المرحلة الأولى	اجمالى عدد الوحدات بعد التخصيص	الفائض بعد المرحلة الأولى
1000 وحدة	1,000 وحدة	5,000.00	%100	500 وحدة	1,500 وحدة	لا يوجد
1000 وحدة	1,000 وحدة	10,000.00	%100	1,000وحدة	2,000 وحدة	لا يوجد
1000 وحدة	1,000 وحدة	20,000.00	%50	1,000وحدة	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 الادنى وهو 50 وحدة. وفي حال تغطية الحد الادنى 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 :

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

المرحلة الثالثة:

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

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

2) الحد الادنى للاشتراك

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

3) الحد الاعلى 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 بحصه تساوي10,741,139 وحدة (ما يعادل 100,000,004 ريال سعودي).

4) قبول الاشتراك ورد الفائض:

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

5) آلية الاشتراك في الصندوق

من خلال مدير الصندوق – شركة الرياض المالية

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

الخطوة الأولى – تجهيز متطلبات الاشتراك التالية

صورة الكترونية من الهوية الوطنية/ الاقامة سارية المفعول

توفير رقم حساب بنكي(ايبان) باسم المستثمر والتأكد من وجود مبلغ كافٍ لقيمة الاشتراك

الخطوة الثانية – تحويل مبلغ الاشتراك

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

وعلى سبيل المثال: إذا أراد المستثمر الاشتراك بقيمة 10,000 ريال فإنه يقوم بتحويل مبلغ قيمته 10,000 ريال.

يتوجب تحويل كامل مبلغ الاشتراك من حساب بنك مسجل باسم المستثمر المؤهل المتقدم للاستثمار في الصندوق، على أن يتم اضافة الرقم المرجعي للحوالة في طلب الاشتراك خلال الخطوة الثالثة (أدناه)، بالإضافة الى إرفاق نسخة من الهوية الوطنية/ اقامة. وفي حال عدم تطابق طلب الاشتراك مع مبلغ الحوالة المرفقة واسم المشترك، فيحق لمدير الصندوق رفض طلب الاشتراك.

الخطوة الثالثة – تعبئة طلب الاشتراك – خاصية الاشتراك الالكترونية:

يحصل المستثمر على طلب الاشتراك من خلال زيارة موقع الإلكتروني لمدير الصندوق www.riyadcapital.com. ويتوجب على المستثمر استكمال طلب الاشتراك كاملاً، وإرساله إلكترونيا بعد بالموافقة عليه من خلال استخدام خاصية الاشتراك الالكتروني. 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 ارساله. 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 الالكتروني.

الخطوة الرابعة – تأكيد استلام الاشتراك:

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

الخطوة الخامسة - قبول طلب الاشتراك:

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

على المستثمرين من الشركات والصناديق الاستثمارية والمحافظ الاستثمارية مراجعة احدى 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 تجاري 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.

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 او من خلال البريد الالكتروني ask@riyadcapital.com

من خلال الجهات المستلمة (بنك الرياض ومصرف الراجحي والبنك الاهلي 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 فروعه في مدن المملكة العربية السعودية.

عند الاشتراك، يتوجب إرفاق المستندات التالية حسب فئة المستثمر:

المستندات المطلوبة من جميع المستثمرين:

طلب الاشتراك (ورقياً أو الكترونيا، حسب الحال) موقعا 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.

6) 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 اجمالي وحدات الصندوق.
(4) في حال لم يتم نقل ملكية الأصول المراد نقلها للصندوق.

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

7) المستثمرون المؤهلون

سيطرح مدير الصندوق الوحدات الجديدة بما يتماشى مع نظام تملك غير السعوديين 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 التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة أو أي لوائح أخرى يتم تطبيقها من وقت لآخر من قِبَل هيئة السوق المالية أو أي جهة تنظيمية أخرى.

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

أ. ألا يقل عدد مالكي الوحدات من الجمهور عن خمسين مالك وحدة؛ و

ب. ألا تقل ملكية مالكي الوحدات من الجمهور عن 30% من إجمالي وحدات الصندوق.

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 الى 10 ايام عمل من تاريخ الحصول على موافقة ملاك الوحدات على زيادة رأس مال الصندوق
فترة الاشتراك	10 يوم عمل و التي تبدأ من [2018/04/01م] الموافق [1439/07/15هـ] و تنتهي 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 اقفال 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

أ. زيادة رأس مال الصندوق

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 اضافية مقابل اشتراكات نقدية للجمهور وعامة المستثمرين المؤهلين من المؤسسات والافراد 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 مكملة تكون من مصلحة مالكي الوحدات. ويأخذ مدير الصندوق العوامل الآتية بعين الاعتبار عند إصدار وحدات في الصندوق مستقبلاً:

1. صافي قيمة أصول الصندوق كما تم تحديده بموجب أخر تثمين لأصول الصندوق؛
2. سعر السوق لوحدات الصندوق والمعدلات المتوسطة التاريخية؛
3. القيمة المضافة و/أو المكملة 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

9-2 الرسوم والأتعاب والعمولات

نوع الرسم	المبلغ/النسبة	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسم
أتعاب الإدارة	1.2%	من صافي قيمة أصول الصندوق (كما هي معرفة في هذه الشروط والأحكام)	يتم حساب وسداد أتعاب الإدارة بشكل نصف سنوي مع نهاية كل نصف سنة ميلادية
رسوم الحفظ	100 الف ريال سعودي سنوياً	بشكل نصف سنوي مع نهاية كل نصف	يتم حساب وسداد أتعاب الحفظ بشكل نصف سنوي مع نهاية كل نصف سنة ميلادية
أتعاب المحاسب القانوني	15,000 وبحد أعلى 30,000 ريال سعودي سنوياً	مبلغ مقطوع	تدفع للمحاسب القانوني عند نهاية كل سنة ميلادية
مصاريف المستشار الزكوي والضريبي	13,225 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 واضافتها للتقييم بشكل تجميعي ومن ثم خصمها نهاية السنة: (30,000÷365) ×1=82.19 عن يوم واحد. بافتراض أن مصاريف المراجعة للصندوق هي 30,000 ريال سعودي.
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 اقصى 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: مبلغ: 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 بكل	مستحقة السداد لمدير الصندوق بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري. ولتجنب الشك، تستحق هذه الاتعاب

		أصل عقاري يتم شراؤه أو يبعه	على أي عمليات استحواذ جديدة يقوم بها الصندوق لزيادة رأس ماله وتشمل العقارات الحالية محل الاستحواذ.
رسوم إدارة العقار	لا تزيد عن 7٪	من إيراد 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 الانشاء هو أسكوت كورنيش الخبر، ويبلغ مجوع رسوم التطوير المستهدفة للمشروع 5% على أن لا تزيد عن 7%)
المصروفات	حسب التكلفة الفعلية ولا تزيد هذه التكاليف عن 0.5% من صافي قيمة أصول الصندوق.	حسب استحقاق كل 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.

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

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

أ. الرسوم والأتعاب

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

1. أتعاب الإدارة

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

2. أتعاب أمين الحفظ

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

3. أتعاب المحاسب القانوني

يقوم الصندوق بدفع رسم سنوي قدره 15,000 وبحد أعلى 30,000 ريال سعودي سنوياً لقاء خدمات المحاسب القانوني

4. مصاريف المستشار الزكوي والضريبي

يتحمل الصندوق تكاليف المستشار الزكوي والضريبي بقيمة 13,225 ريال سعودي وبحد أعلى 30,000 ريال سعودي سنوياً.

5. 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.

6. عمولة وساطة

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

7. 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 وبحد اقصى 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: مبلغ : 03.% من القيمة السوقية للصندوق، بحد أدنى 50 ألف ريال وحد أعلى قدره 300 ألف ريال

8. أتعاب التعامل

يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب تعامل ("**أتعاب التعامل**") بنسبة 1% من سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم شراؤه أو يبعه من قبل الصندوق وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء 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 الى ذلك، من الممكن أن يدفع الصندوق أتعاب وساطة عقارية في حال بيع أو شراء عقار عن طريق وسيط عقاري. وسوف تعتمد هذه الاتعاب على مجهود الوسيط في اتمام الصفقة. على ان لا تزيد في كل الأحول عن نسبة 2.5% من سعر العقار.

9. رسوم إدارة العقار

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

10. أتعاب التطوير / إدارة المشروع

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

ب. 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% 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.

ج. 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.

د. ملخص الإفصاح المالي

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

حجم افتراضي للصندوق بقيمة مليار ريال سعودي		
	لكل 10 وحدات	اجمالي المبلغ/ النسبة
اجمالي إيرادات تأجير افتراضية (نسبة 9.14% من قيمة العقار الافتراضية – مليار ريال سعودي)	9.14 ريال سعودي	91.4 مليون ريال سعودي
رسوم ومصاريف إدارة العقار	0.64 ريال سعودي	6.14 مليون ريال سعودي
نوع الأتعاب والرسوم و المصاريف (مصاريف دورية)		
رسوم الحفظ	0.01 ريال سعودي	100,000 ريال سعودي
أتعاب المحاسب القانوني	0.003 ريال سعودي	30,000 ريال سعودي
مصاريف المستشار الزكوي والضريبي (30 ألف ريال سنوياً على سبيل المثال)	0.003 ريال سعودي	30,000 ريال سعودي
رسوم تسجيل الوحدات	0.05 ريال سعودي	500,000 ريال سعودي
اتعاب مجلس الإدارة	0.024 ريال سعودي	240,000 ريال سعودي
أتعاب الادارة (على افتراض ان صافي قيمة اصول الصندوق مليار ريال سعودي)	1.2 ريال سعودي	12 مليون ريال سعودي
إجمالي الرسوم والمصاريف السنوية المتكررة	1.28 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 و المصاريف (مصاريف غير دورية)		
أتعاب التطوير/ ادارة 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
اتعاب التعامل (بافتراض تكلفة شراء تبلغ 250 مليون ريال سعودي)	0.25 ريال سعودي	1% من سعر الشراء أو البيع الخاص مرة واحدة لكل أصل عقاري يتم شراؤه أو بيعه من قبل الصندوق

هـ. توزيعات الأرباح والتوزيعات الأخرى

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

و. ضريبة القيمة المضافة

يشار إلى جميع الرسوم والمصاريف في هذه الشروط والأحكام دون ضريبة القيمة المضافة، باستثناء مصاريف المستشار الزكوي والضريبي، ما 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 شخصا معين (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 وفقا 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.

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

2-10 تثمين أصول الصندوق

أ. كيفية تثمين أصول الصندوق

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

ويتم احتساب صافي قيمة 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 إضافةً 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.

ب. عدد مرات التثمين وتوقيته

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

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

ج. كيفية الإعلان عن سعر الوحدة

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

2-11 تداول وحدات الصندوق

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

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

(ج) يعتبر الاشتراك أو شراء وحدات الصندوق بمثابة الاطلاع على الشروط واحكام الصندوق.

12-2 انقضاء الصندوق

يجوز إنهاء الصندوق (أ) في نهاية مدة الصندوق، (ب) في حال التصرف بكافة أصوله وتم توزيع جميع العائدات من هذه الاجراءات 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 مبررا لإنهاء الصندوق أو (د) إذا كان المطلوب إنهاء الصندوق وفقا 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 في غضون ثلاثين (30) يوما من تاريخ وقوع حالة الإنهاء.

في حالة إنهاء الصندوق بسبب أي مما ذكر أعلاه، يتم إلغاء إدراج الوحدات والاعلان 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 المُصفي ويجوز توزيع أصول الصندوق على مالكي الوحدات عينياً في حال استحالة التصرف في أصول الصندوق أو في حال رأى مدير الصندوق أن هذا الأمر يصب في مصلحة مالكي الوحدات.

13-2 مجلس إدارة الصندوق

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

أ. تشكيل مجلس الإدارة ومؤهلات الأعضاء

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

ويتألف مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء التالية أسماؤهم:

الأستاذ/ رائد غيث البركاتي (الرئيس)

يشغل حاليا منصب الرئيس التنفيذي المساعد وشغل سابقا منصب مدير ادارة الوساطة وخدمات التوزيع بالرياض المالية، ومديرا لإدارة المصرفية الاستثمارية بالرياض المالية، لدية خبرة أكثر من 19 سنة في المصرفية الاستثمارية ومصرفية الشركات، حاصل على شهادة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة سافوك عام 2001 وحاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن.

الأستاذ/ أحمد الحربي (عضو)

الرئيس الأول للعمليات، 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 الى الرياض المالية في 2013 كمدير للقنوات الإلكترونية ثم تم تعيينه كمدير لخدمات التوزيع في 2017

السيد/ عبدالرحمن الأحمد (عضو)

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 اطلاق 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/ عبدالله إياد الفارس (عضو)

يشغل حاليا 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.

السيد/ وليد علي القاسم (عضو مستقل)

السيد/ القاسم لديه خبرة تزيد عن 20 سنة في الوساطة والمصرفية الاستثمارية وادارة 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 المهتدي (عضو مستقل)

الدكتور بدر المهتدي، هو الرئيس التنفيذي لشركة المهتدي القابضة، كما عمل كأستاذ المالية والإستثمار المساعد في جامعة الملك سعود و عمل كمحاضر في قسم المالية بكلية ستروم لادارة الأعمال بجامعة اولد دومنيون في الولايات المتحدة الأمريكية. حصل على درجة الدكتوراه في المالية من جامعة اولد دومنيون 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 المهتدي عضو في جمعيات عالمية مثل جمعية المالية الأمريكية (AFA)، جمعية الإدارة المالية الأمريكية (FMA)، و جمعية الإدارة المالية الأوروبية (EFMA).

مؤهلات الأعضاء

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 أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق

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

ب. بدلات وتعويضات أعضاء مجلس إدارة الصندوق

باستثناء كل من العضوين المستقلين في مجلس إدارة الصندوق الذين سوف يتقاضى كل منهما مبلغ 100 ألف ريال سعودي سنوياً كحد اقصى، 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.

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

ج. المسؤوليات والخدمات

يكون لأعضاء مجلس إدارة الصندوق المسؤوليات الآتية:

(أ) ضمان قيام مدير الصندوق بمسئولياته بالطريقة التي تحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام ولائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة؛
(ب) اعتماد العقود الجوهرية والقرارات والتقارير المتعلقة بالصندوق بما في ذلك، على سبيل المثال وليس الحصر، اتفاقيات التطوير واتفاقيات الحفظ واتفاقيات التسويق وتقارير التقييم؛
(ج) اعتماد هذه الشروط والأحكام وأي تعديلات عليها؛
(د) اعتماد أي تضارب في المصالح يتم الإفصاح عنه من جانب مدير الصندوق؛
(هـ) اعتماد تعيين مدقق الصندوق الذي يسميه مدير الصندوق؛
(و) الاجتماع مرتين على الأقل سنوياً مع مسئول الالتزام التابع لمدير الصندوق ومسئول الإبلاغ عن جرائم مكافحة غسل الأموال/مكافحة الإرهاب لضمان امتثال مدير الصندوق للقواعد واللوائح المعمول بها؛
(ز) ضمان إفصاح مدير الصندوق عن كافة المعلومات الجوهرية إلى مالكي الوحدات وغيرهم من المعنيين؛
(ح) العمل بحسن نية وبالعناية المعقولة لتحقيق مصالح الصندوق ومالكي الوحدات

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

د. الصناديق الأخرى التي يديرها أعضاء مجلس إدارة الصندوق

	أ. رائد البركاتي	أ. أحمد الحربي	أ. عبدالله الفارس	أ. عبدالرحمن الأحمد	أ.وليد القاسم	د. بدر المهتدي
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	√	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 لأسهم الاسواق الناشئة	√	X	X	X	X	X
صندوق الرياض الجريء	√	√	X	X	X	X

	أ. رائد البركاتي	أ. أحمد الحربي	أ. عبدالله الفارس	أ. عبدالرحمن الأحمد	أ.وليد القاسم	د. بدر المهتدي
صندوق الرياض الشجاع	√	√	X	X	X	X
صندوق الرياض المتوازن	√	√	X	X	X	X
صندوق الرياض المتحفظ	√	√	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 العقاري – بوابة العاصمة	X	X	√	X	X	X
صندوق الرياض للتطوير العقاري – بوابة المدينة	X	X	√	X	X	X
صندوق الرياض للتطوير العقاري – جوهرة الرياض	X	√	√	√	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	X
صندوق الرياض للتمويل III	X	X	√	X	X	X
صندوق الرياض للتطوير العقاري – الرمز	X	X	√	√	X	X
صندوق الرياض للتطوير العقاري – درة حطين	√	X	X	X	X	X
صندوق الرياض للاستثمار 4	X	X	√	X	X	X
صندوق الرياض للتطوير العقاري – درة طريق الملك خالد	√	X	√	X	X	X

هـ. اجتماعات 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 التكنولوجيا 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.

14-2 مدير الصندوق

أ. اسم وعنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق

الاسم : **شركة الرياض المالية**

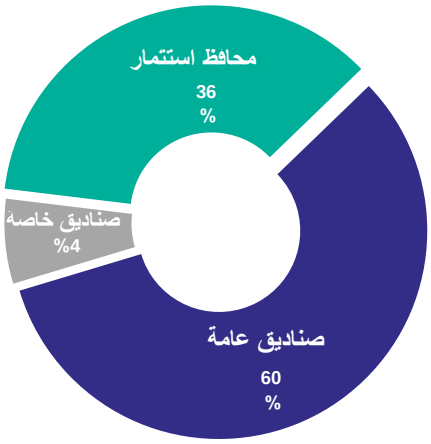
العنوان : المقر الرئيسي 2414حي الشهداء , الوحدة رقم 69المملكة العربية السعودية

موقع الإنترنت: www.riyadcapital.com

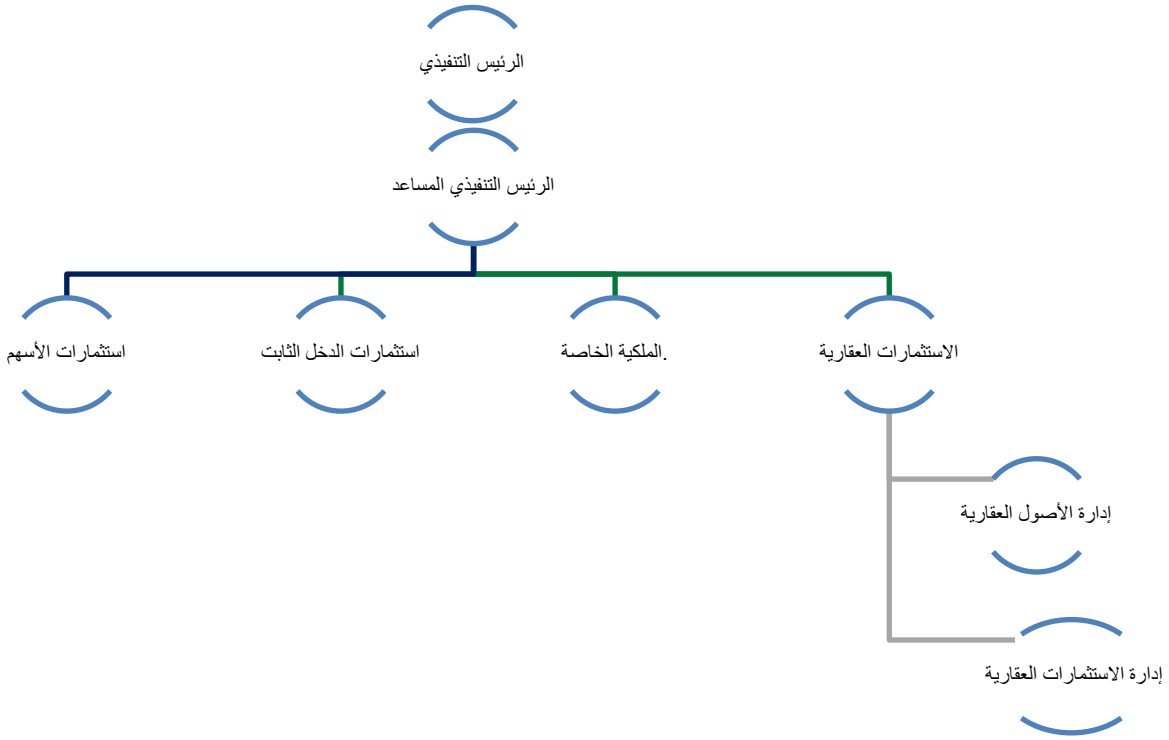
ب. مدير الصندوق كشخص مرخص له

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 رقم 37-07070 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، وتدير الرياض المالية حالياً 31 صندوقاً عاماً و3 صناديق خاصة و18محفظة استثمار بإجمالي قيمة أصول تزيد عن 22 مليار ريال سعودي الترتيب، الحفظ، التعامل، وإدارة الأصول.

توزيع الأصول تحت الإدارة



ويتكون الهيكل التنظيمي لإدارة الأصول بالرياض المالية من الآتي:



ج. خدمات مدير الصندوق وموظفيه

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

(أ) تحديد فرص استثمارية وتنفيذ عمليات بيع وشراء أصول الصندوق؛

(ب) وضع إجراءات اتخاذ القرارات التي ينبغي إتباعها عند تنفيذ القضايا الفنية والإدارية لأعمال الصندوق؛

(ج) إطلاع هيئة السوق المالية السعودية حول أي وقائع جوهرية أو تطورات قد تؤثر على أعمال الصندوق؛

(د) الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح السارية في المملكة العربية السعودية المتعلقة بعمل الصندوق؛

(هـ) إدارة أصول الصندوق على نحو يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً للشروط والأحكام؛

(و) ضمان قانونية وسريان جميع العقود المبرمة لصالح الصندوق.

(ز) تنفيذ استراتيجية الصندوق الموضحة في هذه الشروط والأحكام

(ح) الترتيب والتفاوض والتوقيع على وثائق التسهيلات المتوافقة مع أحكام الشريعة نيابة عن الصندوق.

(ط) تعيين اللجنة الشرعية للصندوق والحصول على موافقتهم أن هذه الشروط والأحكام متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

(ي) الإشراف على أداء الأطراف المتعاقد معهم الصندوق من الغير.

(ك) ترتيب تصفية الصندوق عند انتهائه.

(ل) تزويد مجلس إدارة الصندوق بجميع المعلومات اللازمة المتعلقة بالصندوق لتمكين أعضاء المجلس أداء مسؤولياتهم بشكل كامل.

(م) التشاور مع مجلس إدارة الصندوق لضمان الامتثال للوائح هيئة السوق المالية وهذه الشروط والأحكام.

كما يتحمل مدير الصندوق المسئولية عن أي خسائر يتكبدها الصندوق نتيجة لإهمال مدير الصندوق أو سوء تصرفه المتعمد.

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

تم تحديد حالات التضارب المحتملة في المصالح بين مدير الصندوق والصندوق في المادة 2-18 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

هـ. حالات تضارب المصالح الجوهرية

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

و. التفويض للغير

يكون مدير الصندوق مسؤولا عن إدارة الصندوق، ويكون مسؤولا 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.

ز. الاستثمار في الصندوق

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

2-15 أمين الحفظ

الاسم :	شركة كسب المالية
العنوان :	ص.ب: 395737 الرياض 11375 المملكة العربية السعودية
الموقع الالكترونى:	www.kasbcapital.sa
رقم الهاتف :	+966112079979

سيقوم أمين الحفظ بتأسيس واحدة أو أكثر من الشركات السعودية ذات المسؤولية المحدودة (كل واحدة منها تَكُوْنْ "**شركة ذات غرض خاص**") لتحوز ملكية أصول الصندوق. وسوف تحافظ مثل هذه الهيكلة على الكفاءة الضريبية والامتثال النظامي كما ستوفر أقصى قدر من الحماية القانونية لمالكي الوحدات. ولا تكون أصول الصندوق مرهونة لأي طرف، غير أنه يجوز رهنها أو حيازتها من قبل بنك سعودي بموجب شروط أية مستندات تمويل.

16-2 مدير مشاريع التطوير

الاسم :	شركة سيرفيز ديزاين
العنوان :	طريق الامير محمد بن عبدالعزيز ص.ب 17043 الرياض 11484 المملكة العربية السعودية
الموقع الالكتروني :	www.sdtconsultant.com
رقم الهاتف :	+966 114652276

17-2 المحاسب القانوني

الاسم :	شركة ابراهيم البسام وعبدالمحسن النمر محاسبون قانونيون
العنوان :	ص ب 28355 الرياض 11437 المملكة العربية السعودية
هاتف:	+966(11)2065333
فاكس :	+966(11)2065444

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

18-2 القوائم المالية

تبدأ السنة المالية ("**السنة المالية**") من ١ يناير حتى ٣١ ديسمبر من كل عام ميلادي، وسيقوم مدير الصندوق بإعداد القوائم المالية للصندوق بشكل نصف سنوي (غير مدققة) وعلى أساس سنوي (مدققة) وفق المعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. ويتم تدقيق القوائم المالية السنوية بواسطة المحاسب القانوني الخاص بالصندوق. وسوف تتم مراجعة واعتماد القوائم المالية الخاصة بالصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق ويتم إتاحتها لهيئة السوق المالية فور اعتمادها وإعلانها لمالكي الوحدات فور اعتمادها خلال مدة لا تتجاوز 25 يوماً من نهاية المدة التي تشملها القوائم المالية المفحوصة و 40 يوماً من نهاية المدة التي تشملها القوائم المالية المدققة، وذلك من خلال نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية.

19-2 تضارب المصالح

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

وبدايةً، فقد حدد مدير الصندوق نقاط تضارب 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 أن لا يؤثر هذا النشاط الآخر على نجاح الصندوق.

- **تضارب المصالح فيما يتعلق بالمعاملات مع مدير الصندوق والشركات التابعة له**

قد يدخل الصندوق في معاملات مع مدير الصندوق أو شركات تابعة له أو مع غيرها من الكيانات الأخرى التي تمتلك فيها شركة "الرياض المالية" حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة، أو مع صناديق استثمار أخرى يديرها مدير الصندوق. فعلى سبيل المثال، قد تُقَدِّم 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 التابعيين لصندوق الرياض ريت.

وسيتم 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 تضارب 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 تضارب المصالح بحسن النية، كما على النحو الذي يرونه 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 تثمينات مستقلة.

لا يتضمن الوارد بعالية تفسيراً كاملاً وشاملاً وتلخيصاً لكافة مجالات تضارب 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.

20-2 رفع التقارير لمالكي الوحدات

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

(أ) أي تطورات جوهرية تؤثر في أصول الصندوق أو خصومه أو وضعه المالي أو المسار العام لأعماله أو أي تغيير يكون له تأثير في وضع الصندوق أو يؤدي لانسحاب طوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق، ويمكن بدرجة معقولة أن يؤدي إلى تغيير في سعر الوحدة المدرجة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بأدوات الدين.

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

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

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

(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 اولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

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

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

(ي) أي صفقة بين الصندوق وطرف ذي علاقة أو أي ترتيب يستثمر بموجبه كل من الصندوق وطرف ذي علاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلاً له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب مساوية أو تزيد على 1% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

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

(ل) أي تغيير للمحاسب القانوني.

(م) تعيين أمين حفظ بديل.

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

(س) أي تغيير مقترح في رأس مال الصندوق.

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

(أ) الأصول التي يستثمر فيها الصندوق.

(ب) الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها.

(ج) توضيح نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة.

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

(1) صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية.

(2) صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية

(3) أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية.

(4) عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية.

(5) توزيع الدخل لكل وحدة.

(6) نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق.

(هـ) سجل أداء يغطي ما يلي:

(1) العائد الإجمالي لسنة واحدة، وثلاث سنوات، وخمس سنوات (أو منذ التأسيس)

(2) العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس)

(3) جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحمّلها 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 ادارة 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.

21-2 معلومات أخرى

أ. اجتماعات مالكي 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) 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 المُقترَحة. ويجب على مدير الصندوق حال إرسال الإشعار إلى مالكي الوحدات فيما يتعلق بأي اجتماع، تقديم نسخة من هذا الإشعار إلى هيئة السوق المالية.
4) يجب على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات خلال 10 أيام من تسلم طلب كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يمتلكون مجتمعين ومنفردين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
5) لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يمتلكون مجتمعين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
6) إذا لم يستوفَ النصاب الموضح في الفقرة (5) أعلاه، فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثانٍ بإعلان ذلك في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق وبإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن 5 أيام. ويعد الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.
7) يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.
8) يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.
9) يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والاشتراك في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها هيئة السوق المالية.
10) يكون القرار نافذاً بموافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من 50% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء كان حضورهم شخصياً أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

ب. حقوق مالكي الوحدات

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

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

ج. اللجنة 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:

الشيخ عبد الله بن سليمان المنيع (رئيس)

المستشار في الديوان الملكي بمرتبة وزير، وعضو هيئة كبار العلماء بالمملكة منذ تأسيسها 1394هـ -1974م، والرئيس السابق لمحاكم مكة المكرمة. عُين نائباً عاماً للرئيس العام للبحوث العلمية والإفتاء والدعوة والإرشاد عام 1396هـ-1976م، ومستشار للعديد من المؤسسات المالية الإسلامية في العالم وله العديد من المؤلفات والبحوث حول المصرفية الإسلامية.

الشيخ الدكتور عبد الله بن محمد المطلق (عضو)

المستشار في الديوان الملكي بمرتبة وزير، وعضو هيئة كبار العلماء بالمملكة، وعضو اللجنة الدائمة للإفتاء والرئيس السابق لقسم الفقه المقارن بالمعهد العالي للقضاء ومستشار للعديد من المؤسسات المالية الإسلامية، وله العديد من المؤلفات والبحوث حول المعاملات المالية الإسلامية.

الشيخ الدكتور محمد بن علي القري (عضو)

أستاذ متقاعد من جامعة الملك عبد العزيز قسم الاقتصاد الإسلامي بجده، والرئيس السابق لمركز بحوث الاقتصاد الإسلامي بالجامعة. وخبير في المجمع الفقهي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي بجده، ويعمل حالياً مستشاراً للعديد من المؤسسات المالية الإسلامية في العالم وله العديد من المؤلفات والبحوث حول المصرفية الإسلامية.

د. 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 وفقا 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.

هـ. مديرو العقارات

يقوم مدير الصندوق بتعيين مدير لكل عقار ليكون مسؤولا 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.

و. إجراءات الشكاوى

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

قسم الجودة والشكاوى
شركة الرياض المالية
المقر الرئيسي 2414حي الشهداء، الوحدة رقم 69
الرياض– 13241-7279 ، المملكة العربية السعودية
بريد الكتروني: ask@riyadcapital.com
هاتف: 9200012299- 8001240010
الموقع الإلكتروني: www.riyadcapital.com

j. المستشار الزكوي والضريبي:

اسم المستشار الزكوي والضريبي:

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

العنوان المسجل وعنوان العمل للمستشار الزكوي والضريبي:

واجهة الرياض، 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

22-2 إجراء تعديلات على الشروط والأحكام

لمدير الصندوق أن يعدل شروط واحكام الصندوق بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق على أي تغيير أساسي مقترح للشروط والاحكام. وبعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات، يقوم مدير الصندوق بالحصول على موافقة هيئة السوق المالية على التغيير الأساسي ذات العلاقة. وتعتبر أي من التغييرات ادناه تغيير أساسي:

(أ) التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته.

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

يقوم مدير الصندوق بتقديم نسخة محدَّثة 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 الجوهرية في شروط وأحكام الصندوق وذلك قبل (10) أيام من سريان مفعول التغيير.

23-2 النظام المطبق وتسوية النزاعات

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

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 هيئة 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 مُدِرة 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 الرأس مالية 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 سنةً ميلادية ابتداءً من تاريخ قبول الوحدات وإدراجها في السوق المالية السعودية ("**تداول**") وإتاحتها للتداول.
مدير الصندوق	شركة الرياض المالية
أمين الحفظ	شركة كسب المالية
العملة الأساسية للصندوق	الريال السعودي
أتعاب الإدارة	سوف يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة سنوية ("**أتعاب الإدارة**") تساوي 1.2 % من صافي قيمة أصول الصندوق (كما هي معرفة في هذه الشروط والأحكام). ويتم حساب وسداد أتعاب الإدارة بشكل نصف سنوي مع نهاية كل نصف سنة ميلادية.
رسوم الحفظ	سوف يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسوم حفظ سنوية بقيمة 100 ألف ريال سعودي. ويتم حساب وسداد رسوم الحفظ بشكل نصف سنوي مع نهاية كل نصف سنة ميلادية.
أتعاب المحاسب القانوني	يقوم الصندوق بدفع رسم سنوي قدره 15,000 وبحد أعلى 30,000 ريال سعودي لقاء خدمات المحاسب القانوني.
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.
عمولة وساطة	قد يدفع الصندوق للوسطاء العقاريين عمولة وساطة بحد أقصى 2.5% من سعر شراء على أي أصل عقاري. وقد تختلف نسبة العمولة المستحقة فعلاً بناءً على مفاوضات بين مدير الصندوق والوسيط ذات العلاقة.
رسوم تسجيل وإدراج الوحدات	رسوم التسجيل: أ). خدمة إنشاء سجل الملاك: مبلغ 50 ألف ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال لكل مستثمر وبحد اقصى مبلغ 500 ألف ريال. ب). خدمة إدارة سجل الملاك: مبلغ 300 ألف ريال سنوياً. رسوم الإدراج: ج). خدمة الإدراج الأولي لوحدات الصندوق: مبلغ 50 ألف ريال سعودي. د). خدمة إدراج وحدات الصندوق: مبلغ : 03.% من القيمة السوقية للصندوق، بحد أدنى 50 ألف ريال وحد أعلى قدره 300 ألف ريال.

أتعاب التعامل	سوف يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب تعامل تساوي 1 % من سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم شراؤه أو يبعه. وتكون هذه الاتعاب مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري. ولتجنب الشك، تستحق هذه الاتعاب على أي عمليات استحواذ جديدة يقوم بها الصندوق لزيادة رأس ماله.
رسوم إدارة العقار	يتم دفع رسوم إدارة العقار التي يتم التفاوض عليها بناءً على أساس تجاري ومستقل. ومن المستهدف أن يستحق كل مدير عقار رسوم بقيمة لا تزيد عن 7٪ من إيراد الإيجار المتعلق بالعقار ذات الصلة.
أتعاب التطوير/إدارة المشروع	في حال استثمر الصندوق بمشروع تطوير عقاري، فيستحق المطور/ مدير المشروع أتعاب تطوير وانشاء 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 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.