

صندوق دراية ريت
DERAYAH REIT

صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية يتم إدراجه بالسوق المالية السعودية

الشروط والأحكام



حجم الصندوق: 1,172,000,000 ريال

رأس مال الصندوق: 1,075,070,350 ريال

حجم التسهيلات الإئتمانية للصندوق: 96,929,650 ريال

حجم الطرح للجمهور: 361,744,210 ريال

عدد وحدات الصندوق: 107,507,035 وحدة

عدد الوحدات المطروحة للجمهور: 36,174,421 وحدة

ديسمبر 2017

مدير الصندوق

شركة دراية المالية

صدرت هذه الشروط والأحكام بتاريخ 1439/03/22 هـ الموافق 2017/12/10 م وكان آخر تحديث لها بتاريخ 1439/08/17 هـ الموافق 2018/05/03 م

تمت الموافقة على تسجيل وإدراج وحدات صندوق دراية ريت في السوق المالية السعودية (تداول) من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ 1439/03/18 هـ الموافق 2017/12/06 م

صادرة عن شركة دراية المالية، وسيلتزم مدير الصندوق بأحكام التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (6-130-2016) وتاريخ (1438/01/23 هـ) الموافق (2016/10/24 م)، وطبقاً للأحكام ذات العلاقة التي تنص عليها لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (1-193-2006) وتاريخ (1427/06/19 هـ) الموافق (2006/07/15 م). يتحمل مدير الصندوق المسؤولية الكاملة عن دقة المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، ويقر، 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 أو السوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى هذه الشروط والأحكام، ولا يقدمان أي إقرارات أو ضمانات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، ويخليان مسؤوليتهما صراحة عن أي خسارة قد تقع بسبب الاعتماد على أي جزء من هذه الشروط والأحكام.

رقم شهادة الاعتماد الشرعي: DRYA-674-08-01-04-17

مدير المطابقة والإلتزام ومكافحة غسل الأموال
محمد أحمد اليامي

الرئيس التنفيذي
محمد بن سعيد الشماسي



إشعار هام

- (1) يتوجب على المستثمرين قراءة هذه الشروط والأحكام المتعلقة بصندوق دراية ريت بعناية قبل اتخاذ أي قرار استثماري، إذا كان لدى أي من المستثمرين شكوك أو حاجة إلى مزيد من التوضيحات حول مدى ملاءمة صندوق دراية ريت أو عن أي جزء من الشروط والأحكام، فإنه يجب عليهم الحصول على المشورة من مستشار مالي مستقل مرخص له من هيئة السوق المالية، يجب على المستثمرين الذين قرروا الاستثمار في هذا الصندوق أن يكونوا على استعداد لتحمل كافة المخاطر والمسؤوليات المرتبطة بقرار الاستثمار.
 - (2) تم إعداد هذه الشروط والأحكام طبقاً للأحكام التي تنص عليها لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (1-193-2006) وتاريخ (1427/06/19هـ) الموافق (2006/07/15م)، بالإضافة إلى التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة بموجب القرار رقم (6-130-2016) وتاريخ (1438/01/23هـ) الموافق (2016/10/24م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي (م/30) بتاريخ 1424/06/02هـ الموافق (2003/07/31م).
 - (3) يتحمل مدير الصندوق مسؤولية المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، والتي يؤكد مدير الصندوق حسب علمه (بعد أن بذل القدر المعقول من العناية المهنية للتأكد من ذلك) أنها لا تتضمن أي إفادة غير صحيحة أو مضللة ولا تغفل أية أمور تشترط اللوائح التنفيذية الصادرة من مجلس هيئة السوق المالية تضمينها فيها.
 - (4) لا تتحمل هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية أية مسؤولية عن صحة البيانات والمعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام أو عن أداء صندوق دراية ريت، كما لا تتحمل هيئة السوق المالية أية مسؤولية قانونية تجاه أي شخص أو مستثمر، أو خلاف ذلك، عن أية خسائر أو أضرار ناتجة عن الاعتماد على أي بيان أو معلومات واردة في هذه الشروط والأحكام.
 - (5) تحتوي الشروط والأحكام هذه على معلومات مفصلة تتعلق بصندوق دراية ريت وفقاً لمتطلبات التسجيل والإدراج والقبول لوحدة صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في السوق المالية السعودية (تداول) وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، لذلك، سيتم التعامل مع المستثمرين عند شراء وحدات الصندوق على أنهم يعتمدون على المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام فقط، والتي تتوافر نسخ منها على الموقع الإلكتروني لشركة دراية المالية www.derayah.com والسوق المالية السعودية (تداول) www.tadawul.com.sa
 - (6) تمت الموافقة على طرح وحدات صندوق دراية ريت وفقاً لهذه الشروط والأحكام من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ 1439/03/18هـ الموافق 2017/12/06م، وقد قدم مدير الصندوق طلب إلى هيئة السوق المالية لتسجيل وإدراج وحدات الصندوق في السوق المالية السعودية (تداول)، وقد تم الحصول على جميع الموافقات التنظيمية وغيرها ذات العلاقة واللائحة لطرح وحدات صندوق دراية ريت في السوق المالية السعودية (تداول)، بما فيها الموافقات المتعلقة بهذه الشروط والأحكام وقد تم تقديم كافة المستندات المؤيدة وذات العلاقة إلى هيئة السوق المالية، وتم إعداد هذه الشروط والأحكام لإعتمادات المستثمرين بالاستثمار في الصندوق وقراءتها قبل اتخاذ أي قرار استثماري ويحظر استخدام هذه الشروط والأحكام لأي أغراض أخرى.
 - (7) إن صندوق دراية ريت عبارة عن صندوق استثمار عقاري مقفل متداول يستثمر في الأصول العقارية المدرة للدخل ومتوافق مع الضوابط الشرعية، ويهدف الصندوق إلى تحقيق دخل على رأس مال المستثمرين من خلال الاستثمار في مجموعة من الفرص العقارية القائمة والمتنوعة في المملكة العربية السعودية والمدرة للدخل، ويجوز للصندوق استثمار ما لا يزيد عن 25% من قيمة أصوله في عقارات خارج المملكة العربية السعودية بالإضافة إلى استثمار نسبة لا تتجاوز 25% من قيمة أصوله في التطوير العقاري، وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، بهدف تحقيق عوائد سنوية للمستثمرين خلال مدة صندوق دراية ريت وتمكين صندوق دراية ريت من توزيع أرباح ربع سنوية على المستثمرين لا تقل عن 90% من صافي أرباح صندوق دراية ريت وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
 - (8) يصنف مستوى المخاطر في صندوق دراية ريت بمخاطر عالية، لذا فقد لا يكون مناسباً للمستثمرين الذين يرغبون في الاستثمار ذو المخاطر القليلة والمنخفضة، إذ أن أسعار وحدات صندوق دراية ريت أو العوائد النقدية يمكن أن تهبط بسبب المخاطر التي قد يتعرض لها صندوق دراية ريت. وبالتالي، قد لا يسترد المستثمر المبلغ الأصلي الذي تم استثماره. لذا ننصح المستثمر باستشارة مستشار مالي مستقل مرخص له من هيئة السوق المالية قبل اتخاذ أي قرار بالاستثمار في صندوق دراية ريت، ولمزيد من التفاصيل حول المخاطر، يرجى الاطلاع على الفقرة (ز) "مخاطر الاستثمار في الصندوق" من هذه الشروط والأحكام.
 - (9) يجب على المستثمرين المحتملين عدم اعتبار هذه الشروط والأحكام نصيحة فيما يتعلق بأي أمور ضريبية أو قانونية أو شرعية أو استثمارية أو أية مسائل أخرى، ويُنصح المستثمرون المحتملون باستشارة مستشاريهم المحاسبين والمهنيين والقانونيين والشرعيين المستقلين بشأن شراء الوحدات في صندوق دراية ريت وامتلاكها أو التصرف بها وبشأن المتطلبات النظامية التي تنطبق عليهم وقيود الصرف الأجنبي التي قد تواجههم بهذا الشأن والنتائج التي قد تترتب على هذا الشراء أو الامتلاك أو البيع أو التصرف من حيث الدخل والضريبة والزكاة بإعتبار أن صندوق دراية ريت هو صندوق استثمار عقاري متداول.
 - (10) تمثل جميع وجهات النظر والآراء التي تتضمنها هذه الشروط والأحكام تقدير مدير الصندوق وتفسيره للمعلومات المتوفرة له كما في تاريخ هذه الشروط والأحكام، ولا يوجد هناك أي ضمانات بأن تلك الآراء ووجهات النظر سليمة كما يجب على المستثمرين أن يقرروا بأنفسهم المدى الذي يمكنهم الاعتماد على تلك الآراء ووجهات النظر ولا يتحمل مدير الصندوق أي مسؤولية بذلك.
 - (11) يمنع إعادة إنتاج هذه الشروط والأحكام أو توزيعها، كلياً أو جزئياً، وأي كشف عن محتوياتها أو استخدام أية معلومات فيها لأي غرض بخلاف دراسة الاستثمار في صندوق دراية ريت، بإستثناء ما يكون لهدف توفير المعلومات للجمهور.
 - (12) قد يكون لزاماً على مدير الصندوق الإلتزام بأي تغيير قد يطرأ على المنظومة التشريعية أو لوائح هيئة السوق المالية متى ما كان ذلك منطبقاً.
 - (13) لقد تم إعداد التوقعات في هذه الشروط والأحكام على أساس افتراضات معينة تم استخدامها من قبل مدير الصندوق حسب خبرته في الأسواق والقطاعات التي يعمل بها، بالإضافة إلى معلومات السوق المتاحة للعمامة. وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة، وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان أو تعهد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال أي من هذه التوقعات.
- تشكل أو من الممكن اعتبار بعض التوقعات والإفادات الواردة في هذه الشروط والأحكام أنها تشكل "إفادات مستقبلية". ومن الممكن أن يستدل على هذه الإفادات المستقبلية من خلال استخدام بعض الكلمات المستقبلية مثل "نعتزم" أو "تقدر" أو "نعتقد" أو "نتوقع" أو "يتوقع" أو "من

الممكن" أو "سيكون" أو "يجب" أو "متوقع" أو الصيغ النافية لهذه المفردات وغيرها من المفردات المقارنة أو المشابهة لها في المعنى. وتعكس هذه الإفادات المستقبلية وجهة نظر مدير الصندوق حالياً فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية، ولكنها لا تشكل ضماناً للأداء المستقبلي. وهناك العديد من العوامل التي قد تؤدي إلى اختلاف كبير عن النتائج الفعلية أو الأداء الفعلي أو الإنجازات الفعلية التي يحققها مدير الصندوق عما كان متوقعاً صراحةً أو ضمناً. وتحتوي الفقرة (ز) "مخاطر الاستثمار في الصندوق" من هذه الشروط والأحكام على وصف أكثر تفصيلاً لبعض المخاطر والعوامل التي يمكن أن تؤدي إلى مثل هذا الأثر. وإذا تحقق واحد أو أكثر من هذه المخاطر أو الأمور غير المؤكدة أو إذا ثبت عدم صحة أو دقة أي من الافتراضات، فإن النتائج الفعلية للصندوق قد تختلف بصورة جوهرية عن النتائج المذكورة في هذه الشروط والأحكام على أنها مقدرة أو معتقدة أو متوقعة أو مخطط لها. ومع مراعاة متطلبات التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، يلتزم مدير الصندوق بالإفصاح للهيئة ولمالكي الوحدات (وأخذت موافقتهم حيثما ينطبق) من دون تأخير إذا تبين لمدير الصندوق ما يلي: (أ) وجود تغيير مهم في أمور جوهرية واردة في هذه الشروط والأحكام، أو (ب) ظهور أي مسائل مهمة كان يجب تضمينها في هذه الشروط والأحكام. وفيما عدا الحالتين المذكورتين، فإن مدير الصندوق لا يعتزم تحديث أو تعديل أي معلومات متعلقة بالقطاع أو السوق أو الإفادات المستقبلية التي تتضمنها هذه الشروط والأحكام، سواء كان ذلك نتيجة معلومات جديدة أو أحداث مستقبلية أو خلاف ذلك. ونتيجة لما تقدم وللمخاطر والافتراضات والأمور غير المؤكدة الأخرى، فإن توقعات الأحداث والظروف المستقبلية المبينة في هذه الشروط والأحكام قد لا تحدث على النحو الذي يتوقعه مدير الصندوق أو قد لا تحدث إطلاقاً. وعليه فيجب على المستثمرين المحتملين فحص جميع الإفادات المستقبلية على ضوء هذه التفسيرات مع عدم الاعتماد على تلك الإفادات بشكل أساسي.

المحتويات

10	شروط وأحكام الصندوق
10	أ. اسم الصندوق ونوعه
10	ب. عنوان المقر الرئيس لمدير الصندوق، والموقع الإلكتروني
10	ج. مدة الصندوق
10	د. أهداف الصندوق
10	هـ. وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية
10	و. ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه
36	ز. مخاطر الاستثمار في الصندوق
43	ح. الاشتراك في الصندوق
49	ط. سياسة اجتماعات مالكي الوحدات
49	ي. حقوق مالكي الوحدات
49	ك. سياسة توزيع الأرباح
50	ل. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأنواع الإدارة
51	م. تثمين أصول الصندوق
53	ن. تداول وحدات الصندوق
54	س. انقضاء الصندوق
54	ع. مجلس إدارة الصندوق الإدارة
56	ف. مدير الصندوق
57	ص. أمين الحفظ
58	ق. المطور
58	ر. المحاسب القانوني
58	ش. القوائم المالية
58	ت. تضارب المصالح
59	ث. الإفصاح ورفع التقارير لمالكي الوحدات
60	خ. المعلومات الأخرى
61	ذ. تعديل شروط الصندوق وأحكامه
61	ض. النظام المطبق
62	ملحق: الضوابط الشرعية
67	الإقرار والتوزيع

التعريفات (بالترتيب الأبجدي)

يكون للعبارات/المصطلحات التالية المعاني المبينة أمامها ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

أتعاب هيكل التمويل	يعني الأتعاب التي سوف يتقاضاها مدير الصندوق مقابل القيام بترتيب تمويل مصرفي متوافق مع الشريعة الإسلامية من قبل أحد المصارف العاملة في المملكة العربية السعودية والمرخصة من مؤسسة النقد العربي السعودي أو من أية جهة مصرفية أخرى خارج المملكة العربية السعودية ومرخصة من الهيئات الرقابية والبنوك المركزية وذلك لصالح الصندوق.
إجمالي قيمة الأصول	القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بما فيها الأصول العقارية حسب تقييم المئمن بنهاية كل فترة تقويم (30 يونيو، 31 ديسمبر) قبل إضافة أي إيرادات مستحقة وقبل طرح أي التزامات مالية قائمة على الصندوق.
أصول الصندوق أو الأصول العقارية	تعني العقارات الحالية المملوكة للصندوق أو المنتفع بها و/أو العقارات التي سيتم الاستحواذ عليها أو الانتفاع بها لاحقاً وفقاً لهذه الشروط والأحكام.
الأطراف ذوي العلاقة	تعني أيّاً من: - مدير الصندوق. - أمين الحفظ. - المئمن. - المحاسب القانوني. - المطور. - أعضاء مجلس الإدارة أو أي من المديرين التنفيذيين أو الموظفين لدى أي من الأطراف أعلاه. - أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته 5% من صافي أصول الصندوق. - أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم.
أمين الحفظ	شركة الإنماء للاستثمار، وهي شخص اعتباري مرخص له بممارسة نشاط الحفظ ومسجل لدى الهيئة بموجب أحكام لائحة الأشخاص المرخص لهم، ترخيص رقم 37-09134.
تاريخ الطرح	هو تاريخ بداية فترة الطرح للصندوق، والذي يتم فيه جمع رأس مال الصندوق المستهدف وتاريخه 1439/04/09 هـ الموافق 2017/12/27 م.
تاريخ إنتهاء الطرح	هو تاريخ نهاية فترة الطرح للصندوق، والذي يتم فيه جمع رأس مال الصندوق المستهدف وتاريخه 1439/04/20 هـ الموافق 2018/01/07 م.
تاريخ الإدراج	هو التاريخ الذي يبدأ فيه الصندوق عملياته ويكون خلال 60 يوم عمل من تاريخ إنتهاء الطرح.
تداول/ السوق المالية السعودية (تداول)	شركة السوق المالية السعودية (تداول).
التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة	التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (6-130-2016) وتاريخ (1438/01/23 هـ) الموافق (2016/10/24 م).
حق الشفعة	هو حق يعطي للشريك الأولوية في شراء العقار قبل أي مشتري آخر.
الريال	الريال السعودي وهي العملة الرسمية التي يتم التداول فيها بالمملكة العربية السعودية.
سايبور	سعر التمويل ما بين البنوك العاملة في المملكة العربية السعودية.
السنة المالية	تبدأ السنة المالية للصندوق في 1 يناير من كل سنة ميلادية وتنتهي في 31 ديسمبر من كل سنة ميلادية. وتكون السنة المالية الأولى من فترة لا تتجاوز 18 شهراً.
شركة حفظ الدراية العقارية	شركة ذات مسؤولية محدودة (ذات غرض خاص SPV) ورقم سجلها التجاري 1010470413 بتاريخ 1437/07/28 هـ مملوكة لشركة الإنماء للاستثمار بنسبة 99% والأستاذ / تركي بن عبدالعزيز بن مرشود بنسبة 1% بغرض حفظ وتسجيل ملكية أصول صندوق دراية للدخل العقاري.
الشروط والأحكام	هي هذه الشروط والأحكام الخاصة بصندوق دراية ريت، والصادرة عن شركة دراية المالية بصفتها مدير الصندوق، وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (6-130-2016) وتاريخ (1438/01/23 هـ) الموافق (2016/10/24 م)، وطبقاً للأحكام ذات العلاقة التي تنص عليها لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (1-193-2006) وتاريخ (1427/06/19 هـ) الموافق (2006/07/15 م).
الشريك	مستأجر العقار الذي قد يكون له حق الشفعة في شراء العقار قبل أن يعرض على الآخرين عند بيع العقار.
صافي أرباح الصندوق	إجمالي عوائد الصندوق بعد خصم إجمالي المصروفات التي تحملها الصندوق.
صافي قيمة الأصول	إجمالي قيمة أصول الصندوق بما فيها الأصول العقارية حسب تقييم المئمن بنهاية كل فترة تقويم (30 يونيو، 31 ديسمبر) مضافاً إليها أي إيرادات مستحقة ومطروحاً منها كافة الالتزامات المالية القائمة على الصندوق.

الصندوق	صندوق دراية ريت (DERAYAH REIT)، صندوق استثمار عقاري مقفل متداول متوافق مع الضوابط الشرعية، بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
صندوق دراية للدخل العقاري	صندوق استثمار عقاري خاص مقفل المدة مرخص من قبل هيئة السوق المالية ويديره مدير الصندوق وقد تم تشغيله في تاريخ 1437/07/24هـ الموافق 2016/05/01م.
ضريبة القيمة المضافة	ضريبة غير مباشرة تُفرض على جميع السلع والخدمات التي يتم شراؤها وبيعها من قبل المنشآت، مع بعض الاستثناءات. وهي ضريبة جديدة تضاف لمنظومة الضرائب والرسوم الأخرى الواجب العمل بها من قبل قطاعات محددة في المملكة، بما في ذلك القطاع العقاري بحسب ما تم الإعلان عنه من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل والتي سيبدأ العمل بها ابتداءً من 1 يناير 2018م.
عضو مستقل في مجلس الإدارة	عضو مستقل في مجلس إدارة الصندوق يتمتع بالاستقلالية التامة، ومما ينفي الاستقلالية على سبيل المثال لا الحصر: (1) أن يكون موظفاً لدى مدير الصندوق أو تابع له، أو أي مدير صندوق من الباطن أو أمين حفظ الصندوق، أو لديه عمل جوهري أو علاقة تعاقدية مع مدير الصندوق أو أي مدير صندوق من الباطن أو أمين حفظ ذلك الصندوق، (2) أن يكون من كبار التنفيذيين خلال العاميين الماضيين لدى مدير الصندوق أو في أي تابع له، (3) أن تكون له صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس الإدارة أو مع أي من كبار التنفيذيين لدى مدير الصندوق أو في أي تابع له، (4) أن يكون مالكا لحصص سيطرة لدى مدير الصندوق أو في أي تابع له خلال العاميين الماضيين.
عقار مطور تطويراً إنشائياً	العقار المطور الجاهز للاستخدام، ويشمل ذلك العقار السكني والتجاري والصناعي والمكثبي والفندقي والصحي والتعليمي والمستودعي والزراعي.
عقد منفعة	عقد يتم بموجبه شراء حق الانتفاع بعقار محدد لفترة زمنية معينة ولا يترتب عليه اكتساب الملكية التامة للأصل والتي ستظل مع مالكيها الأساسيين.
فترة الطرح	هي الفترة الممتدة بين تاريخ الطرح وتاريخ إنتهاء الطرح وأية فترة تمديد تدخل في ذلك.
لائحة الأشخاص المرخص لهم	لائحة الأشخاص المرخص لهم الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (1-83-2005) وتاريخ (1426/05/21هـ) الموافق (2005/06/28م).
لائحة صناديق الاستثمار العقاري	لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (1-193-2006) وتاريخ (1427/06/19هـ) الموافق (2006/07/15م).
مالكي الوحدات من الجمهور	كل من يملك وحدات في الصندوق على أن لا يكون من بينهم الآتي: - أي مالك وحدات يملك 5% أو أكثر من إجمالي وحدات الصندوق. - مدير الصندوق وتابعيه. - أعضاء مجلس إدارة الصندوق.
المثمنون العقاريون أو المثمنون	شخص يختاره مدير الصندوق لتقويم أصول الصندوق وتتوافر فيه الدراية والخبرة اللازمين لتقديم خدمات التثمين العقاري وفقاً لمتطلبات الهيئة على أن يكون عضو أساسي في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وهما شركة سنشري 21 السعودية وشركة فاليو إكسبرت.
مدير الصندوق	شركة دراية المالية، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة، بموجب السجل التجاري رقم 1010266977 وتاريخ 1430/05/04هـ، وهي شخص اعتباري مرخص له بممارسة نشاط التعامل والحفظ والمشورة وإدارة الأصول ومسجل لدى الهيئة بموجب أحكام لائحة الأشخاص المرخص لهم، ترخيص رقم 08109-27 بتاريخ 2008/06/16م.
المستثمرون/ مالكو الوحدات	الشخص الذي يمتلك وحدات في الصندوق وفقاً للشروط والأحكام.
معدل العائد الداخلي	هو نسبة سنوية للدخل والذي يجعل صافي القيمة الحالية لكافة التدفقات النقدية المستقبلية تساوي صفراً.
ملكية عقارية حرة	تملك الأرض والمباني المقامة عليها تملكاً حراً بدون مدة زمنية معينة بحيث يكون صك ملكية العقار باسم المالك وله كامل الحق في التصرف فيه وفقاً لقوانين المملكة.
المملكة أو السعودية	المملكة العربية السعودية.
نظام الشركات	نظام الشركات السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/3 وتاريخ 1437/01/28هـ وأي تعديلات تطرأ عليه.
الهيئة أو هيئة السوق المالية	هيئة السوق المالية وهي الجهة الإشرافية والرقابية المسؤولة عن تنظيم السوق المالية بالمملكة العربية السعودية، وتشمل حيثما يقضي سياق النص، أي لجنة أو لجنة فرعية أو موظف أو وكيل يفوض من قبل الهيئة.
الوحدات	حصص مشاعة في صافي أصول الصندوق، متساوية في الحقوق والالتزامات، والتي تمنح المستثمرين حق المشاركة في ملكية أصول الصندوق على أساس تناسبي وفقاً لعدد الوحدات التي يملكها كل مستثمر في الصندوق.

دليل صندوق دراية ريت

الدور	الهوية	العنوان
الصندوق	صندوق دراية ريت	طريق العليا العام - مركز العليا - الدور الثاني ص.ب: 286546 - الرياض 11323 هاتف: 2998000 (11) 966+ فاكس: 4196498 (11) 966+ www.derayah.com
مدير الصندوق	شركة دراية المالية 	طريق العليا العام - مركز العليا - الدور الثاني ص.ب: 286546 - الرياض 11323 هاتف: 2998000 (11) 966+ فاكس: 4196498 (11) 966+ www.derayah.com
أمين الحفظ	شركة الإنماء للاستثمار 	طريق الملك فهد، حي العليا الرياض 11576 صندوق بريد 66333 هاتف: 218 5999 (11) 966+ فاكس: 218 5970 (11) 966+ www.alinmainvestment.com
المحاسب القانوني	شركة إبراهيم البسام وعبدالمحسن النمر محاسبون قانونيون (بي كي اف البسام والنمر) 	شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز (التحلية)، حي السليمانية ص.ب. 28355 الرياض 11437 هاتف: 206 5333 (11) 966+ فاكس: 206 5444 (11) 966+ www.pkf.com/saudi-arabia
المستشار الشرعي	دار المراجعة الشرعية 	ص.ب. 21051 المنامة مملكة البحرين هاتف: 1721 5898 973+ www.shariyah.com
المثمن العقاري	شركة فاليو اكسبرت 	ص.ب 396132 الرياض 11375 هاتف: +966 (11) 966 401 1292 www.valuexperts.net
المثمن العقاري	سنشري 21 السعودية 	ص.ب 300317 الرياض 11372 هاتف: 400 0360 (11) 966+ فاكس: 485 7338 (11) 966+ www.century21saudi.com
معد دراسة الجدوى	سنشري 21 السعودية 	ص.ب 300317 الرياض 11372 هاتف: 400 0360 (11) 966+ فاكس: 485 7338 (11) 966+ www.century21saudi.com
مدير إدارة الأملاك	شركة متون العقارية 	ص.ب 54807 الرياض 11524 هاتف: 219 7222 (11) 966+ فاكس: 219 7333 (11) 966+ http://www.motoon.com.sa

شارع الأمير تركي، الكورنيش، الخبر ص.ب 38 الخبر 31955 هاتف: 966 13 3840 909 http://www.tadbeir.com	شركة تدبير العقارية 	مدير إدارة الأملاك
طريق العليا العام - مركز العليا - الدور الثاني ص.ب: 286546 - الرياض 11323 هاتف: 966 (11) 2998000 فاكس: 966 (11) 4196498 www.derayah.com	شركة دراية المالية 	الجهات المستلمة لطلبات الإشتراك
الرياض - طريق الملك فيصل ص ب 56921 الرياض 11564 المملكة العربية السعودية + 966 (0) 402 9000 + 966 (0) 402 7747 تلكس: ARNA SJ 402660 www.anb.com.sa	البنك العربي الوطني 	
جدة - شارع التحلية ص ب 51266 جدة 21543 المملكة العربية السعودية جدة 966 (12) 646 4999 الرياض 966 (11) 478 7877 الدمام 966 (13) 834 0088 فاكس 966 (12) 646 5892 www.alahli.com	البنك الأهلي التجاري 	
الرياض - طريق الملك عبدالعزيز ص ب 22622 الرياض 11416 المملكة العربية السعودية +966 920 002 470 +966 (11) 401 3030 www.riyadbank.com	بنك الرياض 	
طريق الملك فهد ص.ب 87171 الرياض 11642 المملكة العربية السعودية www.cma.org.sa	هيئة السوق المالية 	الجهة المنظمة
أبراج التعاونية، البرج الشمالي - طريق الملك فهد - الرياض ص.ب 60612 - الرياض 11555 المملكة العربية السعودية www.tadawul.com.sa	السوق المالية السعودية (تداول) 	منصة التداول

ملخص الصندوق

اسم الصندوق	صندوق دراية ريت (Derayah REIT).
مدير الصندوق	شركة دراية المالية، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة، بموجب السجل التجاري رقم 1010266977 وتاريخ 1430/05/04هـ، وهي شخص اعتباري مرخص له بممارسة نشاط التعامل والحفظ والمشورة وإدارة الأصول ومسجل لدى الهيئة بموجب أحكام لائحة الأشخاص المرخص لهم، ترخيص رقم 08109-27 بتاريخ 2008/06/16م. صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية، بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
نوع الصندوق	الريال السعودي.
عملة الصندوق	تسعة وتسعون (99) سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتجديد لمدد مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق وبعد أخذ موافقة الهيئة.
مدة الصندوق	يهدف الصندوق إلى تحقيق دخل على رأس مال المستثمرين من خلال الاستثمار في مجموعة من الفرص العقارية القائمة في المملكة العربية السعودية والمدرجة للدخل، ويجوز للصندوق استثمار ما لا يزيد عن 25% من قيمة أصوله حسب آخر قوائم مالية مدققة في عقارات خارج المملكة العربية السعودية بالإضافة إلى استثمار نسبة لا تتجاوز 25% من قيمة أصوله حسب آخر قوائم مالية مدققة في التطوير العقاري، وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، بهدف تحقيق عوائد سنوية للمستثمرين خلال مدة الصندوق وتمكين الصندوق من توزيع أرباح ربع سنوية على المستثمرين لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
إجمالي حجم الصندوق	1,172,000,000 ريال.
إجمالي قيمة أصول الصندوق عند الطرح	1,086,403,679 ريال وهو إجمالي سعر شراء العقارات المراد الاستحواذ عليها في هذا الطرح.
رأس مال الصندوق عند الطرح	1,075,070,350 ريال.
حجم الطرح للجمهور	361,744,210 ريال.
عدد وحدات الصندوق	107,507,035 وحدة.
عدد الوحدات المطروحة للجمهور	36,174,421 وحدة.
اشتراك مدير الصندوق خلال هذا الطرح	بحد أقصى 16,600,000 ريال.
سعر الوحدة عند الطرح	القيمة الاسمية للوحدة تبلغ عشرة ريالاً.
الحد الأدنى للاشتراك	10,000 ريال.
الحد الأعلى للاشتراك	50,000,000 ريال.
سياسة توزيع الأرباح	سيتم توزيع أرباح ربع سنوية على مالكي الوحدات لا تقل عن تسعين بالمائة (90%) من صافي أرباح الصندوق. يصنف مستوى المخاطر في الصندوق بمخاطر عالية، يرجى الاطلاع على الفقرة (ز) "مخاطر الاستثمار في الصندوق" من هذه الشروط والأحكام.
درجة المخاطر	مرة واحدة كل ستة (6) أشهر على الأقل، من قبل مقيمين اثنين مستقلين، وذلك بنهاية يوم العمل الأخير في شهري يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية.
عدد مرات التقييم	2% من قيمة الاشتراك تخصم مقدماً وتُدفع إلى مدير الصندوق لمرة واحدة.
رسوم الاشتراك	0.85% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق، يدفعها الصندوق إلى مدير الصندوق بشكل نصف سنوي.
رسوم إدارة الصندوق	يدفع الصندوق ما قيمته 1% من قيمة العقار كحد أقصى عند البيع أو الشراء لمدير الصندوق وذلك مقابل قيامه بالتقصي والتفاوض والمعاينة وتكون هذه الرسوم مستحقة على العقارات المراد الاستحواذ عليها خلال هذا الطرح وعلى أية عقارات مستقبلية ينوي الصندوق الاستحواذ عليها أو بيعها. تدفع هذه الرسوم بعد الإفراغ مباشرة.
رسوم التعاملات	عند التخارج من من أي أصل للصندوق، يدفع الصندوق إلى مدير الصندوق ما قيمته 20% من أي عائد فوق 8% معدل عائد داخلي للأصل ويتم دفعه إلى مدير الصندوق بعد توزيع الأرباح المستحقة ربع السنوية.
حافز أداء مدير الصندوق	يدفع الصندوق ما قيمته 2.5% من قيمة العقار كحد أقصى عند شرائه تدفع للوسيط أو لمدير الصندوق وذلك مقابل قيامه بالبحث عن العقار وتكون هذه الرسوم مستحقة على العقارات المراد الاستحواذ عليها خلال هذا الطرح وعلى أية عقارات مستقبلية ينوي الصندوق الاستحواذ عليها. تدفع هذه الرسوم بعد الإفراغ مباشرة.
رسوم السعي	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أو طرف آخر أتعاب هيكلية تمويل بحد أعلى 1% من إجمالي المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات ائتمانية متوافقة مع الضوابط الشرعية.
أتعاب هيكلية التمويل	0.03% من صافي أصول الصندوق سنوياً وتدفع بشكل نصف سنوي إلى أمين الحفظ مع وجود حد أعلى لرسوم الحفظ وتبلغ 120,000 ريال في السنة.
رسوم الحفظ	30,000 ريال سنوياً.
أتعاب المحاسب القانوني	18,750 ريال سنوياً.
أتعاب اللجنة الشرعية	حسب الأسعار السائدة في السوق بحد أقصى لكل مئمة 10,000 ريال لتأمين كل أصل من الأصول العقارية للصندوق مرتين في السنة الواحدة.
أتعاب التثمين	بواقع 2,000 ريال، لكل عضو، عن كل إجتماع يعقده المجلس وبحد أقصى 24,000 ريال في السنة الواحدة لكافة الأعضاء المستقلين، مجتمعين، وتدفع حسب حدودها.
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	يستحق مدير إدارة الأملاك رسوم إدارة الأملاك وتحسب كنسبة من إجمالي قيمة الأرباح المحقق وتدفع إلى مدير إدارة الأملاك بحد أقصى يبلغ 7% من القيمة الإجمالية للإيجارات المتحصلة في كل سنة وتدفع كل ثلاثة أشهر.
رسوم إدارة الأملاك	

مصاريف التمويل	حسب الأسعار السائدة في السوق وتشمل هذه المصاريف مصاريف ترتيب التمويل وسعر التمويل وتدفع هذه المصاريف للجهة الممولة.
المصاريف الأخرى	أي رسوم أو مصاريف أخرى بعد أقصى 0.05% من إجمالي قيمة أصول الصندوق، والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر تكلفة الاستحواذ على الأصول العقارية للصندوق والتكاليف الاستشارية والقانونية والتقنية، والرسوم الرقابية، ورسوم النشر وغيرها.
رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية (تداول)	من المتوقع أن يدفع الصندوق رسوم الإدراج التالية إلى السوق المالية السعودية (تداول): 1- خدمة الإدراج الأولي لوحدة الصندوق: 50,000 ريال (مرة واحدة). 2- خدمة استمرار إدراج وحدات الصندوق: 0.03% من القيمة السوقية للصندوق، بعد أدنى 50,000 ريال، وبعد أقصى 300,000 ريال سنوياً. وتكون الرسوم المذكورة أعلاه عرضة للتغيير كما يتم تحديده من السوق المالية السعودية (تداول).
رسوم مركز إيداع الأوراق المالية	من المتوقع أن يدفع الصندوق الرسوم التالية للتسجيل في السوق المالية السعودية (تداول): 1- 50,000 ريال بالإضافة إلى 2 ريال لكل مالك وحدات وبعد أقصى 500,000 ريال تدفع إلى (تداول) في مقابل إنشاء سجل للمالكي الوحدات (تدفع مرة واحدة). 2- وسنوياً تدفع حسب القيمة السوقية للصندوق حسب التالي: - من صفر إلى 100 مليون ريال: 180 ألف ريال - من 100 مليون ريال إلى 200 مليون ريال: 220 ألف ريال - من 200 مليون ريال إلى 500 مليون ريال: 300 ألف ريال - من 500 مليون ريال إلى 2 مليار ريال: 400 ألف ريال - من 2 مليار ريال إلى 5 مليار ريال: 500 ألف ريال - من 5 مليار ريال إلى 10 مليار ريال: 600 ألف ريال - أكثر من 10 مليار ريال: 700 ألف ريال وتكون الرسوم المذكورة أعلاه عرضة للتغيير كما يتم تحديده من السوق المالية السعودية (تداول).
الزكاة	لا يتولى مدير الصندوق إخراج زكاة الوحدات عن المستثمرين وتقع على مالك الوحدة مسؤولية إخراج زكاة ما يملك من وحدات في الصندوق.
المعايير الشرعية	يستثمر ويتعامل الصندوق بطريقة تتوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية.
التداول	يتم التعامل بالوحدات عبر نظام تداول من خلال آلية متكاملة تغطي عملية التداول كاملة بدءاً من تنفيذ الصفقة وانتهاءً بتسويتها، ويتم التداول كل يوم عمل من أيام الأسبوع على فترة واحدة من الساعة (10) صباحاً وحتى الساعة (3) عصراً من يوم الأحد حتى يوم الخميس من كل أسبوع ويتم خلالها تنفيذ الأوامر، أما خارج هذه الأوقات فيسمح بإدخال الأوامر وتعديلها وإلغائها من الساعة (9.30) صباحاً وحتى الساعة (10) صباحاً. ويتم تغيير أوقات التداول في شهر رمضان المبارك كما يتم الإعلان عنه عن طريق تداول. وتتم الصفقات من خلال عملية مطابقة أوامر آلية. وكل أمر صالح يتم إنتاجه وفقاً لمستوى السعر، وبشكل عام تنفذ أوامر السوق (الأوامر التي وضعت بناء على أفضل سعر) أولاً ومن ثم الأوامر المحددة السعر (الأوامر التي وضعت بسعر محدد) مع الأخذ بالاعتبار أنه في حال إدخال عدة أوامر بنفس السعر يتم تنفيذها أولاً بأول حسب توقيت الإدخال، ويقوم نظام تداول بتوزيع نطاق شامل من المعلومات عبر قنوات مختلفة أبرزها الموقع الإلكتروني "تداول" على الإنترنت والرباط الإلكتروني لمعلومات "تداول" الذي يوفر بيانات السوق بشكل فوري لوكالات تزويد المعلومات مثل رويترز، تتم تسوية الصفقات آلياً خلال اليوم، أي أن نقل ملكية الوحدات تتم مباشرة بعد تنفيذ الصفقة ذات العلاقة.
النظام المطبق	يخضع الصندوق لأحكام التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم (6-130-2016) وتاريخ (1438/01/23هـ) الموافق (2016/10/24م)، وللأحكام ذات العلاقة التي تنص عليها لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم (1-193-2006) وتاريخ (1427/06/19هـ) الموافق (2006/07/15م)، بما في ذلك كافة التعليمات والأنظمة ذات العلاقة وسارية المفعول بالمملكة بما فيها الأنظمة المتعلقة بتملك العقار لغير السعوديين.

أ. اسم الصندوق ونوعه

صندوق دراية ريت DERAYAH REIT وهو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية يتم إدراجه بالسوق المالية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

ب. عنوان المقر الرئيس لمدير الصندوق، والموقع الإلكتروني

شركة دراية المالية
طريق العليا العام - مركز العليا - الدور الثاني
ص.ب: 286546 - الرياض 11323
المملكة العربية السعودية
هاتف: 2998000 (11) 966+
فاكس: 4196498 (11) 966+
www.derayah.com

ج. مدة الصندوق

تسعة وتسعون (99) سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتجديد لمدد مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق وبعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية.

د. أهداف الصندوق

الصندوق عبارة عن صندوق استثمار عقاري متداول مقفل يستثمر في الأصول العقارية المدرة للدخل ومتوافق مع الضوابط الشرعية. ويهدف الصندوق إلى تحقيق دخل على رأس مال المستثمرين من خلال الاستثمار في مجموعة من الفرص العقارية القائمة في المملكة العربية السعودية (باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة) والمدرة للدخل بهدف تحقيق عوائد سنوية للمستثمرين خلال مدة الصندوق وتمكين الصندوق من توزيع أرباح ربع سنوية على المستثمرين لا تقل عن 90% على الأقل من صافي أرباح الصندوق وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

هـ. وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية

شراء عقارات تجارية أو سكنية أو صناعية أو مكتبية أو مستودعات أو صحية أو تعليمية أو فندقية أو زراعية في المملكة العربية السعودية وفقاً للشروط المذكورة في الفقرة (و) "ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه" أدناه، بهدف تحقيق عوائد تأجيرية سنوية لمالكي الوحدات، وتمكين الصندوق من توزيع أرباح ربع سنوية على المستثمرين لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

و. ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه

يستهدف الصندوق الاستحواذ على عدد من العقارات المدرة للدخل والتي تدرج تحت خمسة عشر أصلاً عقارياً مذكورة في الفقرة (و) البند (5) "وصف للأصول الحالية للصندوق" وذلك خلال 60 يوم عمل من اكتمال الطرح بنجاح، وفي حالة عدم اكتمال الطرح بجمع المبالغ المطلوبة فإن مدير الصندوق سيقوم بالإجراءات التي تم الإشارة إليها في الفقرة (ج) "الإشتراك" من هذه الشروط والأحكام. ويعتزم الصندوق في المستقبل الاستحواذ على عقارات تجارية أو سكنية أو صناعية أو مكتبية أو مستودعات أو صحية أو تعليمية أو فندقية أو زراعية في المملكة العربية السعودية (باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة) وفقاً للشروط المذكورة في هذه الفقرة.

ويقر مدير الصندوق بخلو العقارات المستهدفة في الفقرة (و) البند (5) "وصف للأصول الحالية للصندوق" من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، ويقر بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله أو قد تسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

(1) سياسة تركيز الاستثمارات

نوع الاستثمار	الحد الأدنى #	الحد الأعلى #
عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري	75%	100%
التطوير العقاري	لا يوجد	25%
الاستثمار خارج المملكة العربية السعودية	لا يوجد	25%
عقود حقوق المنفعة	لا يوجد	25%
الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة المتوافقة مع الضوابط الشرعية	لا يوجد	20%

النقد	لا يوجد	20%
أدوات أسواق النقد المتوافقة مع الضوابط الشرعية المطروحة طرماً	لا يوجد	10%
الاستثمار في صناديق أسواق النقد##	لا يوجد	10%
عقارات في مكة المكرمة أو المدينة المنورة	لا يوجد	10%
لن يستثمر الصندوق في هاتين المدينتين		

ملاحظات:

الحد الأدنى والحد الأعلى هما من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية مدققة

سيكون الاستثمار المباشر بالريال السعودي وبأدوات مصدرة من قبل البنوك العاملة في المملكة العربية السعودية من جهة واحدة أم من عدة جهات (تشمل هذه الأدوات الاستثمار في المراجعات وعقود تمويل التجارة) والتي تخضع لإشراف مؤسسة النقد العربي السعودي وحاصلة على الأقل على تصنيف بدرجة استثمارية (BBB-) من وكالة ستاندر اند بورز للتصنيف الائتماني (يعادل BBB- من وكالة فيتش و Baa3 من وكالة موديز). أما الاستثمار غير المباشر فسيكون في وحدات صناديق أدوات أسواق النقد بالريال السعودي المطروحة وحداتها طرماً والمرخصة من قبل هيئة السوق المالية من قبل مدير الصندوق أو أي مدير آخر أو كلاهما.

(2) صلاحيات التمويل للصندوق وسياسة مدير الصندوق في ممارسة تلك الصلاحيات

جميع التمويلات البنكية التي قد يحصل عليها مدير الصندوق بعد قيامه بالإجراءات اللازمة من أجل تمويل شراء الأصول العقارية التي ينوي ضمها لأصول الصندوق ستكون متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية المعتمدة من اللجنة الشرعية وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق والهيئة الشرعية، وبحد أقصى لن يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته 50% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة، كما تجدر الإشارة إلى أن التمويلات الحالية للصندوق تبلغ نسبتها أقل من 50% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق. علماً أن نسبة التمويلات الحالية تمثل 8.3% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق الحالية، كما تدفع قيمة التسهيلات الائتمانية الحالية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية مع البنك العربي الوطني تدفع بالكامل في نهاية المدة فقط في حين أن هامش الربح يدفع سنوياً.

ففي 12 من مايو 2016 وقع مدير الصندوق بالنيابة عن شركة حفظ الدراية العقارية اتفاقية تسهيلات ائتمانية متوافقة مع الشريعة الإسلامية مع البنك العربي الوطني لتمويل الاستحواذ على العقار المسمى بمجمع الجليل فيوز السكني (تفاصيله في الفقرة (و) البند (5) "وصف للأصول الحالية للصندوق") بمبلغ يصل إلى 96,929,650 ريال سعودي لمدة خمس سنوات، قابلة للتديد لسنتين إضافيتين، من تاريخ سحب المبلغ في 13 يونيو 2016. وتدفع قيمة التسهيلات الائتمانية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية تدفع بالكامل في نهاية المدة فقط في حين أن هامش الربح يدفع سنوياً على أن يكون هامش الربح 2.5% زائداً على معدل الفائدة ما بين البنوك السعودية لسنة ("ساببور").

ويتوقع مدير الصندوق الحصول على تسهيلات ائتمانية أخرى متوافقة مع الشريعة الإسلامية بالمستقبل للاستحواذ على عقارات أخرى لصالح الصندوق إذا كان ذلك في مصلحة مالكي الوحدات. وسيهرن كل عقار أو يسجل على حدة بمعزل عن بقية أصول الصندوق إذا أمكن ذلك.

وقد يتم تسجيل أو رهن الأصول العقارية للصندوق باسم شركة تابعة لجهة مرخص لها في تقديم التمويلات قدمت تمويلاً لمصلحة الصندوق، وذلك ضماناً للتمويل، كما لا يجوز لمدير الصندوق استخدام أصول الصندوق لتقديم تمويلات أو تسهيلات ائتمانية للغير، وسوف يتم تسجيل صكوك ملكية الأصول العقارية باسم شركة تابعة لأمين حفظ الصندوق، أو الجهة الممولة.

(3) وسائل وكيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق

يجوز لمدير الصندوق الاحتفاظ بالسيولة على شكل نقد متاح إلى أن يتم استثماره في الأصول العقارية المستهدفة أو توزيعه على مالكي الوحدات. ويجوز لمدير الصندوق القيام باستثمارات مؤقتة بالمبالغ النقدية المتوفرة وذلك في عمليات المراجعة، وذلك قبل التوزيع على المستثمرين أو قبل الاستحواذ على أي عقار في المستقبل حسبما هو الحال، على أن يتم استثمار النقد المتاح في أدوات أسواق النقد مباشرة والمصدرة من جهات سعودية وخاضعة لإشراف مؤسسة النقد العربي السعودي بعملة الريال السعودي، ويتم اختيار تلك الجهات المصدرة لأدوات أسواق النقد بناءً على التصنيف الائتماني بحد أدنى فئة استثمارية (BBB-) من وكالة ستاندر اند بورز للتصنيف الائتماني (يعادل BBB- من وكالة فيتش و Baa3 من وكالة موديز). ويمكن استثمار السيولة بشكل غير مباشر من خلال صناديق المراجعة بالريال السعودي المطروحة طرماً والمرخصة من هيئة السوق المالية سواء كانت مدارة من قبل مدير الصندوق نفسه أو غيره. ومن الممكن أن يخصص استثمار النقد الفائض في صناديق استثمار عقارية عامة والمرخصة من هيئة السوق المالية ومتوافقة مع الضوابط الشرعية ولن يتجاوز العرض لأي صندوق أو طرف نظير 10% من إجمالي أصول الصندوق.

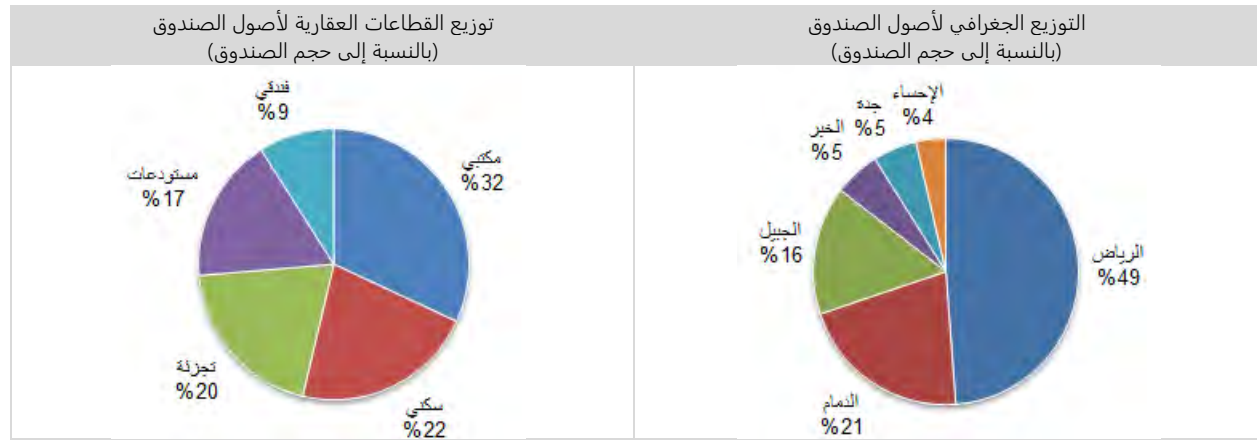
(4) نظرة عامة على أصول الصندوق

يعتبر الصندوق متعدد الأصول من حيث تنوع القطاعات العقارية فيه ومن حيث التوزيع الجغرافي لأصوله مما يؤدي إلى تنوع مصادر الدخل الإجمالي.

التوزيع الجغرافي لأصول الصندوق في السعودية



تتركز أصول الصندوق الخمسة عشر بشكل رئيسي في مدينتي الرياض والدمام وتليهما بقية المدن وهي الجبيل والخبر وجدة والإحساء. وقد يتم الاستثمار في مدن أخرى في المملكة مستقبلاً باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة. أما القطاعات العقارية فتعتبر متوازنة ما بين القطاع المكثبي والسكني والتجزئة. ويليهما قطاعي المستودعات والفندقي. وقد يتم الاستثمار مستقبلاً في هذه القطاعات العقارية أو قطاعات أخرى.



ملخص لعقارات الصندوق:

الرقم	اسم العقار	المدينة	ملك/منفعة	حالة التطوير	سعر الشراء (بالريال)	الإيجار السنوي (بالريال)	نسبة العائد الإجمالي	نسبة العائد الصافي
1	سمارت تاور	الرياض	ملك	مطور	263,500,000	20,000,000	7.59%	6.49%
2	مجمع الجبيل فيوز السكني	الجبيل	ملك	مطور	145,500,000	13,617,000	9.36%	8.19%
3	مجمع مستودعات الميناء	الدمام	ملك	مطور	130,000,000	10,400,000	8.00%	6.88%
4	سيتي لايف بلازا	الرياض	ملك	مطور	106,250,000	8,500,000	8.00%	6.87%
5	أبراج متون	الرياض	ملك	مطور	98,000,000	6,737,450	6.87%	5.45%

6	مجمع الفنار التجاري	الخبر	ملك	مطور	60,600,000	5,149,322	%8.49	%6.52
7	مجمع ذا جراند (أ) السكني	الدمام	ملك	مطور	58,800,000	5,000,000	%8.50	%7.34
8	مستودعات حي الوادي	جدة	ملك	مطور	58,000,000	4,640,000	%8.00	%6.86
9	مركز الستين التجاري	الرياض	ملك	مطور	52,125,000	3,462,250	%6.64	%4.88
10	مجمع ذا فالي التجاري	الإحساء	منفعة	مطور	39,500,000	5,340,200	%13.52	%7.63
11	مجمع ذا جراند (ب) التجاري	الدمام	ملك	تحت التطوير	31,250,000	2,500,000	%8.00	%6.83
12	مباني سكن العمال	الجبيل	ملك	مطور	24,273,685	2,289,000	%9.43	%7.73
13	مجمع سيني ووك	الرياض	منفعة	مطور	10,504,994	3,400,000	%32.37*	%30.25
14	مباني سكن العمال	الدمام	ملك	مطور	5,087,559	569,500	%11.19	%8.78
15	مبني سكن العمال	الخبر	ملك	مطور	3,012,441	328,000	%10.89	%8.79

*ملاحظة: العقار الثالث عشر مجمع سيتي ووك هو عبارة عن حق منفعة وهذا الحق سينتهي بتاريخ 2021/02/28م وعلى ذلك فإن التدفقات النقدية للعقار تمثل استرداد جزء من رأس المال المستثمر في العقار بالإضافة إلى الأرباح حتى نهاية عقد حق المنفعة لتعود بعد ذلك جميع حقوق العقار لصاحب الأرض. للتفاصيل يرجى مراجعة الفقرة (و) البند (5) "وصف للأصول الحالية للصندوق" في العقار رقم 13.

ملخص تعريفني عن الأصول العقارية:

الوصف	عدد/قيمة
إجمالي عدد العقارات وعقود المنفعة المراد الاستحواذ عليها	15
عدد العقارات المدرة للدخل	14
عدد عقارات حق المنفعة	2
عدد العقارات تحت التطوير	1
نسبة العقارات المدرة للدخل من إجمالي قيمة أصول الصندوق	%97.12
نسبة عقارات حقوق المنفعة من إجمالي قيمة أصول الصندوق	%4.61
نسبة العقارات تحت التطوير من إجمالي قيمة أصول الصندوق	%2.88
إجمالي قيمة أصول الصندوق	1,086,403,679 ريال

مجموع الإيجارات لكامل أصول الصندوق خلال 12 شهر ماضية	59,010,122 ريال
مجموع الإيجارات لكامل أصول الصندوق المستهدف خلال 12 شهر #	91,932,722 ريال
مجموع مساحات البناء حسب رخص البناء	235,443 متر مربع
نسبة الإشغال الكلي في الصندوق	98%
نسبة العائد الإجمالي للصندوق ##	8.99%
نسبة العائد الصافي للصندوق ###	7.22%

ملاحظات:

العقارات التالية أنشأت حديثاً في 2017م ولذلك ليس لديها عوائد إيجارية في 2017م وهذه العقارات هي (1) مجمع مستودعات الميناء، (2) مجمع سيتي لايف بلازا، (3) مجمع ذا جراند (أ) السكني، (4) مجمع ذا فالي التجاري. كما أن العقار مجمع ذا جراند (ب) التجاري تحت التطوير ويتوقع الإنتهاء منه في ديسمبر 2017م.

نسبة العائد الإجمالي للصندوق هو مجموع الإيجارات لكامل أصول الصندوق بالنسبة إلى رأس مال الصندوق.

نسبة العائد الصافي للصندوق هو مجموع الإيجارات لكامل أصول الصندوق مطروحاً منه كافة مصاريف الصندوق (شاملاً هامش ربح التسهيلات الائتمانية) بالنسبة إلى رأس مال الصندوق.

(5) وصف للأصول الحالية للصندوق (مرتبة على حجم الأصل)

الأصل الأول: برج سمات تاور في الرياض



معلومات عامة عن الأصل

الموقع	الرياض.
القطاع العقاري	مكتبي وتجزئة.
نوع الحيازة العقارية	ملكية عقارية حرة.
مساحة الأرض	3,910 متر مربع.
اجمالي مسطح البناء	28,414 متر مربع.
مكونات العقار	برج مكون من ثمانية أدوار.
سنة إتمام إنشاء العقار	2007م.

- وصف العقار: مكاتب تجارية من الطابق الأول إلى الطابق الثامن مع 4 معارض في الطابق الأرضي.
- موقع العقار: يقع العقار بحي العليا على تقاطع طريق الملك فهد مع طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز.
- مرافق العقار: يحتوي العقار على قبو مكون من دورين ويستوعب حوالي 186 سيارة.

تفاصيل الاستحواذ والإيجار	
سعر الشراء	263,500,000 ريال.
متوسط التقييم	264,028,327 ريال.
المالك الحالي	خالد بن عبدالعزيز المقيمن
عدد المستأجرين	واحد وهو شركة خالد عبدالعزيز المقيمن وأولاده القابضة.
الإيجار السنوي المستهدف	20,000,000 ريال.
العائد الإجمالي السنوي	7.59%
العائد الصافي السنوي	6.49%
الإيجار السنوي آخر 3 سنوات	2014م: 19,000,000 ريال .
	2015م: 19,000,000 ريال.
	2016م: 19,000,000 ريال.
نسبة الإشغال الحالية	100%
بداية/نهاية عقد الإيجار	عشر سنوات من تاريخ الإفرار ملزمة للطرفين.
مدير إدارة الأملاك	لا يوجد بحكم كون العقار مؤجر بعقد تأجير رئيسي.
ملاحظات أخرى	سندات لأمر من المستأجر تغطي مدة الإيجار والبالغة عشر سنوات. يجوز تجديد فترة الإيجار بعد انتهائها بموجب موافقة خطية متبادلة بين الطرفين. إذا أخل المستأجر بأحد بنود عقد الإيجار ولم يتم معالجته في المدة المحددة فإن للمؤجر الحق في أن يلغي الإتفاقية.

إفصاح وإقرار	
إفصاح	- لا توجد شهادة إتمام البناء للعقار ويتم حالياً العمل على إصدارها. يرجى مراجعة الفقرة (ز) "مخاطر الاستثمار في الصندوق" تحت البند الفرعي "مخاطر إحصائية عدم القدرة على إصدار بعض شهادات إتمام البناء"
إقرار	يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر: - مدير الصندوق. - مدير/ مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق. - مالك/ ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق. - مستأجر/ مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق . كما يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أية مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنيا وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

الأصل الثاني: مجمع الجبيل فيوز السكني



معلومات عامة عن الأصل	
الموقع	الجبيل.

سكني.	القطاع العقاري
ملكية عقارية حرة.	نوع الحيازة العقارية
21,600 متر مربع.	مساحة الأرض
26,643 متر مربع.	اجمالي مسطح البناء
المجمع مكون من عدد 40 فيلا و 64 شقة.	مكونات العقار
2014م.	سنة إتمام إنشاء العقار

- وصف العقار: مجمع سكني خاص في مدينة الجبيل. وهو عبارة عن فلل وشقق مؤثثة تتكون من:
 - 40 فيلا بثلاثة غرف وعلى دورين وتبلغ المساحة المبنية لكل فيلا 240 متر مربع.
 - 16 شقة بثلاث غرف وعلى دورين وتبلغ المساحة المبنية لكل شقة 235 متر مربع.
 - 16 شقة بغرفتين وعلى دور واحد وتبلغ المساحة المبنية لكل شقة 84 متر مربع.
 - 16 شقة بغرفتين وعلى دور واحد وتبلغ المساحة المبنية لكل شقة 75 متر مربع.
 - 8 شقق بغرفتين وعلى دور واحد وتبلغ المساحة المبنية لكل شقة 80 متر مربع.
 - 8 شقق بغرفتين وعلى دور واحد وتبلغ المساحة المبنية لكل شقة 77 متر مربع.
- موقع العقار: يقع العقار في حي روضة الخالدية في مدينة الجبيل. وفي شمال العقار، توجد المنطقة الصناعية. أما على مستوى الحي، يحده من الجهة الشمالية جار ومن الجهة الجنوبية جار ومن الجهة الشرقية شارع عرض 30 متر ومن الجهة الغربية جار.
- مرافق العقار: يحتوي العقار على مسيحين اثنين وحدائق ومبنى ترفيهي وصالة رياضية ومكتبة وملاعب ومبنى إداري ومطعم وسوبرماركت وعيادة طبية. كما يحتوي أيضا على محطة لمعالجة المياه المالحة ومولد طاقة احتياطية ونظام الهاتف والتلفزيون المركزي.

تفاصيل الاستحواذ والإيجار	
سعر الشراء	145,500,000 ريال.
متوسط التقييم	152,801,421 ريال.
المالك الحالي	شركة حفظ الداراة العقارية
عدد المستأجرين	واحد وهو شركة ثراء للاستثمار العقاري.
الإيجار السنوي المستهدف	13,617,000 ريال.
العائد الإجمالي السنوي	9.36%
العائد الصافي السنوي	8.19%
الإيجار السنوي آخر 3 سنوات	2014: لا ينطبق حيث أن العقار تم الانتهاء منه في آخر 2014. 2015: 15,120,000 ريال. 2016: 13,617,000 ريال.
نسبة الإشغال الحالية	100%
بداية/نهاية عقد الإيجار	من 1 مايو 2016م إلى 30 أبريل 2019م ملزمة للطرفين.
مدير إدارة الأملاك	لا يوجد بحكم كون العقار مؤجر بعقد تأجير رئيسي.
ملاحظات أخرى	سندات لأمر من المستأجر تغطي مدة الإيجار إلى أن تنتهي مدة الإيجار في 30 أبريل 2019م. وهذه السندات تعتبر متوالية بحيث إذا تم دفع الإيجار السنوي فإن المستأجر يسترجع السند لأمر للسنة الماضية ويعطي سند لأمر للسنة القادمة للمؤجر. يجوز تجديد فترة الإيجار بعد انتهائها بموجب موافقة خطية متبادلة بين الطرفين. إذا أخل المستأجر بأحد بنود عقد الإيجار ولم يتم معالجته في المدة المحددة فإن للمؤجر الحق في أن يلغي الإتفاقية.

إفصاح وإقرار	
إفصاح	- العقار جزء من صندوق دراية للدخل العقاري وهو صندوق استثماري عقاري خاص مقفل المدة ويديره مدير الصندوق وقد تم تشغيله في تاريخ 1437/07/24هـ الموافق 2016/05/01م. - لا توجد شهادة إتمام البناء للعقار ويتم حالياً العمل على إصدارها. يرجى مراجعة الفقرة (ز) "مخاطر الاستثمار في الصندوق" تحت البند الفرعي "مخاطر احتمالية عدم القدرة على إصدار بعض شهادات إتمام البناء" -
إقرار	يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر: - مدير الصندوق: يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر حيث أن العقار حالياً مملوك لصندوق دراية للدخل العقاري (صندوق خاص) والمدار من قبل مدير الصندوق. - مالك العقار: بشكل مباشر حيث أن محمد بن سعيد الشماسي وهو رئيس مجلس إدارة صندوق دراية للدخل العقاري ورئيس مجلس إدارة صندوق دراية ريت ويملك 0.26% من صندوق دراية للدخل العقاري. - مجلس إدارة الصندوق: بشكل مباشر حيث أن محمد بن سعيد الشماسي هو رئيس مجلس إدارة صندوق دراية للدخل العقاري ورئيس مجلس إدارة صندوق دراية ريت. كما أن عبدالوهاب بن سعيد السيد هو عضو مستقل في مجلس إدارة صندوق دراية للدخل العقاري وعضو غير مستقل في مجلس إدارة صندوق دراية ريت. يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

- مدير/ مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
- مستأجر/ مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق

ويقر مدير الصندوق بخلو العقار من أية مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنيا وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

الأصل الثالث: مجمع مستودعات الميناء



معلومات عامة عن الأصل

الموقع	الدمام.
القطاع العقاري	مستودعات.
نوع الحيازة العقارية	ملكية عقارية حرة.
مساحة الأرض	- البلوك 21: 28,598 متر مربع.
	- البلوك 17: 12,084 متر مربع.
	- البلوك 33: 6,000 متر مربع.
	- المساحة الإجمالية: 46,682 متر مربع.
إجمالي مسطح البناء	- البلوك 21: 27,773 متر مربع.
	- البلوك 17: 11,121 متر مربع.
	- البلوك 33: 5,652 متر مربع.
	- المساحة الإجمالية: 44,547 متر مربع.
مكونات العقار	مستودعات مقامة على ثلاث بلوكات.
سنة إتمام إنشاء العقار	2017م.

- وصف العقار: العقار عبارة عن مستودعات وملحقاتها من الميزانين (مكاتب إدارية وخدمات) مقامة على 3 أراض قريبة من بعضها البعض. وكل موقع يحتوي على مواقف للسيارات وغرف كهرباء.
- موقع العقار: يقع العقار في حي الميناء في الدمام. ويحده من الجهة الشمالية مدينة الملك عبدالعزيز ومن الجهة الجنوبية حي النهضة ومن الجهة الشرقية حي الصفا ومن الجهة الغربية حي الصناعية الأولى. أما بالنسبة للشوارع فيقع العقار بالقرب من طريق الملك فهد بالتقاطع مع طريق الأمير سعود الفيصل.
- مرافق العقار: العقار مزود بنظام إنذار ومكافحة حرائق، ونظم المراقبة CCTV.

تفاصيل الاستحواذ والإيجار

سعر الشراء	130,000,000 ريال.
متوسط التقييم	129,001,536 ريال.

عبدالله بن سعيد بن عبدالله السيد وعبدالعزیز بن سعيد بن عبدالله السيد ومحمد بن سعيد بن عبدالله السيد وأحمد بن سعيد بن عبدالله السيد وعبدالرحمن بن سعيد بن عبدالله السيد وعبدالوهاب بن سعيد بن عبدالله السيد وخالد بن سعيد بن عبدالله السيد ومنيرة بنت سعيد بن عبدالله السيد وهياء بنت سعيد بن عبدالله السيد وأسماء بنت سعيد بن عبدالله السيد ونورة بنت جبران بن حزام القحطاني.	المالك الحالي
واحد وهو شركة متون العقارية.	عدد المستأجرين
10,400,000 ريال.	الإيجار السنوي المستهدف
8.00%	العائد الإجمالي السنوي
6.88%	العائد الصافي السنوي
لا ينطبق حيث أن العقار حديث البناء.	الإيجار السنوي آخر 3 سنوات
100%	نسبة الإشغال الحالية
خمس سنوات من تاريخ الإفراغ ملزمة للطرفين.	بداية/نهاية عقد الإيجار
لا يوجد بحكم كون العقار مؤجر بعقد تأجير رئيسي.	مدير إدارة الأملاك
إذا تأخر المستأجر بسداد القيمة الإيجارية بعد إخطاره بضرورة الدفع خلال (15) يوم من تاريخ الإخطار الكتابي وتخلفه عن ذلك يعطي الحق للمؤجر بإلغاء عقد الإيجار.	ملاحظات أخرى

إفصاح وإقرار	
- المستأجر الرئيسي للعقار هو شركة متون العقارية والتي يملك فيها عبد الوهاب بن سعيد السيد ما نسبته 22% وهو نائب رئيس مجلس إدارة شركة متون العقارية. كما يملك حصة قدرها 3.2% في شركة دراية المالية. وعبد الوهاب بن سعيد السيد هو عضو مجلس إدارة غير مستقل للصندوق. - لا توجد شهادة إتمام البناء للعقار ويتم حالياً العمل على إصدارها. يرجى مراجعة الفقرة (ز) "مخاطر الاستثمار في الصندوق" تحت البند الفرعي "مخاطر احتمالية عدم القدرة على إصدار بعض شهادات إتمام البناء"	إفصاح
يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر: - مدير الصندوق: يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر حيث أن عبد الوهاب بن سعيد السيد يملك حصة قدرها 3.2% في مدير الصندوق وهو أيضاً عضو مجلس إدارة غير مستقل للصندوق. - مالك العقار: بشكل مباشر حيث أن عبد الوهاب بن سعيد السيد يملك حصة قدرها 10.7% في العقار وهو عضو مجلس إدارة غير مستقل للصندوق ويملك حصة قدرها 3.2% في مدير الصندوق. - مستأجر العقار: بشكل مباشر حيث أن عبد الوهاب بن سعيد السيد يملك حصة قدرها 22% في المستأجر (شركة متون العقارية) وحصة قدرها 1.98% في الصندوق وهو عضو مجلس إدارة غير مستقل للصندوق كما أن المستأجر يملك حصة قدرها 5.63% في الصندوق. ويقر مدير الصندوق بخلو العقار من أية مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.	إقرار

الأصل الرابع: مجمع سيتي لايف بلازا التجاري



معلومات عامة عن الأصل	
الموقع	الرياض.
القطاع العقاري	تجزئة.
نوع الحيازة العقارية	ملكية عقارية حرة.
مساحة الأرض	13,355 متر مربع.
اجمالي مسطح البناء	8,350 متر مربع.
مكونات العقار	28 محل تجاري وهايبر ماركت ومطعم منفصل.
سنة إتمام إنشاء العقار	2017م.

- وصف العقار: مركز تسوق في شمال مدينة الرياض في حي المونسية. يتكون المشروع من مرافق تجارية في الدور الأرضي يلحقه ميزانين وردحات مخصصة للمطاعم بمساحات مختلفة. وتم أيضا استقطات هايبر ماركت، ومطعم منفصل. كما يحتوي العقار على مواقف سيارات تتسع لعدد 172 سيارة.
- موقع العقار: يقع العقار بحي المونسية بالرياض ويحده من الجهة الشمالية طريق الثمامة ومن الجهة الجنوبية حي غرناطة ومن الجهة الشرقية حي الرمال ومن الجهة الغربية حي قرطبة. وهو على شارع طريق الدمام.
- مرافق العقار: المركز مزود بنظم إنذار ومكافحة حرائق، ونظام مراقبة CCTV.

تفاصيل الاستحواذ والإيجار	
سعر الشراء	106,250,000 ريال.
متوسط التقييم	109,677,419 ريال.
المالك الحالي	عبدالله بن سعيد بن عبدالله السيد وعبدالعزیز بن سعيد بن عبدالله السيد ومحمد بن سعيد بن عبدالله السيد وأحمد بن سعيد بن عبدالله السيد وعبد الرحمن بن سعيد بن عبدالله السيد وعبد الوهاب بن سعيد بن عبدالله السيد وخالد بن سعيد بن عبدالله السيد ومينيرة بنت سعيد بن عبدالله السيد وهياء بنت سعيد بن عبدالله السيد وأسماء بنت سعيد بن عبدالله السيد ونورة بنت جبران بن حزام القحطاني.
عدد المستأجرين	واحد وهو شركة متون العقارية
الإيجار السنوي المستهدف	8,500,000 ريال سعودي
العائد الإجمالي السنوي	8.00%
العائد الصافي السنوي	6.87%
الإيجار السنوي آخر 3 سنوات	لا ينطبق حيث أن العقار حديث البناء.
نسبة الإشغال الحالية	100%
بداية/نهاية عقد الإيجار	خمس سنوات من تاريخ الإفرار، ملزمة للطرفين.
مدير إدارة الأملاك	لا يوجد بحكم كون العقار مؤجر بعقد تأجير رئيسي.
ملاحظات أخرى	إذا تأخر المستأجر بسداد القيمة الإيجارية بعد إخطاره بضرورة الدفع خلال (15) يوم من تاريخ الإخطار الكتابي وتخلفه عن ذلك يعطي الحق للمؤجر بإلغاء عقد الإيجار.

إفصاح وإقرار	
إفصاح	- المستأجر الرئيسي للعقار هو شركة متون العقارية والتي يملك فيها عبد الوهاب بن سعيد السيد ما نسبته 22% وهو نائب رئيس مجلس إدارة شركة متون العقارية. كما يملك حصة قدرها 3.2% في شركة دراية المالية. وعبد الوهاب بن سعيد السيد هو عضو مجلس إدارة غير مستقل للصندوق. - لا توجد شهادة إتمام البناء للعقار ويتم حالياً العمل على إصدارها. يرجى مراجعة الفقرة (ز) "مخاطر الاستثمار في الصندوق" تحت البند الفرعي "مخاطر احتمالية عدم القدرة على إصدار بعض شهادات إتمام البناء"
إقرار	يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر: - مدير الصندوق: يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر حيث أن عبد الوهاب بن سعيد السيد يملك حصة قدرها 3.2% في مدير الصندوق وهو أيضاً عضو مجلس إدارة غير مستقل للصندوق. - مالك العقار: بشكل مباشر حيث أن عبد الوهاب بن سعيد السيد يملك حصة قدرها 10.7% في العقار وهو عضو مجلس إدارة غير مستقل للصندوق ويملك حصة قدرها 3.2% في مدير الصندوق. - مستأجر العقار: بشكل مباشر حيث أن عبد الوهاب بن سعيد السيد يملك حصة قدرها 22% في المستأجر (شركة متون العقارية) وحصة قدرها 1.98% في الصندوق وهو عضو مجلس إدارة غير مستقل للصندوق كما أن المستأجر يملك حصة قدرها 5.63% في الصندوق. ويقر مدير الصندوق بخلو العقار من أية مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.



معلومات عامة عن الأصل	
الموقع	الرياض
القطاع العقاري	تجزئة وفندقي
نوع الحيازة العقارية	ملكية عقارية حرة
مساحة الأرض	1,950 متر مربع
اجمالي مسطح البناء	11,579 متر مربع
مكونات العقار	أربع معارض في الدور الأرضي، وغرف فندقية في السبعة أدوار المتكررة
سنة إتمام إنشاء العقار	2010م

- وصف العقار: مشروع فندقي من أربعة نجوم مكون من سبعة أدوار بالإضافة لأربع معارض تجارية في الدور الأرضي. يحتوي الفندق على أدوار متعددة في القيو مخصصة لمواقف السيارات وتتسع لعدد 110 سيارة. يقع المشروع مجاوراً لبرج الفيصلية.
- موقع العقار: يقع العقار بحي العليا ويحده من الجهة الشمالية حي الورود ومن الجهة الجنوبية حي الوزارات ومن الجهة الشرقية حي السليمانية ومن الجهة الغربية حي المعذر الشمالي. وهو على شارع العليا العام بالتقاطع مع طريق الأمير سلطان بن عبدالعزيز.
- مرافق العقار: البرج مزود بعدد 4 مصاعد ونظام تكييف ونظام المراقبة CCTV وحراسات أمنية.

تفاصيل الاستحواذ والإيجار	
سعر الشراء	98,000,000 ريال.
متوسط التقييم	100,857,148 ريال.
المالك الحالي	محمد بن سعيد بن عبدالله السيد وأحمد بن سعيد بن عبدالله السيد وعبدالرحمن بن سعيد بن عبدالله السيد وعبدالوهاب بن سعيد بن عبدالله السيد وخالد بن سعيد بن عبدالله السيد ومنيرة بنت سعيد بن عبدالله السيد وهياء بنت سعيد بن عبدالله السيد وأسماء بنت سعيد بن عبدالله السيد ونورة بنت جبران بن حزام القحطاني.
عدد المستأجرين	مستأجر واحد للجزء الفندقي ومستأجرين اثنين للصالات التجارية.
الإيجار السنوي المستهدف	6,737,450 ريال.
العائد الإجمالي السنوي	6.87%
العائد الصافي السنوي	5.45%
الإيجار السنوي آخر 3 سنوات	2014م: 1,737,450 ريال.
	2015م: 1,737,450 ريال.
	2016م: 6,737,450 ريال.
نسبة الإشغال الحالية	96%
بداية/نهاية عقد الإيجار	- المستأجر شركة المجوهرات الوطنية: من 1 محرم 1437هـ إلى 30 ذو الحجة 1441هـ بعقد إيجار سنوي يبلغ 891,000 ريال.
	- المستأجر شركة الطاقة العالية للاستثمار: من 1 رجب 1436هـ إلى 30 جمادى الآخرة 1439هـ بعقد إيجار سنوي يبلغ 846,450 ريال.

المستأجر الشركة العملية للفنادق: من 1 يونيو 2016م إلى 31 ديسمبر 2035م بعقد إيجار سنوي يبلغ 5,000,000 ريال على أن يزيد مبلغ الإيجار بـ5% كل ثلاثة سنوات.	
شركة متون العقارية.	مدير إدارة الأملاك
إذا تأخر المستأجر بسداد القيمة الإيجارية بعد إخطاره بضرورة الدفع خلال (15) يوم من تاريخ الإخطار الكتابي وتخلفه عن ذلك يعطي الحق للمؤجر بإلغاء عقد الإيجار.	ملاحظات أخرى

إفصاح وإقرار	
إفصاح - مدير إدارة الأملاك للعقار هو شركة متون العقارية والتي يمتلك فيها عبدالوهاب بن سعيد السيد ما نسبته 22% وهو نائب رئيس مجلس إدارة شركة متون العقارية. كما يمتلك حصة قدرها 3.2% في شركة دراية المالية. وعبدالوهاب بن سعيد السيد هو عضو مجلس إدارة غير مستقل للصندوق. - توجد شهادة إتمام البناء للعقار.	
إقرار يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر: - مدير الصندوق: يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر حيث أن عبدالوهاب بن سعيد السيد يمتلك حصة قدرها 3.2% في مدير الصندوق وهو أيضاً عضو مجلس إدارة غير مستقل للصندوق. - مالك العقار: بشكل مباشر حيث أن عبدالوهاب بن سعيد السيد يمتلك حصة قدرها 13.7% في العقار وهو عضو مجلس إدارة غير مستقل للصندوق ويملك حصة قدرها 3.2% في مدير الصندوق. - مدير إدارة الأملاك: بشكل مباشر حيث أن عبدالوهاب بن سعيد السيد يمتلك حصة قدرها 22% في مدير إدارة الأملاك (شركة متون العقارية) وحصة قدرها 1.98% في الصندوق وهو عضو مجلس إدارة غير مستقل للصندوق كما أن مدير إدارة الأملاك يمتلك حصة قدرها 5.63% في الصندوق. ويقر مدير الصندوق بعدم وجود تضارب مصالح مع أية جهة مستأجرة للعقار. ويقر مدير الصندوق بخلو العقار من أية مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.	

الأصل السادس: مجمع الفناء التجاري



معلومات عامة عن الأصل	
الموقع	الخبر.
القطاع العقاري	صالات عرض و مستودعات.
نوع الحيازة العقارية	ملكية عقارية حرة.
مساحة الأرض	14,025 متر مربع.
إجمالي مسطح البناء	12,395 متر مربع.
مكونات العقار	12 معرض تجاري و6 مستودعات.
سنة إتمام إنشاء العقار	2000م.

■ وصف العقار: العقار عبارة عن معارض تجارية على طريق الملك الفهد ومستودعات بالخلف.

- موقع العقار: يقع العقار في مدينة الخبر بحي الراكه ويحده من الجهة الشمالية حي الراكه ومن الجهة الجنوبية حي الروابي ومن الجهة الشرقية حي الكورنيش ومن الجهة الغربية حي قرطبة. والعقار على طريق الملك فهد بالتقاطع مع شارع موسى بن نصير.
- مرافق العقار: يوجد مواقف للسيارات أمام المبنى والتكييف سبلت مخفي والأرضيات رخام وبرسلان.

تفاصيل الاستحواذ والإيجار					
سعر الشراء	60,600,000 ريال.				
متوسط التقييم	64,588,190 ريال.				
المالك الحالي	شركة عبداللطيف ومحمد الفوزان				
عدد المستأجرين	خمسة مستأجرين للمستودعات، وتسعة مستأجرين لصالات العرض واثنين للوحات الإعلان.				
الإيجار السنوي المستهدف	5,149,322 ريال.				
العائد الإجمالي السنوي	8.49%				
العائد الصافي السنوي	6.52%				
الإيجار السنوي آخر 3 سنوات	2014م: 5,245,130 ريال.				
	2015م: 4,854,420 ريال.				
	2016م: 5,085,100 ريال.				
نسبة الإشغال الحالية	100%				
المستأجر	نوع الوحدة	المساحة التأجيرية (متر مربع)	بداية عقد الإيجار	نهاية عقد الإيجار	مبلغ الإيجار السنوي (ريال)
01	مستودع	2,136	2017/05/25م	2018/05/24م	463,500
02	مستودع	712	2017/01/01م	2017/12/31م #	142,400
03	مستودع	712	2017/01/01م	2019/12/31م	169,000
04	مستودع	712	2016/06/01م	2021/05/31م	146,672
05	مستودع	178	2017/01/01م	2017/12/31م #	35,000
01	صالة عرض	1,000	2017/05/15م	2018/05/14م	669,500
05	صالة عرض	500	2017/06/17م	2020/01/16م	360,500
07	صالة عرض	1,000	2017/04/17م	2021/12/31م	630,000
04	صالة عرض	500	2016/06/01م	2021/05/31م	334,750
08	صالة عرض	500	2015/10/09م	2018/10/08م	325,000
02	صالة عرض	500	2017/01/01م	2017/12/31م #	325,000
03	صالة عرض	1,000	2016/07/15م	2019/07/14م	669,500
09	صالة عرض	500	2017/09/01م	2018/12/31م	386,250
10	صالة عرض	500	2015/04/01م	2017/12/31م #	300,000
05	لوحات إعلانية	-	2018/03/01م	2018/12/31م	82,250
03	لوحات إعلانية	-	2017/08/01م	2018/07/31م	110,000
بداية/نهاية عقد الإيجار					
# يتم تجديد هذا العقد تلقائياً لمدة مماثلة أو حسب الاتفاق مع المستأجر إلا في حال طلب كتابي من المستأجر وقبل شهرين على الأقل من انتهائه وفي هذه الحالة يتعين على المستأجر إخلاء العين المؤجرة في نهاية العقد وتسليم العين المؤجرة وفقاً لشروط العقد. ويؤكد مدير الصندوق بأنه حتى تاريخ 1 نوفمبر 2017م لم يتم استلام أي طلب كتابي من المستأجر لإنهاء العقد.					
مدير إدارة الأملاك	شركة تدبير العقارية.				
ملاحظات أخرى	- للمؤجر حق إنهاء العقد اذا تخلف المستأجر عن دفع الإيجار بعد إخطاره كتابياً. - تجدد العقود الإيجارية تلقائياً لمدة مماثلة إلا إذا أخطر المستأجر بعدم رغبته بالتجديد قبل شهرين من انتهاء مدة الإيجار. - يتوقع مدير الصندوق أن تكون المصروفات التشغيلية للعقار (نظافة وصيانة وحراسة وزراعة) 300,000 ريال في السنة الأولى ويدفعها الصندوق لأطراف أخرى. - يدفع الصندوق رسوم إدارة أملاك لمدير إدارة الأملاك بالإضافة إلى المصروفات التشغيلية المذكورة أعلاه.				

إفصاح وإقرار	
إفصاح	- لا توجد شهادة إتمام البناء للعقار ويتم حالياً العمل على إصدارها. يرجى مراجعة الفقرة (ز) "مخاطر الاستثمار في الصندوق" تحت البند الفرعي "مخاطر إحصائية عدم القدرة على إصدار بعض شهادات إتمام البناء"
إقرار	يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر: - مالك العقار: بشكل مباشر حيث المالك الحالي للعقار يملك حصة قدرها 4.74% في صندوق دراية ريت.

- مدير إدارة الأملاك: بشكل غير مباشر حيث أن مالك مدير إدارة الأملاك وهي شركة رتال للتطوير العمراني تملك حصة مباشرة قدرها 2.66% في الصندوق وحصة غير مباشرة (من خلال ملكيتها الكاملة لشركة نساج للتطوير العمراني) قدرها 5.03% في الصندوق.

يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

- مدير الصندوق
- مستأجر/ مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الأيجار السنوية للصندوق

ويقر مدير الصندوق بخلو العقار من أية مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنيا وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

الأصل السابع: مجمع ذا جراند (أ) السكني



معلومات عامة عن الأصل

الموقع	الدمام.
القطاع العقاري	سكني.
نوع الحيازة العقارية	ملكية عقارية حرة.
مساحة الأرض	5,563 متر مربع.
إجمالي مسطح البناء	31,536 متر مربع.
مكونات العقار	12 دور تحتوي على وحدات سكنية مختلفة الأحجام والتصميم و دور ترفيهي.
سنة إتمام إنشاء العقار	2017م.

- وصف العقار: مجمع سكني متكامل وتتكون الواجهة الرئيسية من الكلابدق والزجاج وباقي الواجهات من الدهان. ويتكون المجمع السكني على 64 شقة سكنية بالمواصفات التالية:
 - 18 شقة بثلاث غرف بحيث أن مساحة الشقة الواحدة يبلغ 212 متر مربع وبواقع شقتين بكل طابق من الطابق الأول إلى الطابق التاسع.
 - 18 شقة بثلاث غرف بحيث أن مساحة الشقة الواحدة يبلغ 186 متر مربع وبواقع شقتين بكل طابق من الطابق الأول إلى الطابق التاسع.
 - 18 شقة بغرفتين بحيث أن مساحة الشقة الواحدة يبلغ 137 متر مربع وبواقع شقتين بكل طابق من الطابق الأول إلى الطابق التاسع.
 - شقتين بغرفتين بحيث أن مساحة الشقة الواحدة يبلغ 96 متر مربع وتتواجد الشقتين في الطابق العاشر.
 - شقتين بغرفتين بحيث أن مساحة الشقة الواحدة يبلغ 110 متر مربع وتتواجد الشقتين في الطابق العاشر.
 - شقتين بثلاث غرف على نمط بنتهاوس (على طابقين العاشر والحادي عشر) بحيث أن مساحة الشقة الواحدة يبلغ 277 متر مربع.
 - شقتين بثلاث غرف على نمط بنتهاوس (على طابقين العاشر والحادي عشر) بحيث أن مساحة الشقة الواحدة يبلغ 286 متر مربع.
 - شقتين بثلاث غرف على نمط بنتهاوس (على طابقين العاشر والحادي عشر) بحيث أن مساحة الشقة الواحدة يبلغ 315 متر مربع.
 - يحتوي الطابق الثاني عشر على نادي صحي وصالة ألعاب وقاعة متعددة الأغراض وحمام سباحة للأطفال وقاعة مفتوحة.
- موقع العقار: يقع العقار في مدينة الدمام بحي الأنوار ويحده من الجهة الشمالية طريق الملك فهد بإتجاه مطار الدمام الدولي ومن الجهة الجنوبية حي الأنوار ومن الجهة الشرقية حي المنار ومن الجهة الغربية حي الشرق.

- مرافق العقار: نادي صحي (ساونا و جاكوزي)، صالة ألعاب قوة، مسبح أطفال، غرفة ألعاب أطفال، قاعدة متعددة الإستعمالات، قاعة مفتوحة، وحدات تكييف مركزية، مواقف لكل وحدة سكنية بالإضافة إلى صيانة مجانية لمدة 3 سنوات ومواصلات مجانية لمراكز التسوق.

تفاصيل الاستحواذ والإيجار	
سعر الشراء	58,800,000 ريال.
متوسط التقييم	64,516,129 ريال.
المالك الحالي	شركة نساخ للتطوير العمراني
عدد المستأجرين	واحد وهو شركة تدير العقارية.
الإيجار السنوي	5,000,000 ريال.
العائد الإجمالي السنوي	8.50%
العائد الصافي السنوي	7.34%
الإيجار السنوي آخر 3 سنوات	لا ينطبق حيث أن العقار حديث البناء.
نسبة الإشغال الحالية	100%
بداية/نهاية عقد الإيجار	خمس سنوات من 1 نوفمبر 2017م ملزمة للطرفين.
مدير إدارة الأملاك	لا يوجد بحكم كون العقار مؤجر بعقد تأجير رئيسي.
ملاحظات أخرى	يحدد عقد الإيجار تلقائياً بعد انتهائه سنة فسنة مالم يخطر أحد الطرفين الآخر خطياً بعدم رغبته. إذا تأخر المستأجر بسداد القيمة الإيجارية مدة 90 يوماً من تاريخ الاستحقاق فإن ذلك يعطي الحق للمؤجر بإيقاف الخدمات عن المباني المقامة على العقار. كما يعطي للمؤجر الحق بأن يقوم بإلغاء عقد الإيجار.

إفصاح وإقرار	
إفصاح	- لا توجد شهادة إتمام البناء للعقار ويتم حالياً العمل على إصدارها. يرجى مراجعة الفقرة (ز) "مخاطر الاستثمار في الصندوق" تحت البند الفرعي "مخاطر احتمالية عدم القدرة على إصدار بعض شهادات إتمام البناء"
إقرار	يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر: - مالك العقار: بشكل مباشر حيث المالك الحالي للعقار يملك حصة قدرها 5.28% في الصندوق. - مستأجر العقار: بشكل غير مباشر حيث أن مالك مستأجر العقار وهي شركة رتال للتطوير العمراني تملك حصة مباشرة قدرها 2.66% في الصندوق وحصة غير مباشرة (من خلال ملكيتها الكاملة لشركة نساخ للتطوير العمراني) قدرها 5.03% في الصندوق. يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر: - مدير الصندوق ويقر مدير الصندوق بخلو العقار من أية مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنيا وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

الأصل الثامن: مستودعات حي الوادي في جدة



معلومات عامة عن الأصل	
الموقع	جدة.
القطاع العقاري	مستودعات وسكني.
نوع الحيازة العقارية	ملكية عقارية حرة.
مساحة الأرض	32,462 متر مربع.
اجمالي مسطح البناء	- مستودعات: 23,310 متر مربع.
	- سكني: 1,077 متر مربع.
	- أخرى: 957 متر مربع.
	- المساحة الإجمالية: 25,345 متر مربع.
مكونات العقار	المستودعات مكونة من طابق أرضي وطابق أول.
سنة إتمام إنشاء العقار	2013م.

- وصف العقار: العقار عبارة عن مستودع ومبنى سكني على ثلاثة شوارع والواجهة من مبنى بلوك.
- موقع العقار: يقع العقار بحي الوادي ويحده من الجهة الشمالية حي السروات ومن الجهة الجنوبية المليساء ومن الجهة العربية الساحل.
- مرافق العقار: يوجد نظام السلامة.

تفاصيل الاستحواذ والإيجار	
سعر الشراء	58,000,000 ريال.
متوسط التقييم	57,554,531 ريال.
المالك الحالي	شركة متون العقارية
عدد المستأجرين	واحد وهو شركة متون العقارية.
الإيجار السنوي	4,640,000 ريال.
العائد الإجمالي السنوي	8.00%
العائد الصافي السنوي	6.86%
الإيجار السنوي آخر 3 سنوات	2014م: 3,740,000 ريال.
	2015م: 3,740,000 ريال.
	2016م: 3,740,000 ريال.
نسبة الإشغال الحالية	100%
بداية/نهاية عقد الإيجار	خمس سنوات من تاريخ الإفراغ ملزمة للطرفين.
مدير إدارة الأملاك	لا يوجد بحكم كون العقار مؤجر بعقد تأجير رئيسي.
ملاحظات أخرى	إذا تأخر المستأجر بسداد القيمة الإيجارية بعد إخطاره بضرورة الدفع خلال (15) يوم من تاريخ الإخطار الكتابي وتخلفه عن ذلك يعطي الحق للمؤجر بإلغاء عقد الإيجار.

إفصاح وإقرار

إفصاح	- المستأجر الرئيسي للعقار هو شركة متون العقارية والتي يمتلك فيها عبدالوهاب بن سعيد السيد ما نسبته 22% وهو نائب رئيس مجلس إدارة شركة متون العقارية. كما يمتلك حصة قدرها 3.2% في شركة دراية المالية. وعبدالوهاب بن سعيد السيد هو عضو مجلس إدارة غير مستقل للصندوق. - لا توجد شهادة إتمام البناء للعقار ويتم حالياً العمل على إصدارها. يرجى مراجعة الفقرة (ز) "مخاطر الاستثمار في الصندوق" تحت البند الفرعي "مخاطر احتمالية عدم القدرة على إصدار بعض شهادات إتمام البناء"
إقرار	يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر: - مدير الصندوق: يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر حيث أن عبدالوهاب بن سعيد السيد يملك حصة قدرها 3.2% في مدير الصندوق وهو أيضاً عضو مجلس إدارة غير مستقل للصندوق. - مالك العقار: بشكل مباشر حيث أن عبدالوهاب بن سعيد السيد يملك حصة قدرها 22% في المالك الحالي للعقار وهو عضو مجلس إدارة غير مستقل للصندوق ويملك حصة قدرها 3.2% في مدير الصندوق. - مستأجر العقار: بشكل مباشر حيث أن عبدالوهاب بن سعيد السيد يملك حصة قدرها 22% في المستأجر (شركة متون العقارية) وحصة قدرها 1.98% في الصندوق وهو عضو مجلس إدارة غير مستقل للصندوق كما أن المستأجر يملك حصة قدرها 5.63% في الصندوق. ويقر مدير الصندوق بخلو العقار من أية مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

الأصل التاسع: مركز الستين التجاري



معلومات عامة عن الأصل	
الموقع	الرياض .
القطاع العقاري	مكتبي وتجاري.
نوع الحيازة العقارية	ملكية عقارية حرة.
مساحة الأرض	1,800 متر مربع.
اجمالي مسطح البناء	9,310 متر مربع.
مكونات العقار	المركز مكون من 7 أدوار و 26 مكتب، إضافة الى معرض رئيسي.
سنة إتمام إنشاء العقار	1985م وجاري تجديده في 2017م.

- وصف العقار: مركز تجاري - مكتبي في قلب مدينة الرياض ويقع على شارع صلاح الدين الأيوبي متجاورا مع العديد من المرافق والمستشفيات الحكومية. يتكون العقار من ستة أدوار مكتبية ودور أرضي مخصص للإستخدام التجاري ودور مواقف يتسع لعدد 36 سيارة.
- موقع العقار: يقع العقار في حي الضباط في الرياض ويحده من الجهة الشمالية حي السليمانية ومن الجهة الجنوبية حي المربع ومن الجهة الشرقية حي الربوة ومن الجهة الغربية حي الوزارات. والعقار على طريق صلاح الدين الأيوبي.
- مرافق العقار: العقار مزود بمصعدين ونظام تكييف ونظام المراقبة CCTV وحراسات أمنية .

تفاصيل الاستحواذ					
سعر الشراء	52,125,000 ريال.				
متوسط التقييم	53,806,451 ريال.				
المالك الحالي	شركة متون العقارية.				
عدد المستأجرين	عشرون.				
الإيجار السنوي	3,462,250 ريال سعودي.				
العائد الإجمالي السنوي	6.64%				
العائد الصافي السنوي	4.88%				
الإيجار السنوي آخر 3 سنوات	2014م: 3,780,279 ريال.				
	2015م: 4,426,682 ريال.				
	2016م: 4,300,812 ريال.				
	80%				
نسبة الإشغال الحالية	80%				
بداية/نهاية عقد الإيجار	هوية المستأجر	نوع الوحدة	المساحة التأجيرية (متر مربع)	بداية عقد الإيجار	نهاية عقد الإيجار
	01	صالة عرض	1,188	1434/06/01 هـ	1449/05/30 هـ
	02	مكاتب	188	1430/07/01 هـ	1431/06/30 هـ
	03	مكاتب	94	1438/03/20 هـ	1439/03/19 هـ
	04	مكاتب	102	1436/02/01 هـ	1437/01/30 هـ
	04	مكاتب	102	1435/04/07 هـ	1438/04/06 هـ
	05	مكاتب	102	1436/02/01 هـ	1438/01/30 هـ
	06	مكاتب	94	1438/06/22 هـ	1439/06/21 هـ
	07	مكاتب	94	1434/08/22 هـ	1435/08/21 هـ
	08	مكاتب	106	1438/09/20 هـ	1439/09/19 هـ
	09	مكاتب	91	1432/08/01 هـ	1433/07/30 هـ
	10	مكاتب	91	1433/08/10 هـ	1434/08/09 هـ
	11	مكاتب	91	1435/12/01 هـ	1436/11/30 هـ
	12	مكاتب	182	1432/05/12 هـ	1433/05/11 هـ
	13	مكاتب	306	1433/05/12 هـ	1434/05/11 هـ
	14	مكاتب	91	1437/07/01 هـ	1438/06/30 هـ
	15	مكاتب	91	1431/12/15 هـ	1432/12/14 هـ
	16	مكاتب	93	1432/06/15 هـ	1433/06/14 هـ
	17	مكاتب	185	1431/05/01 هـ	1432/04/30 هـ
	18	مكاتب	106	1438/06/20 هـ	1439/06/19 هـ
	19	مكاتب	91	1438/06/10 هـ	1439/06/09 هـ
	20	السطح	45	2017/01/20 م	2027/01/19 م
مدير إدارة الأملاك	شركة متون العقارية				
ملاحظات أخرى	- يمر العقار حالياً في مرحلة تعديلات وتحسينات ومن المتوقع الإنتهاء منها في 30 نوفمبر 2017م وستكون شركة متون العقارية مسؤولة على نفقتها الخاصة في إتمام هذه التعديلات وفق المواصفات المتفق عليها ولن يدفع الصندوق أية رسوم تطوير				
	- ويبلغ المبلغ الإجمالي للتعديلات والتحسينات 4,100,000 ريال وتشمل الأعمال التالية: الواجهات الخارجية واللوحات الداخلية والمصاعد والتكسية وترميم المبنى من الداخل والتكييف وأنظمة الحريق بالمبنى والعزل.				
	- يتوقع مدير الصندوق أن تكون المصروفات التشغيلية للعقار (نظافة وصيانة وحراسة وزراعة) 181,000 ريال في السنة الأولى ويدفعها الصندوق لأطراف أخرى.				
	- يدفع الصندوق رسوم إدارة أملاك لمدير إدارة الأملاك بالإضافة إلى المصروفات التشغيلية المذكورة أعلاه.				
	- جميع الإيجارات المذكورة أعلاه قد جددت تلقائياً وسيتم تجديدها تلقائياً مالم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته.				
إفصاح وإقرار					
إفصاح	- مدير إدارة الأملاك للعقار هو شركة متون العقارية والتي يمتلك فيها عبدالوهاب بن سعيد السيد ما نسبته 22% وهو نائب رئيس مجلس إدارة شركة متون العقارية. كما يمتلك حصة قدرها 3.2% في شركة دراية المالية. وعبدالوهاب بن سعيد السيد هو عضو مجلس إدارة غير مستقل للصندوق.				
	- لا توجد شهادة إتمام البناء للعقار ويتم حالياً العمل على إصدارها. يرجى مراجعة الفقرة (ز) "مخاطر الاستثمار في الصندوق" تحت البند الفرعي "مخاطر إحتتمالية عدم القدرة على إصدار بعض شهادات إتمام البناء"				
قرار	يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:				

- مدير الصندوق: يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر حيث أن عبدالوهاب بن سعيد السيد يملك حصة قدرها 3.2% في مدير الصندوق وهو أيضاً عضو مجلس إدارة غير مستقل للصندوق.
- مالك العقار: بشكل غير مباشر حيث أن عبدالوهاب بن سعيد السيد يملك حصة قدرها 22% في المالك الحالي للعقار وهو عضو مجلس إدارة غير مستقل للصندوق ويملك حصة قدرها 3.2% في مدير الصندوق
- مدير إدارة الأملاك: بشكل مباشر حيث أن عبدالوهاب بن سعيد السيد يملك حصة قدرها 22% في مدير إدارة الأملاك (شركة متون العقارية) وحصة قدرها 1.98% في الصندوق وهو عضو مجلس إدارة غير مستقل للصندوق كما أن مدير إدارة الأملاك يملك حصة قدرها 5.63% في الصندوق.

ويقر مدير الصندوق بعدم وجود تضارب مصالح مع أية جهة مستأجرة للعقار.

ويقر مدير الصندوق بخلو العقار من أية مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

الأصل العاشر: مجمع ذا فالي التجاري



معلومات عامة عن الأصل

الأحساء.	الموقع
تجاري.	القطاع العقاري
حقوق منفعة.	نوع الحيازة العقارية
9,858 متر مربع.	مساحة الأرض
9,708 متر مربع.	إجمالي مسطح البناء
ستريب مال يحتوي على 37 وحدة تجارية.	مكونات العقار
2017م.	سنة إتمام إنشاء العقار

- وصف العقار: مركز تسوق في مدينة الأحساء على طريق الرياض، بالقرب من كلية الآداب ومستشفى الملك فهد.
- موقع العقار: يقع العقار في مدينة الأحساء بحي السليمانية ويحده من الجهة الشمالية حي السليمانية الشمالية ومن الجهة الجنوبية حي السليمانية الجنوبية ومن الجهة الشرقية حي المعلمين ومن الجهة الغربية طريق الرياض.
- مرافق العقار: مواقف للسيارات و23 معرض تجاري في الدور الأرضي والميزانين عبارة عن مطعم والدور الأول يحتوي على 13 معرض تجاري.

تفاصيل الاستحواذ والإيجار

39,500,000 ريال.	سعر الشراء
40,000,389 ريال.	متوسط التقييم
شركة رتال للتطوير العمراني (مالك حق المنفعة)	المالك الحالي
تسعة.	عدد المستأجرين
5,340,200 ريال.	الإيجار السنوي

العائد الإجمالي السنوي						13.52%					
العائد الصافي السنوي						7.63%					
الإيجار السنوي آخر 3 سنوات						لا ينطبق حيث أن العقار حديث البناء.					
نسبة الإشغال الحالية						100%					
بداية/نهاية عقد الإيجار						هوية المستأجر	نوع الوحدة	المساحة التأجيرية (متر مربع)	بداية عقد الإيجار	نهاية عقد الإيجار	مبلغ الإيجار السنوي (ريال)
						01	تجاري	1,570	2017/01/01م	2032/12/31م	650,000
						02	تجاري	146	2017/03/01م	2021/12/31م	122,640
						02	تجاري	252	2017/03/01م	2021/12/31م	317,520
						02	تجاري	292	2017/03/01م	2021/12/31م	367,920
						03	تجاري	2,642	2017/11/01م	2022/10/31م	3,000,000
						04	تجاري	218	2017/05/01م	2019/12/31م	183,120
						05	تجاري	94	2017/04/23م	2019/12/31م	80,000
						06	تجاري	62	2017/03/01م	2019/12/31م	85,000
						07	تجاري	335	2017/01/01م	2019/12/31م	263,000
						08	تجاري	69	2017/01/01م	2019/12/31م	51,000
						09	تجاري	278	2017/06/01م	2019/12/31م	220,000
مدير إدارة الأملاك						شركة تدبير العقارية.					
ملاحظات أخرى						- الأرض مؤجرة لمدة 21.6 سنة من 22 أكتوبر 2015م قابلة للتجديد بموافقة الطرفين. السعر التأجيري السنوي للأرض هو 1,100,000 ريال على أن تزيد إلى 1,500,000 ريال عند السنة العاشرة.					
						- يتوقع مدير الصندوق أن تكون المصروفات التشغيلية للعقار (نظافة وصيانة وحراسة وزراعة) 545,500 ريال في السنة الأولى ويدفعها الصندوق لأطراف أخرى.					
						- يدفع الصندوق رسوم إدارة أملاك لمدير إدارة الأملاك بالإضافة إلى المصروفات التشغيلية المذكورة أعلاه.					

إفصاح وإقرار	
إفصاح	- لا توجد شهادة إتمام البناء للعقار ويتم حالياً العمل على إصدارها. يرجى مراجعة الفقرة (ز) "مخاطر الاستثمار في الصندوق" تحت البند الفرعي "مخاطر إحصائية عدم القدرة على إصدار بعض شهادات إتمام البناء"
إقرار	يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر: - مالك العقار: بشكل مباشر حيث المالك الحالي للعقار يملك حصة قدرها 2.79% في الصندوق. - مدير إدارة الأملاك: بشكل غير مباشر حيث أن مالك مدير إدارة الأملاك وهي شركة رتال للتطوير العمراني تملك حصة مباشرة قدرها 2.66% في الصندوق وحصة غير مباشرة (من خلال ملكيتها الكاملة لشركة نساخ للتطوير العمراني) قدرها 5.03% في الصندوق. - مستأجر العقار: شركة تدبير العقارية والتي تملكها شركة رتال للتطوير العمراني تستأجر جزءاً من العقار ويبلغ إيجارها السنوي 56% من الإيجار السنوي للعقار. يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر: - مدير الصندوق ويقر مدير الصندوق بخلو العقار من أية مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

الأصل الحادي عشر: مجمع ذا جراند (ب) التجاري

يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

- مدير الصندوق
- مستأجر/ مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق

ويقر مدير الصندوق بخلو العقار من أية مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنيا وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

الأصل الثاني عشر: مباني سكنية للعمال في مدينة الجبيل



معلومات عامة عن الأصل

الموقع	الجبيل.
القطاع العقاري	سكني.
نوع الحيازة العقارية	ملكية عقارية حرة.
مساحة الأرض	- عمارتي مكة: 4,556 متر مربع.
	- عمارة القدس: 3,070 متر مربع.
	- عمارة الفاروق: 1,966 متر مربع.
	- المساحة الإجمالية: 9,592 متر مربع.
إجمالي مسطح البناء	- عمارتي مكة: 3,610 متر مربع.
	- عمارة القدس: 2,500 متر مربع.
	- عمارة الفاروق: 2,407 متر مربع.
	- المساحة الإجمالية: 8,516 متر مربع.
مكونات العقار	4 مباني سكنية، تشمل على مجموع 53 شقة
سنة إتمام إنشاء العقار	1996م.

- وصف العقار: أربعة مباني سكنية تقع في ثلاث أحياء متجاورة في شمال مدينة الجبيل، كل مبنى مكون من 3 أدوار ويحتوي على عدد 12 شقة. الشقق في المباني متفاوتة المساحات بعضها تتكون من 2 غرف نوم أو 3 غرف نوم.
- موقع العقار: يقع العقار في بحي الدفة بمدينة الجبيل وبالقرب من ميناء الملك فهد الصناعي وشاطئ الجبيل.
- مرافق العقار: المباني السكنية مؤثثة ومجهزة بنظام تكييف.

تفاصيل الاستحواذ والإيجار

سعر الشراء	24,273,685 ريال.
متوسط التقييم	27,518,750 ريال.
المالك الحالي	- عمارتي مكة: عبداللطيف الفوزان

- عمارة القدس: شركة عبداللطيف ومحمد الفوزان وشركة شيادة الأرض التجارية	
- عمارة الفاروق: شركة عبداللطيف ومحمد الفوزان	
واحد وهو الشركة السعودية للصناعات الأساسية (سابك).	عدد المستأجرين
2,289,000 ريال.	الإيجار السنوي
9.43%	العائد الإجمالي السنوي
7.73%	العائد الصافي السنوي
2014م: 2,331,000 ريال.	الإيجار السنوي آخر 3 سنوات
2015م: 2,331,000 ريال.	
2016م: 2,331,000 ريال.	
100%	نسبة الإشغال الحالية
- العقد الأول: خمس سنوات من 14 أكتوبر 2016م ملزمة للطرفين بعقد إيجار سنوي يبلغ 765,000 ريال.	بداية/نهاية عقد الإيجار
- العقد الثاني: خمس سنوات من 22 نوفمبر 2016م ملزمة للطرفين بعقد إيجار سنوي يبلغ 480,000 ريال.	
- العقد الثالث: خمس سنوات من 22 نوفمبر 2016م ملزمة للطرفين بعقد إيجار سنوي يبلغ 480,000 ريال.	
- العقد الرابع: خمس سنوات من 28 ديسمبر 2016م ملزمة للطرفين بعقد إيجار سنوي يبلغ 564,000 ريال.	
شركة تدبير العقارية.	مدير إدارة الأملاك
- يتم تجديد العقد مدة مماثلة أو أقل أو أكثر باتفاق الطرفين وعلى الطرف الذي لا يرغب في التجديد إشعار الطرف الآخر خطياً بمدة لا تقل عن 90 يوما قبل إنتهاء عقد الإيجار	ملاحظات أخرى
- يتوقع مدير الصندوق أن تكون المصروفات التشغيلية للعقار (نظافة وصيانة وحراسة وزراعة) 25,000 ريال في السنة الأولى ويدفعها الصندوق لأطراف أخرى.	
- يدفع الصندوق رسوم إدارة أملاك لمدير إدارة الأملاك بالإضافة إلى المصروفات التشغيلية المذكورة أعلاه.	

إفصاح وإقرار	
- لا توجد شهادة إتمام البناء للعقار ويتم حالياً العمل على إصدارها. يرجى مراجعة الفقرة (ز) "مخاطر الاستثمار في الصندوق" تحت البند الفرعي "مخاطر/إحتمالية عدم القدرة على إصدار بعض شهادات إتمام البناء"	إفصاح
يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:	إقرار
- مالك العقار: بشكل مباشر حيث مالك عمارة الفاروق يملك حصة قدرها 4.74% في الصندوق.	
- مدير إدارة الأملاك: بشكل غير مباشر حيث أن مالك مدير إدارة الأملاك وهي شركة رتال للتطوير العمراني تملك حصة مباشرة قدرها 2.66% في الصندوق وحصة غير مباشرة (من خلال ملكيتها الكاملة لشركة نساج للتطوير العمراني) قدرها 5.03% في الصندوق.	
يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:	
- مدير الصندوق	
- مستأجر/ مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق	
ويقر مدير الصندوق بخلو العقار من أية مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنيا وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.	

الأصل الثالث عشر: حق منفعة لمجمع سيتي ووك التجاري



معلومات عامة عن الأصل	
الموقع	الرياض.
القطاع العقاري	التجزئة.
نوع الحيازة العقارية	حق منفعة.
مساحة الأرض	12,060 متر مربع.
إجمالي مسطح البناء	6,433 متر مربع.
مكونات العقار	45 معرض و سوبر ماركت.
سنة إتمام إنشاء العقار	2015م.

- وصف العقار: مجمع تجاري في شرق مدينة الرياض على شارع سلمان الفارسي وبالقرب من سوق الخليج ومجمع سدير فيليج السكني وبالمقربة منإستاد الملك فهد الدولي. .
- موقع العقار: يقع مجمع سيتي ووك شرق مدينة الرياض في حي الخليج وعلى شارع سليمان الفارسي.
- مرافق العقار: مواقف للسيارات ومدخل للصراف الآلي ومعارض بواجهات زجاجية وسوبر ماركت.

تفاصيل الاستحواذ والإيجار	
سعر الشراء	10,504,994 ريال.
متوسط التقييم	11,103,494 ريال.
المالك الحالي	شركة حفظ الدراية العقارية.
عدد المستأجرين	واحد وهو شركة مازن محمد السعيد القابضة.
الإيجار السنوي	3,400,000 ريال.
العائد الإجمالي السنوي	32.37%
العائد الصافي السنوي	30.25%
الإيجار السنوي آخر 3 سنوات	2014م: لا ينطبق بحيث أن العقار تم الانتهاء من إنشائه في آخر 2015م. 2015م: لا ينطبق بحيث أن العقار تم الانتهاء من إنشائه في آخر 2015م. 2016م: 3,400,000 ريال.
نسبة الإشغال الحالية	100%
بداية/نهاية عقد الإيجار	من 1 ديسمبر 2016م إلى 28 فبراير 2021م ملزمة للطرفين. جدول الإيجار إلى انتهاء حق المنفعة للعقار هو كالتالي: - دفعة عبارة عن 3,400,000 ريال للفترة من 2017/12/01 إلى 2018/11/30م. - دفعة عبارة عن 2,000,000 ريال للفترة من 2018/12/01 إلى 2019/05/29م. - دفعة عبارة عن 2,000,000 ريال للفترة من 2019/05/30 إلى 2019/11/25م. - دفعة عبارة عن 2,000,000 ريال للفترة من 2019/11/26 إلى 2020/05/23م. - دفعة عبارة عن 1,900,000 ريال للفترة من 2020/05/24 إلى 2020/11/19م. - دفعة عبارة عن 1,900,000 ريال للفترة من 2020/11/20 إلى 2021/02/28م. بعد إنتهاء حق المنفعة سيعود العقار إلى مالك الأرض ولن يكون هناك أي عائد مالي بخلاف ما تم ذكره أعلاه.

مدير إدارة الأملاك	لا يوجد بحكم كون العقار مؤجر بعقد تأجير رئيسي.
ملاحظات أخرى	زود المستأجر المؤجر بسند لأمر موقع حسب الأصول ومستحق لدى الإطلاع بكامل القيمة الإيجارية المتبقية خلال مدة العقد باسم ولصالح المؤجر ويتم تخفيض قيمته دورياً بقيمة الدفعة المستحقة من القيمة الإيجارية والمدفوعة للمؤجر.

إفصاح وإقرار	
إفصاح	- العقار جزء من صندوق دراية للدخل العقاري، وهو صندوق استثماري عقاري خاص مقفل المدة تحت إدارة مدير الصندوق - توجد شهادة إتمام البناء للعقار.
إقرار	يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر: - مدير الصندوق: يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر حيث أن العقار حالياً مملوك لصندوق دراية للدخل العقاري (صندوق خاص) والمدار من قبل مدير الصندوق. - مالك العقار: بشكل مباشر حيث أن محمد بن سعيد الشماسي وهو رئيس مجلس إدارة صندوق دراية للدخل العقاري ورئيس مجلس إدارة صندوق دراية ريت يملك 0.26% من صندوق دراية للدخل العقاري. - مجلس إدارة الصندوق: بشكل مباشر حيث أن محمد بن سعيد الشماسي هو رئيس مجلس إدارة صندوق دراية للدخل العقاري ورئيس مجلس إدارة صندوق دراية ريت. كما أن عبدالوهاب بن سعيد السيد هو عضو مستقل في مجلس إدارة صندوق دراية للدخل العقاري وعضو غير مستقل في مجلس إدارة صندوق دراية ريت. يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر: - مدير/ مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق. - مستأجر/ مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق كما يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أية مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

الأصل الرابع عشر: مباني سكنية للعمال في مدينة الدمام



معلومات عامة عن الأصل	
الموقع	الدمام.
القطاع العقاري	سكني.
نوع الحيازة العقارية	ملكية عقارية حرة.
مساحة الأرض	- عمارة الميناء أ : 600 متر مربع.
	- عمارة الميناء ب: 600 متر مربع.
	- المساحة الإجمالية: 1,200 متر مربع.
إجمالي مسطح البناء	- عمارة الميناء أ : 1,456 متر مربع.

- عمارة الميناء ب : 1,456 متر مربع.	
- المساحة الإجمالية: 2,912 متر مربع.	
مبنيين سكنيين للعمال في مدينة الدمام.	مكونات العقار
- عمارة الميناء أ : 2011م.	
- عمارة الميناء ب : 2011م.	سنة إتمام إنشاء العقار

- وصف العقار: العقار عبارة عن مبنيين سكنيين للعمال كل واحد منهما مكون من ثلاثة طوابق ويحتوي على 11 شقة مؤنثة. ويقعان في منطقة الميناء في الدمام.
- موقع العقار: يقع عقاري الدمام في حي الميناء بالقرب من طريق الملك فيصل.
- مرافق العقار: شقق مؤنثة.

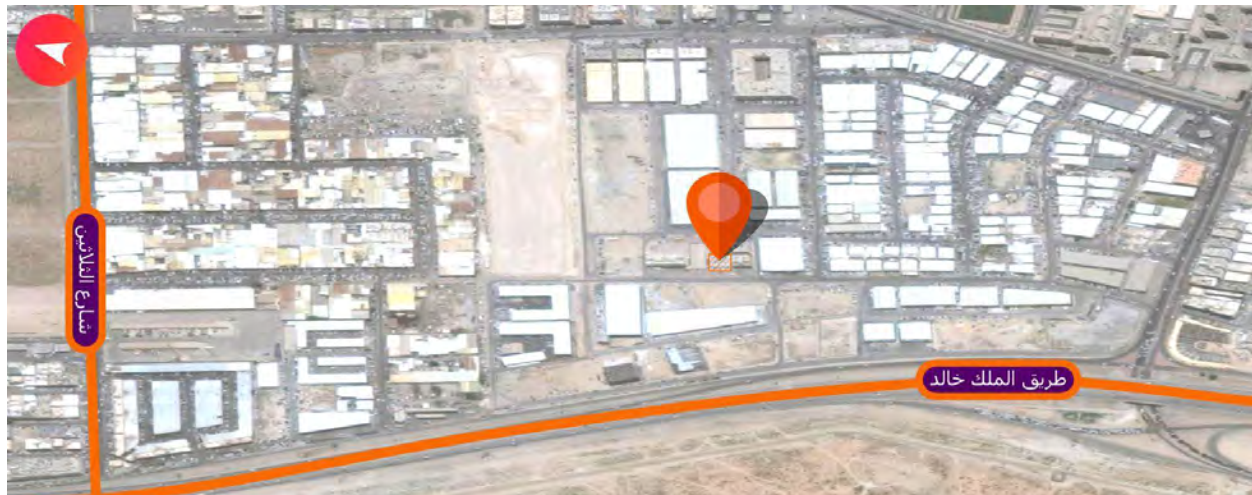
تفاصيل الاستحواذ والإيجار											
سعر الشراء					5,087,559 ريال.						
متوسط التقييم					6,167,708 ريال.						
المالك الحالي					شركة رتال للتطوير العمراني.						
عدد المستأجرين					خمسة.						
الإيجار السنوي					569,500 ريال.						
العائد الإجمالي السنوي					11.19%						
العائد الصافي السنوي					8.78%						
الإيجار السنوي آخر 3 سنوات					2014م: 528,234 ريال.						
					2015م: 478,016 ريال.						
					2016م: 506,845 ريال.						
نسبة الإشغال الحالية					100%						
هوية المستأجر المبنى عدد الشقق بداية عقد الإيجار نهاية عقد الإيجار مبلغ الإيجار السنوي (ريال)						01	عمارة الميناء أ	11	2017/06/01م	2027/05/31م	305,500
						02	عمارة الميناء ب	1	2017/01/01م	2017/12/31م#	22,000
						03	عمارة الميناء ب	6	2017/01/01م	2017/12/31م#	132,000
						04	عمارة الميناء ب	2	2017/01/01م	2021/12/31م	44,000
						05	عمارة الميناء ب	2	2017/11/01م	2022/10/31م	66,000
						بداية/نهاية عقد الإيجار					
						# يتجدد العقد تلقائياً لمدة مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر بعدم رغبته في التجديد أو برغبته في التجديد بشروط جديدة معدلة وذلك قبل إنتهاء المدة الأصلية للعقد بشهرين على الأقل. ويؤكد مدير الصندوق بأنه إلى تاريخ 1 نوفمبر 2017م لم يصل أي إشعار من المستأجر بعد رغبته بالتجديد.					

مدير إدارة الأملاك	شركة تدبير العقارية.
ملاحظات أخرى	- يتم تجديد العقود لمدد مماثلة أو أقل أو أكثر باتفاق الطرفين وعلى الطرف الذي لا يرغب في التجديد إشعار الطرف الآخر خطياً قبل إنتهاء عقد الإيجار. - يتوقع مدير الصندوق أن تكون المصروفات التشغيلية للعقار (نظافة وصيانة وحراسة وزراعة) 100,000 ريال في السنة الأولى ويدفعها الصندوق لأطراف أخرى. - يدفع الصندوق رسوم إدارة أملاك لمدير إدارة الأملاك بالإضافة إلى المصروفات التشغيلية المذكورة أعلاه.

إفصاح وإقرار	
إفصاح	- لا توجد شهادة إتمام البناء للعقار ويتم حالياً العمل على إصدارها. يرجى مراجعة الفقرة (ز) "مخاطر الاستثمار في الصندوق" تحت البند الفرعي "مخاطر إحصائية عدم القدرة على إصدار بعض شهادات إتمام البناء"
إقرار	يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر: - مالك العقار: بشكل مباشر حيث المالك الحالي للعقار يملك حصة قدرها 2.66% في الصندوق. - مدير إدارة الأملاك: بشكل غير مباشر حيث أن مالك مدير إدارة الأملاك وهي شركة رتال للتطوير العمراني تملك حصة مباشرة قدرها 2.66% في الصندوق وحصة غير مباشرة (من خلال ملكيتها الكاملة لشركة نساك للتطوير العمراني) قدرها 5.03% في الصندوق. يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

- مدير الصندوق	-
- مستأجر/ مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق	-
ويقر مدير الصندوق بخلو العقار من أية مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنيا وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.	

الأصل الخامس عشر: مبني سكني للعمال في مدينة الخبر



معلومات عامة عن الأصل	
الموقع	الخبر.
القطاع العقاري	سكني.
نوع الحياة العقارية	ملكية عقارية حرة.
مساحة الأرض	660 متر مربع.
إجمالي مسطح البناء	1,648 متر مربع.
مكونات العقار	مبنى سكني واحد للعمال في الخبر.
سنة إتمام إنشاء العقار	2015م.

- وصف العقار: العقار عبارة عن مبنى سكني للعمال في الخبر مكون من ثلاثة طوابق ويحتوي على 11 شقة مؤثثة.
- موقع العقار: يقع العقار في مدينة الخبر بحي الثقبه وبالقرب من طريق الملك خالد.
- مرافق العقار: شقق مؤثثة.

تفاصيل الاستحواذ والإيجار	
سعر الشراء	3,012,441 ريال.
متوسط التقييم	3,594,444 ريال.
المالك الحالي	شركة رتال للتطوير العمراني.
عدد المستأجرين	ثمانية.
الإيجار السنوي	328,000 ريال.
العائد الإجمالي السنوي	10.89%
العائد الصافي السنوي	8.79%
الإيجار السنوي آخر 3 سنوات	2015م: 275,310 ريال. 2016م: 291,915 ريال.
نسبة الإشغال الحالية	100%

هوية المستأجر	عدد الشقق	بداية عقد الإيجار	نهاية عقد الإيجار	مبلغ الإيجار السنوي (ريال)
01	2	2017/05/16م	2018/05/15م	40,000
02	1	2017/09/10م	2018/09/09م	25,000
03	1	2017/11/01م	2022/10/31م	50,000
04	1	2017/03/23م	2018/03/22م	40,000
05	1	2017/05/16م	2022/05/15م	27,000
06	1	2017/03/28م	2018/03/27م	30,000
07	3	2017/06/01م	2020/05/31م	91,000
08	1	2017/03/11م	2018/03/10م	25,000

بداية/نهاية عقد الإيجار

شركة تدبير العقارية.

مدير إدارة الأملاك

- يتم تجديد العقود لمدد مماثلة أو أقل أو أكثر باتفاق الطرفين وعلى الطرف الذي لا يرغب في التجديد إشعار الطرف الآخر خطياً قبل إنتهاء عقد الإيجار.
- يتوقع مدير الصندوق أن تكون المصروفات التشغيلية للعقار (نظافة وصيانة وحراسة وزراعة) 50,000 ريال في السنة الأولى ويدفعها الصندوق لأطراف أخرى.
- يدفع الصندوق رسوم إدارة أملاك لمدير إدارة الأملاك بالإضافة إلى المصروفات التشغيلية المذكورة أعلاه.

ملاحظات أخرى

إفصاح وإقرار

- لا توجد شهادة إتمام البناء للعقار ويتم حالياً العمل على إصدارها. يرجى مراجعة الفقرة (ز) "مخاطر الاستثمار في الصندوق" تحت البند الفرعي "مخاطر إحتتمالية عدم القدرة على إصدار بعض شهادات إتمام البناء"

إفصاح

- يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:
- مالك العقار: بشكل مباشر حيث المالك الحالي للعقار يملك حصة قدرها 2.79% في الصندوق.
- مدير إدارة الأملاك: بشكل غير مباشر حيث أن مالك مدير إدارة الأملاك وهي شركة رتال للتطوير العمراني تملك حصة مباشرة قدرها 2.79% في الصندوق وحصة غير مباشرة (من خلال ملكيتها الكاملة لشركة نساج للتطوير العمراني) قدرها 5.28% في الصندوق.

إقرار

- يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:
- مدير الصندوق
- مستأجر/ مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق
- ويقر مدير الصندوق بخلو العقار من أية مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنيا وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلّفة.

(6) هيكلية الصندوق

الشكل التالي يوضح بشكل مبسط مالكي الوحدات في الصندوق وعلاقة الصندوق ببقية الأطراف وملكيتها لأصول الصندوق:



سيكون حجم الصندوق المستهدف 1,172,000,000 ريال وذلك لشراء أصول الصندوق ودفع رسوم السعي والتعاملات والتسجيل وبقية الرسوم المتعلقة بإنشاء الصندوق. وسيكون حجم الطرح للجمهور 361,744,210 ريال أي ما يعادل 36,174,421 وحدة (أو ما يعادل 33.6% من حجم وحدات الصندوق). أما حجم وحدات الصندوق فتبلغ 107,507,035 وحدة. والجدول التالي يوضح مصادر رأس المال واستخداماتها:

المصدر		الاستخدام	
رأس مال الصندوق	1,075,070,350 ريال	شراء أصول الصندوق	1,086,403,679 ريال
التسهيلات الائتمانية	96,929,650 ريال	رسوم السعي (تدفع لمدير الصندوق)	12,142,187 ريال
		رسوم السعي (تدفع لأطراف أخرى)	11,117,780 ريال
		رسوم التعاملات	9,303,987 ريال
		الضريبة المضافة #	51,819,934 ريال
		رسوم أخرى	1,212,434 ريال
المجموع	1,172,000,000 ريال	المجموع	1,172,000,000 ريال

ملاحظة:

قرر مجلس الوزراء بتاريخ 2 جمادى الأولى 1438هـ الموافقة على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، والتي سيبدأ العمل بها ابتداءً من 1 يناير 2018م. وستكون ضريبة القيمة المضافة تساوي 5% من سعر العقار المراد شراؤه. وبما أن مدير الصندوق يتوقع أن تنتهي عملية إفراغ العقارات لصالح الصندوق خلال 60 يوم عمل من يوم التخصيص، فإنه من المحتمل أن يكون ذلك بعد الأول من يناير 2018م أي تاريخ بدء العمل بضريبة القيمة المضافة إلا أن مدير الصندوق سيحاول قدر استطاعته إفراغ العقارات قبل ذلك التاريخ. وإذا تم الإفراغ قبل الأول من يناير 2018م فإن مدير الصندوق سيستثمر ذلك المبلغ في شراء عقارات لصالح الصندوق بما يتناسب مع استراتيجية الصندوق.

(7) العوائد المالية المستهدفة

الجدول التالي يوضح الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار في الصندوق:

رقم	اسم العميل	2017	2018	2019	2020	2021	2022
		عائدات الإيجارات (ريال)	عائدات الإيجارات (ريال)	عائدات الإيجارات (ريال)	عائدات الإيجارات (ريال)	عائدات الإيجارات (ريال)	عائدات الإيجارات (ريال)
1	برج سمارتنتاور	19,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
2	مجمع لوجستي في الرياض	13,617,000	13,617,000	4,539,000	-	-	-
3	مجمع ميثودعات للبناء	-	10,400,000	10,400,000	10,400,000	10,400,000	10,400,000
4	سهي لوف بلازا	-	8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000
5	بلراج ميثون	6,737,450	6,737,450	6,737,450	6,737,450	6,737,450	6,737,450

6	مجمع العقار التجاري	9%	5,085,100	6%	5,149,322	6%	5,149,322	7%	5,149,322	7%	5,149,322
7	مجمع ذا جراند (أ) التجاري	0%	-	5%	5,000,000	6%	5,000,000	6%	5,000,000	6%	5,000,000
8	مستودعات حي الوادي	6%	3,740,000	5%	4,640,000	6%	4,640,000	6%	4,640,000	6%	4,640,000
9	مركز الصيكن التجاري	7%	4,300,812	4%	3,462,250	4%	3,462,250	4%	3,462,250	4%	3,462,250
10	مجمع نفاذ التجاري	0%	-	6%	5,340,200	7%	5,340,200	7%	5,340,200	7%	5,340,200
11	مجمع ذا جراند (ب) التجاري	0%	-	3%	2,500,000	3%	2,500,000	3%	2,500,000	3%	2,500,000
12	مبنى برلين للعقار الفخيم	4%	2,331,000	2%	2,289,000	3%	2,289,000	3%	2,289,000	3%	2,289,000
13	مجمع عتيدي ووك	6%	3,400,000	4%	3,400,000	5%	4,000,000	5%	3,900,000	2%	1,900,000
14	مبنى برلين للعقار الفخيم	0.9%	506,845	0.6%	569,500	0.7%	569,500	0.7%	569,500	0.7%	569,500
15	مبنى برلين للعقار الفخيم	0.5%	291,915	0.4%	328,000	0.4%	328,000	0.4%	328,000	0.4%	328,000
	الإجمالي	100%	59,010,122	100%	91,932,722	100%	83,454,722	100%	78,815,722	100%	76,815,722
	البيد الإجمالي للمباني			8.99%		8.16%		7.70%		7.51%	
	المباني الفرعية للمباني			7.22%		6.54%		6.20%		6.05%	

كما يرجى ملاحظة الأمور التالية:

- العائد الإجمالي المستهدف هو عوائد الإيجارات المستهدفة بالنسبة إلى رأس مال الصندوق.
- العائد الصافي المستهدف هو عوائد الإيجارات المستهدفة مطروحاً منها كافة رسوم ومصاريف الصندوق (شاملاً هامش ربح التسهيلات الائتمانية) بالنسبة إلى رأس مال الصندوق
- العقارات التالية أنشأت حديثاً في 2017 ولذلك ليس لديها عوائد إيجارية في 2017م: مجمع مستودعات الميناء وسيتي لايف بلازا ومجمع ذا جراند (أ) السكني ومجمع ذا فالي التجاري ومجمع ذا جراند (ب) التجاري.
- عقد الإيجار للعقار مجمع الجبيل فيوز السكني سينتهي 30 أبريل 2019م. فإذا تمت تأجير العقار لجهة أخرى أو تجديده مع المستأجر الحالي فإن العوائد الإيجارية ستزيد أما إذا لم تتم تأجيره فإن العوائد الإيجارية للصندوق ستكون كما ذكر في الجدول أعلاه.

ز. مخاطر الاستثمار في الصندوق

(1) ملخص بالمخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق، والتي من شأنها أن تؤثر على استثمارات الصندوق

ينبغي على كل من يرغب بالاستثمار في هذا الصندوق أن يكون على علم بأن الاستثمار في الصندوق ينطوي على مخاطر عالية ولا يمكن إعطاء أي ضمان بأن الصندوق سيققق أهدافه الاستثمارية، فقد تتغير ظروف السوق باستمرار وتتأثر بالأوضاع العامة للاقتصاد الكلي أو الأسواق المالية أو تطورات الشركات في المملكة العربية السعودية وخارجها، فضلاً عن توجهات السوق فيما يتعلق بالقطاع العقاري. وعليه لا يمكن إعطاء أي ضمانات بأن المستثمرين في هذا الصندوق سيحصلون على المبلغ الأساسي المستثمر في الصندوق سواء كلياً أو جزئياً، لذا يتعين على كل مستثمر يرغب بالاستثمار في هذا الصندوق دراسة المخاطر التالية قبل اتخاذ أي قرار بشأن الاستثمار في هذا الصندوق، مع مراعاة أن المخاطر أدناه ليست مدرجة بأي ترتيب من حيث الأهمية كما أنها على سبيل المثال لا الحصر، كما يجب الأخذ بعين الاعتبار أن الأداء السابق للقطاع العقاري بصفة عامة ليس بالضرورة مؤشراً على الأداء المستقبلي، ولا يمكن إعطاء أي ضمان بأن الأرباح المستهدفة سوف تتحقق، أو بأن الصندوق لن يتكبد أية خسائر كبيرة، وعليه ينبغي أن يكون المستثمر على استعداد لخسارة معظم استثماراته إن لم يكن كلها.

- مخاطر تذبذب أسعار العقارات: الاستثمار في المجال العقاري بشكل عام هو استثمار متوسط وطويل الأجل مما يتيح الفرصة لأسعار العقارات أن تتذبذب ارتفاعاً وانخفاضاً ما قد ينعكس سلباً على أداء الصندوق وقيمة وحداته الاستثمارية، وبالتالي التأثير سلباً على أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله.

- مخاطر طبيعة الاستثمار: الاستثمار في الصندوق يتطلب التزاماً كما هو مبين في هذه الشروط والأحكام، مع عدم وجود ضمانات لتحقيق عوائد على رأس المال المستثمر. لن يكون هناك أي ضمانات بأن الصندوق سوف يتمكن من تحقيق عوائد إيجابية على استثماراته في الوقت المناسب أو في أي وقت على الإطلاق. وقد لا تكون هناك إمكانية لبيع أصوله أو التصرف فيها. وإذا ما تقرر التصرف فيها بالبيع قد لا تكون هناك إمكانية لبيعها بسعر يعتقد مدير الصندوق أنه يمثل القيمة العادلة لها أو أن يتم بيعها في الإطار الزمني الذي يطلبه الصندوق. وبناء على ماسبق، فإن الصندوق قد لا يتمكن من تحقيق أي عائد على أصوله مما قد ينعكس بشكل سلبي على قيمة استثمارات مالكي الوحدات في الصندوق و/أو التوزيعات الدورية لمالكي الوحدات وبالتالي على عوائد الصندوق وتوزيعاته

• مخاطر السيولة: يعتزم الصندوق التقدم بطلب لكي يتم قبول الوحدات للتداول في السوق المالية السعودية (تداول). ولا ينبغي النظر إلى قبول هذا الطلب كإشارة إلى أنه سوف يكون هناك سوق نشط ذا سيولة للوحدات أو أنه سوف يتطور، أو أنه في حال تطوره، بأنه سوف يستمر على ذلك الحال. وفي حال عدم تطوير سوق ذا نسب سيولة عالية، قد تتأثر سيولة الوحدات وأسعار تداولها على نحو سلبي. وبالإضافة إلى ذلك، في حال عدم تطوير هذا السوق، قد يكون للتعاملات الصغيرة نسبياً أو التعاملات المقررة على الوحدات تأثير سلبي كبير على سعر الوحدات، بينما قد يكون من الصعب تنفيذ التعاملات الفعلية أو التعاملات المقررة المتعلقة بعدد كبير من الوحدات بسعر ثابت. وقد يشير العدد المحدد من الوحدات / مالكي الوحدات إلى وجود مستويات سيولة محددة في هذه الوحدات الأمر الذي قد يؤثر سلباً على ما يلي: (1) قدرة المستثمر على تحقيق مردود من بعض أو كل استثماراته و/أو (2) السعر الذي من خلاله يستطيع المستثمر تحقيق المردود و/أو (3) السعر الذي من خلاله يتم تداول الوحدات في السوق الثانوية. بالإضافة إلى أنه قد يتم إصدار نسبة كبيرة من الوحدات إلى عدد محدود من المستثمرين وهو الأمر الذي يؤثر سلباً على سيولة الصندوق. وعلى الرغم من أن وحدات الصندوق سوف تكون قابلة للتداول، قد تكون سيولة السوق بالنسبة لوحدات صناديق الاستثمار العقاري القابلة للتداول أقل من سيولة السوق بالنسبة للأسهم التي تصدرها الشركات. كما أن الصندوق معرض إلى مخاطر انخفاض ونقص السيولة والتي قد تؤدي إلى التأثير على إمكانية بيع أصول الصندوق و/أو تعثر أي من المستأجرين في سداد التزاماته بالوقت المحدد، وبالتالي التأثير سلباً على أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله.

• مخاطر التغيرات في الأسعار: هناك العديد من العوامل 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 الوحدات للتقلبات السريعة. 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.

• المخاطر العقارية العامة: سوف تخضع الاستثمارات للمخاطر المتعلقة بملكية العقارات و/ أو تأجيرها و/ أو تطوير عملياتها و/ أو إعادة تطويرها. وتشمل هذه المخاطر، على سبيل المثال وليس الحصر، تلك المخاطر المرتبطة بالمناخ الاقتصادي المحلي العام والأوضاع العقارية المحلية والتغيرات في العرض والطلب المتعلق بالعقارات المتنافسة في منطقة ما (كنتيجة للإفراط في البناء على سبيل المثال) والنقص في إمدادات الطاقة ومختلف المخاطر غير المؤمن عليها أو غير القابلة للتأمين والكوارث الطبيعية واللوائح الحكومية (على سبيل المثال، مراقبة الإيجارات) والتغيرات في الضرائب العقارية والتغيرات في معدلات العوائد وتوافر صناديق الرهن العقاري التي قد تقدم خدمات بيع العقارات الصعبة أو غير العملية أو إعادة تمويلها والالتزامات البيئية والالتزامات المحتملة المرتبطة بالتصرف في الأصول والهجمات الإرهابية والحروب وغيرها من العوامل التي تقع خارج سيطرة مدير الصندوق. ولا يوجد هناك أي ضمان على وجود سوق جاهزة لإعادة بيع الاستثمارات وذلك لأن الاستثمارات عموماً لن تكون سائلة. وقد تنتج عدم السيولة من عدم وجود سوق قائمة للاستثمارات، بالإضافة إلى القيود التعاقدية القانونية المفروضة على إعادة بيعها (بما في ذلك أي قيود مفروضة على عمليات التصرف في الاستثمارات من جانب الممولين الذين قدموا تمويلاً للاستحواذ على الاستثمارات ذات الصلة). بالإضافة إلى ذلك، قد يكون للتغيرات السلبية في تشغيل أي عقارات أو في الوضع المالي لأي مستأجر تأثيراً سلبياً على المدفوعات الإيجارية التي يتلقاها الصندوق، وبالتالي على قدرة الصندوق على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين. وقد يتعرض أي مستأجر، من وقت لآخر، للركود وهو الأمر الذي قد يضعف وضعه المالي ويؤدي إلى تخلفه عن سداد المستحقات الإيجارية عند استحقاقها. وفي أي وقت، يجوز لأي مستأجر أن يسعى للحصول على حماية ضد قوانين الإفلاس أو الإعسار المعمول بها، وهو الأمر الذي قد يؤدي إلى رفض عقد الإيجار أو إنهائه أو أي نتائج سلبية أخرى، وبالتالي انخفاض التدفق النقدي القابل للتوزيع الخاص بالصندوق. ولا يمكن تقديم ضمان بأن المستأجرين لن يرفعوا دعاوى للحماية من الإفلاس في المستقبل، وإذا فعلوا ذلك يستمر الإيجار سارياً.

• مخاطر متعلقة بعدم قدرة المطور على إنهاء العقارات تحت التطوير: في حال الاستثمار في مشاريع التطوير العقاري، فإنه كما هو معلوم بأن مشاريع التطوير العقاري في المملكة تواجه عدد من المخاطر، ومن ضمن هذه المخاطر التي قد تواجهها عدم القدرة من قبل المطور على إنهاء وإكمال مشاريع التطوير العقاري لعدد من الأسباب والتي تكون خارج إرادة وسيطرة الصندوق، وقد تشمل هذه الأسباب على سبيل المثال لا الحصر (عدم القدرة على استخراج التراخيص والتصاريح النظامية اللازمة، نقص مواد البناء، نقص العمالة اللازمة، تغير الأنظمة والقوانين ذات العلاقة، القوة القاهرة الناتجة عن عوامل خارج سيطرة الصندوق والمتعلقة بشكل خاص بقطاع المقاولات والتطوير العقاري، وغيرها من الأسباب)، وبالتالي فإن ذلك سيكون له متى ما تحقق تأثير على الصندوق بشكل سلبي وجوهري يؤثر على الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته والقدرة على توزيع أرباح للمستثمرين.

• مخاطر متعلقة بالقطاعات المستثمر فيها من قبل الصندوق: استثمارات الصندوق قد تكون في أصول مركزة في قطاعات محددة، تشمل على سبيل المثال لا الحصر (القطاع العقاري التجاري، و/أو القطاع العقاري المكتبي، و/أو القطاع العقاري المتعلق بالمستودعات والمخازن)، وعليه، فإن تركيز الاستثمار على قطاع أو قطاعات محددة قد يترتب عليه تعرض الصندوق إلى مخاطر الركود الاقتصادي وخاصة في حال وجود أي إنكماش وضعف في الطلب في أي من هذه القطاعات المستثمر فيها من قبل الصندوق، والتي بدورها قد تؤدي إلى التأثير بشكل سلبي وجوهري على الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته والقدرة على توزيع أرباح للمستثمرين.

• مخاطر متعلقة بعدم القدرة على نقل ملكية العقارات لصالح الصندوق: حيث أن المسائل المتعلقة بملكية العقارات في المملكة تثير بعض المسائل القانونية المحتملة، من حيث أنه لا توجد سجلات عقارية مركزية فعالة وملزمة، كما أن صكوك الملكية قد لا تمثل بالضرورة الحقوق الكاملة للتصرف في ملكية العقار وقد تكون قابلة للطعن، كما أن وجود عقود أو اتفاقيات فيما بين الأطراف لا يعني بالضرورة إمكانية المطالبة بملكية العقار. ولذا، فإنه من المحتمل أن تنشأ نزاعات قانونية فيما يتعلق بالمسائل المرتبطة بنقل ملكية العقارات لصالح الصندوق والتي يستحوذ عليها الصندوق (من خلال مدير الصندوق)، وقد يترتب على هذه النزاعات القانونية في حال وجدت (لا سمح الله)، إضعاف قدرة الصندوق (من خلال مدير الصندوق) على التصرف أو نقل ملكية العقارات بشكل خالي من الرهون و/أو أي قيود أخرى، وقد يؤدي ذلك في بعض الأحيان إلى خسارة الصندوق لملكية عقار من العقارات التي اعتقد بأن الاستحواذ عليها تم وفقاً للطرق النظامية والقانونية، كما أن مثل هذه النزاعات القانونية لها تأثير سلبي وجوهري على قيمة العقارات، وبالتالي على الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته والقدرة على توزيع أرباح للمستثمرين.

• الاستحواذ على الأصول العقارية المستهدفة: أبرم الصندوق اتفاقيات شراء من أجل الاستحواذ على الأصول العقارية المستهدفة قبل تاريخ الإدراج في غضون 60 يوم عمل من تاريخ انتهاء الطرح. وعلى الرغم من الإلزامية القانونية لاتفاقيات الشراء، إلا أنه في حال عدم التزام أي من الطرفين بالأداء بموجب اتفاقية الشراء، فقد لا تتم عملية الاستحواذ في تاريخ الإدراج أو في أي تاريخ على الإطلاق. وفي هذه الحالة، سوف يحتاج الصندوق إلى تحديد عمليات استحواد على أصول أخرى وإنهائها قبل أن يستطيع البدء في تقديم توزيعات لمالكي الوحدات. وعلى الرغم من توقعات مدير

الصندوق بأن الصندوق سوف يستمر في توفير العوائد المستهدفة للمستثمرين على المدى الطويل، قد تنخفض عوائد المستثمرين في المستقبل القريب.

- مخاطر التداول بسعر أقل من سعر الطرح الأولي: 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 المتوقعة وضعف توقعات المستثمرين حول جدوى الاستراتيجية والسياسة الاستثمارية للصندوق وزيادة العرض على الطلب من الوحدات وعلى ذلك قد تتأثر استثمارات مالكي الوحدات إذا أراد بيع الوحدة بسعر التداول إذا كان أقل من القيمة التي تم طرحها.

- مخاطر التقلب في التوزيعات: على الرغم من أنه وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرين عن مجلس هيئة السوق المالية يفرض على الصندوق أن يقوم بتوزيع 90% على الأقل من صافي أرباحه على مالكي الوحدات بشكل سنوي، فلا يوجد ضمان حول المبالغ الفعلية التي يتم توزيعها من جانب الصندوق، وقد يكون الصندوق غير قادر على القيام بأي توزيعات بسبب أحداث غير متوقعة تؤدي إلى زيادة في التكاليف (بما في ذلك النفقات الرأسمالية في حال القيام بأعمال تجديد واسعة النطاق ومكلفة وذلك بشكل عاجل أو مفاجئ) أو انخفاض في الإيرادات (كما في حال تدني تحصيل الإيجارات السنوية) في حالة تأخر المستأجر دفع الإيجار في وقته أو عدم تمكنه من دفع الإيجار لأي سبب خارج عن إرادته أو تعمدته سوف يلجأ مدير الصندوق مع مدير الأملاك و التشغيل الحالي أو مع مدير أملاك و تشغيل آخر إلى إيجاد مستأجر آخر وفي هذه الأثناء فقد يتأثر الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدقيقاته النقدية وقدرته على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين سلباً بشكل كبير بأي ظروف سلبية تؤثر على هؤلاء المستأجرين الرئيسيين مما يؤثر على الوفاء بالتوزيعات النقدية الربع سنوية، وبالإضافة إلى ذلك، يخضع الإعلان عن أي توزيعات مستقبلية للأرباح وسدادها وقيمتها (التي تزيد عن 90% على الأقل من صافي الأرباح) 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. وإن عدم قدرة الصندوق على القيام بتوزيعات سنوية على مالكي الوحدات قد يعرض الصندوق لآزمات معينة من شأنها أن تضعف الأداء المالي للصندوق.

- 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. وقد تؤدي أي عمليات بيع لعدد كبير من الوحدات في السوق العامة أو التصور بأن مثل هذه المبيعات سوف تحدث تأثير سلبي وكبير على السعر السوقي للوحدات والعائد 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 للوحدة. وبصفته صندوق عقاري متداول عام، قد يتأثر سعر الوحدة الواحدة بعدد من العوامل من بينها على سبيل المثال لا الحصر: (أ) ظهور إشاعات أو أخبار غير صحيحة مضللة من مصادر غير رسمية (ب) حدوث تقلب في التوزيعات كما هو موضح في الفقرة أعلاه، وحيث أن العديد من العوامل تقع خارج سيطرة الصندوق وبعضها يتعلق بالصندوق وعملياته، فإنها قد تؤثر على الاستثمار العقاري أو أسواق الأسهم بشكل عام كما أنها قد تؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده.

- مخاطر التوزيع والتمويل: قد تؤدي متطلبات التوزيع وقيود التمويل بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة إلى الحد من مرونة الصندوق وقدرته على النمو من خلال الاستحواذ. ومن المفترض أن يقوم الصندوق بتوزيع 90% على الأقل من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات بشكل ربع سنوي (باستثناء العوائد من بيع العقار). وبالإضافة إلى ذلك ومن أجل الحفاظ على وضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول. فيجب ألا تتجاوز نسب التمويل للصندوق نسبة 50% من إجمالي قيمة أصول الصندوق. وكنيجة لذلك، يمتلك الصندوق قدرة محدودة على تحسين ممتلكاته أو تحقيق النمو من خلال الاستحواذ على ممتلكات إضافية. ويشار إلى أنه كجزء من إجراء الحصول على تمويل، قد يقوم مدير الصندوق بالتخوط فيما يتعلق بأي تمويل يحصل عليه، على الرغم من أنه يوفر اليقين فيما يتعلق بعوائد الصندوق، إلا أنه يعرض الصندوق لتكاليف تمويل إضافية. لذا فقد يؤثر ذلك على استثمارات الصندوق وعوائده.

- مخاطر الاعتماد على إيرادات الإيجارات: قد يستحوذ الصندوق على استثمارات بناءً على القيم المستقاة من الإيرادات التي يتم الحصول عليها من مستأجري الاستثمارات. ولا يوجد ضمان بأن المساحات الشاغرة سوف يتم تأجيرها أو أن الإيجارات المنتهية سوف يتم تجديدها أو أنه سوف تكون هناك زيادة في الإيجارات بمرور الوقت. وفي حال تعرض أحد المستأجرين لركود في أعماله أو أي نوع آخر من أنواع الأزمات المالية، فقد يصبح عندها غير قادر على سداد المستحقات الإيجارية في الوقت المناسب أو تجديد عقد إيجاره. وقد يشغل بعض المستأجرين أجزاء كبيرة من الاستثمارات ذات الصلة، وبالتالي، طالما كانت استثمارات الصندوق مركزة في تلك الأصول، فقد يتأثر الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدقيقاته النقدية وقدرته على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين سلباً بشكل كبير بأي ظروف سلبية تؤثر على هؤلاء المستأجرين الرئيسيين.

- مخاطر سيولة الوحدات: استثناء لحالة انقضاء الصندوق عند نهاية مدته، سوف يتمكن مالكو الوحدات من تحقيق مردود على استثمارهم فقط من خلال تداول الوحدات في السوق المالية والتوزيعات السنوية من صافي الأرباح. وعلى الرغم من أن الوحدات سوف تكون قابلة للتداول، قد تكون نسب السيولة لوحدات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة أقل من السيولة السوقية 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: تعد الأصول العقارية من الأصول غير السائلة مقارنة مع غيرها من الأصول وبالتالي قد يصعب أو يستحيل على الصندوق بيع أصل عقاري بسعر محدود 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 تصفيتها كأصول عقارية كبيرة. خاصة إذا اضطر الصندوق إلى بيع 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 القيمة: في حال قرر الصندوق زيادة حجمه في المستقبل من خلال إصدار وحدات جديدة فإن إصدار هذه الوحدات الجديدة سوف يؤدي إلى تخفيض الحصة النسبية لمالكي الوحدات في ذلك الحين إلى حد ما وذلك ما لم يمارس مالكو الوحدات في ذلك الوقت حقوقهم في حقوق الأولوية الخاصة بالوحدات، وقد تؤدي زيادة رأس المال إلى تأثير قيمة الوحدات بشكل سلبي مما يؤثر بشكل سلبي على استثمارات مالكي الوحدات غير الممارسين لحق الأولوية بالإشتراك في زيادة رأس المال.
- مخاطر تسويق وبيع العقارات: إن بعض العقارات المملوكة من قبل الصندوق قد لا تشهد ارتفاعاً في عوائدها التأجيلية عبر الوقت أو أن الزيادة في إيجاراتها قد تكون أقل من النسبة السوقية العادلة في المستقبل. ولهذه الأسباب أو غيرها فإن قيمة العقار لأي مشتر محتمل قد لا تتزايد مع مرور الوقت مما قد يحد من قدرة مدير الصندوق على بيع مثل تلك العقارات وأنه في حال إذا تمكن الصندوق من بيعها فإنها قد تباع بسعر يقل عن سعر الشراء الأصلي مما يعني تناقصاً في الأموال التي يمكن للصندوق استخدامها في القيام بالاستحواذ على عقارات أخرى وتناقصاً في العائد الرأسمالي للصندوق وبالتالي تناقصاً في قيمة الاستثمار ككل مما قد يؤثر سلباً على عوائد الصندوق وتوزيعاته. نظراً لانخفاض السيولة في سوق العقار فإنه قد يتعين على مدير الصندوق إعادة تطوير العقارات لجعلها قابلة للتسويق أو لجذب المشترين، وهذا سيؤثر بدوره على إيرادات الصندوق وربما يترتب عليه وقوع خسائر مالية.
- مخاطر عدم وجود ضمان بتحقيق عوائد على الاستثمار: ليس هناك ضمان بأن الصندوق سوف ينجح في تحقيق عوائد للمستثمرين 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 تغير ظروف السوق: سوف يعتمد الأداء المستقبلي بشكل كبير على التغيرات التي تطرأ على ظروف العرض والطلب الخاصة بقطاع العقارات، والتي من الممكن أن تتأثر بالظروف الاقتصادية والسياسية والاقليمية والمحلية، والمنافسة المتزايدة والتي تؤدي إلى انخفاض في قيمة العقارات، والتوفر المحدود للأموال والرهن وارتفاع معدلات الرهن وكذلك التقلبات في العرض والطلب، لذا فإنه يمكن أن يكون لهذه التغيرات تأثير سلبي كبير على أداء الصندوق نتيجة لانخفاض الدخل التأجيلي أو صافي قيمة أصول الصندوق.
- مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض: تحدد شروط وأحكام الصندوق الظروف التي يتحمل فيها مدير الصندوق ومستشاروه ومساهموه ومديره ومسؤولوه وموظفوه ووكلاءه والشركات التابعة له، وأعضاء مجلس إدارة الصندوق المسؤولية تجاه الصندوق. ونتيجة لذلك، فإن حق المستثمرين في التصرف في حالات معينة يكون محدوداً بالمقارنة مع الحالات التي تكون فيها مثل تلك الشروط غير منصوص عليها. وبالإضافة إلى ذلك، فإن الشروط والأحكام تنص على أن الصندوق سوف يعوّض مدير الصندوق والمستشارين عن بعض المطالبات والخسائر والأضرار والمصاريف الناشئة عن تصرفاتهم نيابة عن الصندوق. وهذه الالتزامات بالتعويض من الممكن أن تؤثر بشكل جوهري على عوائد المستثمرين.
- مخاطر تراجع أداء الاستثمارات: يتعرض الصندوق لمخاطر عدم نجاح أصوله الحالية أو صفقاته الجديدة جميعها أو بعضاً منها. وعلاوة على ذلك، لا يوجد ضمان بأن عمليات الاستثمار المستقبلية ستنجح وفقاً لتوقعات مدير الصندوق، أو أنها ستنجح من الأساس. وقد يكون لهذا تأثير سلبي على نتائج عملياته التشغيلية ووضعها المالي.
- مخاطر الاعتماد على موظفين رئيسيين: يعتمد الصندوق على قدرات مدير الصندوق وعدد محدود من الأفراد الآخرين لتطوير وتنفيذ سياسات الاستثمار الخاصة بالصندوق. وفي حال تعذر استمرار أي من هذه الجهات في الصندوق فسيقوم مدير الصندوق بإيجاد جهة بنفس الكفاءة أو أفضل على أداء الصندوق للقيام بعمله. وقد يؤدي تعذر استمرار أي من الجهات المقدمة للخدمات للتأثير سلباً.
- مخاطر عدم المشاركة في الإدارة: باستثناء ما هو مذكور في هذه الشروط والأحكام، لا يكون للمستثمرين الحق أو صلاحية المشاركة في إدارة الصندوق أو التأثير على أي من قرارات استثمارات الصندوق. وتُسند جميع مسؤوليات الإدارة لمدير الصندوق.
- المخاطر النظامية: في حال تغير الأنظمة أو التشريعات أو اللوائح أو التعليمات أو التغير في القوانين والتشريعات الضريبية والعقارية والبيئية فقد ينتج عن هذا التغيير اتخاذ بعض الإجراءات التي قد تؤثر بحال من الأحوال على أداء الصندوق أو تعرض الصندوق إلى تحمل خسائر مما قد يؤثر سلباً على سعر الوحدة في سلبا الصندوق.
- مخاطر التدفقات النقدية الخارجة وغير المتوقعة لصيانة العقارات: بسداد نفقات محددة قد يكون الصندوق مطالباً في حال عدم قدرة مدير العقار على سداد تلك النفقات وقد يكون الصندوق مطالباً بتسديد هذه النفقات (على سبيل المثال، الضرائب العقارية والقيمة المضافة (VAT) والصيانة) للحفاظ على قيمة عقار استثماري وتجنب توقيع حجز على عقار و/ أو نقل عقار إلى مستأجر جديد. حيث أن هذه النفقات ستخفض أرباح الصندوق.
- مخاطر متعلقة بالقيمة المضافة وعلاقتها بعقارات الصندوق: قرر مجلس الوزراء بتاريخ 2 جمادى الأولى 1438هـ الموافقة على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، والتي سيبدأ العمل بها ابتداءً من 1 يناير 2018م، كضريبة جديدة تضاف لمنظومة الضرائب والرسوم الأخرى الواجب العمل بها من قبل قطاعات محددة في المملكة، بما في ذلك القطاع العقاري بحسب ما تم الإعلان عنه من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل، وفقاً للجدول التالي:

القطاع العقاري	احتساب ضريبة القيمة المضافة
بيع وتأجير العقار التجاري	5%
بيع العقار السكني	5%
بيع العقار السكني الشخصي المستخدم من قبل المالك أو شخص على قرابة وثيقة به	خارج نطاق الضريبة

تأجير الفنادق والوحدات السكنية المفروشة والاستراحات	5%
تأجير العقار السكني	معفى

وعليه، فإن متى ما انطبقت أي من الحالات الخاصة بضريبة القيمة المضافة على أي من عقارات الصندوق فإن ذلك قد يكون له تأثير على الصندوق، وحيث أن إقرار هذه الضريبة في المملكة سينطوي على العديد من المعوقات الجوهرية، وذلك نظراً لحدائق تطبيقها والإشراف على العمل بها من قبل الجهات الحكومية المعنية، كما أن هذا النوع من الضرائب يعد بطبيعته معقداً ويشتمل تطبيقه على إجراءات وتعليمات مفصلة على المستوى الحكومي أو على مستوى المنشآت الملزمة بهذه الضريبة، وعليه فإن مثل هذه المنشآت ستحتاج إلى الإلمام التام وفهم طبيعة وطريقة تطبيق مثل هذا النوع من الضرائب، وكيفية احتسابها وتقديم تقارير خاصة للجهات الحكومية المختصة وفقاً لما هو مفروض بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة، ومثل أي من الأنظمة واللوائح الأخرى فإنه في حال الإخلال بأي من الالتزامات المفروضة بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة بضريبة القيمة المضافة فإن ذلك سوف يؤدي إلى فرض غرامات مالية وعقوبات نظامية أخرى.

- مخاطر التاريخ التشغيلي السابق: ليس للصندوق تاريخ تشغيلي سابق يمكن لملاك الوحدات المحتملين من خلاله الحكم على أداء الصندوق أو مدير الصندوق، 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 لذا فإن هذا الأمر قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده.
- مخاطر تضارب المصالح: قد ينشأ تضارب مصالح بين مصالح مدير الصندوق أو الأطراف ذات العلاقة ومصالح ملاك الوحدات في الصندوق أثناء القيام بإدارة الصندوق، وإن أي تضارب في المصالح يحد من قدرة مدير الصندوق على أداء مهامه بشكل موضوعي قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده.
- مخاطر انخفاض الدخل وزيادة المصاريف: وتشمل مخاطر تعثر سداد المستأجرين أو التأخر في السداد أو التحصيل أو الالتزامات التعاقدية المترتبة عليهم أو زيادة مصاريف الصيانة والتشغيل أكثر مما كان يتوقعه مدير الصندوق، مما قد يؤدي إلى التقلب في التوزيعات. وبالتالي قد يؤثر ذلك على أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مما قد يؤثر سلباً على سعر وحدته.
- مخاطر التقلبات السياسية والمخاطر الاقتصادية: بالنظر إلى أن الصندوق يركز استثماراته في المملكة، فإن من المتوقع أن يكون أداء الصندوق على صلة وثيقة بالأوضاع الاقتصادية والظروف السياسية التي قد تطرأ على المنطقة والتي قد تنتج عنها انعكاسات سلبية على السوق العقاري وعلى أسعار الأصول العقارية للمملكة أن يكون أكثر تذبذباً من تذبذب أداء الصناديق الأكثر تنوعاً الجغرافياً، وقد يؤثر هذا التذبذب على أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مما قد يؤثر سلباً على سعر وحدته.
- مخاطر تطبيق الزكاة والرسوم: من المحتمل أن يؤثر تطبيق نظام الرسوم على الأراضي البيضاء بشكل غير مباشر على العقارات محل استثمار الصندوق نتيجة لتسارع ملاك الأراضي البيضاء في تطوير أراضيهم مما يزيد المعروض والذي قد يؤدي إلى انخفاض القيمة التجارية للعقار. كما أنه في حال إنشاء شركة تابعة لأمين الحفظ لصالح الصندوق وذلك لغرض الحصول على تمويل فإنها قد تكون عرضة إلى تحمل أعباء زكوية. وبالتالي قد يؤثر ذلك على أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مما قد يؤثر سلباً على سعر وحدته.
- مخاطر الاستثمار خارج المملكة: ينطوي الاستثمار الدولي-خارج المملكة- على العديد من المخاطر بما في ذلك المخاطر المتعلقة بما يلي: (1) الأمور المرتبطة بصرف العملات و(2) الاختلافات بين السوق العقارية السعودية والأسواق العقارية غير السعودية و(3) عدم وجود معايير موحدة للمحاسبة والتدقيق والتقارير المالية والممارسات ومتطلبات الإفصاح والمستويات المختلفة من الإشراف والتنظيم الحكومي و(4) بعض المخاطر الاقتصادية والسياسية و(5) احتمال فرض ضرائب غير سعودية على الدخل والمكاسب المرتبطة بهذه الأصول. وقد تؤثر هذه العوامل سلباً على قيمة استثمارات الصندوق غير السعودية وبالتالي على إجمالي قيمة الوحدات. وسيسعى مدير الصندوق للدخول في إستثمارات تابعة لمتطلبات تنظيمية ورقابية وإشرافية ماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها المملكة العربية السعودية. ولكن في حال حدوث أي مما ذكر أعلاه فإنه قد يؤثر ذلك على أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مما قد يؤثر سلباً على سعر وحدته.
- مخاطر سعر صرف العملة: عملة الصندوق الرئيسية هي الريال السعودي ولكن قد تتعامل الاستثمارات المدارة في الصندوق في مجموعة متنوعة من العملات الأخرى، وأي تغيير في معدلات صرف هذه العملات قد يؤثر عكسياً على قيمة وسعر وحدات الصندوق .
- مخاطر عدم المساواة في الحصول على المعلومات: سيصدر الصندوق عدد من وحدته لملاك العقارات الحالية كمساهمة عينية ونظراً لطبيعة أعمال العقارات من المحتمل أن يكون هناك عدد من المستثمرين الآخرين الذين تربطهم صلة بملاك العقارات الحالية. وبالتالي تنشأ مخاطر حصول الملاك الحاليين للعقارات وبعض أو كل من المستثمرين المذكورين أعلاه على معلومات جوهرية والتي قد لا يكون لدى مدير الصندوق علم بها أو قد لا يدرك أنها جوهرية. بالإضافة إلى ذلك قد يكون لديهم القدرة على تفسير المعلومات في الوقت المناسب والتي قد لا يكون لمدير الصندوق والمستثمرين الآخرين القدرة على ذلك.
- 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، الكوارث الطبيعية، إرتفاع تكاليف التمويل، الأوضاع المالية للمستأجرين، زيادة الضرائب المفروضة على العقارات، التغييرات في أنظمة تقسيم الأراضي، وزيادة المنافسة كل هذه العوامل من شأنها أن تؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده.
- مخاطر توفر الاستثمارات المناسبة: لقد وقع اختيار مدير الصندوق على استثمارات الصندوق بتاريخ هذه الشروط والأحكام ولن تتسنى للمستثمرين الفرصة لتقييم المعطيات الاقتصادية والمالية وكذلك المعلومات الأخرى ذات الصلة والخاصة بالاستثمارات المستقبلية. ولا يمكن أن يكون هناك

ضماناً من مدير الصندوق على تحديد الاستثمارات المستقبلية التي تحقق الأهداف الاستثمارية للصندوق. وهناك منافسة شديدة في مجال تحديد وهيكلة الاستثمارات المناسبة للصندوق وقد يؤدي هذا الأمر إلى التأثير سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده

- مخاطر التطوير العقاري: علماً أنه لن تشكل مشاريع التطوير العقاري في المستقبل نسبة كبيرة من أصول الصندوق، إلا أن قطاع التطوير العقاري في المملكة يواجه العديد من المخاطر ومخاطر الاشتراك في بناء وتسويق مشروع عقاري جديد تشمل دون حصر ما يلي: التأخير في الإنتهاء من الأعمال في الوقت المناسب وتجاوز التكاليف المحددة وعدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المستهدفة والقوة القاهرة الناتجة عن عوامل خارج سيطرة الصندوق والمتعلقة بشكل خاص بقطاع المقاولات، إن البدء في مشروعات جديدة ينطوي 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 فشل في ذلك من شأنه أن يؤثر على التوزيعات للمستثمرين وصافي قيمة أصول الصندوق.
- مخاطر احتمالية عدم القدرة على إصدار بعض شهادات إتمام البناء: في حال الإستثمار في مشاريع التطوير العقاري، وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام، فإنه كما هو معلوم بأن مشاريع التطوير العقاري في المملكة تواجه عدد من المخاطر، ومن ضمن هذه المخاطر التي قد تواجهها تأخر المطور أو عدم قدرته على إنهاء وإكمال مشاريع التطوير العقاري نتيجة فرض إجراءات مؤقتة من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية قد تصل إلى إغلاق العقار المخالف بالإضافة إلى فرض غرامات تتراوح بين خمسمائة (500) وخمسة آلاف (5000) ريال سعودي عن كل مخالفة، سببها عدم القدرة على إصدار بعض شهادات إتمام البناء المتعلقة بالمشروع والتي لا يمكن إصدارها في حال لم يتم إستيفاء أي من الشروط المطلوبة لإصدار رخصة إتمام البناء حسب القوانين والأنظمة البلدية السارية المفعول، ومن أسباب عدم القدرة على إستيفاء أي من هذه الشروط (على سبيل المثال لا الحصر) قد تكون القوة القاهرة المتعلقة بشكل خاص بقطاع المقاولات والتطوير العقاري، كتنغير الأنظمة والقوانين ذات العلاقة، وغيرها من الأسباب، وبالتالي فإن ذلك قد يكون له، متى ما تحقق، تأثير على الصندوق بشكل سلبي قد يؤثر على الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته والقدرة على توزيع أرباح للمستثمرين. علماً أنه جاري العمل على إصدار جميع شهادات إتمام الاعمال الواجب إصدارها من قبل المشروع بهدف تجنب مخالفة الأنظمة والقوانين البلدية والقروية.
- مخاطر عدم استيفاء أو تجديد التراخيص النظامية اللازمة: قد لا ينجح الصندوق في تحقيق أهدافه الاستثمارية في حال عدم استيفاء أو تجديد التراخيص النظامية اللازمة لمزاولة النشاط. وفي مثل هذه الحالة، قد لا يستطيع الصندوق المضي قدماً بالاستثمار أو تطوير العقار، مما سيؤثر سلباً على قيمة الوحدات حيث أن العوائد المتوقعة من التطوير لن يتم حصادها في الوقت المحدد لها
- مخاطر الزيادة في تكاليف البناء: إن تكاليف بناء مشروع عقاري قد تتجاوز التوقعات المحددة لأسباب مختلفة من بينها على سبيل المثال لا الحصر التأخير بسبب الخلافات الصناعية، الخلافات مع مقاولي الباطن، الزيادة في تكاليف مواد البناء والمعدات والعمالة، وسوء الأحوال الجوية، والمشاكل والظروف غير المتوقعة. وإذا أمكن سيتم التخفيف من مشكلة تجاوز التكاليف عن طريق الدخول مع المقاولين في عقود بناء ذات مواعيد محددة ومبالغ مقطوعة ثابتة على أن تشمل تلك العقود أحكام مناسبة لحالات الطوارئ وقد يؤدي هذا الأمر إلى تأثير استثمارات الصندوق وعوائده.
- مخاطر البنية التحتية: بخصوص العقارات التي تكون تحت التطوير، سوف يعتمد الصندوق على الحكومة والبلدية المختصة بغرض توفير البنية التحتية اللازمة لموقع التطوير بما في ذلك المياه، الصرف الصحي، الكهرباء، والطرق. فإذا لم تكن الحكومة والبلدية المختصة قادرتين على استكمال مشاريع البنية التحتية في الوقت المناسب أو كما هو متوقع، 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 ومما ينتج عن ذلك إنخفاض 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 تغييرات عشوائية في قيمة أصول الصندوق أو قد تعرض لخسارة مبلغ استثماري. إن اللجوء للتمويل يخلق فرصة للزيادة في العائدات لكنه في نفس الوقت ينطوي على درجة عالية من الخطر المالي وقد يؤدي إلى تعرض الصندوق إلى عوامل أخرى مثل ارتفاع تكلفة التمويل والركود الإقتصادي، علاوة على ذلك، فإنه يمكن رهن أصول الصندوق إلى مقرض وذلك فقط لمصلحة الصندوق، ويمكن أن يقوم ذلك المقرض بالمطالبة بالأصول 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 منافسوا الصندوق بتأجير أماكن سكنية أو تجارية مماثلة للعقارات التي يمتلكها أو سيمتلئها الصندوق أو بيع أصول مماثلة لهذه العقارات التي يمتلكها الصندوق بقيمة تساوي أو أقل من تئمين الصندوق للأصول القابلة للمقارنة ، فإن الصندوق قد لا ينجح في تأجير المساحة التجارية والسكنية بأسعار مناسبة أو وفق شروط مناسبة أو قد لا ينجح في التأجير أو البيع على الإطلاق. وينتج ذلك بزيادة تكاليف الصندوق من خلال تكبد مصاريف إضافية لحماية العقار وأيضاً عدم الاستفادة من الدخل الثابت من العقار وبالتالي انخفاض مستويات التوزيعات لمالكي الوحدات.
- مخاطر عدم القدرة على التخرج من استثمارات الصندوق بشروط جيدة: سوف يقوم الصندوق بالتخارج من العقارات والأصول الأخرى الخاصة به في الوقت الذي يراه مدير الصندوق مناسباً للبيع. إن قدرة الصندوق على التصرف في العقارات بناءً على شروط ملائمة ومناسبة تعتمد على عوامل خارج سيطرته بما في ذلك المنافسة من قبل بائعين آخرين وتوافر حلول تمويل تجذب المشتريين المحتملين. وفي حال لم يتمكن الصندوق من بيع أصوله بناءً على الشروط التي يفضلها فإن وضعه المالي ونتائج العمليات والتدفق النقدي وقدرته على توزيع الأرباح لمالكي الوحدات قد تتأثر سلباً.
- مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الإلتزام والمخاطر الإئتمانية: قد يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية للأطراف الذين يقوم الصندوق بمزاولة الأعمال معهم كما يمكن أن يتحمل الصندوق خطر تسوية التخلف عن السداد كما أن الصندوق قد يتعرض في ظروف معينة إلى مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الإلتزام بالتزامات تعاقدية بما في ذلك ملاك الأراضي، مدير العقارات، البنوك المقرضة، والمقاولين. وقد يؤدي أي إخلال من قبل طرف ثالث متعاقد معه باستيفاءه لإلتزاماته التعاقدية وسداد مبالغ مستحقة للصندوق إلى انخفاض الدخل المستهدف للصندوق وبالتالي العوائد لمالكي الوحدات. كما سوف يقوم الصندوق باستثمار المبالغ النقدية الزائدة في صناديق مرابحة ومضاربة متوافقة مع الشريعة، مع أن هذه الاستثمارات

منخفضة المخاطر إلا أنه يوجد احتمالية عدم السداد الأطراف المقابلة والمؤسسات المالية التي يتعامل معها الصندوق، وهذا قد يؤثر سلباً على الوضع المالي للصندوق.

- مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية: قد تتأثر نتائج الصندوق بشكل سلبي إذا كان هناك عدد كبير من المستأجرين غير قادرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية. وبالإضافة إلى ذلك ففي حال لجوء مستثمر ما إلى أنظمة الإفلاس أو الاعسار أو أي 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 فسخ عقد الإيجار: قد يتم فسخ عقد الإيجار مع المستأجرين الحاليين أو المستأجرين في المستقبل وذلك في حال إخلال أحد الأطراف بالعقد الموقع والذي ينجم عنه فسخ عقد الإيجار، وفي تلك الحالة فإن التدفقات النقدية وقدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات للمستثمرين قد تتأثر جميعها سلباً ما لم يتمكن الصندوق من إعادة تأجير العقارات بشكل فوري.

- مخاطر قصر مدة الإيجار: بعض من إيجارات الأصول في الصندوق تعتبر قصيرة أمد أي من سنة إلى سنتين. إذا لم يتم تجديد هذه العقود قبل انتهائها فإنه من المحتمل أن تظل المساحات التأجيرية شاغرة لفترة ما إلى حين الحصول على مستأجر جديد. وإذا كانت الأمور الاقتصادية غير مواتية فإنه من المحتمل أن تظل المساحات التأجيرية شاغرة لفترة طويلة أو أن يكون سعر الإيجار للمستأجر الجديد أقل مما كان متوقعاً مما قد يؤثر في التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات ومن ثم في استثماراتهم في الصندوق.

- الإنهاء المبكر لعقد الإيجار: قد تكون بعض أصول الصندوق مؤجرة إلى طرف واحد، بموجب عقد طويلة الأجل، ويمكن أن تكون هناك عوامل خارج نطاق السيطرة المعقولة للأطراف قد تؤدي إلى الإنهاء المبكر لعقد الإيجار. مما قد يؤدي ذلك إلى إنقطاع أو توقف كامل لمدفوعات الإيجار لمدة بينما يقرر مدير الصندوق والمستأجر معاً الطريق الأمثل للمضي قدماً في إدارة الصندوق. وقد يؤدي وقوع هذا الحدث إلى انخفاض إيرادات الصندوق بشكل كبير عن السابق مع احتمال وقوع خسائر في رأس المال.

- مخاطر إبرام عقود إيجار طويلة الأجل: قد يبرم الصندوق عقود إيجار طويلة الأجل مع المستأجرين لفترات إيجار تتجاوز 10 سنوات. وقد تتضمن هذه العقود زيادات في قيمة الإيجار وقد لا تتضمن ذلك، عند حدوث أي زيادة في تكاليف التشغيل أو معدلات التضخم أو تغير أسعار صرف العملات أو زيادة أسعار العقارات مع ثبات دفعات الإيجار يؤدي إلى انخفاض العائد على الإيجار. وعلاوة على ذلك، ونظراً لمدة الإيجار، قد لا يكون الصندوق قادراً على إعادة التفاوض على عقد الإيجار ليعكس التغيرات السابقة إلى حين انتهاء مدته. مما يتسبب في انخفاض عوائد الصندوق عن العوائد المتوفرة في السوق وقد يؤثر ذلك أيضاً في انخفاض السعر الأصلي للأصول وسعر وحدات الصندوق.

- مخاطر سريان الإيجار الذي يتضمن الالتزام بالتأمين والإصلاح الكامل: تم تأجير بعض الأصول العقارية المستهدفة بموجب عقود إيجار معادل بشكل كبير لما يعرف بعقود الإيجار التي تتضمن الالتزام بالتأمين والإصلاح الكامل، والتي بموجبها يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة، بالإضافة إلى الخدمات والتأمين والالتزام بسداد الضرائب والرسوم المتعلقة بشكل مباشر بالعقار ذي الصلة. وعلى الرغم من اعتماد العقود من جانب الهيئة الشرعية للصندوق، فهي لا تضمن أن تقرر المحاكم المختصة في المملكة أن أحكام عقود الإيجار أو غيرها من العقود ذات الصلة هي عقود متوافقة مع المعايير الشرعية، وبالتالي يمكن تنفيذها في المملكة حسب صياغتها، وذلك خاصة فيما يتعلق بالأحكام التي تخول للمستأجر مسؤولية إجراء إصلاحات إنشائية والالتزام بسداد الضرائب والرسوم المتعلقة بالأصول العقارية المستهدفة. وفي حال قررت المحكمة المختصة أن هذا الترتيب غير متوافق مع الشريعة، فقد تزيد النفقات المتكبدة من جانب الصندوق بشكل كبير. وقد يكون لهذا الأمر تأثير جوهري سلبي على الصندوق ومركزه المالي وقد يؤدي إلى انخفاض التوزيعات لمالكي الوحدات وبالتالي انخفاض قيمة الوحدات.

- مخاطر احتمالية عدم القدرة على تجديد عقد الإيجار أو إعادة تأجير المساحة المستأجرة عند إنتهاء مدة العقد: سوف يستمد الصندوق معظم دخله من مبالغ الإيجار التي يسدها مستأجر العقارات وبناء عليه فإن الوضع المالي للصندوق ونتائج العمليات والتدفق النقدي وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات للمستثمرين قد تتأثر جميعها في حالة لم يتمكن الصندوق من إعادة تأجير العقارات بشكل فوري أو تجديد عقود الإيجار أو في حال كانت القيمة الإيجارية أقل عند التجديد أو إعادة التأجير أقل بكثير من المتوقع. وعند إنتهاء أي عقد إيجار، لا يوجد أي ضمان على أن العقد سوف يتم تجديده أو أن المستأجر سوف يتم استبداله. وقد تكون شروط أي عقد إيجار لاحق أقل فائدة للصندوق من عقد الإيجار الحالي. وفي حال التقصير من جانب أي مستأجر، قد يواجه المؤجر تأخيراً أو قيوداً عند تنفيذ الحقوق وقد يتم تكبد تكاليف باهظة لحماية استثمارات الصندوق. وعلاوة على ذلك، فإن قدرة الصندوق على تأجير المساحة الإيجارية وكذلك القيمة الإيجارية التي يتقاضاها تتأثران ليس فقط بالطلب من جانب المستأجرين ولكن أيضاً بعدد العقارات الأخرى التي تنافس عقارات الصندوق في اجتذاب المستأجرين.

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

- 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، ويتكلفة 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 التي من بينها قيود وثائق التأمين. لذا، فإن الصندوق قد يتكبد خسائر مادية قد تتجاوز عائدات التأمين، وربما يصبح غير قادر على الإستمرار في الحصول على التغطية التأمينية بأسعار معقولة تجارياً فإذا واجه الصندوق خسارة غير مؤمن عليها أو خسارة تتجاوز حدود التأمينية فيما يتعلق بملكية أحد العقارات أو أكثر، فإنه من المحتمل أن يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الممتلكات المتضررة، فضلاً عن العائدات المستقبلية المتوقعة من هذه الممتلكات. وبالتأكيد فإن أي خسارة من هذا القبيل من المرجح أن تؤثر سلباً على وضع الصندوق المالي ونتائج عملياته، والتدفقات النقدية الناتجة عنه، ومن ثم قدرة الصندوق على تقديم توزيعات للمستثمرين.

- مخاطر تهمين العقارات: لغايات تقدير قيمة عقار ما من ضمن المحفظة الاستثمارية للصندوق، يقوم مدير الصندوق بعمليات تقييم داخلية في العديد من الحالات للصندوق، وذلك إضافة إلى التهمين المعد من قبل المتهمين المستقلين. وتكون عمليات التقييم التي يقوم بها مدير الصندوق هي فقط لغرض تقدير قيمة عقار ما فقط، وليست مقياساً دقيقاً للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيع ذلك العقار حيث أن التحقق النهائي من القيمة السوقية للعقار يعتمد إلى حد كبير على المفاوضات بين البائع والمشتري والتي قد تتأثر بالظروف الاقتصادية، وغيرها من الظروف الأخرى الخارجة عن سيطرة الصندوق ومدير الصندوق، ومن بين تلك الظروف دون الحصر، ظروف السوق بشكل عام إذا 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 عقار معين والقيمة السوقية النهائية لذلك الأصل.
- مخاطر نزع الملكية: إنه من حق بعض الجهات الحكومية في المملكة الاستحواذ الإجباري على عقار لتحقيق المنفعة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، بناء الطرق والمرافق العامة). ومن الناحية العملية، يكون سعر الشراء لعقار ما عادة ما يساوي القيمة السوقية. وفي حال نزع الملكية يتم الاستحواذ الإجباري على العقار بعد فترة إخطار غير محددة، وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض، فهناك خطر يتمثل في أن تكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار. وفي حال تحقق خطر نزع الملكية، قد تنخفض قيمة التوزيعات لمالكي الوحدات، وقيمة وسعر التداول للوحدات وقد يخسر مالكي الوحدات كل أو جزء من رأس المال المستثمر.
- مخاطر عدم الامتثال للأنظمة ذات العلاقة: قد يصبح الصندوق غير مؤهل ليكون صندوق استثمار عقاري متداول بموجب التعليمات المنظمة لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة، وهو الأمر الذي يترتب عليه آثار سلبية على قيمة استثمارهم. ولم يتم اختبار متطلبات الاحتفاظ بوضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول. وبالإضافة إلى ذلك، قد يتم إجراء تغييرات لاحقة (بما في ذلك تغيير في التفسير) على متطلبات الاحتفاظ بوضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول. وبنيغي على المستثمرين المحتملين ملاحظة أنه لا يوجد ضمان بأن الصندوق، عقب اختياره ليكون صندوق استثمار عقاري متداول سوف يظل صندوق استثمار عقاري متداول أو سوف يستمر في الاحتفاظ بهذا الوضع (سواء بسبب عدم الوفاء بالمتطلبات التنظيمية أو خلافاً). وفي حال تخلف الصندوق عن الوفاء بأي من المتطلبات التنظيمية اللازمة للاحتفاظ بوضعه، يجوز لهيئة السوق المالية تعليق تداول الوحدات أو إلغاء إدراج الصندوق. ويمكن أن تؤدي عدم القدرة على إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية (تداول) إلى نتائج سلبية على إمكانية تسويق الوحدات وعلى سيولتها وقيمتها.
- مخاطر إنخفاض قيمة أصول الصندوق: سوف تخضع الاستثمارات المتعلقة بملكية العقارات و/أو تأجيرها و/أو تطوير عملياتها و/أو إعادة تطويرها لمجموعة من المخاطر وتشمل على سبيل المثال وليس الحصر، تلك المخاطر المرتبطة بالمناخ الاقتصادي المحلي العام والأوضاع العقارية المحلية والتغيرات في مستويات العرض والطلب المتعلقة بالعقارات ومختلف المخاطر غير المؤمن عليها أو غير القابلة للتأمين والكوارث الطبيعية واللوائح والقرارات الحكومية والتغيرات في الضرائب العقارية والتغيرات في معدلات العوائد وتوافر القروض السكنية التي من شأنها أن تجعل بيع أو إعادة تمويل العقارات صعباً أو غير عملي، إضافة إلى الالتزامات البيئية والالتزامات المحتملة المرتبطة بالتصرف في الأصول وغيرها من العوامل التي تقع خارج سيطرة مدير الصندوق. كل هذه العوامل من شأنها أن تكون سبب لانخفاض قيمة أصول الصندوق.
- المخاطر القانونية والتنظيمية والضرائبية: إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند على الأنظمة القائمة وقت إصدار الشروط والأحكام فقد تطرأ تغييرات قانونية وضريبية وزكوية وتنظيمية في المملكة أو غيرها خلال مدة الصندوق، والتي يمكن أن يكون لها تأثير سلبي على الصندوق أو استثماراته أو على مالكي الوحدات. وقد تكون قدرة الصندوق على اللجوء للطرق القانونية في حال النزاعات محدودة، وقد يتعين اللجوء إلى محاكم المملكة العربية السعودية سعياً وراء سبل الانتصاف. وتعد عملية تنفيذ عقود الإيجارات والعقود الأخرى من خلال النظام القضائي في المملكة عملية طويلة وصعبة ونتائجها غير متوقعة. وبالإضافة إلى ذلك، تتمتع الإدارات والجهات الحكومية في المملكة، على سبيل المثال كاتب العدل، بقدر كبير من الصلاحيات وحرية التصرف فيما يتعلق بتطبيق التشريعات القائمة. وقد تؤدي أي تغييرات في التشريعات القائمة أو تأخر الإدارات الحكومية في تطبيق هذه التشريعات إلى التأثير سلباً على الصندوق. ولا توجد حالياً ضرائب مفروضة على الصناديق الاستثمارية داخل المملكة العربية السعودية ومع ذلك فليس هناك ضمان بأن نظام الضرائب الحالي المعمول به داخل المملكة العربية السعودية ليست عرضة للتغيير، وتحفظ السلطات الضريبية المحلية بالحق في تقدير ضريبة الزكاة على جميع مالكي الوحدات.
- 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 تعجيزية وفي مثل هذه الحالة، قد لا يتمكن الصندوق من إستكمال استثماره أو عملية تطوير عقاراته لجعلها مدرة للدخل مما يعني انخفاض العائد النقدي المستهدف لمالكي الوحدات.
- مخاطر السعودية: تشترط وزارة العمل في المملكة توظيف نسبة عالية من مواطني المملكة في تطوير قطاع العقارات بالمملكة (السعودية) ومن غير الواضح في هذه المرحلة إلى أي مدى سوف يطلب من الصندوق واستثماراته تنفيذ سياسات السعودية. ذلك لأن السعودية قد تتطلب توظيف موظفين إضافيين أو تقديم تدريب إضافي، وهذه التكاليف الأخرى قد تتسبب في ارتفاع تكاليف تشغيل وإدارة عقارات الصندوق عما هو متوقع بالأساس، والتي تخصم من صافي دخل الصندوق وذلك مما يقلل من الربح الصافي المتوفر للتوزيع على مالكي الوحدات.
- مخاطر التقاضي مع الغير: إن أنشطة أصول الصندوق معرضة لأخطار الإنخراط في نزاعات قضائية مع الغير وسوف يتحمل الصندوق أتعاب الدفاع ضد مطالبات الغير ومبالغ التسويات أو الأحكام، الأمر الذي من شأنه أن يقلل من صافي الأصول، ويخفض من توزيعات مالكي الوحدات.
- المخاطر القانونية والتنظيمية: قد يتأثر الصندوق وقيمة وحداته سلباً نتيجة لحدوث تغييرات تتعلق بالتنظيمات الخاصة بالأنشطة العقارية و/أو الاستثمارية القائمة بالمملكة العربية السعودية، والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر، قوانين التملك، الرخص الانشائية، الفسوحات التنظيمية، أنظمة وقوانين التمويل، أنظمة وقوانين الإستثمار العقاري، قوانين التسجيل والدعاوى القضائية وغيرها، وبالتالي التأثير سلباً على أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله.

- مخاطر اعتبارات الالتزام بضوابط الشريعة الإسلامية: حيث أن الصندوق سيستثمر في الفرص الاستثمارية المتوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية والتي تحددها اللجنة الشرعية للصندوق، بما في ذلك الالتزام بضوابط الشريعة الإسلامية التي تحددها اللجنة الشرعية للصندوق فيما يتعلق بعمليات الإدارة والتمويل وكافة الجوانب التي تخص الصندوق، وبالتالي يمكن أن يحد ذلك من قدرة الصندوق على تنفيذ استثمارات معينة أو يمنعها وقد يؤثر ذلك في تفويت بعض الفرص غير المتوافقة مع الشريعة ، وعلى الرغم من سعي الصندوق على ضمان أن تكون كل الاستثمارات مطابقة لضوابط الشريعة الإسلامية إلا أنه لا توجد ضمانات على المعايير المقبولة من قبل اللجنة الشرعية حيث تختلف المعايير من مستشار شرعي لآخر، وعلى جميع المستثمرين استشارة مستشاريهم الشرعيين الخاصين بهم.
- مخاطر تغير أسعار الفائدة: قد تتأثر صافي قيمة أصول الصندوق وعوائد الصندوق في حال تغير أسعار الفائدة السوقية بالارتفاع أو الانخفاض سلباً أو إيجاباً في حال تمويل الصندوق من خلال أدوات تمويلية. كما أن ارتفاع أسعار الفائدة السائدة في السوق قد تؤدي إلى ارتفاع المردود المالي المتوقع وبالتالي يؤثر سلباً على قيمة بيع الأصول العقارية عند التخرج.
- المخاطر الائتمانية: قد يقوم مدير الصندوق بالاستثمار في صناديق المراقبة بالريال السعودي والمتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو بعقد صفقات مربحة قصيرة الأجل خلال عمر الصندوق (وفقاً لما هو وارد في الفقرة (و) البند (3) "وسائل وكيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق" من هذه الشروط والأحكام)، وقد يترتب على ذلك الأمر مخاطر إئتمانية في حالة عجز أو إخفاق الطرف الثالث عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية في الوقت المحدد، ما قد ينعكس سلباً على أداء الصندوق وقيمة وحداته الاستثمارية، وبالتالي التأثير سلباً على أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله.
- مخاطر التركيز الجغرافي: ستركز أصول الصندوق في عقارات متنوعة في المملكة العربية السعودية، ونظراً لتركيز الصندوق على السوق العقاري في المملكة العربية السعودية فإن التنوع الجغرافي يعتبر شبه محدود لذا قد يكون الصندوق عرضة لمخاطر الأحداث أو تقلبات الظروف والتي قد تؤثر سلباً وبشكل خاص على السوق في المملكة العربية السعودية ومن ثم على أداء الصندوق. وقد يستثمر الصندوق في أصول مركزة في قطاع محدد، على سبيل المثال لا الحصر القطاع العقاري التجاري و/أو القطاع العقاري المكثبي و/أو قطاع المستودعات. وفي حال ركز الصندوق استثماراته في قطاع واحد أو أكثر، فقد يؤدي ذلك الأمر إلى تعريض الصندوق لخطر الركود الاقتصادي وذلك بشكل يفوق ما إذا اشتملت محفظة الصندوق الاستثمارية على أصول في قطاع آخر أو قطاعات أخرى. وكتيجة لذلك، قد يكون لهذا الركود تأثير سلبي جوهري على الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفقاته النقدية وقدرته على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين.
- مخاطر الكوارث الطبيعية وأسباب أخرى خارجة عن سيطرة الصندوق: قد تكون الأصول العقارية عرضة للضرر المادي الناجم عن حريق أو عواصف أو زلازل أو غيرها من الكوارث الطبيعية، أو لأسباب أخرى مثل الهجمات الإرهابية. وفي حالة وقوع أي حدث من هذا القبيل، قد يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الأصول العقارية، وكذلك الإيرادات المتوقعة. بالإضافة إلى ذلك، لا يمكن إعطاء ضمان على أن الخسائر الناتجة (بما في ذلك خسارة دخل الإيجار) قد يتم تعويضها بالكامل تحت غطاء التأمين وهناك أنواعاً معينة من المخاطر والخسائر (على سبيل المثال، الخسائر الناجمة عن الإرهاب، وأعمال الحرب أو بعض الكوارث الطبيعية) لا يمكن تأمينها من الناحية الاقتصادية أو بشكل عام. وفي حال وقوع أي من تلك الأحداث - على وجه الخصوص تلك المتعلقة بالخسائر غير المؤمن عليها أو غير القابلة للتأمين عليها أو تلك التي لا تكفي عوائد التأمين لإصلاحها أو تبديلها وقد يكون لذلك تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.
- مخاطر سلامة العقارات: بخصوص سلامة العقارات محل الاستثمار، سوف يعتمد الصندوق على مدير العقار و/أو المستأجر بغرض المحافظة على سلامة العقار وتوفير التغطية التأمينية اللازمة . فإذا لم يكن مدير العقار و/أو المستأجر قادر على المحافظة على سلامة المبنى وإجراء الصيانة اللازمة في الوقت المناسب، فإن هذا من شأنه أن يضعف قدرة الصندوق على إنجاز أو تشغيل العقارات مما قد يؤثر بشكل سلبي على أداء الصندوق لتأخر تشغيل العقار.
- القوة القاهرة: قد يتعرض الصندوق خلال فترات تطوير المشروع إلى مخاطر (القوة القاهرة)، تحديداً الأحداث التي تكون خارج سيطرته، مثل أحداث القضا والقدر، الحرائق، الفيضانات، الحروب، الأعمال الإرهابية، الزلازل والإضرابات ، الأوامر أو القرارات الحكومية . وقد تسبب تلك الأحداث في التأخير أو قد تقلل من قيمة استثمارات الصندوق.
- البيانات المستقبلية: إن هذه الشروط والأحكام قد تحتوي على بيانات مستقبلية تتعلق بأحداث مستقبلية أو بالأداء المستقبلي للصندوق. وفي بعض الحالات، يمكن تعريف البيانات المستقبلية بمصطلحات مثل: (توقع)، (نعتقد)، (يواس)، (ثقتن)، (ننتظر)، (ننوي)، (ربما)، (خطط)، (مشاريع)، (من المفترض)، (سوف)، أو عكس هذه المصطلحات أو غيرها من المصطلحات المشابهة. وهذه البيانات تشير لمجرد توقعات فقط في حين أن الأحداث أو النتائج الفعلية قد تختلف على نحو جوهري. ويجب على المستثمرين عند تقييم هذه البيانات النظر على وجه التحديد في عدد من العوامل المختلفة، من بينها المخاطر الواردة في هذه الفقرة. حيث أن هذه العوامل من الممكن أن تجعل الأحداث أو النتائج الفعلية تختلف على نحو جوهري عن أي من البيانات المستقبلية. ولا يتحمل مدير الصندوق أي مسؤولية عن تحديث أي من البيانات المستقبلية بعد تاريخ هذه الشروط والأحكام من أجل مطابقة هذه البيانات مع النتائج الفعلية أو التغييرات في التوقعات.
- مخاطر الأطراف الأخرى: يعمل الصندوق مع أطراف أخرى تشمل، على سبيل المثال لا الحصر، المستشار القانوني والمستشار العقاري والجهة التشغيلية والتحصيلية وعدد محدود من الأطراف الآخرين وذلك لتطوير وتنفيذ سياسة الاستثمار الخاصة في هذا الصندوق بنجاح، وحيث أن هذه الجهات عبارة عن كيانات مؤسسية قائمة ومستقلة ولا تعمل تحت سيطرة كاملة من مدير الصندوق، وبالتالي هناك مخاطر تعذر استمرار أي من هذه الجهات في الصندوق أو عدم قيام هذه الجهات بدورها على أكمل وجه أو أن يكون هناك تقصير أو تأخير في الأداء بالإضافة إلى مخاطر نشوب نزاع قانوني مع أحد هذه الجهات والتي قد تؤثر سلباً على الصندوق.
- مخاطر تضارب المصالح: إن مدير الصندوق مسؤول عن بذل درجة معقولة من الحرص والعناية في إدارة شؤون الصندوق بما يخدم مصلحة مالكي الوحدات وعليه أن يراعي حسن النية والنزاهة في إدارة الصندوق. ولكن، قد يكون المدراء والمسؤولون والموظفين العاملون لدى مدير الصندوق والشركات التابعة لمدير الصندوق منخرطون في أنشطة و/أو تعاملات ذات صلة نيابة عن صناديق أخرى/عملاء آخرين لهم مصالح قد تتعارض مع مصالح الصندوق.

- مخاطر حق المنفعة للمجمع التجاري في مدينة الرياض الوارد تفصيله في القسم (أصول الصندوق) من هذه الشروط والأحكام: حيث أن الصندوق قد قام بالإستحواذ على حق منفعة هذا المجمع التجاري بموجب عقد شراء منفعة ولمدة خمس سنوات ميلادية متصلة ومتتالية وملزمة كفترة تعاقدية واحدة تبدأ في تاريخ 2016/12/01م وتنتهي في تاريخ 2021/02/28م إلا أن هذا العقد يتطلب الحصول على موافقة خطية من قبل مالك العقار يسمح بموجبها للمستأجر بإستحواذ الصندوق على حق المنفعة نظراً لأن الاتفاقية الموقعة بين المالك والمستأجر نصت على ضرورة الحصول على موافقة خطية من قبل المالك عند تقبيله لأي طرف ثالث، وفي جميع الأحوال فإن مدير الصندوق قد قام بالحصول على سند لأمر من قبل المستأجر على سبيل الضمان في حال عدم موافقة المالك أو إعتراضه بأي شكل من الاشكال على عقد شراء المنفعة، ولا توجد أي ضمانات بأن المالك سيوافق على منح المستأجر هذه الموافقة.
- مخاطر عدم ضمان تحقيق عوائد على الاستثمار في الصندوق: ليس هناك أي ضمانات بأن الصندوق سوف يحقق عوائد للمستثمرين، أو أن تكون العوائد المحققة متناسبة مع مخاطر الاستثمار في الصندوق وطبيعة المعاملات الموصوفة في هذه الشروط والأحكام، وعليه لا يمكن إعطاء أي ضمانات بأن المستثمرون في هذا الصندوق سيحصلون على المبلغ الأساسي المستثمر في الصندوق سواء كلياً أو جزئياً أو على أي عوائد نتيجة هذا الاستثمار.
- مخاطر ملكية الأصول العقارية: تنبر ملكية العقارات في المملكة عدداً من المسائل القانونية المحتملة، ولا توجد سجلات عقارية مركزية فعالة وملزمة في المملكة، كما أن صكوك الملكية لا تمثل بالضرورة كامل حقوق التصرف في ملكية العقارات، وعليه فإن المنازعات القانونية قد تنشأ فيما يتعلق بأصول الصندوق العقارية، مما قد يضعف قدرة الصندوق على التصرف أو نقل هذه الأصول بملكية خالية من الرهن والقيود، وقد يتسبب في بعض الحالات بخسارة الصندوق لملكية الأصول العقارية التي اعتقد بأن الاستحواذ عليها تم بصورة قانونية. فضلاً عن ذلك، قد تؤثر هذه المنازعات والخلافات حول الملكية جوهرياً وبشكل سلبي على قيمة الأصول العقارية، وبالتالي على قيمة الوحدات في الصندوق.
- مخاطر التمويل: إن لجوء الصندوق للتمويل والإقتراض يخلق فرص لزيادة العائدات ولكن في نفس الوقت فإن ذلك ينطوي على درجة عالية من المخاطر المالية التي قد تؤدي إلى تعريض الصندوق واستثماراته إلى عوامل أخرى مثل ارتفاع تكاليف التمويل والركود الاقتصادي، بالإضافة إلى رهن أصول الصندوق للجهة المقرضة أو الممولة وإمكانية قيام الجهة المقرضة أو الممولة بالمطالبة الفورية للسداد في حال التأخر و/أو التعثر في سداد أي من المبالغ المستحقة وفقاً للعقود والاتفاقيات المبرمة مع الجهة المقرضة أو الممولة، والذي سوف يؤثر سلباً على أداء الصندوق.
- مخاطر الوضع القانوني: كما هو معلوم فإن الصندوق ليس له شخصية قانونية إعتبارية وإنما تنشأ علاقة تعاقدية بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات بموجب التوقيع على الشروط والأحكام، وهذه العلاقة التعاقدية تحكمها وتشرف عليها الهيئة، لذا فإن تأييد أي جهة حكومية أو قضائية ذات علاقة للفرق بين الوضع القانوني للصندوق ومدير الصندوق يعتبر غير واضح ولم يتم اختياره سابقاً بحسب علمنا والذي قد يكون له تأثير على الصندوق في حال تحققه.
- مخاطر نسبة الاشغال: إن تأثر نسبة إشغال الأصول العقارية بالأوضاع السياسية والاقتصادية والتجارية وغيرها في المملكة العربية السعودية قد يكون لذلك أثر سلبي على قدرة الصندوق بتحقيق أهدافه الاستثمارية وبالتالي التأثير سلباً على أداء الصندوق.
- مخاطر ارتفاع التكاليف: قد يكون من الممكن حدوث أي ارتفاعات في تكاليف صيانة أو إدارة أو تشغيل أو التأمين بالنسبة لأي من الأصول العقارية التي يستثمر فيها الصندوق والتي من شأنها أن تؤثر سلباً على عوائد الصندوق، وعلى الرغم من ذلك سوف يحرص مدير الصندوق على وضع تدابير معينة للحد من أي ارتفاعات من هذا القبيل ولكن لا يوجد أي ضمانات بأن مثل هذه التدابير سوف تسهم في الحد من أي ارتفاعات في هذه التكاليف.

(2) الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة

يجب على مالكي الوحدات الأخذ في عين الاعتبار أن الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة، حيث أن استثمارات الصندوق معرضة لخسارة جزء أو كل قيمتها الفعلية. كما أن أي أداء سابق لأسعار العقارات ليس بالضرورة مؤشراً لأداء مستقبلي مماثل، وإن الاستثمار في الصندوق لا يعدّ ايداعاً مع أي بنك محلي.

ج. الاشتراك

1) التواريخ المهمة وإجراءات الاشتراك الأولي

- الجدول الزمني الذي يوضح التواريخ المتوقعة للطرح

البيان	التاريخ أو الزمن
فترة الطرح	8 أيام عمل من تاريخ بداية الطرح
تاريخ بداية الطرح	1439/04/09 هـ الموافق 2017/12/27 م
تاريخ انتهاء الطرح	1439/04/20 هـ الموافق 2018/01/07 م
تمديد فترة الطرح	شهر ميلادي من تاريخ انتهاء الطرح وذلك بعد أخذ موافقة الهيئة
الإعلان عن تخصيص الوحدات للمستثمرين ورد المبالغ الفائضة	15 يوم عمل من تاريخ انتهاء الطرح
تسجيل الأصول باسم الشركة التابعة لأمين الحفظ لصالح الصندوق وتوقيع عقود الإيجار وإدراج الوحدات في السوق المالية السعودية (تداول)	60 يوم عمل من تاريخ انتهاء الطرح

- آلية الإشتراك في الصندوق

الشروط العامة للإشتراك في الصندوق

1. هوية سارية المفعول.
2. توفر محفظة استثمارية نشطة لدى أحد الأشخاص المرخص لهم.
3. توفر رقم حساب بنكي أبيان مسجل باسم المستثمر الذي يرغب بالإشتراك في الصندوق، على أن يقوم المستثمر بتحويل قيمة الإشتراك منه وسيتم رد الفائض إليه بعد التخصيص.
4. تقديم مستندات الإشتراك كاملة (الشروط والأحكام موقعة ونموذج الإشتراك معبئاً وموقعاً كاملاً وصورة الحوالة البنكية وصورة الهوية موقعة من المستثمر)

آلية الإشتراك في الصندوق من خلال شركة دراية المالية:

الخطوة الأولى: الحصول على الشروط والأحكام

يتمكن الراغبين بالإشتراك الحصول على نسخة من الشروط والأحكام من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق - شركة دراية المالية www.derayah.com أو من خلال زيارة مقر الشركة في الرياض أو أحد من فروعها في الدمام أو جدة. على من يرغب بالإشتراك في الصندوق الإطلاع على شروط وأحكام الصندوق وتوقيعها والإحتفاظ بها لغرض تقديمها إلى مدير الصندوق في خطوة لاحقة.

الخطوة الثانية: تعبئة نموذج الإشتراك

يحصل المستثمر على نموذج الإشتراك من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق www.derayah.com أو من خلال زيارة مقر مدير الصندوق في الرياض أو أحد من فروعها في الدمام أو جدة. ويتوجب على المستثمر تعبئة نموذج الإشتراك كاملاً ومن ثم توقيعه أو تعبئة طلب الإشتراك إلكترونياً والموافقة عليه عند استخدام خاصية الإشتراك الإلكتروني.

الخطوة الثالثة: التحويل البنكي

يتم تحويل كامل مبلغ الإشتراك المراد الإشتراك به بعد أدنى 10,000 ريال وحد أقصى 50,000,000 ريال بالإضافة إلى رسوم الإشتراك بنسبة 2.0% من مبلغ الإشتراك خلال فترة الطرح وذلك على الحساب التالي:

اسم البنك : البنك العربي الوطني

اسم الحساب: صندوق دراية ريت

رقم الحساب: 0108058016630154

رقم الآيبان : SA6430400108058016630154

فعلى سبيل المثال إذا أراد المستثمر الإشتراك بالحد الأدنى بقيمة 10,000 ريال فإنه يتوجب عليه تحويل مبلغ قدره 10,200 ريال وهو عبارة عن قيمة الإشتراك (10,000 ريال) مضافاً إليه رسوم الإشتراك (200 ريال). ويجب الإحتفاظ بنسخة من إيصال الحوالة البنكية.

ثم يقوم المستثمر بإرسال جميع المستندات المطلوبة والموضحة في الخطوة الأولى والخطوة الثانية والخطوة الثالثة بشكل ورقي إلى مقر مدير الصندوق في الرياض أو أحد من فروعها في الدمام أو جدة أو باستخدام خاصية الإشتراك الإلكتروني لمدير الصندوق من خلال موقعه الإلكتروني.

ولن يتم قبول أي طلب إشتراك أو تحويل بنكي بعد إنتهاء يوم العمل الأخير لأيام الإكتتاب ولن يستطيع المستثمر تعديل البيانات الواردة في نموذج الإشتراك بعد إرساله أو تسليمه. ويمكن إلغاء الإشتراك والتقدم بطلب جديد. كما لا يمكن إلغاء الإشتراك بعد الموافقة عليه وتأكيد. وفي جميع الحالات، يجب على المستثمرين بمختلف فئاتهم مراعاة تسليم واستكمال متطلبات الإشتراك والوثائق أو تحميلها عبر الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق.

الخطوة الرابعة: تأكيد استلام الإشتراك

في حال الإشتراك بشكل إلكتروني، سيقوم مدير الصندوق بإرسال تأكيد استلام طلب الإشتراك في الصندوق للمستثمر عبر البريد الإلكتروني أو من خلال رسالة نصية إلى رقم الجوال المسجل في خلال خاصية الإشتراك الإلكتروني.

وفي حال الإشتراك من خلال تقديم المستندات ورقياً إلى مقر مدير الصندوق أو إحدى فروع، فسيقوم الموظف المستلم لمستندات الإشتراك بتزويد المستثمر بإشعار تأكيد الإشتراك ورقياً.

ولا يعني استلام طلب الإشتراك تأكيداً لقبوله.

الخطوة الخامسة: قبول طلب الإشتراك

يتم مراجعة طلب الإشتراك خلال ثلاثة أيام عمل. وفي حالة عدم استيفاء طلب الإشتراك كامل المتطلبات أو وجود أي ملاحظات، يتم إشعار المستثمر عبر البريد الإلكتروني أو من خلال رسالة نصية إلى رقم الجوال المسجل من خلال خاصية الإشتراك الإلكتروني لاستكمال المتطلبات خلال يوم عمل من إشعار المستثمر. وفي حال كان الطلب مكتملاً فسيتم إشعار المستثمر بقبول طلب الإشتراك.

الخطوة السادسة: إشعار التخصيص

بعد إقفال فترة الطرح وتخصيص الوحدات للمستثمرين وفقاً لآلية التخصيص المحددة خلال عشرة أيام عمل، ويتم إشعار هيئة السوق المالية وإعلان نتائج الطرح النهائية وتخصيص الوحدات من خلال الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق.

الخطوة السابعة: رد الفائض والإدراج

بعد إعلان التخصيص النهائي بعشرة أيام عمل، يتم رد الفائض إلى المستثمرين دون أي حسم وذلك بعد خصم قيمة الوحدات المخصصة ورسوم الإشتراك، على أن يتم إدراج الوحدات المخصصة في المحافظ الإستثمارية للمستثمرين لدى شركة الوساطة المرخصة من خلال شركة السوق المالية السعودية (تداول)

الإشتراك من خلال الجهات المستلمة الأخرى

من خلال البنك العربي الوطني:

بإمكان المستثمر الإشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى البنك العربي الوطني ومحفظة استثمارية نشطة مع العربي الوطني للإستثمار. وسيقوم المستثمر بالإشتراك من خلال القنوات الإلكترونية للبنك العربي الوطني بعد الموافقة على الشروط والأحكام وتعبئة طلب الاشتراك الإلكتروني أو من خلال فروع البنك بعد تقديم نسخة موقعة من الشروط والأحكام وطلب الاشتراك موقعة من المستثمر.

من خلال البنك الأهلي التجاري:

بإمكان المستثمر الإشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى البنك الأهلي التجاري ومحفظة استثمارية نشطة مع الأهلي المالية. وسيقوم المستثمر بالإشتراك من خلال القنوات الإلكترونية للبنك الأهلي التجاري بعد الموافقة على الشروط والأحكام وتعبئة طلب الاشتراك الإلكتروني أو من خلال فروع البنك بعد تقديم نسخة موقعة من الشروط والأحكام وطلب الاشتراك موقعة من المستثمر.

من خلال بنك الرياض:

بإمكان المستثمر الإشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى بنك الرياض ومحفظة استثمارية نشطة مع الرياض المالية. وسيقوم المستثمر بالإشتراك من خلال القنوات الإلكترونية لبنك الرياض بعد الموافقة على الشروط والأحكام وتعبئة طلب الاشتراك الإلكتروني أو من خلال فروع البنك بعد تقديم نسخة موقعة من الشروط والأحكام وطلب الاشتراك موقعة من المستثمر.

يتم إرفاق المستندات التالية حسب فئة المستثمر:

المستندات المطلوبة من جميع المستثمرين:

- صورة الحوالة البنكية صادرة من حساب بنكي باسم المستثمر موضح فيها المبلغ شاملاً قيمة الإشتراك ورسوم الإشتراك في حال تقديم طلب الإشتراك من خلال مدير الصندوق
- نسخة موقعة من الشروط والأحكام

- نموذج الإشتراك موقعاً ومعيناً بشكل كامل

المستندات المطلوبة من الأفراد:

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

المستندات المطلوبة للأفراد القاصرين:

- تنفيذ حوالة بنكية مستقلة لكل فرد قاصر من نفس الحساب البنكي لولي القاصر في حال عدم وجود حساب بنكي أو محفظة للقاصر
- ارفاق الوثائق التالية:
 - صورة من الهوية الوطنية للقاصرين السعوديين لمن أعمارهم من 15 سنة هجرية إلى 18 سنة هجرية أو دفترية العائلة لمن أعمارهم دون 15 سنة هجرية
 - صورة من هوية مقيم للقاصرين المقيمين لمن أعمارهم دون 18 سنة هجرية
 - صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو صورة من هوية مقيم للمقيمين لولي الأمر سارية المفعول.

المستندات المطلوبة للشركات:

- صورة من السجل التجاري مع ختم الشركة
- صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي مع ختم الشركة
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة وموقعة من المفوض

المستندات المطلوبة للصناديق الاستثمارية:

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

المستندات المطلوبة للمحافظ الاستثمارية:

- صورة من هوية صاحب المحفظة الاستثمارية
- صورة من السجل التجاري لمدير المحفظة مع ختم الشركة
- صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي لمدير المحفظة مع ختم الشركة
- صورة من ترخيص ممارسة النشاط لمدير المحفظة
- صورة من اتفاقية إدارة المحفظة الاستثمارية
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة وموقعة من المفوض

ملاحظات هامة:

- يجب على المستثمر التأكد من صحة البيانات المسجلة والمستندات التي يتم تقديمها ولا يتحمل مدير الصندوق ما قد ينتج عن أي أخطاء
- يجب على المستثمر مراعاة تطابق قيمة طلب الإشتراك مع الحوالات البنكية المنفذة وسيتم رفض طلب الإشتراك في حال وجود أي اختلاف بالزيادة أو النقص.
- سيتم رفض / عدم قبول أي مبلغ يتم تحويله من حساب غير الحساب المسجل عند مدير الصندوق عند الإشتراك في الصندوق ويجب أن يكون الحساب البنكي باسم المستثمر
- في حالة وجود أي استفسارات يرجى التواصل مع مدير الصندوق عبر رقم الهاتف 011 299 4311 أو من خلال البريد الإلكتروني reit@derayah.com

يعتزم مدير الصندوق طرح 107,507,035 وحدة وبسعر قدره عشرة (10) ريالات للوحدة. وتكون قيمة ونسبة المساهمات العينية والنقدية كالآتي:

طريقة الاشتراك	النسبة	قيمة لوحدة (بالإ)	عدد لوحدة	مبلغ إقرار قم	مشارك
عيني	18.60%	200,000,000	20,000,000	1	خل من عمل عزالخيرن #
عيني	5.63%	60,568,750	6,056,875	8 و 9	شركة بنون البغارية #
عيني	5.03%	54,030,000	5,403,000	7 و 11	شركة تيرا الحلقطو العبرلي #
عيني	4.74%	50,924,210	5,092,421	6 و 12	شركة علال طيف ومحمد فوزان
عيني	2.66%	28,560,000	2,856,000	10 و 14 و 15	شركة واللقطو العبرلي
عيني	1.98%	21,301,610	2,130,161	3 و 4 و 5	أحمد بن عي من علال الهيد #
عيني	1.98%	21,301,610	2,130,161	3 و 4 و 5	خل من بن عي من علال الهيد #
عيني	1.98%	21,301,610	2,130,161	3 و 4 و 5	علا من بن عي من علال الهيد #
عيني	1.98%	21,301,610	2,130,161	3 و 4 و 5	علا من بن عي من علال الهيد #
عيني	1.98%	21,301,610	2,130,161	3 و 4 و 5	علا من بن عي من علال الهيد #
عيني	1.98%	21,301,610	2,130,161	3 و 4 و 5	علا من بن عي من علال الهيد #
عيني	1.63%	17,497,750	1,749,775	3 و 4 و 5	نور قيت صر ان بن حزام القحطلي
عيني	1.38%	14,888,150	1,488,815	2 و 13 ##	شركة بروت لقا أمين القحطلي
عيني	1.37%	14,739,268	1,473,927	2 و 13 ##	أحمد بن راي صبروي
عيني	1.30%	13,939,650	1,393,965	3 و 4	علا من بن عي من علال الهيد
عيني	1.30%	13,939,650	1,393,965	3 و 4	علا من بن عي من علال الهيد
عيني	1.29%	13,875,423	1,387,542	2 و 13 ##	شركة دري قال لمية (مير الصندوق) #
عيني	0.99%	10,650,800	1,065,080	3 و 4 و 5	لأمين بن عي من علال الهيد
عيني	0.99%	10,650,800	1,065,080	3 و 4 و 5	علا من بن عي من علال الهيد
عيني	0.99%	10,650,800	1,065,080	3 و 4 و 5	ي أمين بن عي من علال الهيد
عيني	0.63%	6,808,848	680,885	2 و 13 ##	علا من حمد لك علالدي
عيني	0.55%	5,865,931	586,593	2 و 13 ##	سعد حمد القحطلي
عيني	0.45%	4,875,869	487,587	2 و 13 ##	بل راي من علا من القحطلي
عيني	0.45%	4,863,463	486,346	2 و 13 ##	سعد علا من البواردي
عيني	0.27%	2,918,078	291,808	2 و 13 ##	علا من بن عي القحطلي
عيني	0.25%	2,723,539	272,354	2 و 13 ##	قد علا عزال الفايخ
عيني	0.23%	2,481,358	248,136	2 و 13 ##	علا من راي القحطلي
عيني	0.23%	2,481,358	248,136	2 و 13 ##	فاطمة علا من رحمدلي
عيني	0.18%	1,965,236	196,524	2 و 13 ##	حامد محمد هدي
عيني	0.18%	1,965,236	196,524	2 و 13 ##	م فني يوسف طيب
عيني	0.18%	1,965,236	196,524	2 و 13 ##	م فني يوسف طيب
عيني	0.18%	1,965,236	196,524	2 و 13 ##	ي ف مير النائم
عيني	0.18%	1,945,385	194,539	2 و 13 ##	بن تلاء علا ملك السبيت
عيني	0.18%	1,945,385	194,539	2 و 13 ##	حمد علا عزال يوسف
عيني	0.15%	1,653,577	165,358	2 و 13 ##	سعد علي التامدي
عيني	0.14%	1,481,246	148,125	2 و 13 ##	صندوق دري قال درن
عيني	0.11%	1,215,865	121,587	2 و 13 ##	طارق علا من البدرخان
عيني	0.09%	992,544	99,254	2 و 13 ##	بوره علا من بن عدوان
عيني	0.09%	992,544	99,254	2 و 13 ##	نوف أحمد من بن سلطان
عيني	0.09%	987,498	98,750	2 و 13 ##	أحمد بن علي الهيد
عيني	0.09%	987,498	98,750	2 و 13 ##	سل مان محمد لالحجدي
عيني	0.09%	987,498	98,750	2 و 13 ##	صلاح علا عزال الحيدر
عيني	0.09%	987,498	98,750	2 و 13 ##	علا عزال الهيد
عيني	0.09%	987,498	98,750	2 و 13 ##	علا عزال محمد
عيني	0.09%	987,498	98,750	2 و 13 ##	محمد علا عزال علا قدر
عيني	0.09%	987,498	98,750	2 و 13 ##	من اعد علا من بن الباز عي
عيني	0.09%	972,693	97,269	2 و 13 ##	خل من علا بولضر
عيني	0.09%	972,693	97,269	2 و 13 ##	خل من بل راي السبيس

رئاد أحمد دلال شريط	2 و 13##	97,269	972,693	0.09%	عندي
سعود علي الشريف	2 و 13##	97,269	972,693	0.09%	عندي
سليم انصاريان الضحيان	2 و 13##	97,269	972,693	0.09%	عندي
عبد العزيز حمدال قبل	2 و 13##	97,269	972,693	0.09%	عندي
عبد القادر محمود حنين	2 و 13##	97,269	972,693	0.09%	عندي
عبدالله عبدالمجيد القزعي	2 و 13##	97,269	972,693	0.09%	عندي
عنان عبدالحمد بنال منصور	2 و 13##	97,269	972,693	0.09%	عندي
فاسطه مصالح النور	2 و 13##	97,269	972,693	0.09%	عندي
محمد فيصل الارضي	2 و 13##	44,499	444,992	0.04%	عندي
محمد احمد النجيدان الهادي	2 و 13##	37,159	371,589	0.03%	عندي
البراء غيث خويهر	2 و 13##	30,857	308,572	0.03%	عندي
أحمد عبدالحمد بنال عمر	2 و 13##	30,857	308,572	0.03%	عندي
تركلي بنعبدالحمدي	2 و 13##	30,857	308,572	0.03%	عندي
حسن لبرام	2 و 13##	30,857	308,572	0.03%	عندي
شريف عبد العزيز الشريف	2 و 13##	30,857	308,572	0.03%	عندي
ماجد محمد بن فارس	2 و 13##	30,857	308,572	0.03%	عندي
محمد بن عبد الله طبري	2 و 13##	30,857	308,572	0.03%	عندي
محمد بن عبد الله	2 و 13##	26,765	267,646	0.02%	عندي
نواف محمد القليم	2 و 13##	25,401	254,005	0.02%	عندي
بلال غلدي بن قاسم	2 و 13##	24,036	240,363	0.02%	عندي
فرعيل خالد بن عبد الله	2 و 13##	24,036	240,363	0.02%	عندي
فراميد راييم لولوي	2 و 13##	19,944	199,437	0.02%	عندي
عمر علي لاخري	2 و 13##	17,215	172,153	0.02%	عندي
عاطي علي نقرش	2 و 13##	17,215	172,153	0.02%	عندي
محمد حنين القوي	2 و 13##	17,215	172,153	0.02%	عندي
محمد طم الحويق اوي	2 و 13##	17,215	172,153	0.02%	عندي
نورة عبد العزيز الخليل	2 و 13##	17,215	172,153	0.02%	عندي
عبدالمجيد محمد بنال	2 و 13##	16,942	169,424	0.02%	عندي
احمد ركان التركلي	2 و 13##	14,487	144,869	0.01%	عندي
نجود خالد الفجر	2 و 13##	14,487	144,869	0.01%	عندي
تطهير عباس شاد	2 و 13##	13,123	131,227	0.01%	عندي
تركلي محمد بنال	2 و 13##	11,759	117,585	0.01%	عندي
سارفاز لشجري	2 و 13##	11,759	117,585	0.01%	عندي
سايه طاهر الطامري	2 و 13##	11,759	117,585	0.01%	عندي
عمر عبدالحمد بن العبدان	2 و 13##	11,759	117,585	0.01%	عندي
فاطمه محمد الفخري	2 و 13##	11,759	117,585	0.01%	عندي
يونس محمد بنال	2 و 13##	11,759	117,585	0.01%	عندي
سعد بنال حبي	2 و 13##	9,139	91,392	0.01%	عندي
امنة ماجد الفيرا	2 و 13##	9,030	90,300	0.01%	عندي
عليه انشيت الجزي	2 و 13##	9,030	90,300	0.01%	عندي
خلود خالد حجاج	2 و 13##	9,030	90,300	0.01%	عندي
محمد بنال راييم الهدي	2 و 13##	9,030	90,300	0.01%	عندي
محمد بنال مان احمد بنال	2 و 13##	9,030	90,300	0.01%	عندي
سليم بنال	2 و 13##	7,666	76,659	0.01%	عندي
شماري بنال بنال	2 و 13##	7,666	76,659	0.01%	عندي
أحمد بنال بنال	2 و 13##	6,302	63,017	0.01%	عندي
جواهد بنال بنال	2 و 13##	6,302	63,017	0.01%	عندي
في بنال بنال	2 و 13##	6,302	63,017	0.01%	عندي
نوف بنال بنال	2 و 13##	6,302	63,017	0.01%	عندي
مير بنال بنال	2 و 13##	6,302	63,017	0.01%	عندي
بنال بنال بنال	2 و 13##	6,302	63,017	0.01%	عندي
بنال بنال بنال	2 و 13##	5,483	54,832	0.01%	عندي
بنال بنال بنال	2 و 13##	5,483	54,832	0.01%	عندي
بنال بنال بنال	2 و 13##	5,210	52,103	0.01%	عندي
بنال بنال بنال	2 و 13##	4,938	49,375	0.01%	عندي
شركة دري فال الحية ومو جبر للصندوق	لا ينطبق	1,660,000	16,600,000	1.54%	فندي

الإجمالي	لاينطبق	36,174,421	33.65%	نقدي
		107,507,035		
		1,075,070,350		

ملاحظة:

طرف ذو علاقة ويبلغ إجمالي اشتراكاتهم 43,740,870 وحدة أو ما يعادل 40.68% من إجمالي عدد وحدات الصندوق.

مالكو العقارات رقم 2 و 13 هم المستثمرون في صندوق دراية للدخل العقاري وستكون مشاركتهم في صندوق دراية ريت عبارة عن مشاركة عينية وتبلغ 49.7% من قيمة استثماراتهم في صندوق دراية للدخل العقاري ومشاركة نقدية تبلغ 50.3% من قيمة استثماراتهم في صندوق دراية للدخل العقاري.

سيتم تخصيص الوحدات بعد تاريخ انتهاء الطرح كالتالي:

- في حالة كون إجمالي الاشتراكات أقل من المبلغ المطلوب جمعه وهو 361,744,210 ريال فسيتم استرداد كافة مبالغ الاشتراكات وذلك في غضون 15 يوم عمل من تاريخ انتهاء الطرح وبعد أية فترة تمديد.
- في حالة كون إجمالي الاشتراكات أكثر من أو يساوي المبلغ المطلوب جمعه وهو 361,744,210 ريال فسيتم تخصيص الوحدات وفقاً للتالي:
 - o يتم تخصيص عدد ألف وحدة استثمارية لكل مستثمر
 - o في حالة وجود فائض وحدات غير مخصص فسيتم تخصيص ما تبقى من الوحدات المطروحة على أساس النسبة والتناسب وسيتم استرداد كافة مبالغ الاشتراك بالإضافة إلى رسوم الاشتراك الخاصة بها غير المخصصة للمستثمرين بدون خصم (معداً رسوم التحويلات البنكية أو رسوم صرف عملة يتم تكديدها) وذلك خلال 15 يوم عمل من تاريخ إنتهاء الطرح.
- في حال كان عدد المشتركين أكثر من 36,174 مشترك، فقد يتم تخصيص عدد وحدات أقل من الحد الأدنى للإشتراك وبالتالي لا يضمن مدير الصندوق تخصيص الحد الأدنى للإشتراك والبالغ 1,000 وحدة.

2) آلية زيادة رأس مال الصندوق

في حال قرر مدير الصندوق زيادة رأس مال الصندوق (بعد الحصول على موافقة الهيئة ومالكى الوحدات ومجلس إدارة الصندوق وفقاً لما هو وارد في الفقرة (ط) البند (1) "القرارات التي يدعى فيها إلى عقد اجتماع مالكي الوحدات" من هذه الشروط والأحكام، ومع مراعاة ما ورد في الفقرة (ط) البند (3) "طريقة تصويت مالكي الوحدات وحقوق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات" من هذه الشروط والأحكام)، فله القيام بذلك من خلال قبول اشتراكات نقدية وذلك لقاء إصدار حقوق أولوية قابلة للتداول بحسب ما هو مطبق على الشركات المدرجة وفقاً للضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة تنفيذاً لنظام الشركات. ويكون في هذه الحالة لمالكي الوحدات حق الأولوية في المشاركة في أي طرح لمثل هذه الحقوق. ويكون للصندوق أيضاً زيادة رأس ماله (بعد الحصول على موافقة الهيئة ومالكى الوحدات ومجلس إدارة الصندوق) عن طريق مساهمات عينية والتي لا يكون فيها لمالكي الوحدات أي حقوق أولوية. ويحق لمدير الصندوق، في حال عدم مشاركة ملاك الوحدات المستحقين في الاشتراك في زيادة رأس مال الصندوق، طرح الوحدات المتبقية غير المشترك فيها على الجمهور للاشتراك فيها.

ط. سياسة اجتماعات مالكي الوحدات

1) القرارات التي يدعى فيها إلى عقد اجتماع مالكي الوحدات

يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات على أي تغيير أساسي مقترح، بالإضافة إلى أنه يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة الهيئة على التغيير الأساسي المقترح بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات، ويقصد بالتغيير الأساسي المقترح أيًا من الحالات التالية:

- 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.

2) إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات

- يجوز لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات بمبادرة منه، بالإضافة إلى أنه يجب على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات خلال عشرة (10) أيام من تسلم طلب كتابي من أمين الحفظ.
- تكون الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات بإعلان ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني لتداول، وإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل عشرة (10) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع وبمدة لا تزيد على واحد وعشرون (21) يوماً قبل تاريخ الاجتماع. ويجب أن يحدد الإعلان والإشعار تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته والقرارات المقترحة، ويجب على مدير الصندوق حال إرسال الإشعار إلى مالكي الوحدات بعقد أي اجتماع لمالكي الوحدات إرسال نسخة من هذا الإشعار إلى الهيئة.
- يجب على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات خلال عشرة (10) أيام من تسلم طلب كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذي يملكون مجتمعين أو منفردين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.

- لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين (25%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
- إذا لم يستوف النصاب الوارد أعلاه، فيجب على مدير الصندوق الدعوة لإجتماع ثاني بإعلان ذلك في موقعه الإلكتروني وموقع تداول الإلكتروني وإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن خمسة (5) أيام، ويعد الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.

(3) طريقة تصويت مالكي الوحدات وحقوق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات

- يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل له لتمثله في اجتماع مالكي الوحدات.
- يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.
- يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والاشتراك في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها الهيئة.
- يكون القرار نافذاً بموافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من 50% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء كان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

ي. حقوق مالكي الوحدات

- (1) الموافقة على التغييرات الأساسية المقترحة.
- (2) الإشعار بالتغييرات الأساسية المقترحة.
- (3) ممارسة جميع الحقوق المرتبطة بالوحدات بما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - حق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات.
- (4) حضور اجتماعات مالكي الوحدات.
- (5) تفويض مجلس إدارة الصندوق للتمثيل في اجتماع مالكي الوحدات.
- (6) الحصول على التقارير السنوية للصندوق.

ك. سياسة توزيع الأرباح

يهدف الصندوق إلى تحقيق دخل على رأس مال المستثمرين من خلال الاستثمار في مجموعة من الفرص العقارية القائمة في المملكة العربية السعودية (باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة) والمدة للدخل، ويجوز للصندوق استحواذ ما لا يزيد عن 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة في عقارات في خارج المملكة العربية السعودية بالإضافة إلى استثمار نسبة لا تتجاوز 25% من قيمة أصوله حسب آخر قوائم مالية مدققة في التطوير العقاري، وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، بهدف تحقيق عوائد سنوية للمستثمرين خلال مدة الصندوق وتمكين الصندوق من توزيع أرباح ربع سنوية على مالكي الوحدات لا تقل عن نسبة 90% على الأقل من صافي أرباح الصندوق وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، بحيث سيكون توزيع الأرباح على مالكي الوحدات بشكل ربع سنوي على الأقل وذلك في 1 مايو للفترة الممتدة من 1 يناير إلى 31 مارس وفي 1 أغسطس للفترة الممتدة من 1 أبريل إلى 30 يونيو وفي 1 نوفمبر للفترة الممتدة من 1 يوليو إلى 30 سبتمبر وفي 1 فبراير للفترة الممتدة من 1 أكتوبر إلى 31 ديسمبر من كل سنة ميلادية.

ل. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

يوافق مالكي الوحدات بموجب هذه الشروط والأحكام على تحمل جميع الرسوم والعمولات وأتعاب الإدارة وكافة المصروفات نظير إدارة الصندوق حسب الجدول التالي:

#	نوع الرسم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسم
1	رسوم الاشتراك	2.00%	-	تخصم رسوم الاشتراك مقدماً من إجمالي مبلغ الاشتراك (إجمالي مبلغ الاشتراك وبعد تخصيص الوحدات X النسبة المئوية)	تدفع إلى مدير الصندوق لمرة واحدة عند الاشتراك
2	رسوم إدارة الصندوق	0.85%	-	تحتسب بشكل يومي من صافي أصول الصندوق (صافي قيمة الأصول X النسبة المئوية)	تدفع إلى مدير الصندوق بشكل نصف سنوي
3	رسوم التعاملات	1.00% كحد أقصى	-	تحتسب من قيمة العقار عند البيع أو الشراء (إجمالي سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري X النسبة المئوية)	هذه الرسوم مستحقة لمدير الصندوق بعد اتمام إفراغ العقار مباشرة مقابل قيامه بالتقصي والتفاوض والمعاينة
4	حافز أداء مدير الصندوق	20.00%	-	تحتسب من أي عائد فوق 8% كمعدل عائد داخلي للأصل وذلك بعد توزيع الأرباح المستحقة على الصندوق	تدفع إلى مدير الصندوق عند التخرج من أي أصل للصندوق وذلك بعد توزيع الأرباح المستحقة لمالكي الوحدات

5	رسوم السعي	2.5% كحد أقصى	-	تحسب من قيمة العقار عند شرائه (سعر شراء العقار X النسبة المئوية)	تدفع هذه الرسوم بعد الإفراغ مباشرة للوسيط أو لمدير الصندوق وذلك مقابل قيامه بالبحث عن العقار
6	أتعاب هيكل التمويل	1.00%	-	تحسب من إجمالي المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات ائتمانية متوافقة مع الضوابط الشرعية (المبلغ المسحوب X النسبة المئوية)	تدفع لمدير الصندوق أو طرف آخر أتعاب هيكل التمويل عند سحب مبلغ أي تسهيلات ائتمانية فقط
7	رسوم الحفظ	0.03%	120,000 ريال كحد أعلى سنوياً	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة، كنسبة من صافي أصول الصندوق (صافي أصول الصندوق X النسبة المئوية) مع الأخذ بالاعتبار للحد الأعلى	تدفع بشكل نصف سنوي إلى أمين الحفظ
8	أتعاب المحاسب القانوني	-	30,000 ريال سنوياً	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع بشكل نصف سنوي إلى المحاسب القانوني
9	أتعاب اللجنة الشرعية	-	18,750 ريال سنوياً	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع بشكل نصف سنوي إلى اللجنة الشرعية
10	أتعاب التثمين	-	10,000 ريال سنوياً	مبلغ مقطوع لكل مئتين لتثمين عقار واحد مرتين في السنة	تدفع للمئتين بعد صدور تقرير التثمين للعقار
11	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	بواقع 2,000 ريال، لكل عضو مستقل، عن كل إجتماع يعقده المجلس وبحد أقصى 24,000 ريال في السنة الواحدة لكافة الأعضاء المستقلين، مجتمعين، وتدفع حسب حدوثها			
12	رسوم إدارة الأملاك	7.00% بحد أقصى يبلغ	-	(القيمة الإجمالية للإيجارات المتحصلة في كل سنة X النسبة المئوية)	تدفع كل ثلاثة أشهر إلى مدير إدارة الأملاك
13	مصاريف التمويل	حسب الأسعار السائدة في السوق، وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في التقارير المقدمة لمالكي الوحدات			
14	المصاريف الأخرى	0.05% بحد أقصى	-	تحسب من إجمالي قيمة أصول الصندوق	تدفع حسب حدوثها لأي رسوم أو مصاريف أخرى تشمل على سبيل المثال لا الحصر تكلفة الاستحواذ على الأصول العقارية للصندوق والتكاليف الاستشارية والقانونية والتقنية، وغيرها
15	رسوم الرقابة	لا ينطبق	7,500 ريال	يحسب بشكل يومي	يخصم بشكل سنوي
16	رسوم تداول	لا ينطبق	5,000 ريال	يحسب بشكل يومي	يخصم بشكل سنوي
17	رسوم الإدراج	-	50,000 ريال	تحسب من إجمالي قيمة أصول الصندوق	تدفع لمرة واحدة مقابل خدمة الإدراج الأولي لوحدات الصندوق
18	رسوم التسجيل	0.03%	يحد أدنى 50,000 ريال، وبحد أقصى 300,000 ريال سنوياً.	(القيمة السوقية للصندوق X النسبة المئوية) مع الأخذ بالاعتبار للحد الأدنى والأقصى	تدفع سنوياً مقابل خدمة استمرار إدراج وحدات الصندوق
19	ضريبة القيمة المضافة	5.00%	-	تحسب من إجمالي قيمة أصول الصندوق	تدفع لمرة واحدة مقابل خدمة إنشاء سجل مالكي الوحدات
				من قيمة شراء أي عقار في هذا الطرح أو من قيمة شراء أي عقار آخر في المستقبل إذا تم شراء العقار بتاريخ 01 يناير 2018م أو بعده.	تدفع إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل عند الإفراغ

ويقر مدير الصندوق على عدم وجود رسوم أخرى لم تتم ذكرها بالجدول أعلاه وأن أي رسم غير مذكور أعلاه يتم فرضه على الصندوق سيتحمله مدير الصندوق.

م. تثمين أصول الصندوق

(1) كيفية تثمين أصول الصندوق

سوف يقوم مدير الصندوق بتثمين أصول الصندوق باستخراج إجمالي قيمة أصول الصندوق لكل أصل على حده في تاريخ التقويم، بالاستناد إلى متوسط عمليتي التثمين المقدم من مثنين مستقلين عن أي من الأطراف ذوي العلاقة وأن يكون المقيم عضواً أساسياً في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. ويطلع من قيمة التثمين قيمة التزامات الصندوق، بما في ذلك قيمة التمويل المتبقي والرسوم والأنعاب الأخرى (كالرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وعمليات التمويل وأنعاب الإدارة المذكورة في الفقرة (ل) "الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأنعاب الإدارة" من هذه الشروط والأحكام) سواء كانت مدفوعة أو مقيدة كأتعاب ورسوم مستحقة، لتحديد صافي قيمة أصول الصندوق. وتحدد قيمة الوحدة بقسمة صافي قيمة أصول الصندوق على إجمالي عدد وحدات الصندوق القائمة في يوم التقويم المعني ويعد ذلك سعراً استرشادياً للوحدة.

يتم تثمين كل أصل من أصول الصندوق من قبل مثنين مستقلين، على أن يكونوا أعضاء أساسيين في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، يوافق على تعيينهم مجلس إدارة الصندوق، على أن يشتمل تقرير كل مثن على ما يلي:

- أسلوب التثمين وطريقته والافتراضات التي بني عليها.
- تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب وإتجاه السوق.
- تفاصيل الأصول العقارية وأوصافها.
- المخاطر المتعلقة بالأصول العقارية.

(2) عدد مرات التثمين وتوقيته

سيقوم مدير الصندوق بتثمين أصول الصندوق بناء على تثمين معد من قبل مثنين اثنين مستقلين مرة كل ستة أشهر على الأقل، على أن يشمل تقرير التثمين على المعلومات المحددة في الفقرة (1) "كيفية تثمين أصول الصندوق" أعلاه كحد أدنى، وسيتم تثمين صافي قيمة أصول الصندوق مرتين سنوياً في آخر يوم عمل من كل شهري يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية.

وفي حال كان هنالك اختلاف بين تقارير التثمين المقدمة، فيتم الأخذ بمتوسط قيمة التثمينات المقدمة، كما يجوز لمدير الصندوق تأجيل التثمين بعد الحصول على موافقة الهيئة على ذلك بموجب الفقرة (د) من المادة (22) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

(3) كيفية الإعلان عن سعر الوحدة

سيقوم مدير الصندوق بالإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة (السعر الإسترشادي للوحدة) خلال ثلاثين (30) يوم من تاريخ اعتماد مدير الصندوق للتثمين. ويتم الإعلان عن ذلك من خلال الموقع الإلكتروني لتداول والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق. وستحتوي أيضاً التقارير المقدمة للمالكي الوحدات وفقاً للفقرة (ث) "الإفصاح ورفع التقارير لمالكي الوحدات" من هذه الشروط والأحكام على صافي قيمة الأصول للوحدة في الصندوق، وسوف يتم إرسال إشعار للمستثمرين بسعر الوحدة الاسترشادي للصندوق عن طريق الوسائل الإلكترونية كل ستة (6) أشهر بعد كل تقويم وسيتم الإعلان عنها على الموقع الإلكتروني لتداول والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق.

(4) ملخص عن تقارير تثمين الأصول الحالية للصندوق

الأصل الأول: سمارت تاور		
الشركة المقيمة	التقييم	تاريخ التقييم
فاليو إكسبرت	ريال 256,300,000	25 أكتوبر 2017م
سنشري 21 السعودية	ريال 271,756,653	22 أكتوبر 2017م
متوسط التقييمين	ريال 264,028,327	
سعر الشراء	ريال 263,500,000	

الأصل الثاني: مجمع الجبل فيوز السكني		
الشركة المقيمة	التقييم	تاريخ التقييم
كولدويل بانكر	ريال 151,540,966	22 أكتوبر 2017م
سنشري 21 السعودية	ريال 154,061,875	22 أكتوبر 2017م
متوسط التقييمين	ريال 152,801,421	
سعر الشراء	ريال 145,500,000	

الأصل الثالث: مجمع مستودعات الميناء		
الشركة المقيمة	التقييم	تاريخ التقييم
فاليو إكسبرت	ريال 134,193,548	25 أكتوبر 2017م
سنشري 21 السعودية	ريال 123,809,523	22 أكتوبر 2017م
متوسط التقييمين	ريال 129,001,536	
سعر الشراء	ريال 130,000,000	

الأصل الرابع: مجمع سيتي لايف بلازا التجاري		
الشركة المقيمة	التقييم	تاريخ التقييم
فاليو إكسبرت	109,677,419 ريال	25 أكتوبر 2017م
سنشري 21 السعودية	109,677,419 ريال	22 أكتوبر 2017م
متوسط التقييمين	109,677,419 ريال	
سعر الشراء	106,250,000 ريال	
ملاحظة: قام المقيمون بتقييم العقار بطريقة الدخل وهي تعتمد على صافي دخل العقار مقسوماً على المردود المالي. وبما أن صافي الدخل ثابت للعقار فإن المقيمون توصلوا إلى نفس المردود المالي بناءً على معطيات السوق بصورة عامة وعلى مواصفات العقار والمستأجر بصورة خاصة.		

الأصل الخامس: أبراج متون		
الشركة المقيمة	التقييم	تاريخ التقييم
فاليو إكسبرت	100,857,148 ريال	25 أكتوبر 2017م
سنشري 21 السعودية	100,857,148 ريال	22 أكتوبر 2017م
متوسط التقييمين	100,857,148 ريال	
سعر الشراء	98,000,000 ريال	
ملاحظة: قام المقيمون بتقييم العقار بطريقة الدخل وهي تعتمد على صافي دخل العقار مقسوماً على المردود المالي. وبما أن صافي الدخل ثابت للعقار فإن المقيمون توصلوا إلى نفس المردود المالي بناءً على معطيات السوق بصورة عامة وعلى مواصفات العقار والمستأجر بصورة خاصة.		

الأصل السادس: مجمع الفناء التجاري		
الشركة المقيمة	التقييم	تاريخ التقييم
فاليو إكسبرت	68,559,855 ريال	25 أكتوبر 2017م
سنشري 21 السعودية	60,616,525 ريال	22 أكتوبر 2017م
متوسط التقييمين	64,588,190 ريال	
سعر الشراء	60,600,000 ريال	

الأصل السابع: مجمع ذا جراند (أ) السكني		
الشركة المقيمة	التقييم	تاريخ التقييم
فاليو إكسبرت	64,516,129 ريال	25 أكتوبر 2017م
سنشري 21 السعودية	64,516,129 ريال	22 أكتوبر 2017م
متوسط التقييمين	64,516,129 ريال	
سعر الشراء	58,800,000 ريال	
ملاحظة: قام المقيمون بتقييم العقار بطريقة الدخل وهي تعتمد على صافي دخل العقار مقسوماً على المردود المالي. وبما أن صافي الدخل ثابت للعقار فإن المقيمون توصلوا إلى نفس المردود المالي بناءً على معطيات السوق بصورة عامة وعلى مواصفات العقار والمستأجر بصورة خاصة.		

الأصل الثامن: مستودعات حي الوادي		
الشركة المقيمة	التقييم	تاريخ التقييم
فاليو إكسبرت	59,870,967 ريال	25 أكتوبر 2017م
سنشري 21 السعودية	55,238,095 ريال	22 أكتوبر 2017م
متوسط التقييمين	57,554,531 ريال	
سعر الشراء	58,000,000 ريال	

الأصل التاسع: مركز الستين التجاري		
الشركة المقيمة	التقييم	تاريخ التقييم
فاليو إكسبرت	53,806,451 ريال	25 أكتوبر 2017م
سنشري 21 السعودية	53,806,451 ريال	22 أكتوبر 2017م
متوسط التقييمين	53,806,451 ريال	
سعر الشراء	52,125,000 ريال	
ملاحظة: قام المقيمون بتقييم العقار بطريقة الدخل وهي تعتمد على صافي دخل العقار مقسوماً على المردود المالي. وبما أن صافي الدخل ثابت للعقار فإن المقيمون توصلوا إلى نفس المردود المالي بناءً على معطيات السوق بصورة عامة وعلى مواصفات العقار والمستأجر بصورة خاصة.		

الأصل العاشر: مجمع ذا فالي التجاري		
الشركة المقيمة	التقييم	تاريخ التقييم
فاليو إكسبرت	40,175,200 ريال	25 أكتوبر 2017م
سنشري 21 السعودية	39,825,577 ريال	22 أكتوبر 2017م
متوسط التقييمين	40,000,389 ريال	
سعر الشراء	39,500,000 ريال	

الأصل الحادي عشر: مجمع ذا جراند (ب) التجاري		
الشركة المقيمة	التقييم	تاريخ التقييم
فاليو إكسبرت	31,935,484 ريال	25 أكتوبر 2017م
سنشري 21 السعودية	31,935,484 ريال	22 أكتوبر 2017م
متوسط التقييمين	31,935,484 ريال	
سعر الشراء	31,250,000 ريال	

ملاحظة: قام المقيمون بتقييم العقار بطريقة الدخل وهي تعتمد على صافي دخل العقار مقسوماً على المردود المالي. وبما أن صافي الدخل ثابت للعقار فإن المقيمين توصلوا إلى نفس المردود المالي بناءً على معطيات السوق بصورة عامة وعلى مواصفات العقار والمستأجر بصورة خاصة.

الأصل الثاني عشر: مباني سكن للعمال في الجيل		
الشركة المقيمة	التقييم	تاريخ التقييم
فاليو إكسبرت	25,900,000 ريال	25 أكتوبر 2017م
سنشري 21 السعودية	29,137,500 ريال	22 أكتوبر 2017م
متوسط التقييمين	27,518,750 ريال	
سعر الشراء	24,273,685 ريال	

الأصل الثالث عشر: حق منفعة لمجمع سيتي ووك التجاري		
الشركة المقيمة	التقييم	تاريخ التقييم
فاليو إكسبرت	10,810,000 ريال	25 أكتوبر 2017م
سنشري 21 السعودية	11,396,988 ريال	22 أكتوبر 2017م
متوسط التقييمين	11,103,494 ريال	
سعر الشراء	10,504,994 ريال	

الأصل الرابع عشر: مباني سكن للعمال في الدمام		
الشركة المقيمة	التقييم	تاريخ التقييم
فاليو إكسبرت	7,118,750 ريال	25 أكتوبر 2017م
سنشري 21 السعودية	5,216,667 ريال	22 أكتوبر 2017م
متوسط التقييمين	6,167,708 ريال	
سعر الشراء	5,087,559 ريال	

ملاحظة: هناك فرق ما بين التقييمين يصل إلى 36% ويرجع الفرق إلى اختلاف رأي المقيمين في نسبة المردود المالي وصافي دخل العقار حيث يرى سنشري 21 أن المردود المالي هو 9% ويرى فاليو إكسبرت أنه 8%. كما أن سنشري 21 اعتمد أن صافي الدخل هو 469,500 ريال واعتمد فاليو إكسبرت أن صافي الدخل هو 569,500 ريال.

الأصل الخامس عشر: مباني سكن للعمال في الخبر		
الشركة المقيمة	التقييم	تاريخ التقييم
فاليو إكسبرت	4,100,000 ريال	25 أكتوبر 2017م
سنشري 21 السعودية	3,088,889 ريال	22 أكتوبر 2017م
متوسط التقييمين	3,594,444 ريال	
سعر الشراء	3,012,441 ريال	

ملاحظة: هناك فرق ما بين التقييمين يصل إلى 33% ويرجع الفرق إلى اختلاف رأي المقيمين في نسبة المردود المالي وصافي دخل العقار حيث يرى سنشري 21 أن المردود المالي هو 9% ويرى فاليو إكسبرت أنه 8%. كما أن سنشري 21 اعتمد أن صافي الدخل هو 278,000 ريال واعتمد فاليو إكسبرت أن صافي الدخل هو 328,000 ريال.

ن. تداول وحدات الصندوق

(1) الأيام التي يسمح فيها بقبول أوامر بيع الوحدات أو شرائها

يتم التعامل بالوحدات عبر نظام (تداول) من خلال آلية متكاملة تغطي عملية التداول كاملة بدءاً من تنفيذ الصفقة وانتهاءً بتسويتها، ويتم التداول كل يوم عمل من أيام الأسبوع على فترة واحدة من الساعة العاشرة (10) صباحاً وحتى الساعة الثالثة (3) عصراً من يوم الأحد حتى يوم الخميس من كل أسبوع ويتم خلالها تنفيذ الأوامر، أما خارج هذه الأوقات فيسمح بإدخال الأوامر وتعديلها وإلغائها من الساعة (9:30) صباحاً وحتى الساعة (10) صباحاً. ويتم تغيير أوقات التداول في شهر رمضان المبارك وفقاً لما يتم الإعلان عنه عن طريق تداول.

(2) إجراءات تسليم أوامر بيع الوحدات أو شرائها

تتم الصفقات سواء كانت بالبيع أو الشراء من خلال عملية مطابقة أوامر آلية، وكل أمر صالح يتم إنتاجه وفقاً لمستوى السعر، وبشكل عام تنفذ أوامر السوق (الأوامر التي وضعت بناء على أفضل سعر) أولاً ومن ثم الأوامر المحددة السعر (الأوامر التي وضعت بسعر محدد) مع الأخذ بالاعتبار أنه في حال إدخال عدة أوامر بنفس السعر يتم تنفيذها أولاً بأول حسب توقيت الإدخال، ويقوم نظام تداول بتوزيع نطاق شامل من المعلومات عبر قنوات مختلفة أبرزها موقع "تداول" على الإنترنت والرابط الإلكتروني لمعلومات "تداول" الذي يوفر بيانات السوق بشكل فوري لوكالات تزويد المعلومات مثل رويترز، وتتم تسوية الصفقات آلياً خلال اليوم، أي أن نقل ملكية الأسهم تتم مباشرة بعد تنفيذ الصفقة.

حيث أن تداول الوحدات يتم بنفس طريقة تداول أسهم الشركات المدرجة في تداول، ويعد شراء مالكي الوحدات لأي وحدة من الوحدات من خلال تداول إقراراً بالإطلاع على هذه الشروط والأحكام أو أي تعديلات تطرأ عليها مستقبلاً وقبولاً لها.

يجوز للهيئة تعليق تداول الوحدات أو إلغائها إدراجها في أي وقت حسبما تراه مناسباً، في أي من الحالات التالية:

- إذا رأت ذلك ضرورياً لحماية المستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظمة.
- إذا أخفق مدير الصندوق أو أمين الحفظ إخفاً تراه الهيئة جوهرياً في الإلتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.
- إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في الفقرة الفرعية (2/أ) والفقرة الفرعية (2/ب) من الفقرة (ب) من البند (رابعاً) من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
- إذا رأت الهيئة أن مستوى عمليات الصندوق أو أصوله لا تسوغ التداول المستمر لوحدة الصندوق في تداول.

كما أنه يجوز لمدير الصندوق أن يطلب من الهيئة كتابياً تعليق تداول الوحدات مؤقتاً أو إلغائها إدراجها، على أن يتضمن الطلب الأسباب المحددة لطلب التعليق أو الإلغاء، وللهيئة قبول الطلب، أو رفضه، أو قبوله بشروط وقيود، حسبما تراه ملائماً.

س. انقضاء الصندوق

يتم إلغاء إدراج وحدات الصندوق عند إنتهائه، وحينها يجب على مدير الصندوق البدء بإجراءات تصفية الصندوق فور إلغاء إدراجه، دون الإخلال بهذه الشروط والأحكام.

قد يتم إنهاء الصندوق قبل موعد إنتهائه (1) في حال تصرف الصندوق (من خلال مدير الصندوق) بجميع الاستثمارات وقام بتوزيع جميع عائدات هذه التصرفات على مالكي الوحدات وفقاً للنحو المنصوص عليه في هذه الشروط والأحكام، أو (2) حدوث حدث جوهري سواء في الأنظمة ذات العلاقة بالصندوق وأعمال الصندوق أو تلك الخاصة بالبيئة الاقتصادية المملكة العربية السعودية ورأى مدير الصندوق أن ذلك يعد سبباً وجيهاً لإنهاء الصندوق قبل إنتهاء مدته، أو (3) إذا قررت الهيئة إنهاء الصندوق بموجب قرار من مجلس الهيئة.

ويلتزم مدير الصندوق في الحالتين (1) و (2) أعلاه بأخذ الموافقة المسبقة من مجلس إدارة الصندوق ومالكي وحدات الصندوق ومن الهيئة.

ويتم إلغاء إدراج وحدات الصندوق والإعلان عن الخطة الزمنية لتصفية الصندوق والبدء بإجراءات التصفية وذلك عند إنهاء الصندوق وفقاً لأي سبب من الأسباب المذكورة أعلاه. ويقوم مدير الصندوق - سواء بنفسه أو من خلال مصفي مستقل - بالعمل على تصفية الصندوق وتوزيع أصوله على مالكي الوحدات وفقاً للأنظمة ذات العلاقة بالصندوق، مع الأخذ بعين الاعتبار تحقيق مصلحة مالكي الوحدات. ومع الأخذ بالإعتبار أيضاً الأنظمة والتعليمات ذات العلاقة بالصندوق، فإنه يجوز توزيع أصول الصندوق على مالكي الوحدات بشكل عيني في حال استحالة التصرف في أصول الصندوق عن طريق التسييل وفي حال رأى مدير الصندوق أن هذا الأمر يصيب في مصلحة مالكي الوحدات.

مع مراعاة أنه عند قيام مدير الصندوق بتصفية أصول الصندوق وفقاً لما هو وارد أعلاه، فإنه سيقوم بتوزيع 90% من متحصلات بيع كل أصل من الأصول العقارية على حده إلى مالكي الوحدات حسب نسبة تملكهم بعد خصم الرسوم والمصاريف اللازمة، مع الاحتفاظ بنسبة 10% من عملية بيع كل أصل من الأصول العقارية

للصندوق، يتم اضافتها إلى الاحتياطي النقدي حتى إتمام عملية بيع كافة الأصول العقارية المملوكة للصندوق، وعندئذ، سيقوم مدير الصندوق بتوزيع هذا الاحتياطي النقدي على مالكي الوحدات بشكل يضمن تساوي العائد الداخلي لكل وحدة من وحدات الصندوق.

كما أنه يجب على مدير الصندوق الإعلان في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني لتداول عن انتهاء مدة الصندوق ومدة تصفيته.

ع. مجلس الإدارة

سيشرف على الصندوق مجلس إدارة يعينه مدير الصندوق بعد موافقة الهيئة، ويجب أن يكون ثلث أعضاء مجلس الإدارة على الأقل أعضاء مستقلين، وفي جميع الأحوال يجب أن لا يقل عدد الأعضاء المستقلين عن اثنين، وعلى مدير الصندوق توفير جميع المعلومات اللازمة عن شؤون الصندوق لجميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق، من أجل تمكينهم من القيام بواجباتهم.

يتولى الإشراف على الصندوق مجلس مؤلف من ستة (6) أعضاء إثنان (2) منهم مستقلين يتم تعيينهم من قبل مدير الصندوق، وتبدأ خدمتهم للمجلس من تاريخ موافقة الهيئة على طرح الصندوق وتنتهي بإنتهاء مدة الصندوق أو عندما يقدم العضو استقالته ويتم قبول استقالته، وسيعمل مدير الصندوق على توفير جميع المعلومات اللازمة عن شؤون الصندوق لجميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق، من أجل تمكينهم من القيام بواجباتهم، كما يحق لمدير الصندوق الحق في تغيير الأعضاء أثناء مدة الصندوق بعد الحصول على موافقة الهيئة وإشعار مالكي الوحدات بذلك.

بالإضافة إلى أنه يجوز للهيئة أن تصدر قراراً مسبباً باستبعاد جميع أعضاء مجلس الإدارة أو بعضهم، إذا رأت في ذلك مصلحة لمالكي الوحدات.

(1) أسماء أعضاء مجلس إدارة الصندوق ومؤهلاتهم والأعضاء المستقلين منهم

اسم العضو - الصفة	المؤهلات
محمد بن سعيد بن منصور الشماسي - الرئيس التنفيذي لدى شركة دراية المالية، (رئيساً لمجلس إدارة الصندوق)	- بكالوريوس في المالية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن مع مرتبة الشرف في 2002م. - (8) أعوام في إدارة الإستثمارات لدى الأهلي كابيتال (2006م-2014م). - (4) أعوام من الخبرة في إدارة الأصول في بنك الرياض (2002م-2006م).
بلال خالد بشناق - الرئيس المالي والمسؤول عن الإدارة المالية والمحاسبية، وإدارة الشؤون الإدارية وإدارة المخاطر، والتطوير الإداري والتنظيم الداخلي لدى شركة دراية المالية، (عضو مجلس إدارة الصندوق)	- حاصل على الشهادة الجامعية في تخصص المحاسبة من الجامعة الأردنية عام 1996م. - معتمد دولياً كمحاسب عام محترف (CPA) عام 1998م. - حاصل على الشهادة المهنية المتقدمة في إدارة المحاسبة (CMA) في 2002م. - (18) عام خبرة مهنية في مجالات مختلفة في الإدارة المالية كإدارة الاكتتابات وإدارة المخاطر والمراقبة المالية في كلا من الخطوط الملكية الأردنية وشركة الفيصلية للأنظمة الطبية.
بسام عبدالعزيز نور - رئيس الاستثمارات العقارية لدى شركة دراية المالية، (عضو مجلس إدارة الصندوق)	- بكالوريوس في المالية وفي إدارة أنظمة المعلومات من جامعة فلوريدا الجنوبية في فلوريدا الأمريكية مع مرتبة شرف 2002م. - 15 سنة خبرة في الاستثمارات العقارية الدولية والمحلية مع شركة إنحداد الراجحي وقبلها في بنك أركابيتا. - حاصل على شهادة CFA في 2006م.
عبدالوهاب بن سعيد السيد - (عضو مجلس إدارة غير مستقل)	- حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الملك سعود (عام 1996م). - رئيس مجلس إدارة مجموعة عبدالوهاب السيد للاستثمار والتطوير العقاري.
مشعل بن عمار بن عبدالواحد الخضير - (عضو مجلس إدارة مستقل)	- حاصل على درجة البكالوريوس في المالية من جامعة مكغيل في كندا عام 2009م. - شريك ومدير منتدب لدى شركة تنمية لتطوير العقارات، يدير الاستثمارات العقارية في كل من الرياض، الخبر، دبي، أبو ظبي ولندن (2013م - للوقت الحالي). - عمل كمستشار أول، لدى شركة برايس ووتر هاوس كوبرز من عام 2010م - 2013م.
هيثم راشد المبارك - (عضو مجلس إدارة مستقل)	- حاصل على ماجستير إدارة الأعمال من جامعة كارولينا الشمالية. - رجل أعمال سبق له العمل كالرئيس التنفيذي المكلف ورئيس قسم إدارة الثروات في الفرنسي كابيتال، وعدد من البنوك، وشركة بوز آلن هاميلتون، وأرامكو السعودية.

يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق تنطبق عليهم متطلبات التأهيل وهي أن العضو: (1) لا يكون مفلساً أو خاضعاً لأي دعاوى إفلاس أو إعسار. (2) لم يسبق له ارتكاب مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف محل بالنزاهة والأمانة. (3) أن يمتلك المهارة والخبرات اللازمة. كما يقر مدير الصندوق بأن أعضاء مجلس الإدارة المستقلين ينطبق عليهم تعريف عضو مجلس إدارة مستقل والوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها.

(2) مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

يستحق أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين مكافأة بواقع 2,000 ريال، لكل عضو، عن كل إجتماع يعقده المجلس ويحد أقصى 24,000 ريال في السنة الواحدة لكافة الأعضاء المستقلين، مجتمعين، وتدفع حسب حدودها، وفقاً للفقرة (ل) "الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة" من هذه الشروط والأحكام.

(3) الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق

- تشمل مسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق، على سبيل المثال لا الحصر، الآتي:
- التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام ذات العلاقة من قبل الهيئة الشرعية وهيئة السوق المالية.
 - الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها ويشمل ذلك على سبيل المثال، لا الحصر، الموافقة على عقود التطوير، وعقد الحفظ، وعقد التسويق، والتأمين.
 - الموافقة على شروط الصندوق وأحكامه وأي تعديل عليها.
 - اتخاذ قرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
 - الموافقة على تعيين المحاسب القانوني للصندوق الذي يرشحه مدير الصندوق.
 - الاجتماع ما لا يقل عن (مرتين) سنوياً على الأقل مع مسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق ومسؤول التبليغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديه، للتأكد من إلتزام مدير الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة المتبعة.
 - التأكد من التزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لمالكي الوحدات وغيرهم من أصحاب المصالح.
 - العمل بأمانة لمصلحة الصندوق ومالكي الوحدات فيه، وتتضمن مسؤولية أمانة عضو مجلس إدارة الصندوق تجاه مالكي الوحدات واجب الإخلاص والاهتمام وبذل الحرص المعقول.
 - الموافقة على أية استثمارات في الصندوق.

(4) صناديق الاستثمار الأخرى التي يشرف عليها أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق

العضو	اسم الصندوق	مدير الصندوق
محمد بن سعيد الشماسي	- صندوق درة الخليج العقاري	شركة دراية المالية
	- صندوق دراية للطروحات الأولية	
	- صندوق دراية المرن للأسهم السعودية	
	- صندوق دراية الخاص رقم 100	
	- صندوق دراية لتمويل المتاجرة	
	- صندوق دراية للدخل العقاري	
	- صندوق دراية للدخل العقاري (2)	
	- صندوق دراية للرعاية الصحية	
	- صندوق دراية للعقارات التجارية	
	- صندوق دراية للاستثمار في الخدمات الغذائية	
بلال خالد بشناق	- صندوق دراية للدخل العقاري	شركة دراية المالية
بسام عبدالعزيز نور	- صندوق دراية للرعاية الصحية	شركة دراية المالية
	- صندوق دراية للعقارات التجارية	
	- صندوق دراية للاستثمار في الخدمات الغذائية	
عبدالوهاب بن سعيد السيد	- صندوق دراية للدخل العقاري	شركة دراية المالية
مشعل بن عمار الخضير	- صندوق دراية للدخل العقاري	شركة دراية المالية
	- صندوق دراية للعقارات التجارية	
هيثم راشد المبارك	- صندوق درة الخليج العقاري	شركة دراية المالية
	- صندوق دراية للعقارات التجارية	
	- صندوق دراية للطروحات الأولية	
	- صندوق دراية المرن للأسهم السعودية	

ف. مدير الصندوق

(1) اسم مدير الصندوق وعنوانه

مدير الصندوق - شركة دراية المالية

المقر الرئيسي: طريق العليا العام - مركز العليا - الدور الثاني.

هاتف: 2998000 (011)

فاكس: 4196498 (011)

ص.ب: 286546 - الرياض 11323

www.derayah.com

(2) مدير الصندوق شخص مرخص له بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم

مدير الصندوق شركة دراية المالية، وهي شركة مساهمة سعودية مغلقة، بموجب السجل التجاري رقم 1010266977 وتاريخ 1430/05/04هـ، وهي شخص اعتباري مرخص له بممارسة نشاط التعامل و الحفظ و المشورة وإدارة الأصول ومسجل لدى الهيئة بموجب أحكام لائحة الأشخاص المرخص لهم، ترخيص رقم 08109-27 بتاريخ 2008/06/16م.

(3) وصف للخدمات التي يقدمها جميع موظفي مدير الصندوق

يقدم مدير الصندوق من خلال موظفيه، وبموجب الترخيص المشار إليه في الفقرة (2) أعلاه، خدمات إدارة الأصول، الحفظ، التعامل كأصيل، التعامل كوكيل، والمشورة في الأوراق المالية، وبالنسبة للصندوق، يتولى مدير الصندوق مهام شؤون إدارة وتشغيل الصندوق بصفته كياناً مالياً مستقلاً بذاته عن أصول الشركة وذلك وفقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة ووفقاً لمصلحة مالكي الوحدات ويقوم مدير الصندوق بما يلي:

- تحديد السياسات والأحكام واللوائح التي تحكم عمليات الصندوق وفقاً للأهداف الواردة في هذه الشروط والأحكام.
- وضع إجراءات اتخاذ القرارات الواجب اتباعها لتنفيذ أعمال الصندوق.
- إبلاغ الهيئة عن أي حدث أو تطور جوهري قد يؤثر في عمل الصندوق.
- الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح والتعليمات السارية في المملكة ذات العلاقة بعمل الصندوق.
- تنفيذ استراتيجيات الاستثمار الموضحة ضمن هذه الشروط والأحكام.
- إدارة أصول الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً للشروط والأحكام.
- التأكد من نظامية وسلامة العقود التي يتم إبرامها لمصلحة الصندوق.
- الإعلان عن أي طرف ثالث يتم تكليفه بأداء أي أعمال تتعلق بالصندوق.
- تعيين المستشارين العقاريين والشركات المتخصصة في إدارة التحصيل وتشغيل العقارات.
- الترتيب والتفاوض مع جميع الجهات ذات العلاقة بأنشطة الأصول العقارية للصندوق من مديري أملاك ومقاولين واستشاريين وجهات هندسية وتسويقية وتشغيلية أخرى ويتابع كذلك أدائها لأعمالها.
- ترتيب تصفية الصندوق عند انتهاء مدة الصندوق أو وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام.
- إطلاع مالكي الوحدات عن أي وقائع جوهريّة أو تطورات قد تؤثر على أعمال الصندوق وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام.
- التواصل والمتابعة والمراجعة مع أي طرف ثالث يتم تكليفه بأداء أية أعمال تتعلق بالصندوق ويتحمل مدير الصندوق المسؤولية المالية عن خسائر الصندوق الناتجة عن الأخطاء التي تحصل بسبب إهماله الجسيم أو سلوكه المتعمد.
- الإفصاح للهيئة ومالكي الوحدات من دون تأخير عن أي تطورات جوهريّة تدرج في إطار نشاطه، ولا تكون معرفتها متاحة لعامة الناس وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، بالإضافة إلى كافة الإفصاحات المنصوص عليها في المادة (ثامناً) من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة ووفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام.
- التشاور مع أعضاء مجلس إدارة الصندوق من وقت لآخر لضمان الالتزام بأنظمة الهيئة والشروط والأحكام.

(4) أي نشاط أو عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة الصندوق أو مدير الصندوق يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق

يتملك عبدالوهاب بن سعيد السيد، وهو عضو غير مستقل في مجلس إدارة الصندوق، يملك 22% حصة في شركة متون العقارية. وشركة متون العقارية هي المستأجر الرئيسي لمستودعات الميناء في الدمام ومستودعات حي الوادي في جدة وسيتي لايف بلازا في الرياض وهي أيضاً مسؤولة عن إدارة الأملاك لأبراج متون ومركز الستين التجاري. بخلاف ذلك، لا يوجد لدى مدير الصندوق، أو لدى أعضاء مجلس إدارته، أية أنشطة أو مصلحة يحتمل تعارضها مع مصالح الصندوق بخلاف ما تم ذكره في الإقرار في أسفل كل عقار..

(5) وصف لأي تضارب جوهري في المصالح من شأنه التأثير على مدير الصندوق في أداء واجباته تجاه الصندوق وتنفيذها

حتى تاريخ إصدار هذه الشروط والأحكام، لا يوجد أي تضارب جوهري في المصالح من شأنه التأثير على مدير الصندوق في أداء واجباته تجاه الصندوق وتنفيذها، إن الاجراءات والسياسات الداخلية لمدير الصندوق تحظر على الأشخاص المشتركين في اتخاذ القرار الإستثماري تقاضي أية عمولات تتعلق بالصندوق و/أو الأصول المستحوذ عليها.

(6) أي مهمة أو صلاحية تتعلق بعمل الصندوق يقوم مدير الصندوق بتكليف طرف ثالث بها

حتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام، لم يقم مدير الصندوق بتكليف أي طرف ثالث بالقيام بأي من مهامه التي تتعلق بعمل الصندوق.

(7) استثمار مدير الصندوق في الصندوق

يجوز لمدير الصندوق الاستثمار في الصندوق سواء بالإشتراك أو من خلال تداول، وينطبق على استثمار مدير الصندوق ما ينطبق على مالكي الوحدات الآخرين في الصندوق، غير أن مدير الصندوق سيقوم في نهاية كل سنة مالية بالإفصاح عن إجمالي عدد الوحدات وعن إجمالي قيمة أي استثمارات مملوكة له في الصندوق وذلك من خلال القوائم المالية للصندوق وكذلك بملخص الإفصاح المالي.

(8) إقرارات مدير الصندوق

يقر مدير الصندوق بما يلي:

- بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق تنطبق عليهم متطلبات التأهيل التالية: (أ) أن لا يكون مفلساً أو خاضعاً لأي دعاوى إفلاس أو إعسار، (ب) لم يسبق له ارتكاب مخالفة تنطوي على إحتيال أو تصرف مخل بالنزاهة أو الأمانة، (ج) أن يمتلك المهارات والخبرات اللازمة.
- بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين ينطبق عليهم تعريف "عضو مجلس إدارة صندوق مستقل" بحسب لوائح الهيئة وقواعدها.
- بأن الأصول الحالية للصندوق والأصول التي سيتم الاستحواذ عليها لاحقاً خالية أو ستكون خالية من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من الأصل العقاري أو تشغيله.
- بأن الأصول الحالية للصندوق والأصول التي سيتم الاستحواذ عليها لاحقاً سليمة أو ستكون سليمة فنياً.
- بأن الأصول الحالية للصندوق والأصول التي سيتم الاستحواذ عليها لاحقاً خالية أو ستكون خالية من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من الأصل العقاري أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

ص. أمين الحفظ

(1) اسم أمين الحفظ وعنوانه

أمين الحفظ - شركة الإنماء للاستثمار

طريق الملك فهد، حي العليا

الرياض 11576 صندوق بريد 66333

هاتف: +966 (11) 218 5999

فاكس: +966 (11) 218 5970

www.alinmainvestment.com

(2) أمين الحفظ شخص مرخص له بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم

أمين الحفظ شركة الإنماء للاستثمار، وهي شخص اعتباري مرخص له بممارسة نشاط الحفظ ومسجل لدى الهيئة بموجب أحكام لائحة الأشخاص المرخص لهم، ترخيص رقم 37-09134.

(3) مهام أمين الحفظ

تشمل مهام أمين الحفظ ما يلي:

- فصل الأصول العقارية للصندوق عن أصوله وأصول عملائه الآخرين.
- الاحتفاظ بجميع السجلات الضرورية وغيرها من المستندات التي تؤيد تأدية التزاماته التعاقدية.
- تسجيل الأصول العقارية للصندوق باسم شركة تابعة لأمين الحفظ لصالح الصندوق أو باسم شركة تابعة لجهة مرخص لها في تقديم التمويلات قدمت تمويلاً لمصلحة الصندوق.
- التصرف بالأصول العقارية للصندوق عند صدور تعليمات خطية ومسبقاً من قبل مدير الصندوق والتقيد بتلك التعليمات، وعدم إتخاذ أي إجراء يتعلق بالأصول العقارية للصندوق إلا بموافقة خطية ومسبقاً من قبل مدير الصندوق على ذلك.
- التعاون الكلي مع طلبات المحاسبين القانونيين وغيرهم من مستشاري الصندوق ومدير الصندوق.

(4) ملخص عن اتفاقية خدمات أمين الحفظ

الموضوع	الوصف
نوع الاتفاقية	اتفاقية خدمات أمين الحفظ
أطراف الاتفاقية	- شركة دراية المالية (مدير الصندوق) - شركة الإنماء للاستثمار (أمين الحفظ)

غرض الاتفاقية	تقديم خدمات أمين الحفظ لصالح الصندوق وفقاً للمهام الواردة في الفقرة (3) أعلاه
مستوى العناية	يجب على أمين الحفظ تنفيذ إلتزاماته المنصوص عليها بموجب الاتفاقية، وبموجب أحكام الباب السابع من لائحة الأشخاص المرخص لهم بكل عناية وإهتمام، والحرص المحترف والمهني المتخصص في تقديم خدمات أمين الحفظ
تعهدات أمين الحفظ	- حفظ الأصول بالأمانة ولصالح الصندوق - أنه ليس له أو للشركة التابعة لأمين الحفظ أي حق عيني في الأصول مهما كان - أن الأصول لا تعد جزء من أصوله أو من أصول الشركة التابعة لأمين الحفظ - عدم إخضاع الأصول لأي عبء والتزام مادي أو معنوي لصالح أمين الحفظ أو أي من دائنيه أو أي طرف ثالث ما لم يوافق مدير الصندوق خطياً ومسبقاً - عدم التصرف في الأصول بأي نوع من أنواع التصرف أو الإدارة أو المشاركة في ذلك، إلا بتصريح خطي من مدير الصندوق وفقاً للاتفاقية
تقديم التقارير	التزم أمين الحفظ بتزويد مدير الصندوق بتقارير نصف سنوية، وتقارير عند طلبه توضح الأصول التي يحتفظ بها بالنيابة عنه
الأتعاب والمصروفات	وفقاً للفقرة (ل) "الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة" من هذه الشروط والأحكام
المرجعية القضائية وتسوية المنازعات	- تحكم هذه الاتفاقية وتفسر وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية، بما لا يخالف الشريعة الإسلامية - كل خلاف ينشأ بين الطرفين إذا لم يمكن حله بالطرق الودية خلال ثلاثون (30) يوماً من تاريخ نشوء الخلاف فيما بينهما يكون الفصل فيه من قبل الجهة القضائية المختصة في المملكة العربية السعودية

ق. المطور

لا ينطبق

ر. المحاسب القانوني

اسم المحاسب القانوني وعنوانه

شركة إبراهيم البسام وعبدالمحسن النمر محاسبون قانونيون (بي كي اف البسام والنمر)
شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز (التحلية)، حي السليمانية
ص.ب. 28355 الرياض 11437
هاتف: 966 (11) 206 5333
فاكس: 966 (11) 206 5444
www.pkf.com/saudi-arabia

ش. القوائم المالية

تبدأ السنة المالية من (1 يناير) حتى (31 ديسمبر) من كل عام، ويُعدُّ مدير الصندوق القوائم المالية للصندوق، وستتم مراجعتها بشكل نصف سنوي، وتدقيقها بشكل سنوي وفق المعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، ويتم تدقيق القوائم المالية بواسطة المحاسب القانوني الخاص بالصندوق، وستتم تقديم القوائم المالية الخاصة بالصندوق إلى مجلس إدارة الصندوق، ويتم إتاحتها للهيئة فور اعتمادها وإعلانها لمالكي الوحدات فور اعتمادها خلال مدة لا تتجاوز (25) يوم من نهاية المدة التي تشملها القوائم المالية الأولية المفحوصة وخلال (40) يوم من نهاية المدة التي تشملها القوائم المالية السنوية المراجعة وذلك من خلال نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني لتداول.

ت. تضارب المصالح

حتى تاريخ هذه الشروط والأحكام لا يوجد أي تضارب للمصالح يتعلق بمصالح مدير الصندوق أو الأطراف ذات العلاقة ومصالح مالكي الوحدات في الصندوق، ويسعى مدير الصندوق إلى تجنب أي حالات تضارب للمصالح والتي قد تنشأ بين مصالح مدير الصندوق أو الأطراف ذات العلاقة ومصالح مالكي الوحدات في الصندوق، وذلك بالعمل على منح مصالح مالكي الوحدات بالصندوق أولوية على مصالح مدير الصندوق أو الأطراف ذات العلاقة، وعدم تغليب مصالح مالكي الوحدات على مصالح مالكي الوحدات الآخرين في نفس الصندوق، كما يسعى مدير الصندوق إلى بذل أقصى جهوده لحل أي حالات تضارب في المصالح، وفي حال وجود أي حالات تضارب مصالح محتملة سيلتزم مدير الصندوق بالإفصاح عنها إلى مجلس إدارة الصندوق لاتخاذ القرار حيالها كما سيقوم مدير الصندوق فوراً بالإفصاح عن أي تضارب في المصالح في الشروط والأحكام وتقاريره الدورية، وسوف يقوم مدير الصندوق بتقديم الإجراءات التي ستتبع لمعالجة تضارب المصالح عند طلبها، كما سيتم إبلاغ الهيئة عن أي تضارب في المصالح قد ينشأ أثناء عمل الصندوق، وبدائيةً فقد حدد مدير الصندوق نقاط تضارب المصالح المحتملة التالية:

(1) المشاريع المشابهة لمشاريع شركة دراية المالية

قد تقوم شركة دراية المالية بإدارة الحسابات الخاصة بها بالإضافة إلى الاستثمارات والحسابات ذات الأهداف المماثلة للصندوق، ومن بين هذه الاستثمارات برامج الاستثمار الجماعي الأخرى التي يمكن أن تديرها شركة دراية المالية أو ترعاها، والتي قد تمتلك شركة دراية المالية أو إحدى شركاتها التابعة فيها حصة من رأس المال.

بالإضافة إلى ذلك، فإنه وفقاً للقيود المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام يجوز لشركة دراية المالية في المستقبل القيام بدور مدير الصندوق، أو مدير الاستثمار أو الشريك العام في صناديق استثمارية أخرى، ويجوز أن يستثمر واحد منها أو أكثر في مشاريع مشابهة لتلك التي يطورها الصندوق.

(2) المعاملات مع مدير الصندوق والشركات التابعة

قد يدخل الصندوق في معاملات مع مدير الصندوق أو الشركات التابعة له أو الشركات التي كانت تابعة له في السابق، أو مع غيرها من الكيانات الأخرى التي تمتلك فيها شركة دراية المالية حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة، وعلى سبيل المثال فقد تقدم شركة دراية المالية أو بعض الشركات التابعة لها خدمات معينة للصندوق، وسيتم الإفصاح لمجلس إدارة الصندوق عن جميع المعاملات التي تتم ما بين الصندوق ومدير الصندوق والشركات التابعة له والكيانات التي تمتلك فيها شركة دراية المالية حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة.

(3) مجلس إدارة الصندوق

سيشرف مجلس إدارة الصندوق على حل وتسوية أي تضارب في المصالح لأي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق، حيث قد يكون لأي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق مصالح مرتبطة بمجموعة كبيرة من الأنشطة العقارية وغيرها من الأنشطة التجارية. وقد تتضارب هذه الأنشطة من وقت لآخر مع مصالح الصندوق وفي هذه الحالة فإن العضو الذي تتضارب مصالحه سيتم الامتناع عن التصويت في الأمر الذي يخصه. ويتحمل أعضاء مجلس إدارة الصندوق واجبات الحرس والعناية تجاه مالكي الوحدات بموجب المسؤوليات المذكورة في هذه الشروط والأحكام، وسوف يبذلون جميع الجهود لحل وتسوية جميع حالات تضارب المصالح عن طريق تقديرهم للأمور بحسن نية عند وقوعها.

(4) المعاملات الخاصة بالأطراف ذوي العلاقة

يمكن أن يدخل الصندوق - من وقت لآخر - في صفقات مع الأطراف ذوي العلاقة شريطة أن يتم الإفصاح عن تلك الصفقات لمجلس إدارة الصندوق وأن تتم بناءً على شروط السوق السائدة، وإذا رغب أحد الأطراف ذوي العلاقة - بما في ذلك أي صندوق تم تأسيسه من قبل مدير الصندوق - في الدخول في صفقة مع الصندوق فإن مدير الصندوق سيحصل على موافقة مجلس إدارة الصندوق ويجب أن يكون سعر الشراء المدفوع أو المستلم متوافقاً مع التقييمات المستقلة وبناءً على تعاملات تجارية بحته.

ث. الإفصاح ورفع التقارير لمالكي الوحدات

يلتزم مدير الصندوق بالإفصاح عن الآتي للهيئة ومالكي الوحدات:

- (1) أي تطورات جوهرية تدرج في إطار نشاطه ولا تكون معرفتها متاحة لعامة الناس، وقد تؤثر في أصول الصندوق وخصومه أو في وضعه المالي أو في 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 أو يؤدي إلى تغير في سعر الوحدة المدرجة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته بأدوات الدين (إن وجدت).
- (2) أي صفقة لشراء أصل أو بيعه أو رهنه أو تأجيله بسعر يساوي أو يزيد على 10% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
- (3) أي خسائر تساوي أو تزيد على 10% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
- (4) أي تغيير في تشكيل أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو في لجان الصندوق (إن وجدت).
- (5) أي نزاع، بما في ذلك في دعوى قضائية أو تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي أو يزيد على 5% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
- (6) الزيادة أو النقصان في صافي أصول الصندوق بما يساوي أو يزيد على 10% وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
- (7) الزيادة أو النقصان في إجمالي أرباح الصندوق بما يساوي أو يزيد على 10% وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
- (8) أي صفقة بين الصندوق وطرف ذي علاقة أو أي ترتيب يستثمر بموجبه اكل من الصندوق وطرف ذي علاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلاً له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب مساوية أو تزيد على 10% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
- (9) أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسية للصندوق يساوي أو يزيد على 5% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
- (10) أي تغيير للمحاسب القانوني.
- (11) أي تغيير في تشكيل مجلس إدارة الصندوق.
- (12) تعيين أمين حفظ بديل.
- (13) صدور حكم أو قرار أو إعلان أو أمر من محكمة أو جهة قضائية سواء في المرحلة الابتدائية أم الاستئنافية، يمكن أن يؤثر سلباً في استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله تزيد قيمته الإجمالية على 5% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
- (14) أي تغيير مقترح في رأس مال الصندوق.

كما يلتزم مدير الصندوق بالإضافة إلى متطلبات الإفصاح الواردة في لائحة صناديق الاستثمار العقاري (بما في ذلك التقارير المقدمة إلى مالكي الوحدات والتقارير المالية الأولية والسنوية)، بالإفصاح عن الآتي كل ستة أشهر بحد أقصى:

- (1) أي تغييرات أساسية أو جوهرية أو مهمة تؤثر في عمل الصندوق.
- (2) بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات.

مع مراعاة ما ورد في الفقرة (ش) "القوائم المالية" من هذه الشروط والأحكام، يلتزم مدير الصندوق بإعداد وتقديم تقارير سنوية إلى مالكي الوحدات تتضمن المعلومات الآتية:

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

خ. المعلومات الأخرى

- (1) إن أية معلومات أو سجلات أو إشعارات يقدمها مدير الصندوق ليس المقصود منها تقديم أية نصيحة أو أي تقييم ويجب أن لا تعتبر كتوصية لأي مالك وحدات بأن يستثمر أو يشتري وحدات في الصندوق، ولا يقدم مدير الصندوق أي نصيحة لمالكي الوحدات تتعلق بالصندوق أو بالاستثمار. ويكون كل مستثمر مسؤولاً عن القيام بتحرياته المستقلة وتقييمه لملاءة الصندوق والاستثمار فيه.
- (2) يتعهد مدير الصندوق بالالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.
- (3) إن صافي الأصول العقارية للصندوق مملوكة بشكل كامل لمالكي الوحدات مجتمعين، ولا يكون لمدير الصندوق أو أمين الحفظ أي مصلحة أو مطالبة في هذه الأصول، إلا إذا كان مدير الصندوق مالكا لوحدة في الصندوق، أو كان مسموحاً بتلك المطالبات ومفصلاً عنها في الشروط والأحكام، ولا يكون لدائني مدير الصندوق أو أمين الحفظ أي حق في أموال الصندوق أو أصوله.
- (4) على مالكي الوحدات أن يحصلوا على مشورة مهنية بخصوص آثار الزكاة والضرائب على امتلاكهم أو حيازتهم أو تصرفهم في وحدات الصندوق، كما يجب أن يعلم مالكي الوحدات أنه يجوز لمدير الصندوق إذا لزم الأمر وكان ذلك مسموحاً به بموجب الأنظمة أن يدفع الزكاة التي تفرض على الصندوق أو الأصول العقارية من أموال الصندوق وسيكون كل مستثمر مسؤولاً عن دفع الزكاة والالتزامات الضريبية المترتبة عليه.
- (5) يتعهد مالكي الوحدات في هذا الصندوق في كل الأوقات بالتقيد بالقوانين والأنظمة في المملكة العربية السعودية والتي تشمل قوانين مكافحة غسل الأموال السارية المفعول أو أية تعديلات تطرأ عليها، ويحق لمدير الصندوق رفض أي طلب تعامل مع أي من المستثمرين أو تقديم المشورة له أو الاجارة لحسابه إذا رفض تقديم معلومات مطلوبة وإثبات الهوية بالشكل المقنع لمدير الصندوق أو تحديث البيانات المطلوبة منه سنوياً بموجب قوانين مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب كما سيكون مدير الصندوق ملزماً بإبلاغ وحدة التحريات المالية بوزارة الداخلية ووحدة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب التابعة للهيئة عن أي عملية مشتبها فيها وذلك بإرسال تقرير عنها دون الإفصاح بذلك للمستثمر وسيستمر مدير الصندوق بالتعامل مع المستثمر حتى يتم إصدار تعليمات محددة له بهذا الشأن.
- (6) إن الصندوق يدار طبقاً للمعايير الشرعية وذلك وفقاً لتوجيهات المستشار الشرعي للصندوق، بحيث يقوم المستشار الشرعي للصندوق بمراقبة أعمال الصندوق، وعملياته واستثماراته للتأكد من توافقه مع أحكام الشريعة الإسلامية، كما يشرف المستشار الشرعي كذلك بشكل مستمر على عمليات الصندوق، والسياسات، وأنشطة الصندوق للتأكد من توافقه مع أحكام الشريعة الإسلامية.

تم تعيين شركة دار المراجعة الشرعية من قبل مدير الصندوق كمستشار شرعي للإشراف وتقديم المشورة بشأن توافق الصندوق مع أحكام الشريعة الإسلامية واعتمادها. تتخذ دار المراجعة الشرعية من الشرق الأوسط مقراً لعملياتها كما تملك شبكة تتألف من (28) مستشار شرعي حول العالم لتغطية الأسواق التي تتركز فيها الأنشطة المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مثل: ماليزيا، المملكة العربية السعودية، الجزائر، مصر، قطر، الإمارات، السودان ومملكة البحرين.

شركة دار المراجعة الشرعية مرخصة من قبل مصرف البحرين المركزي من أجل توفير خدمات التدقيق الشرعي، والهيكلية، والمراجعة والإعتماد (الفتوى)، وخدمات الإشراف والرقابة الشرعية. المستشار الشرعي الذي قام بمراجعة الصندوق هو الشيخ صلاح الشلهوب. وسيقوم المستشار الشرعي بالرقابة الشرعية وإجراء التدقيق الشرعي السنوي على عمليات واتفاقيات الصندوق ليؤكد لمجلس الإدارة بأن عمليات الصندوق واستثماراته متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

الشيخ الدكتور صلاح بن فهد الشلهوب:

الشيخ الدكتور صلاح مستشار شرعي حاصل على شهادة الدكتوراة في التمويل الإسلامي بجامعة إدنبرة بالمملكة المتحدة والماجستير من جامعة الإمام في المملكة العربية السعودية، يشغل حالياً وظيفة أستاذ مساعد بقسم الدراسات الإسلامية و العربية بكلية الدراسات المساندة و التطبيقية بجامعة الملك فهد للبترول والمعادن، كتب العديد من البحوث والمقالات تتعلق بالقطاع المصرفي الإسلامي نشرت في صحف عديدة أبرزها صحيفة الاقتصادية. التاريخ المهني:

- عضو الهيئة الشرعية لشركة وقاية للتأمين التكافلي.
- عضو الهيئة الشرعية لشركة سيب تكافل للتأمين التكافلي (قطر).
- عضو الهيئة الشرعية للبنك التجاري الدولي (دبي).
- عضو الهيئة الشرعية لشركة إنفستريد المالية (البحرين).
- عضو الهيئة الشرعية لشركة بي أم ديلو المالية (دبي).
- عضو الهيئة الشرعية لشركة الوطنية للتأمين التعاوني.
- عضو الهيئة الشرعية لشركة أمانه للتأمين التعاوني.
- عضو الهيئة الشرعية لصناديق المستثمر للأوراق المالية.
- عضو الهيئة الشرعية لصندوق استرااليا العقاري.
- عضو الهيئة الشرعية لصناديق دراية المالية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية.
- عضو الهيئة الشرعية لصناديق وساطة المالية.
- عضو الهيئة الشرعية لشركة إتيان كابيتال.

التحصيل العلمي:

- حاصل على شهادة الدكتوراه في التمويل الإسلامي بجامعة إدنبرة بالمملكة المتحدة.
- شهادة الماجستير من جامعة الإمام في المملكة العربية السعودية.

مطبوعات:

- أسهم الشركات من منظور إسلامي.
- البيع بالتقسيط في الشريعة الإسلامية : النظرية والتطبيق.
- التورق المنظم في الشريعة الإسلامية: كدراسة عن التورق المنظم والمطبق في المؤسسات المالية الإسلامية.
- التمويل الإسكاني في الشريعة الإسلامية: دراسة عن بعض المنتجات العقاري التي تقدمها المصارف الإسلامية.

د. تعديل شروط الصندوق وأحكامه

لمدير الصندوق تعديل هذه الشروط والأحكام بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات على أي تغيير أساسي مقترح للشروط والأحكام، وبعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات، يقوم مدير الصندوق بالحصول على موافقة الهيئة الشرعية و هيئة السوق المالية على التغيير الأساسي. وتعتبر أي من التغييرات الآتية تغييراً أساسياً:

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

سيقوم مدير الصندوق بتقديم نسخة محدثة من الشروط والأحكام إلى الهيئة وأمين الحفظ خلال (10) أيام من إجراء أي تغيير عليها.

ويقوم مدير الصندوق بنشر نسخة من الشروط والأحكام على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني لتداول. ويجب على مدير الصندوق نشر النسخة المحدثة من الشروط والأحكام على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني لتداول خلال (10) أيام من إجراء أي تحديث عليها بما في ذلك التحديث السنوي لأداء الصندوق.

ويلتزم مدير الصندوق بالإعلان على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني لتداول عن تفاصيل أي تغييرات جوهرية في شروط وأحكام الصندوق وذلك قبل (10) أيام من تاريخ سريان التغيير.

ض. النظام المطبق

تخضع هذه الشروط والأحكام وتُفسر وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية والخاضعة لإشراف هيئة السوق المالية.

سوف يسعى مدير الصندوق وكل مستثمر إلى الحل الودي لأي نزاع ينشأ عن أو فيما يتعلق بهذه الشروط والأحكام، والمسائل الواردة في هذه الشروط والأحكام. وفي حالة وجود نزاع لم يتم التوصل لحل ودي بشأنه خلال (30) يوم من تاريخ الإخطار به، فإن الجهة القضائية المختصة بالنظر في النزاع هي لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية.

ملحق 1: المعايير الشرعية

- (1) المعايير الشرعية لأجور مدير الصندوق
- يجوز لمدير الصندوق أن يتقاضى أجوراً من المستثمر لقاء اشتراكه؛ لأنها عوض عن منافع متقومة شرعاً سواء أكان هذا الأجر مبلغاً مقطوعاً أم نسبة مخصصة من قيمة الوحدة المشتراة شريطة أن تكون هذه الأجور منصوصاً عليها في شروط وأحكام الصندوق.
 - يجوز لمدير الصندوق اقتطاع حوافز للأداء، وهي رسوم إضافية يشترطها مدير الصندوق على المستثمر في حال زيادة مستوى الأرباح عن حد معين متفق عليه؛ لأنها جزء من الأجرة مآلها إلى العلم ولا تؤدي إلى المنازعة، شريطة أن تكون النسبة محددة ومعلومة للمستثمر في شروط وأحكام الصندوق.
- (2) المعايير الشرعية لإدارة الصندوق وتسويقه
- يجب على مدير الصندوق بذل جهده وطاقته في استثمار أموال الصندوق على الوجه الأمثل والأفضل لمصلحة المستثمرين.
 - يجب على مدير الصندوق استثمار أموال الصندوق في الغرض الذي أنشئ الصندوق من أجله ولا يجوز له الاستثمار فيما لم ينص عليه في شروط وأحكام الصندوق إلا بعد إخطار المستثمرين.
 - يجوز أن ينص مدير الصندوق على نسبة الربح المتوقعة من الاشتراك في الصندوق بناء على دراسة السوق، شريطة أن يكون ذلك على سبيل التقريب والتوقع.
 - يجب على مدير الصندوق الإفصاح التام عن جميع المصاريف المحملة على الصندوق .
 - يجب أن تكون جميع الوثائق المتعامل بها في الصندوق من عقود وغيرها من النماذج لا تخالف الأحكام والضوابط والمعايير الشرعية.
 - يجب أن تعرض جميع الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق على الهيئة الشرعية لمراجعتها واعتمادها قبل المضي قدماً في توقيعها مع أطراف أخرى.
 - لا يجوز لمدير الصندوق الدخول في أي عقد يترتب عليه دفع أو استحقاق فوائد ربوية، وله اتخاذ الإجراءات القضائية للحصول على مستحقاته.
- (3) المعايير الشرعية لتأجير أصول الصندوق وبيعها
- يستثمر الصندوق أمواله في مشاريع عقارية مباحة شرعاً وليس لديها ارتباط بالفائدة الربوية.
 - لا يجوز للصندوق أن يحتسب أي فوائد ربوية في حال تأخر أي طرف عن سداد التزاماته، وله اتخاذ الإجراءات القضائية المناسبة للحصول على مستحقاته.
 - يجوز لمدير الصندوق تأجير العقارات شرط ألا يؤجرها لمن يزاول نشاطاً محرماً شرعاً؛ كالتأجير على البنوك الربوية.
 - لا يجوز أن يستثمر مدير الصندوق في العقارات التي تتركز أنشطته المستأجرين فيها على الأنشطة المحرمة التالية:
 - القمار.
 - إنتاج التبغ.
 - التأمين التجاري ومؤسسات التمويل الربوي.
 - أي أنشطة غير متوافقة أخرى تحددها الهيئة الشرعية.
 - يمكن لمدير الصندوق أن يستثمر في العقارات المؤجرة إلى شركات أو أشخاص لا يتوافقون مع المعايير المبينة أعلاه بما فيهم البنوك، شركات التأمين..... إلخ على أن يكون الإيجار المتحصل من هذه الجهات يمثل ما نسبته 5% أو أقل من مجموع الإيجارات المتحصلة من العقار مع مراعاة الشروط التالية:
 - الإيراد المتحصل من هذه الجهات يتم التصديق به إلى الجهات الخيرية بعد أخذ موافقة الهيئة الشرعية.
 - إذا كان مدير الصندوق يستطيع استبدال المستأجر ذو النشاط الغير المتوافق مع مستأجر نشاطه متوافق مع الضوابط والأحكام الشرعية دون إلحاق ضرر بالصندوق من الناحية المالية والقانونية فعليه المضي قدماً في استبدال المستأجر بعد إعطائه إنذار كتابي مدته 3 شهور.
 - إذا كان الإجراء المذكور أعلاه سيسبب أضرار مالية أو قانونية على الصندوق ففي هذه الحالة يترك هذا المستأجر إلى أن تنتهي مدة الإجارة ولا يتم تجديد العقد.
 - إذا استثمر مدير الصندوق في عقار لا يوجد به مستأجرين أو كان كل المستأجرين نشاطهم متوافق مع الأحكام والضوابط الشرعية فلا يجوز لمدير الصندوق تأجير العقار لمستأجر نشاطه غير متوافق مع الأحكام والضوابط الشرعية حتى ولو كان المدخول من هذا المستأجر أقل من 5% من مجموع الإيجارات المتحصلة.

ملحق 2: إقرارات مدير الصندوق

1. يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام صندوق دراية ريت قد تم إعدادها وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، والتعليمات الخاصة بالصناديق العقارية المتداولة، والصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.
2. يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى كافة التحريات المعقولة، وحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية السعودية والسوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى هذه الشروط والأحكام.
3. يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقار فنياً وخلوّه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
4. باستثناء ما تم ذكره في الفقرة (و) البند (5) "وصف للأصول الحالية للصندوق" يقر مدير الصندوق بوجود/عدم وجود تضارب مصالح مباشرة/غير مباشرة بين:
 - a. مدير الصندوق.
 - b. مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
 - c. مالك/مالك العقارات المرتبطة بالصندوق.
 - d. مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10 % أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.
5. 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 تصرف مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.
6. يقر مدير الصندوق بأن العضوين المستقلين، مطابقان لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وكذلك سينطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق طيلة عمر الصندوق.
7. يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي أنشطة عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق "شركة دراية المالية" يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.
8. يقر مدير الصندوق أنه لا توجد حالات لتضارب في المصالح والتي من شأنها أن تؤثر على مدير الصندوق في القيام بواجباته تجاه الصندوق.
9. يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في الفقرة "ل. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة" من هذه الشروط والأحكام.
10. 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 "ح. الإشتراك" من هذه الشروط والأحكام، سيتم إرجاع كامل مبالغ الإشتراك للمستثمرين.
11. يقر مدير الصندوق أنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق. وسوف يلتزم مدير الصندوق أعضاء مجلس الإدارة بإبلاغ المجلس عن مصالحهم الشخصية المباشرة أو غير المباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق على أن يُسجل في محضر الاجتماع. وسوف يضمن مدير الصندوق بأن لا يشترك العضو ذي المصلحة في أي تصويت على القرارات الصادرة في هذا الشأن.
12. يقر مدير الصندوق بأنه قد تم الإفصاح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الإشتراك في الصندوق وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير التي تم ذكرها في هذه الشروط والأحكام.
13. يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من 50 % من قيمة الوحدات، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:
 - a. التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛
 - b. التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛
 - c. التغيير الذي قد يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛
 - d. أي زيادة في رأسمال الصندوق.
14. يقر مدير الصندوق أنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول وسيعمل مدير الصندوق والمدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق إلى خسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي تصرف غير متعمد يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق. فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤولية عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرف بحسن نية ويثبت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم مسبق

بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق - بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيايل أو سوء التصرف المتعمّد.

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

16. 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 ماثم ذكره في الشروط والأحكام.

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

18. يقر مدير الصندوق بأن ملاك العقار والمستأجرين ليسوا عرضة حجز أو تحفظ على ممتلكاتهم أو حساباتهم.

ملحق 3: مالكو شركة متون العقارية

الرقم	اسم المالك	نسبة التملك
1	عبدالوهاب سعيد عبدالله السيد	21.999%
2	خالد سعيد عبدالله السيد	18.999%
3	أحمد سعيد عبدالله السيد	16.998%
4	أسماء سعيد عبدالله السيد	12.000%
5	هيا سعيد عبدالله السيد	11.000%
6	عبدالعزيز سعيد عبدالله السيد	10.000%
7	عبدالرحمن سعيد عبدالله السيد	4.000%
8	نورة جبران حزام القحطاني	3.000%
9	منيرة سعيد عبدالله السيد	2.000%
10	عمر عبدالله عمر الشويعر	0.002%
11	سعود أحمد سعيد السيد	0.002%

ملحق 4: مالكو شركتي نساخ للتطوير العمراني ورتال للتطوير العمراني

ملكية شركة نساخ للتطوير العمراني			ملكية شركة رتال للتطوير العمراني		
الرقم	اسم المالك	نسبة التملك	الرقم	اسم المالك	نسبة التملك
1	شركة رتال للتطوير العمراني	100.0%	1	شركة الفوزان القابضة	99.0%
			2	شركة الفوزان للإستثمار المحدودة	1.0%

ملكية شركة الفوزان القابضة			ملكية شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان		
الرقم	اسم المالك	نسبة التملك	الرقم	اسم المالك	نسبة التملك
1	شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان	60.0%	1	محمد الفوزان	50.0%
2	خالد الفوزان	10.0%	2	شركة معالي القابضة	40.0%
3	علي الفوزان	10.0%	3	عبد اللطيف الفوزان	7.0%
4	عبدالله الفوزان	10.0%	4	خالد الفوزان	1.0%
5	فوزان الفوزان	10.0%	5	علي الفوزان	1.0%
			6	عبدالله الفوزان	100.0%

ملكية شركة معالي القابضة			ملكية شركة أزدان العربية للتجارة		
الرقم	اسم المالك	نسبة التملك	الرقم	اسم المالك	نسبة التملك
1	عبد اللطيف الفوزان	69.9%	1	عبد اللطيف الفوزان	70.0%
2	خالد الفوزان	10.0%	2	خالد الفوزان	10.0%
3	علي الفوزان	10.0%	3	علي الفوزان	10.0%
4	عبدالله الفوزان	10.0%	4	عبدالله الفوزان	10.0%
5	أزدان العربية للتجارة	0.1%			

ملحق 5: مثال لاحتساب الرسوم المتكررة

المصاريف التي يتم تحميلها على الصندوق على أساس مبلغ الاشتراك الافتراضي وباقتراض حجم الصندوق 500 مليون ريال

مبلغ الاشتراك الافتراضي	1,000,000 ريال
أتعاب الإدارة (0.85%)	8,492 ريال
رسوم الحفظ (0.03% وحد أعلى 120,000 ريال سنوياً)	240 ريال
أتعاب المحاسب القانوني (30,000 ريال سنوياً)	60 ريال
أتعاب اللجنة الشرعية (18,750 ريال سنوياً)	37.50 ريال
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (24,000 ريال سنوياً)	48 ريال
رسوم أخرى (0.05%)	499.81 ريال
إجمالي الرسوم والمصاريف السنوية المتكررة	9,378 ريال
إجمالي الرسوم والمصاريف السنوية المتكررة	0.94%
إجمالي قيمة التوزيعات المتوقعة (بناءً على عائد إيجار تقديري 8.5%)	85,000 ريال
صافي قيمة التوزيعات المتوقعة (بناءً على عائد إيجار تقديري 8.5%)	75,622 ريال
صافي عائد التوزيعات المتوقعة %	7.56%
رسوم الاشتراك (2.00%)	20,000 ريال – لا يتم تحميلها على الصندوق ويتحملها المشترك مباشرة.

الإقرار والتوقيع

لقد قمت/قمنا بقراءة هذه الشروط والأحكام الخاصة بصندوق دراية ريت وفهم ما جاء بها والموافقة عليها وتم الحصول على نسخة منها والتوقيع عليها.

الاسم: الهوية:

العنوان: الجوال:

هاتف: فاكس:

التوقيع:

مدير المطابقة والإلتزام ومكافحة غسل الأموال
محمد أحمد اليامي

الرئيس التنفيذي
محمد بن سعيد الشماسي