

بسم الله والصلاة والسلام على رسول الله وعلى آله وصحبه أجمعين

الشروط والأحكام
صندوق "الريان ريزيدنس"
Alrayan Residence Fund
صندوق استثمار عقاري عام مقفل

مدير الصندوق	شركة بلوم للاستثمار السعودية
أمين الحفظ	مجموعة النفيعي للاستثمار
المطور	شركة دار الماجد للتطوير والاستثمار العقاري (الماجدية ريزيدنس)
حجم الصندوق المستهدف	55 مليون ريال (55,000 وحدة، بسعر 1,000 ريال للوحدة).

لا يجوز توزيع هذا المستند في المملكة إلا على الأشخاص المحددين في لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية، ولا تعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله وتخلى الهيئة نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو الاعتماد على أي جزء منه، ويجب على الراغبين في الاشتراك في الصندوق المطروح بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالأوراق المالية محل الطرح، وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند فيجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مرخص له.

كما يؤكد مدير الصندوق أن شروط وأحكام صندوق الريان ريزيدنس قد تم إعدادها وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.

يجب على الراغبين في الاشتراك في وحدات الصندوق قراءة هذه الشروط والأحكام بعناية وفهمها فهماً تاماً، وفي حال تعذر فهم محتويات هذه المستندات ننصح بأخذ المشورة من مستشار مالي مرخص له.

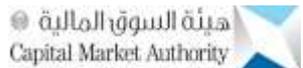
صدرت هذه الشروط والأحكام بتاريخ 2020/11/19 م

تمت موافقة هيئة السوق المالية بتأسيس صندوق الاستثمار وطرح وحداته بتاريخ 2020/11/18 م

الفهرس

2	الفهرس
3	دليل الصندوق
6	(أ) اسم الصندوق ونوعه
6	(ب) عنوان المقر الرئيس لمدير الصندوق
6	(ج) مدة الصندوق
6	(د) أهداف الصندوق
6	(هـ) غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية
6	(و) ملخص استراتيجيات الصندوق
10	(ز) مخاطر الاستثمار في الصندوق
13	(ح) اللجنة الشرعية
15	(ط) إجراءات الاشتراك وتخصيص الوحدات
16	(ي) الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة
15	(ك) تقييم أصول الصندوق
16	(ل) تداول وحدات الصندوق
16	(م) انقضاء الصندوق
20	(ن) مجلس إدارة الصندوق
22	(س) مدير الصندوق
23	(ع) أمين الحفظ
24	(ف) المطور
25	(ص) المحاسب القانوني
25	(ق) القوائم المالية
25	(ر) تضارب المصالح
25	(ش) رفع التقارير لمالكي الوحدات
26	(ت) المعلومات الأخرى
27	(ث) إجراء تعديلات على الشروط والأحكام
27	(خ) النظام المطبق

دليل الصندوق

اسم الصندوق	صندوق الريان ريزيدنس	
مدير الصندوق	شركة بلوم للإستثمار السعودية  بلوم للإستثمار السعودية BLOMINVEST SAUDI ARABIA (Licensed by Capital Market Authority)	
أمين الحفظ	مجموعة النفيعي للإستثمار  مجموعة النفيعي للإستثمار Al-Nefae Investment Group	
المحاسب القانوني	المحاسبون المتحدون  RSM	
المثمنون العقاريون بعد انطلاق الصندوق	شركة أفق للتقييم العقاري  HORIZON Real Estate Valuation	
	مكتب المكعبات البيضاء  WHITE CUBES REAL ESTATE	
المطور	شركة دار الماجد للتطوير والإستثمار العقاري  الماجدية ريزيدنس ALMAJDIAH RESIDENCE	
الجهة الرقابية	هيئة السوق المالية  هيئة السوق المالية Capital Market Authority	
	حي العجدية- طريق الملك فهد- بناية الأولى- الدور الثالث، هاتف: 011)4949555 (فاكس: 011)4949551 ص.ب: 8151 - الرياض: 11482 - المملكة العربية السعودية - الموقع الإلكتروني: www.Blom.sa - مرخصة من قبل هيئة السوق المالية (ترخيص رقم 37-08094) بتاريخ 1429/01/12 هـ. الموافق 2008/8/21	
	جدة - شارع التحلية - مركز بن حمران الدور السابع مكتب 704 البرج ب هاتف: +966 126655071 فاكس: +966 126655723 البريد الإلكتروني: csu@nefaie.com	
	الرياض - طريق الملك عبدالله تقاطع شارع العليا - مركز السيف - الدور الثالث هاتف: 0114562974 - فاكس 0114940587	
	الرياض - طريق الملك فهد - حي العجدية ص ب 4974 الرياض 12361 هاتف 0112102542 فاكس 0112102543	
	الرياض - شارع الأمير محمد بن سعد - هاتف: +966 11 810 1765	
	6869 - شارع أحمد بن شيبان - حي القيروان - الرياض 3463 - 13531 هاتف 920011719	
	طريق الملك فهد - حي العجدية ص.ب 87171 الرياض 11642 هاتف 800-245-1111 بريد إلكتروني info@cma.org.sa	

قائمة المصطلحات

- "يوم": يوم عمل في المملكة طبقاً لأيام العمل الرسمية في الهيئة.
- "يوم عمل": يعني أي يوم عمل يفتح فيه مدير الصندوق أبوابه للعمل في الرياض بالمملكة العربية السعودية.
- "الهيئة" أو "هيئة السوق المالية" هي الجهة الإشرافية في المملكة العربية السعودية التي تقوم بالإشراف والرقابة على أعمال الأوراق المالية في المملكة.
- "مجلس إدارة الصندوق": مجلس يعين مدير الصندوق أعضائه بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ لمراقبة أعمال مدير الصندوق.
- "أمين الحفظ": شخص مرخص له من هيئة السوق المالية السعودية، بنشاط الحفظ، وسوف يتم تسجيل أصول الصندوق العقارية باسم منشأة ذات غرض خاص (SPV).
- "إجمالي الأصول": هو مجموع قيمة كافة أصول الصندوق التي تندرج تحت بند (الأصول) في القوائم المالية للصندوق. مثل (النقد المتوفر، الذمم المدينة، عقارات تحت التطوير، استثمارات أخرى... وغيرها). "صافي قيمة أصول الصندوق": حاصل طرح إجمالي التزامات الصندوق من إجمالي أصوله.
- "SPV" أو "منشأة ذات غرض خاص": هي منشأة أو شركة شركة يتم تأسيسها وفق أنظمة وزارة التجارة بهدف حفظ أصول الصندوق، وتكون مملوكة بالكامل لأمين حفظ الصندوق وهي (شركة صندوق الريان العقاري).
- "الطرح": يعني الطرح العام لبيع وحدات الصندوق وفقاً لهذه الشروط والأحكام.
- "طرف ذو علاقة": يعني أي من:
 - (أ) مدير الصندوق؛
 - (ب) أمين الحفظ؛
 - (ت) شركة التطوير؛
 - (ث) مئتمن الصندوق؛
 - (ج) المحاسب القانوني للصندوق؛
 - (ح) أعضاء مجلس إدارة الصندوق؛
 - (خ) أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته (5%) من صافي أصول صندوق الاستثمار العقاري؛
 - (د) أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم أو أي من المديرين التنفيذيين أو الموظفين لدى أي من الأطراف أعلاه.
- "مدير الصندوق" أو "بلوم" أو "بلوم للاستثمار السعودية": مدير الصندوق المرخص من قبل هيئة السوق المالية بترخيص رقم 37-08094 لممارسة أنشطة التعامل بصفة أصيل، ووكيل، والتعهد بالتغطية، والإدارة، والترتيب، وتقديم المشورة، والحفظ في أعمال الأوراق المالية.
- "ريال": أي الريال السعودي، العملة الرسمية للصندوق.
- "السعودية" أو "المملكة": المملكة العربية السعودية.
- "الوحدة": تعني أي وحدة من وحدات الصندوق.
- "مالك الوحدات": أي مستثمر يمتلك وحدة أو أكثر من وحدات الصندوق.
- "مطور الصندوق": وتعني الجهة الفنية المعنية والمُعَيَّن أو قد يتم تعيينه من الصندوق لتطوير العقارات لصالح الصندوق.
- "الشروط والأحكام": تعني جميع البنود الواردة في هذه النشرة.
- "اللجنة الشرعية": تعني اللجنة الشرعية المستقلة المعينة من قبل الصندوق.
- "يوم التقويم": يتم تقويم أصول الصندوق كل نصف سنة مالية في (06/30 و 12/31) من كل سنة ميلادية وذلك بهدف إصدار سعر استرشادي للوحدة وقد يكون يوم التقويم هو آخر يوم عمل من شهر يونيو وآخر يوم عمل من شهر ديسمبر.
- "المستثمر" أو "المستثمر المحتمل": هو أي مستثمر مؤهل مهتم بالاستثمار أو يرغب بالاستثمار في الصندوق.
- "تغييرات أساسية في الشروط والأحكام": يقصد بها أي من التالي:
 1. التغيير المهم في أهداف الصندوق العام أو طبيعته.
 2. التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق.
 3. التغيير الذي يزيد إجمالي المدفوعات التي تسدد من أصول الصندوق العام المقفل بشكل جوهري.
 4. التغيير الذي يكون له تأثير سلبي أو جوهري في حقوق مالكي الوحدات فيما يتعلق بالصندوق العام المقفل.
 5. التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المقفل.
- "تطورات جوهريّة": وتعني تطورات جوهريّة تدرج في إطار نشاط الصندوق، وقد تؤثر في أصول الصندوق وخصومه أو في وضعه المالي أو في المسار العام لأعماله أو أي تغيير يكون له تأثير جوهري في وضع الصندوق أو يؤدي إلى انسحاب طوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق، ويمكن بدرجة معقولة أن يؤدي إلى تغير في سعر الوحدة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته.
- "تاريخ انطلاق الصندوق": هو تاريخ أول يوم عمل للصندوق بعد إقفال الطرح الأول لوحدات الصندوق.
- "بنك محلي/ بنوك محلية": أي بنك يعمل في المملكة العربية السعودية وخاضع لإشراف مؤسسة النقد العربي السعودي.

- "وديعة المرابحة": هي عبارة عن وديعة منخفضة المخاطر في أسواق النقد، مطابقة للمعايير الشرعية للبنك المودع لديه الاستثمار.
- "المستثمرون المؤهلون" المواطنون السعوديين، والشركات والمؤسسات السعودية، والجهات الحكومية، والجمعيات غير الربحية والأوقاف، ومواطني دول مجلس التعاون، والمقيمين إقامة نظامية في المملكة، إضافة إلى كل من يحق له الاستثمار في السوق المالية السعودية بحسب أنظمة هيئة السوق المالية. القوة القاهرة: هي الظروف والحوادث التي قد تواجه أنشطة الصندوق وتكون خارج سيطرة مدير الصندوق، بحيث لا يمكن دفعها أو التنبؤ بها مطلقاً، مثل الفيضانات والأعاصير والكوارث الطبيعية أو الحرائق أو أعمال الشغب أو الحروب أو الإضرابات وليس ناتجاً عن خطأ أو إهمال من جانب مدير الصندوق أو تابعيه.

الشروط والأحكام

(أ) اسم الصندوق ونوعه

اسم الصندوق هو "صندوق الريان ريزيدنس" وهو صندوق استثمار عقاري مقفل ومطروح طرْحاً عاماً، تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

(ب) عنوان المقر الرئيس لمدير الصندوق

مدير الصندوق: شركة بلوم للاستثمار السعودية، حي العجدة- طريق الملك فهد- بناية الأولى - الدور الثالث، هاتف: (011)4949555 فاكس: (011)4949551 ص.ب: 8151 - الرياض: 11482 - المملكة العربية السعودية - الموقع الإلكتروني: www.blom.sa

(ج) مدة الصندوق

مدة "صندوق الريان ريزيدنس" هي سنة ونصف ميلادية (1.5 سنة)، بدايةً من يوم العمل التالي لتاريخ إقفال فترة الاشتراك، قابلة للتمديد لسنة واحدة، وفي حال التمديد لأي مدة إضافية أخرى فيجب الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق، وموافقة مالكي الوحدات، وموافقة الهيئة وذلك بطلب يتقدم به مدير الصندوق إلى هيئة السوق المالية بعد استيفاء متطلبات التمديد وهي:

- موافقة مجلس إدارة الصندوق على فترة التمديد.
- موافقة مالكي الوحدات على فترة التمديد.
- مبررات طلب التمديد.

(د) أهداف الصندوق

يهدف الصندوق إلى تقديم فرصة استثمارية للمستثمرين فيه عبر الاستثمار في التطوير الإنشائي لأرض تجارية سكنية تقع في مدينة الرياض - حي الريان، في سبيل إنشاء وحدات سكنية، تتضمن شقق سكنية راقية، ومن ثم سيتم العمل على بيع الشقق السكنية وتحقيق عوائد رأسمالية للمستثمرين فيه.

(هـ) غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية

تتلخص الأهداف الاستثمارية للصندوق في الاستثمار في أرض تجارية سكنية تقع في مدينة الرياض - حي الريان، في سبيل بنائها على شكل وحدات سكنية راقية في سبيل تحقيق عوائد رأسمالية عبر بيع الأصول العقارية في نهاية الصندوق، وسوف ينطلق الصندوق ثم يبدأ أنشطته في الاستحواذ على الأرض الموضحة في هذه الشروط والأحكام، ثم نقل ملكيتها لصالح الصندوق (تحت اسم (SPV) شركة ذات غرض خاص مملوكة لأمين الحفظ) وقد التزم مالك الأرض (شركة دار الماجد للتطوير والاستثمار العقاري) ببيع الأرض للصندوق بسعر 3,200 ريال للمتر المربع، وبعد الاستحواذ على الأرض سيقوم المطور بالعمل على تطوير الأرض التجارية السكنية بحسب الخطة المعتمدة من مجلس إدارة الصندوق، وذلك تحت رقابة مدير الصندوق؛ ولمزيد من التفصيل العودة للفقرة و-1 (أنواع الأصول العقارية التي سوق يستثمر فيها الصندوق).

وفي نهاية مدة الصندوق، سيعمل مدير الصندوق على التخارج من العقار بالبيع بأفضل الشروط التجارية في حينه، وتوزيع كامل أصول الصندوق على المستثمرين في الصندوق بعد خصم كافة الالتزامات.

وعند تحقيق المبيعات سيقوم مدير الصندوق بإيداع كافة المتحصلات من البيع في حسابات الصندوق، ثم خصم كافة الالتزامات على الصندوق، ومن ثم البدء في توزيع أي مبالغ نقدية متوفرة كتوزيعات رأسمالية على ملاك الوحدات وفق ملكية مالكي الوحدات، ويختص مجلس إدارة الصندوق باعتماد أي قرار للتوزيعات لتحديد نسبة ومبلغ التوزيع. وفي جميع الأحوال سيتم رفع توصية اعتماد الأسعار وبيع العقار وإنهاء الصندوق، من مدير الصندوق للاعتماد من مجلس إدارة الصندوق.

(و) ملخص استراتيجيات الصندوق

الهدف الرئيسي للصندوق هو تحقيق نمو رأسمالي لمالكي الوحدات عبر الاستثمار في التطوير الإنشائي للأرض التجارية السكنية محل أنشطة الصندوق، كما سيعمل مدير الصندوق بالتعاون مع المطور على الاستغلال الأمثل للمساحات المبنية، وبأفضل الشروط التجارية للبيع.

وإضافة لما سبق تتلخص استراتيجيات الصندوق بما يلي:

1. أنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق

أصل عقاري محدد في مدينة الرياض وذلك كما يلي:

أرض مشروع الريان



أرض تجارية سكنية (بلك) القطعة رقم 108 من المخطط رقم 1519 في حي الريان في الرياض، ومساحتها الإجمالية 7,200 متر مربع، وحدودها بحسب ما ورد في الصك رقم 393523000469 بتاريخ 1441/11/29هـ [شمالاً: شارع عرض 20م بطول 60م ، جنوباً: شارع عرض 20م بطول 60م ، شرقاً: شارع عرض 12م بطول 120م ، غرباً: شارع عرض 30م بطول 120م وعليها رخصة بناء لبناء مباني وحدات سكنية.

ويستهدف الصندوق بناء وحدات سكنية (شقق) على كامل الأرض خلال عمر الصندوق مع المطور شركة دار الماجد للتطوير والاستثمار العقاري.

وقد وقع مدير الصندوق اتفاقية لشراء الأرض لصالح الصندوق بمساحة إجمالية 7,200 متر مربع ، مع المالك الحالي للأرض وهو (شركة دار الماجد للتطوير والاستثمار العقاري) وذلك على أن يكون سعر البيع هو 3,200 ريال للمتر. وذلك بقيمة إجمالية مقدارها 23,040,000 ريال (ثلاثة وعشرون مليوناً وأربعون ألف ريال)، بالإضافة إلى السعي بنسبة 2.5% (يُدفع لمالك الأرض وفقاً لشروط اتفاقية الالتزام بالبيع الموقعة مع المالك) بحيث ستبلغ القيمة الإجمالية 23,616,000 ريال (ثلاثة وعشرون مليون وستة عشر ألف ريال) بحيث تصبح تكلفة المتر المربع 3,280 ريال. (غير شاملاً لضريبة التصرفات العقارية) حيث سيتحمل الصندوق ضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5% وبقيمة (1,152,000) وعليه فإن الصندوق سيدفع المبلغ الإجمالي 24,854,400 ريال (أربعة وعشرون مليون وثمانمائة وأربعة وخمسون ألفاً وأربعمائة ريال) مقابل أرض المشروع.

كما سيتم سداد ضريبة القيمة المضافة على السعي بنسبة 15% بحيث يكون مبلغ ضريبة القيمة المضافة (86,400 ريال)

وقد وقعت والتزمت شركة دار الماجد للتطوير والاستثمار العقاري اتفاقية التزام بيع الأرض لصالح الصندوق بعد موافقة الهيئة على الطرح، كما التزمت بالدخول بنسبة 10% من قيمة الأرض مقابل وحدات في الصندوق كاشتراك عيني، وعليه فإن 10% من قيمة الأرض لن تُدفع للبائع نقداً وإنما تدفع على شكل وحدات في الصندوق بقيمة 2,304,000 ريال (مليونين وثلاثمائة وأربعة آلاف ريال) .

وتجدر الإشارة إلى أهمية ترشيح المطور حيث وقع مدير الصندوق مع المطور اتفاقيات للاستثمار والتطوير والتسويق نظراً لتمييز "الماجدية" بالخبرة والكفاءة في تنفيذ المشاريع السكنية على مدى 18 عاماً قام خلالها بتطوير 120 مشروعاً تضمنت أكثر من 6,000 وحدة سكنية.

وسوف يقام على الأرض المذكورة مشروع سكني كما يلي:

المباني السكنية:

البند	القيمة
عدد المباني السكنية	10 مبان
عدد الوحدات السكنية	98 وحدة
مساحة الأرض	7,200 م ²
مساحة دور القبو	3,000 م ²
إجمالي مسطحات البناء	17,500 م ²
المساحات القابلة للبيع	14,300 م ²

علما بأن صك العقار المذكور مسجل باسم شركة دار الماجد للتطوير والاستثمار العقاري (وهي المالك الحالي) وقد التزمت بحفظ الأرض لديها ثم نقل ملكية هذا الأصل العقاري لصالح الصندوق بعد الحصول على موافقة الهيئة وإقبال طرح الصندوق بنجاح.

2. سياسات تركّز الاستثمار

يهدف صندوق الريان ريزيدنس، إلى الاستثمار في الأصل العقاري المذكور في هذه الشروط والأحكام فقط، وهو الأرض الواقعة في حي الريان – مدينة الرياض المملكة العربية السعودية، حيث تتنوع المساحات المبنية للوحدات السكنية كما تتنوع أسعار البيع، وسيكون العميل المستهدف للوحدات السكنية الناتجة عن التطوير في الصندوق هم الأفراد الراغبين بالتملك وكذلك الشركات المحلية والجهات الحكومية أو غيرها. ولن يستثمر الصندوق في أي أصول عقارية أخرى.

3. صلاحيات الاقتراض

يجوز للصندوق الحصول على تمويل بنكي لصالح أنشطة الصندوق، بحيث لا تتعدى نسبة التمويل 50% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة، على أن يتم اعتماد أي قرار يخص التمويل من قبل مجلس إدارة الصندوق، وسيتمل الصندوق كافة تكاليف التمويل بما في ذلك أتعاب ترتيب التمويل الخاصة بمدير الصندوق والموضحة في هذه الشروط والأحكام.

ويختص مجلس إدارة الصندوق باعتماد أي عقود تمويل أو تسهيلات بنكية لصالح الصندوق.

4. استثمار النقد المتوفر في الصندوق

يجوز للصندوق القيام باستثمار المبالغ النقدية المتوفرة وذلك في ودیعة مرابحة لدى البنوك المحلية، أو صناديق المرابحة المطروحة طرْحاً عاماً ومرحّصة من هيئة السوق المالية، وسيعمل مدير الصندوق على اختيار ودیعة المرابحة أو صناديق المرابحة المناسبة في سبيل الاستفادة من النقد المتوفر في الصندوق – إن وجد- والتي يجب أن يكون تصنيفها "منخفض المخاطر" وفق التالي:

1- الأداء السابق للاستثمار – إن وجد-.

2- نسبة الربح المتوقعة.

3- المدة المتاحة للاسترداد أو كسر ودیعة المرابحة، وذلك لضمان تغطية احتياجات الصندوق في الوقت المحدد.

4- رسوم الإدارة ورسوم الاشتراك ورسوم حسن الأداء في حال صناديق المرابحة.

5- أي رسوم أخرى أو تكاليف يتحملها ذلك الاستثمار.

إلا أن مدير الصندوق قد يستثمر ذلك النقد المتوفر في بنك محدد فقط وذلك كجزء من اتفاقية التمويل – إن وجدت- وذلك عبر الاستثمار في ودائع مرابحات قصيرة الأجل لدى البنك الممول.

وفي جميع الأحوال ستعود أرباح هذه الاستثمارات – إن تحققت- للصندوق ومالكي الوحدات في الصندوق.

5. خطة سير أعمال الصندوق

سيعمل مدير الصندوق بالتعاون مع المطور على تحقيق هدف الصندوق خلال مدته، وقد وضع المطور ومدير الصندوق افتراضات إنجاز أعمال التطوير الإنشائي والبيع الخاصة بالصندوق وفقاً للجدول التالي:

السنة الثانية					السنة الأولى											الإجراء / الشهر			
18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3		2	1	
																			تنفيذ شراء الأرض
																			إعداد التصاميم
																			استخراج التراخيص
																			تعميد المقاول الرئيسي
																			تنفيذ الأعمال
																			استخراج رخصة إتمام البناء
																			البدء في البيع
																			إتمام بيع العقارات
																			تصفية الصندوق

ولتوضيح إجراءات سير الأعمال يمكن الإطلاع على الجدول التالي:

الإجراء	التوضيح
تنفيذ شراء الأرض	إتمام عملية الشراء بناءً على اتفاقية الالتزام بالبيع، حيث سيتم إفراغ الصك باسم شركة صندوق الريان العقاري وسداد قيمة الأرض من متحصلات الطرح من حساب الصندوق
إعداد التصاميم	إعداد تصاميم هندسية حسب نظام البناء بما يحقق الاستخدام الأمثل للمساحات وبما يتوافق مع الرؤية العامة للمشروع
استخراج التراخيص	استخراج التراخيص اللازمة لتنفيذ الأعمال في المشروع بشكل نظامي بالتنسيق مع الجهات المختصة مثل الأمانة، البلدية، شركة المياه الوطنية، شركة الكهرباء، والدفاع المدني.
تعميد المقاول الرئيسي	توقيع العقد مع المقاول الرئيسي وتنفيذ الدفعة المقدمة حسب بنود العقد.
تنفيذ الأعمال	يشمل هذا الإجراء تنفيذ وإدارة ومتابعة كافة الأعمال الإنشائية والكهربائية والإلكترونيكية انتهاءً بأعمال التشطيب وإتمام أعمال التطوير
استخراج رخصة إتمام البناء	بعد اتمام البناء وتحقيق اشتراطات البلدية والأمانة والجهات المختصة يتم الحصول على شهادة إتمام البناء
البدء في البيع	بدء أنشطة التسويق والبيع
إتمام بيع العقارات	الانتهاء من بيع الوحدات السكنية وإفراغها للمشترى النهائي واستلام قيمة الوحدات العقارية
تصفية الصندوق	سداد كافة التزامات الصندوق ومن ثم توزيع صافي أصول الصندوق على عملاء الصندوق حسب نسبة الملكية

6. آلية اتخاذ القرار الاستثماري

بعد الاستحواذ على الأصل العقاري المذكور وإفراغه لصالح شركة ذات غرض خاص مملوكة لأمين الحفظ، سيعمل مدير الصندوق في تنفيذ خطة التطوير والهادفة إلى تطوير الأرض وإنشاء وحدات سكنية، وذلك بالرفع إلى مجلس إدارة الصندوق بعقود المقاولات، وغيرها من العقود الأساسية للاعتماد، وبعد الاعتماد يتولى المطور دور الإشراف على تنفيذ هذه العقود تحت رقابة مدير الصندوق، ويتولى مدير الصندوق الصرف على العقود المعتمدة بعد موافقة الاستشاري الهندسي، وصولاً إلى إنهاء المبنى وجاهزته للبيع.

وسيتم الرفع لمجلس إدارة الصندوق للاعتماد بجميع الأطراف التي ينوي الصندوق التعاقد معها مثل الاستشاري الهندسي – المكتب المصمم، وكالات الدعاية والإعلان، المسوقين العقاريين، المقاولين المنفذين لأعمال البناء، وغيرهم.

سيسعى مطور الصندوق إلى بيع الوحدات السكنية بعد اكتمال البناء، بأفضل الشروط التجارية في حينه، بعد أن يتم اعتماد أي قرار للبيع من قبل مجلس إدارة الصندوق.

وعند تحقيق المبيعات سيفوم مدير الصندوق بإيداع كافة المتحصلات من البيع في حسابات الصندوق، ثم خصم كافة الالتزامات على الصندوق، ومن ثم البدء في توزيع أي مبالغ نقدية متوفرة كتوزيعات رأسمالية على ملاك الوحدات وسيختص مجلس إدارة الصندوق باعتماد أي قرار للتوزيعات لتحديد نسبة ومبلغ التوزيع.

وسوف يعمل مدير الصندوق على تحقيق أهداف الصندوق الموضحة في هذه الشروط والأحكام وفق اعتماد مجلس إدارة الصندوق، علماً بأن هذه الاستراتيجية قابلة للتعديل بحسب تقدير مدير الصندوق لمصلحة الصندوق، وكذلك بعد اعتماد مجلس إدارة الصندوق، وفي حال كان هناك تغيير جوهري في أهداف الصندوق فسوف يتوجب على مدير الصندوق أخذ موافقة مالكي الوحدات وفق اجتماع مالكي وحدات، ومن ثم أخذ موافقة هيئة السوق المالية.

7. سياسة التخارج من الأصول العقارية

تحقيقاً لأهداف الصندوق فإن الصندوق سيعمل على تطوير الأرض التجارية السكنية وصولاً إلى إتمام بنائها كمان ووحدات سكنية جاهزة للبيع، ومن ثم التخارج من الأصل العقاري عبر بيعه بأفضل الشروط التجارية في حينه. هذا وقد يلجأ الصندوق إلى بيع العقار مبكراً قبل اكتمال تطويره عند توفر فرصة للتخارج بشروط تجارية مناسبة تحقق مصلحة المستثمرين، وفي هذه الحالة يجب الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على هذا الإجراء في سبيل تنفيذ البيع ومن ثم تصفية الصندوق.

وسيمت الإفصاح لمالكي الوحدات عن صفقة البيع خلال شهرين من تاريخ اعتماد مجلس إدارة الصندوق لقرار البيع عبر البريد أو البريد الإلكتروني، ما لم يَرِ مجلس إدارة الصندوق حاجة إلى تأخير الإفصاح لما فيه مصلحة الصندوق ومالكي الوحدات فيه، على أن يتم ذكر ذلك في قرار مجلس.

8. آلية استرجاع أموال المستثمرين

عند إنهاء الصندوق يقوم مدير الصندوق بتصفية وبيع العقارات، وكذلك تصفية جميع الأصول الأخرى وتحصيل أي إيرادات أخرى، ثم خصم جميع الرسوم والمصاريف المستحقة وأي التزامات أخرى على الصندوق، ومن ثم البدء بتوزيع صافي أصول الصندوق على مالكي الوحدات كلٌ بحسب نسبة ملكيته في وحدات الصندوق. بحيث سيتم تحويل مبالغ التوزيعات إلى حسابات مالكي الوحدات المقيدة لدى مدير الصندوق.

كما يتيح الصندوق لملاك الوحدات التخارج العيني من الصندوق عبر نقل ملكية أصل عقاري أو أكثر لمالك وحدات أو أكثر وذلك وفقاً لأسعار التقييم المعتمد، وبحيث يعكس آخر سعر وحدة معتمد. سواء تم التخارج العيني مباشرة أو إلى صندوق استثماري أو عقاري آخر. مع الالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

9. المسؤولية

سيتم أخذ مدير الصندوق جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول وسيعمل مدير الصندوق والمدراء والمسؤولين والموظفون والمستشارون التابعون له، والشركات التابعة وأمين الحفظ 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 الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.

وقد تم إعداد دراسة جدوى اقتصادية من قبل شركة وايت كيبوس، بحيث تم وضع كافة الافتراضات الأساسية لانطلاق المشروع وتطويره وصولاً إلى البيع، وقد تم تقديمها مع طلب الترخيص إلى هيئة السوق المالية، ويمكن لملاك الوحدات الحصول على نسخة منها عند الطلب.

(ز) مخاطر الاستثمار في الصندوق

ينطوي الاستثمار في الصندوق على "مستوى متوسط إلى عالي المخاطر" وهو مناسب فقط للمستثمرين الذين يدركون مخاطر الاستثمار بشكل تام ويمكنهم تحمل تلك المخاطر، ويجب على المستثمرين المحتملين تقييم الاعتبارات الواردة في هذا البند بعناية عند اتخاذ قرارهم الاستثماري.

1. مخاطر طبيعة الاستثمار:

الاستثمار في الصندوق يتطلب التزاماً بما نصت عليه هذه الشروط والأحكام، مع عدم وجود ضمانات لتحقيق عوائد على رأس المال المستثمر ولن 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 فيه، وإذا ما تقرر التصرف فيها بالبيع قد لا تكون هناك إمكانية لبيعها بسعر يعتقد مدير الصندوق أنه يمثل القيمة العادلة لها أو أن يتم بيعها في الإطار الزمني الذي يطلبه الصندوق، وبناء على ما سبق، فإن الصندوق قد لا يتمكن من تحقيق أي عائد على أصوله

وبالتالي سيتأثر مالكي الوحدات سلباً بعدم تحقيق أي عوائد على استثماراتهم.

2. مخاطر السيولة وتداول الوحدات:

بما أن الصندوق هو صندوق استثمار عام مقفل فإن تداول وحدات الصندوق سيكون محدوداً عن طريق عملاء مدير الصندوق، ولن يكون هناك سوقاً ذات سيولة عالية لتلك الوحدات، وعليه لا ينبغي النظر إلى الاستثمار في الصندوق بأنه عالي السيولة وبالتالي قد تتأثر سيولة الوحدات وأسعار تداولها على نحو سلبي مما يؤثر بشكل مباشر على قيمة استثمارات مالكي الوحدات

3. مخاطر سيولة الأصول الأساسية:

تعد الأصول العقارية من الأصول غير السائلة مقارنة مع غيرها من الأصول وبالتالي قد يصعب على الصندوق بيع أصل عقاري بسعر محدد والحصول على عائد في أي وقت حسب إرادته، وقد يصعب على الصندوق بيع أصوله العقارية دون التعرض إلى خصم في السعر (خصوصاً في أوقات تراجع السوق وبصفة خاصة تلك الأصول التي يتم تصفيتهها 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.

4. 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، مثل عدم التمكن من البيع أو عدم التمكن من البيع سواء بالأسعار المستهدفة أو أقل من الأسعار المستهدفة، ولا يوجد أي مشتري حالي لعقارات الصندوق بما يضمن تحقيق عوائد.

وعليه قد يلجأ الصندوق إلى التخارج ببيع العقارات في المزاد العلني ثم إنهاء الصندوق، وسوف يقوم مدير الصندوق بالحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق على ذلك التغيير الأساسي من خلال "قرار صندوق عادي" قبل البدء في إجراءات المزاد العلني، وقد تؤدي مخاطر بيع العقار في مزاد علني إلى تأثر العوائد لمالكي الوحدات سلباً.

5. مخاطر تغير ظروف السوق:

سوف يعتمد الأداء المستقبلي بشكل كبير على التغييرات التي تطرأ على ظروف العرض والطلب الخاصة بقطاع العقارات، والتي من الممكن أن تتأثر بالظروف الاقتصادية والسياسية والإقليمية والمحلية، والمنافسة المتزايدة والتي تؤدي إلى انخفاض في قيمة العقارات، والتوفر المحدود للأموال والرهن وارتفاع معدلات الرهن، لذا فإنه يمكن أن يكون لهذه التغييرات تأثير سلبي كبير على أداء الصندوق نتيجة لانخفاض الدخل من المبيعات أو صافي قيمة أصول الصندوق وبالتالي انخفاض سعر الوحدة والعائد على استثمار مالكي الوحدات.

6. مخاطر الاعتماد على موظفين رئيسيين:

يعتمد الصندوق على قدرات مدير الصندوق والأطراف التي يتم التعاقد معها لصالح 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 للقيام بعمله، وقد يؤدي تعذر استمرار أي من الجهات المقدمة للخدمات للتأثير سلباً على أداء الصندوق وعلى سعر الوحدة وبالتالي انخفاض العوائد على استثمار مالكي الوحدات.

7. المخاطر القانونية والتنظيمية والضرائبية:

إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند إلى الأنظمة القائمة وقت إصدار الشروط والأحكام التي يخضع لها الصندوق ومدير الصندوق وقد تطرأ تغييرات قانونية وضريبية وزكوية وتنظيمية خلال مدة الصندوق، كما أن أي تغيير في الأنظمة الأخرى قد ينتج عنه اتخاذ بعض الإجراءات التي قد تؤثر بحال من الأحوال على أداء الصندوق أو تعرض الصندوق إلى تحمل خسائر مما قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق وعلى سعر الوحدات والعائد على استثمار مالكي الوحدات.

8. مخاطر تضارب المصالح:

قد ينشأ تضارب مصالح بين مصالح مدير الصندوق أو الأطراف ذات العلاقة ومصالح مالكي 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 أداء الصندوق، وبالتالي انخفاض سعر الوحدات والعائد على استثمار مالكي الوحدات..

9. مخاطر التقلبات السياسية والمخاطر الاقتصادية:

بالنظر إلى أن الصندوق يركز استثماراته في المملكة، فإنه من المتوقع أن يكون أداء الصندوق على صلة وثيقة بالأوضاع الاقتصادية والظروف السياسية التي قد تطرأ على المنطقة والتي قد ينتج عنها انعكاسات سلبية على السوق العقاري وعلى أسعار الأصول العقارية في المملكة، ومن المحتمل أن يكون أداء الصندوق أكثر تذبذباً من تذبذب أداء الصناديق الأكثر تنوعاً جغرافياً، وقد يؤثر هذا التذبذب على أرباح الصندوق وأدائه وعلى العوائد المتوقعة على استثمار مالكي الوحدات.

10. مخاطر تطبيق الزكاة والرسوم:

من المحتمل أن يؤثر تطبيق نظام الرسوم على الأراضي البيضاء بشكل غير مباشر على العقارات محل استثمار الصندوق، مما قد ينتج عنه اتخاذ بعض الإجراءات التي قد تؤثر على أداء الصندوق أو تعرض الصندوق إلى تحمل خسائر، 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 أداء الصندوق وبالتالي سعر الوحدة والعوائد المتوقعة على استثمار مالكي الوحدات.

11. 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، ارتفاع تكاليف التمويل، زيادة الضرائب المفروضة على العقارات، التغييرات في أنظمة تقسيم الأراضي، وزيادة المنافسة كل هذه العوامل من شأنها أن تؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وعلى استثمارات مالكي الوحدات في الصندوق.

12. مخاطر التطوير العقاري:

إن الصندوق قد يواجه مخاطر التطوير، كما أن قطاع التطوير العقاري في المملكة قد يواجه العديد من المخاطر، ومخاطر بناء وتسويق مشروع عقاري جديد تشمل دون حصر ما يلي:

- التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب.
- تجاوز التكاليف المحددة.
- عدم القدرة على تحقيق المبيعات المستهدفة في الوقت المناسب.
- القوة القاهرة الناتجة عن عوامل خارج سيطرة الصندوق والمتعلقة بشكل خاص بقطاع المقاولات.
- الاعتماد على المطور.

إن البدء في مشروعات جديدة، ينطوي أيضاً على مخاطر أخرى، من بينها الحصول على الموافقات والتصاريح الحكومية اللازمة لتقسيم الأراضي وفرز صكوك الوحدات السكنية، وغيرها من الموافقات والتصاريح الحكومية الأخرى المطلوبة، التي قد تزيد من مخاطر التطوير العقاري وأي تعثر أو تأخير يؤثر سلباً على سعر الوحدات وعلى استثمارات مالكي الوحدات، كما أن الاعتماد على المطور قد يؤثر بشكل جوهري على استثمارات الصندوق في حال إفلاس أو تعثر المطور لأي سبب.

13. 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 مع مقاولي الباطن، الزيادة في تكاليف مواد البناء والمعدات والعمالة، وسوء الأحوال الجوية، والمشاكل والظروف غير المتوقعة والذي يؤدي إلى تأثر استثمارات الصندوق وعوائده بشكل سلبي.

14. 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 انخفاض في قيمة أصول الصندوق حيث أن الاستدانة قد تسبب تغييرات في قيمة أصول الصندوق أو قد تعرضه لخسارة مبلغ استثماري في حال التأخر في السداد واستمرار احتساب الفوائد البنكية، 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، 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 الصندوق ذاته، ويؤدي ذلك إلى تأثر سعر الوحدات سلباً وبالتالي انخفاض عوائد الاستثمار لمالكي الوحدات

15. مخاطر الإجراءات التي يتخذها المنافسون:

يتنافس الصندوق مع ملاك عقارات ومطورين عقاريين آخرين في مدينة الرياض، وقد يمتلك بعضهم عقارات مشابهة للعقارات التي يمتلكها الصندوق في نفس النطاق الذي تقع فيه العقارات وإذا قام منافسوا الصندوق ببيع أصول مماثلة لهذه العقارات التي يمتلكها الصندوق بقيمة تساوي أو أقل من تقييم الصندوق للأصول القابلة للمقارنة، فإن الصندوق قد لا ينجح في بيع الوحدات السكنية بأسعار مناسبة أو وفق شروط مناسبة أو قد لا ينجح في البيع على الإطلاق، وينتج ذلك زيادة تكاليف الصندوق من خلال تكبد مصاريف إضافية لصيانة العقار وحراسته لحين إمكانية البيع، وفي مثل هذه الحالة قد يلجأ الصندوق إلى التخارج ببيع العقارات في المزاد العلني ثم إنهاء الصندوق، وسوف يقوم مدير الصندوق بالحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق على ذلك التغيير الأساسي من خلال "قرار صندوق عادي" قبل البدء في إجراءات المزاد العلني، وهذا النوع من المخاطر قد يؤدي إلى تأثر سعر الوحدة سلباً وكذلك العوائد على استثمار مالكي الوحدات.

16. مخاطر عدم القدرة على التخارج من استثمارات الصندوق بشروط جيدة:

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 المشترين 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.

17. مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام والمخاطر الائتمانية:

قد يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية للأطراف الذين يقوم الصندوق بمزاولة الأعمال معهم كما يمكن أن يتحمل الصندوق خطر تسوية التخلف عن السداد، مثل عدم التزام المقاولين بالوفاء بالتزاماتهم التعاقدية مقابل الدفعات المقدمة بحسب العقود، كما أن الصندوق قد يتعرض في ظروف معينة إلى مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام بالتزامات تعاقدية بما في ذلك مالكي الأراضي، المطور، البنوك المقرضة، والمقاولين، وقد يؤدي أي إخلال من قبل طرف ثالث متعاقد معه بوفائه بالتزاماته التعاقدية وسداد مبالغ مستحقة للصندوق إلى انخفاض الدخل المستهدف للصندوق وبالتالي العوائد لمالكي الوحدات.

18. مخاطر الخسائر غير المؤمنة:

من الممكن 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 تتجاوز عائدات التأمين، وربما يصبح غير قادر على الاستمرار في الحصول على التغطية التأمينية بأسعار معقولة تجارياً، فإذا واجه الصندوق خسارة غير مؤمن عليها أو خسارة تتجاوز حدوده التأمينية فيما يتعلق بملكية أحد العقارات أو أكثر، فإنه من المحتمل أن يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الممتلكات المتضررة، فضلاً عن العائدات المستقبلية المستهدفة من هذه الممتلكات، وبالتالي فإن أي خسارة من هذا النوع من المرجح أن تؤثر سلباً على حالة الصندوق المالية ونتائج عملياته والتدفقات النقدية الناتجة عنه.

19. مخاطر تقييم العقارات:

يقوم مدير الصندوق بتكليف المقيمين العقاريين بهدف تقييم الأصول العقارية المملوكة للصندوق، وتكون هذه التقييمات التي يقوم بها مدير الصندوق هي لغرض تقدير قيمة العقارات، وتقييم أصول الصندوق، ولا تمثل 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 أقل من قيمة التقييم المقدرة لهذه الأصول، وفي فترات التقلبات الاقتصادية، والتي يزيد فيها عدم اليقين بالنسبة لتقديرات القيمة، وتقل العمليات المماثلة التي يمكن في مقابلها قياس القيمة فإن الفارق يزيد ما بين القيمة المقدرة لأصل عقاري معين والقيمة السوقية النهائية لذلك العقار، وفي حال حدوث ذلك ستتأثر أسعار الوحدات سلباً.

20. مخاطر نزاع الملكية:

إن من حق بعض الجهات الحكومية في المملكة الاستحواذ الإجمالي 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 نزاع الملكية يتم الاستحواذ الإجمالي على العقار بعد فترة إخطار غير محددة نظاماً، وذلك لأن اعتمادها يقوم بموجب نظام خاص 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، فقد تتخفض قيمة التوزيعات لمالكي الوحدات، وقد يخسر مالكو الوحدات جزء من رأس المال المستثمر.

المخاطر الأخرى:

21. 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 قد لا يمكن الوفاء بها، وكذلك التأخر في إصدار التراخيص أو الموافقات، وفي مثل هذه الحالات، قد لا يتمكن الصندوق من استكمال استثماره أو عملية تطوير عقاراته أو بيعها، وبالتالي قد يؤدي ذلك إلى خسارة مالكي الوحدات جزء من رأس المال المستثمر.

22. مخاطر التقاضي مع الغير:

إن أنشطة أصول الصندوق معرضة لأخطار الانخراط 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.

23. مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض:

تحدد شروط وأحكام الصندوق الظروف التي يتحمل فيها مدير الصندوق ومساهميه ومدراءه ومسؤوليه وموظفيه ووكلائه والشركات التابعة له، وأعضاء مجلس إدارة الصندوق المسؤولية تجاه الصندوق ومالكي الوحدات، ونتيجة لذلك فإن حق مالكي الوحدات في الرجوع لمدير الصندوق واتخاذ إجراءات ضده في حالات معينة يكون محدودًا بالمقارنة مع الحالات التي يكون فيها مثل تلك الشروط غير منصوص عليها، بشرط أن يكون الشخص الذي صدر عنه التصرف قد تصرف بحسن نية وبشكل يعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد وهذه الالتزامات بالتعويض من الممكن أن تؤثر بشكل جوهري على عوائد مالكي الوحدات.

24. مخاطر البيانات المستقبلية:

إن هذه الشروط والأحكام قد تحتوي على بيانات مستقبلية تتعلق بأحداث مستقبلية أو بالأداء المستقبلي للصندوق أو أصوله المستهدفة وفي بعض الحالات يمكن تعريف البيانات المستقبلية بمصطلحات مثل "نتوقع"، "نعتقد"، "يوصل"، "نقدر"، "ننتظر"، "ننوي"، "ربما"، "خطط"، "مشاريع"، "من المفترض"، "سوف"، أو عكس هذه المصطلحات أو غيرها من المصطلحات المشابهة. هذه البيانات هي مجرد توقعات عند تقييم هذه البيانات بالنظر على وجه التحديد في عدد من العوامل المختلفة، من بينها المخاطر الواردة في هذه الشروط والأحكام، حيث أن هذه العوامل من الممكن أن تجعل الأحداث والنتائج الفعلية تختلف على نحو جوهري عن أي من البيانات المستقبلية الواردة في هذه الشروط والأحكام وهذا الاختلاف قد يكون بشكل سلبي وقد يؤثر على عوائد مالكي الوحدات.

25. مخاطر التركيز على القطاع العقاري:

سوف يستثمر الصندوق في قطاع محدد في السوق العقاري وهو (السكني) وبسبب هذا التركيز فإن ذلك قد يؤدي إلى تعريض الصندوق لخطر الركود الاقتصادي وذلك بشكل أكبر مما لو شملت أصول الصندوق الاستثمارية على أصول عديدة في قطاعات أخرى، ونتيجة لذلك، قد يكون لهذا الركود تأثير سلبي جوهري على الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفقاته النقدية وقدرته على عمل توزيعات أرباح لمالكي الوحدات.

26. مخاطر التركيز على الموقع الجغرافي:

ينوي الصندوق بدء استثماراته العقارية وذلك بشراء عقار محدد في مدينة الرياض في المملكة العربية السعودية وباعتبار أن أصول الصندوق متركزة في منطقة واحدة في مدينة الرياض، فقد يتعرض هذا الصندوق إلى مخاطر تدني الأوضاع الاقتصادية بشكل أكبر عن ما لو شمل الصندوق على عقارات أكثر تنوعاً في مناطق جغرافية متنوعة، ونتيجة لذلك، يمكن لأي ركود في النشاط الاقتصادي في مدينة الرياض أن يكون له تأثير سلبي جوهري على الحالة المالية للصندوق ونتائج عملياته، وتدفقاته النقدية، والقدرة على القيام بتوزيعات لمالكي الوحدات.

27. مخاطر تطبيق ضريبة القيمة المضافة VAT أو ضريبة التصرفات العقارية وزيادتهما:

سوف تخضع أنشطة الصندوق للأنظمة الضريبية المعمول بها في المملكة العربية السعودية، ومن ضمنها نظام ضريبة القيمة المضافة، الصادر عن الهيئة العامة للزكاة والدخل بالنسبة التي تحددها الجهات التنظيمية، وكذلك ضريبة التصرفات العقارية حيث حددت اللائحة التنفيذية للنظام أن بيع العقارات يخضع لضريبة التصرفات العقارية بالنسبة التي تحددها الجهات التنظيمية، ولا يوجد ضمان لعدم زيادة هذه النسبة مستقبلاً، وعليه فإن ذلك سوف يكون له أثر سلبي على توزيعات الصندوق، وكذلك أثر سلبي على القيمة البيعية لأي أصل أو عقار ينوي الصندوق بيعه.

28. مخاطر القوة القاهرة:

قد تطرأ ظروف أو حوادث خارجة عن السيطرة بحيث لا يمكن دفعها أو التنبؤ بها مطلقاً، مثل الجائحة الصحية أو الكوارث الطبيعية أو الحرائق أو أعمال الشغب أو الحروب أو الإضرابات أو غيرها وقد يكون لها تأثير سلبي مباشر على أنشطة الصندوق وعلى العائد لمالكي الوحدات.

29. مخاطر استثمار السيولة النقدية:

ليس هناك ضمان لتحقيق ربحية من خلال استثمار السيولة والنقد المتوفر في ودائع المرابحة علماً بأن تصنيفها وديعة منخفضة المخاطر، مما قد يؤثر على العوائد لمالكي الوحدات بشكل سلبي.

لا يتضمن الاستثمار في الصندوق أي ضمان بأن الاستثمار سيكون مربحاً أو أن المستثمر لن يتكبد خسارة، وبالتالي يجب على كل مالك وحدة محتمل أن يأخذ العوامل أعلاه بعين الاعتبار قبل شراء أي وحدة في الصندوق، ويتحمل مالكو الوحدات كامل المسؤولية وهدمهم في حال وقوع أي خسارة مادية ناتجة عن شراء وحدات في الصندوق مالم تكن ناجمة عن احتيال أو إهمال أو سوء تصرف من مدير الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري. ولا يتضمن ما سبق شرحاً كاملاً ومفصلاً لكافة عوامل المخاطرة التي ينطوي عليها الاستثمار في وحدات الصندوق، لذا فإننا نوصي وبشدة المستثمرين المحتملين بالسعي للحصول على المشورة المستقلة من مستشارين ماليين مرخص لهم.

(ح) اللجنة الشرعية

قد عين مدير الصندوق "شركة رقابة العالمية للاستشارات الشرعية" لتقوم بمهام الرقابة الشرعية على أنشطة الصندوق. سيقوم مدير الصندوق واللجنة الشرعية بمراجعة الاستثمارات، وعملية شراء أو بيع الأرض، وتنفيذ جميع الاتفاقات المتعلقة بالصندوق، وبيع و زكاة و/ أو دفع الضرائب المفروضة على الصندوق (إن وجدت) لضمان التوافق مع أحكام اللجنة الشرعية، وهذه المراجعات ستتم كل ستة أشهر أو قبل اتخاذ مدير الصندوق أي قرار فيما يتعلق بالأمور المشار إليها أعلاه، وسوف يدفع الصندوق أتعاب الرقابة الشرعية بقيمة 11,000 ريال سعودي (أحد عشر ألف ريال سعودي) سنوياً.

ومن المتوقع أن يحوز الصندوق على موافقة اللجنة الشرعية وفقاً للمعايير الشرعية التالية:

- يجب أن يستثمر الصندوق في استثمارات تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية المعتمدة الغير مرتبطة بالفائدة.
- يقوم الصندوق باستثمار السيولة المتاحة في استثمارات قصيرة الأجل متوافقة مع الشريعة الإسلامية.

(ط) إجراءات الاشتراك وتخصيص الوحدات

- 1) سيتم الاشتراك في الصندوق عبر اشتراكات نقدية أو عينية خلال فترة الطرح بهدف تغطية حجم الصندوق وهو 55,000,000 ريال (خمسة وخمسون مليون ريال) وذلك بالاشتراك في الوحدات المطروحة وعددها 55,000 وحدة بسعر 1,000 ريال للوحدة عند التأسيس، وسيبدأ استقبال طلبات الاشتراك في الصندوق بداية من تاريخ 2020/11/25م وحتى 2020/12/22م، بحيث تكون فترة الطرح لمدة 20 يوماً، قابلة للتمديد لمدة 20 يوماً.
- 2) الحد الأدنى للاشتراك لكل مستثمر هو 50,000 (خمسون ألف ريال سعودي) فأكثر، والحد الأدنى المستهدف لانطلاق الصندوق هو 40 مليون ريال وفي حال عدم تغطيته خلال فترة الاشتراك الموضحة أعلاه، فإن مدير الصندوق سيتقدم إلى هيئة السوق المالية بطلب لتمديد فترة الاشتراك لمدة 20 يوماً، وفي حال عدم تغطية الحد الأدنى لانطلاق الصندوق يعد هذا التمديد يلتزم مدير الصندوق بإعادة مبالغ الاشتراك المستلمة، وأي عوائد ناتجة عن استثمارها دون حسم إلى المستثمرين خلال 10 أيام عمل من تاريخ انتهاء التمديد. وكذلك يلتزم بتزويد الهيئة بإشعار كتابي موقع منه يؤكد فيه عدم اكتمال الطرح خلال 10 أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح / فترة التمديد، ويحق لمدير الصندوق إنهاء فترة الاشتراك مبكراً في حال جمع المبلغ المستهدف من الطرح أو جمع الحد الأدنى لانطلاق الصندوق.
- 3) الاشتراك العيني: خلال فترة الاشتراك سيتم إتاحة فرصة الاشتراك النقدي لجميع العملاء، وكذلك الاشتراك العيني لملاك العقارات الحاليين، وسوف يتاح للاشتراك لملاك العقارات الحاليين عينياً بدون حد أدنى، وفي هذه الحالة سيتم سداد المبلغ المتبقي من قيمة العقار نقداً، ولن يكون هناك حد أدنى من الاشتراكات العينية.

- 4) يتعهد مدير الصندوق في جميع أنشطته في هذا الصندوق بالالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.
- 5) الحد الأدنى لانطلاق أنشطة الصندوق هو المبلغ المستهدف خلال فترة الاشتراك (40 مليون ريال سعودي)،
- 6) إن الاستثمار في "صندوق الريان ريزيدنس" متاح للمواطنين السعوديين، والشركات والمؤسسات السعودية، والجهات الحكومية، والجمعيات

- غير الربحية والأوقاف، ومواطني دول مجلس التعاون، والمقيمين إقامةً نظامية في المملكة، إضافةً إلى كل من يحق له الاستثمار في السوق المالية السعودية بحسب أنظمة هيئة السوق المالية وبما لا يخل بنظام تملك غير السعوديين للعقار. ويستهدف الطرح العام للصندوق المستثمرين بحيث يكون الحد الأدنى المطلوب دفعه من كل مطروح عليه لا يقل عن 50,000 ريال سعودي أو ما يعادله.
- (7) سيقوم مدير الصندوق بتزويد هيئة السوق المالية بإشعار كتابي بنتائج الطرح خلال مدة 10 أيام من انتهاء فترة الاشتراك أو التمديد - إن وجد-
- (8) تفاصيل استخدام متحصلات الطرح:

المبلغ	بيان
23,040,000	شراء الأرض
1,152,000	سداد ضريبة التصرفات العقارية لشراء الأرض
662,400	سداد سعي شراء العقارات + القيمة المضافة VAT
10,000	سداد رسوم تأسيس شركة ذات غرض خاص SPV
29,702,890	سداد تكاليف البناء والتطوير
432,710	رسوم إدارية و/أو مصاريف أخرى (سيولة نقدية)
55,000,000	

تطبيق ضريبة القيمة المضافة : سيتم تطبيق ضريبة القيمة المضافة بالنسبة التي تحددها الجهات التنظيمية المعنية على كل ما ينطبق عليه من المشتريات والرسوم والمصاريف.

(ي) الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

نوع الأتعاب / الرسوم	مبلغ / النسبة	أساس وكيفية احتساب الأتعاب	طريقة التحصيل	موعد السداد
رسوم الاشتراك	2%	من إجمالي قيمة الاشتراك النقدي للمستثمر	بشكل مستقل عن مبلغ الاشتراك النقدي في الصندوق	مرة واحدة عند الاشتراك وتدفع لمدير الصندوق
رسوم الإدارة	1.5% سنوياً	بشكل تناسبي بعدد أيام الفترة المالية ذات العلاقة.	من صافي أصول الصندوق بنهاية الفترة المالية ذات العلاقة.	وتدفع لمدير الصندوق على دفعتين نصف سنوية، بنهاية الفترة ذات العلاقة.
رسوم تداول الوحدات	2%	من إجمالي قيمة التداول النقدي للمستثمر	بشكل مستقل عن قيمة الوحدات	تدفع مرة واحدة من البائع عند أي عملية تداول وتدفع لمدير الصندوق
رسوم أمين الحفظ	60 ألف ريال سنوياً	مبلغ محدد يحتسب ويدفع كل 6 شهور.	من إجمالي أصول لصندوق	يدفع لأمين الحفظ على دفعتين نصف سنوية، بنهاية الفترة ذات العلاقة.
رسوم تأسيس شركة ذات غرض خاص (SPV)	10 آلاف ريال	مبلغ محدد	من إجمالي أصول لصندوق	يدفع لأمين الحفظ مرة واحدة عند تأسيس شركة ذات غرض خاص SPV لصالح الصندوق
أتعاب المحاسب	30 ألف ريال سنوياً	مبلغ محدد (عبارة عن 10 آلاف بعد إصدار القوائم نصف السنوية، و20	من إجمالي أصول الصندوق	تدفع كل نصف سنة بعد إصدار القوائم المالية

القانوني	ألف ريال بعد إصدار القوائم السنوية).	للفترة ذات العلاقة.
تكاليف التطوير	مبلغ محدد	من إجمالي أصول الصندوق
أتعاب التسويق	3% بحد أقصى	من قيمة المبيعات
أتعاب المقيمين العقاريين	11 ألف ريال سنوياً	مبلغ محدد (لكلا المقيمين)
مكافآت أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين	8 آلاف ريال سنوياً	مبلغ محدد ألفي ريال سعودي لكل عضو من الأعضاء المستقلين فقط لكل جلسة يحضرها و بحد أعلى أربعة آلاف ريال سنوياً لكل عضو مُستقل.
رسوم ترتيب التمويل (إن وُجد)	1%	نسبة من مبلغ التمويل
رسوم رقابية	7.5 آلاف ريال سنوياً	مبلغ محدد
رسوم النشر	5 آلاف ريال	مبلغ محدد يحتسب في كل يوم تقويم
رسوم هيئة شرعية	11 ألف ريال سنوياً	مبلغ محدد
المصروفات الأخرى	كما سيَحتمَل الصندوق جميع النفقات والمصاريف الخاصة بأنشطة واستثمارات الصندوق، وكذلك كافة الرسوم الناتجة عن التعاملات مع الأطراف التي تقدم خدماتها للصندوق غير ما ذكر أعلاه، علماً بأنه لا توجد حالياً أي تعاملات لهذه الأطراف مع الصندوق، مثل: أتعاب الاستشارات الهندسية، الأتعاب القانونية، تكاليف التأمين، عمولة التمويل البنكي، أو إعلانات تخص أنشطة الصندوق إن وجدت، الرسوم الحكومية المفروضة على الصندوق وأنشطته إن وجدت، وتكاليف اجتماعات مالكي الوحدات، علماً بأنه لن يتم تحميل الصندوق أي مصاريف أو أتعاب أخرى إلا بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق، ومن المتوقع أن لا تتجاوز المصروفات الأخرى نسبة 1.5% من إجمالي أصول الصندوق	من إجمالي أصول الصندوق

تطبيق ضريبة القيمة المضافة : سيتم تطبيق ضريبة القيمة المضافة بالنسبة التي تحددها الجهات التنظيمية المعنية، تضاف على جميع السلع والخدمات التي يتم شرائها من قبل الصندوق وسيتم تطبيقها حسب اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة على جميع العقود والرسوم والمصاريف حيث ما ينطبق مثل رسوم الاشتراك، أتعاب الإدارة، رسوم الحفظ، أتعاب مراقب الحسابات، أتعاب ترتيب التمويل، أتعاب المقيم العقاري، تكاليف التطوير، أتعاب المقاولين، والمصاريف الأخرى وكل ما تنطبق عليه لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

إن جميع الرسوم والتكاليف المذكورة أعلاه هي الرسوم المفروضة والمحسوبة على الصندوق خلال مدة الصندوق. وهذه الأرقام تقديرية وسيتم خصم المصروفات الفعلية فقط والتي سوف تذكر بشكل تفصيلي في التقرير السنوي للصندوق، كما يقر مدير الصندوق أن الرسوم المذكورة في هذه الفقرة هي جميع الرسوم المتوقعة على الصندوق عند انطلاقه.

وينوي مدير الصندوق إعفاء ملاك العقارات، من رسوم الاشتراك عند انطلاق الصندوق.

جدول افتراضي يوضح نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية على مستوى الصندوق وعلى مستوى الوحدة الواحدة ويشتمل على نسبة التكاليف

لفترة ستة أشهر			لفترة سنة			بند التكاليف
على مستوى الوحدة (سعر الوحدة 1000 ريال)	على مستوى حجم الصندوق (55 مليون ريال)		على مستوى الوحدة (سعر الوحدة 1000 ريال)	على مستوى حجم الصندوق (55 مليون ريال)		
ريال	النسبة	ريال	ريال	النسبة	ريال	-
0.07	0.01%	4,000	0.15	0.01%	8,000	مكافآت أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين
-	0.00%	-	0.20	0.02%	11,000	رسوم هيئة شرعية
0.55	0.05%	30,000	1.09	0.11%	60,000	رسوم أمين الحفظ
0.10	0.01%	5,500	0.20	0.02%	11,000	أتعاب المقيمين العقاريين
0.91	0.09%	50,000	1.82	0.18%	100,000	الاستشاري الهندسي (*)
0.36	0.04%	20,000	0.55	0.05%	30,000	أتعاب المحاسب القانوني
7.47	0.75%	410,756.25	14.94	1.49%	821,512.5	رسوم الإدارة
0.14	0.01%	7,500	0.14	0.01%	7,500	رسوم رقابية
0.09	0.01%	5,000	0.09	0.01%	5,000	رسوم النشر
9.69	0.97%	532,756.25	19.16%	1.92%	1,054,012.5	المجموع

(*) سيتم تعيين الاستشاري الهندسي في وقت لاحق بعد انطلاق الصندوق.

جدول افتراضي يوضح نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية على مستوى الصندوق وعلى مستوى الوحدة الواحدة ويشتمل على نسبة التكاليف غير المتكررة:

بند التكاليف	على مستوى حجم الصندوق (55 مليون ريال)	على مستوى الوحدة (سعر الوحدة 1,000 ريال)
-	النسبة	ريال
رسوم تأسيس شركة ذات غرض خاص (SPV)	10,000	568.48
تكاليف التطوير	31,266,200	37.09
أتعاب التسويق	2,040,000	37.09
المصروفات الأخرى المتوقعة	825,000	15.00
المجموع	34,141,200	620.75

(ك) تقييم أصول الصندوق

(أ) سيتم الاستحواذ على العقار المذكور لصالح الصندوق وتسجيل صك ملكيته باسم (شركة ذات غرض خاص SPV) مملوكة لأمين حفظ الصندوق، وسيتم حفظ أصل صك الملكية لدى أمين الحفظ بحسب ما نصت عليه اتفاقية أمانة الحفظ الموقعة مع الصندوق.

(ب) تقييم أصول الصندوق:

1. يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق العقارية استناداً إلى تقييمات مُعدّة من قبل مقيمين اثنين مستقلين، على أن يكونا عضوين أساسيين معتمدين في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، يتمتعان بالخبرة والنزاهة ومعرفة النشاط العقاري والمنطقة محل العقار، بحيث يقوم كل مثمن على حدة بتقديم تقرير التقييم لأصول الصندوق العقارية وسوف يتم تحديد قيمة الأصول العقارية باستخراج متوسط القيمة بين القيم حسب تقرير المقيمين العقاريين، كما سيتم تقويم بقية الأصول المملوكة للصندوق بالقيمة الدفترية وكمثال على تلك الأصول: ودائع المراجعة الإسلامية، النقد المتوفر في الصندوق، الذمم المدينة، وغيرها. وفي حال رغبة الصندوق في بيع أصل عقاري فسوف يتم إعداد تقييم هذا الأصل العقاري قبل بيعه من قبل مقيمين اثنين مستقلين على أن يكونا عضوين أساسيين في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك في الوقت الذي يحدده مدير الصندوق على أن لا يكون قد مضى على تقارير التقييم أكثر من ثلاثة أشهر.
2. يتم احتساب سعر الوحدة في الصندوق عن طريق خصم المطلوبات الإجمالية للصندوق بما في ذلك الرسوم والمصاريف المستحقة على الصندوق خلال الفترة ذات العلاقة، من إجمالي قيمة أصول الصندوق ومن ضمنها الأصول العقارية بحسب تقارير التقييم، لنفس الفترة. ويتم قسمة الناتج على عدد وحدات الصندوق القائمة لنفس الفترة ويكون الناتج هو "سعر الوحدة في الصندوق"، ويعد هذا السعر سعراً استرشادياً، ويتم الإعلان عنه لمالكي الوحدات في التقارير الدورية.
3. سيتم تقييم الأصول العقارية للصندوق مرتين سنوياً في الظروف العادية، وذلك بنهاية كل نصف سنة ميلادية في شهري يونيو وديسمبر من السنة الميلادية، وقد يلجأ مدير الصندوق إلى تأجيل تقييم أصول الصندوق وذلك بعد موافقة هيئة السوق المالية وفقاً لائحة صناديق الاستثمار العقاري، على أن يتم توثيق ذلك بقرار من مجلس إدارة الصندوق.
4. في حالة تقويم أصل أو حساب سعر وحدة بشكل خاطئ يجب على مدير الصندوق إبلاغ مالكي الوحدات المتضررين عن جميع أخطاء التقويم أو التسعير دون تأخير، وسوف يتم العمل على تصحيح الخطأ في التقويم أو التسعير وإشعار مالكي الوحدات بالقيمة الصحيحة لصافي قيمة الأصول خلال عشرة أيام عمل من تاريخ تصحيح الخطأ.
5. تقييم العقار عند انطلاق الصندوق

قام مدير الصندوق قبل انطلاق الصندوق بتكليف مقيمين مستقلين بإعداد تقارير تقييم لعقارات الصندوق، مؤسسة أفق للتقييم العقاري (متمن 1) ومكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري (متمن 2) كما يلي:

م	اسم العقار	المساحة	قيمة العقار (سعر شراء العقار لصالح الصندوق)	مقيّم 1	مقيّم 2	متوسط التقييم
1	أرض الريان	2م 7,200	23,040,000	24,570,000	25,920,000	25,245,000

والجدول التالي يوضح قيمة العقار وسعر الشراء للمتر المربع وكذلك نتيجة التقييم للمتر المربع:

اسم العقار	المساحة	قيمة العقار (سعر شراء العقار لصالح الصندوق)	مقيّم 1	مقيّم 2	متوسط التقييم
أرض الريان	للمتر المربع	3,200 ريال / للمتر المربع	3,412.5 ريال / للمتر المربع	3,600 ريال / للمتر المربع	3,506.25 ريال / للمتر المربع

وقد عين مدير الصندوق كل من مؤسسة (أفق للتقييم العقاري) ومكتب (المكعبات البيضاء للتقييم العقاري) للقيام بأعمال التقييم بعد انطلاق أعمال الصندوق.

ويحق لمدير الصندوق تغيير أو تعيين أي مثمن جديد لصندوق الاستثمار العقاري دون إشعار مسبق لمالكي الوحدات، وذلك في حال رأى مدير الصندوق أنه من المصلحة تغيير المقيمين العقاريين، لأسباب (على سبيل المثال لا الحصر): التأخر في تقديم التقارير بما يضر بمصلحة الصندوق، أو عدم الدقة في المعلومات المقدمة في التقرير، أو ارتفاع أتعابه مقارنة بأسعار السوق، وذلك بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق، وسيتم الإفصاح عن ذلك في التقارير الدورية للصندوق.

علماً بأن أصول الصندوق مملوكة لمالكي الوحدات مجتمعين (ملكية مشاعة) وليس لمدير الصندوق أو أمين الحفظ، أو مقدم المشورة أو مدير الصندوق

بالباطن (إن وجد) أي مصلحة في أصول الصندوق أو مطالبة فيها، إلا إذا كان مدير الصندوق أو أمين الحفظ أو مقدم المشورة أو مدير الصندوق بالباطن (إن وجد) مالكا لوحدات في الصندوق، وذلك في حدود ملكيته، أو كان مسموحاً بهذه المطالبات بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وتم الإفصاح عنها في هذه الشروط والأحكام.

(ل) تداول وحدات الصندوق

- (أ) أيام التداول: يمكن لمالكي وحدات الصندوق وغيرهم من المستثمرين التداول في وحدات الصندوق عبر مقر مدير الصندوق في أيام العمل خلال مدة الصندوق باستثناء فترة ما بعد إعلان التصفية.
- (ب) التداول بعد انتهاء فترة الاشتراك: يمكن التداول في وحدات الصندوق بعد انتهاء فترة الاشتراك، وسيحتفظ مدير الصندوق بسجل يحتوي على طلبات الراغبين في بيع وشراء وحدات الصندوق حيث سيطلع مدير الصندوق المستثمرين الراغبين في بيع أو شراء وحدات الصندوق بسجل أوامر البيع والشراء، وسيتم قبول طلبات بيع وشراء الوحدات في أيام العمل الرسمية للصندوق، وسيكون مدير الصندوق هو المخول بنقل ملكية الوحدات بين المشتري والبائع وتحديث سجل مالكي الوحدات، وسوف يتم تنفيذ التداول بحسب السعر المتفق عليه بينهما دون تدخل من مدير الصندوق في سعر التداول، علماً بأن نقل الوحدات إلى مستثمرين جدد يخضع لنفس شروط أهلية المستثمرين التي تنطبق على المستثمرين عند انطلاق في فترة الاشتراك.
- (ج) إن سجل مالكي الوحدات الذي يحتفظ به مدير الصندوق يعتبر هو الدليل الوحيد القاطع على ملكية الوحدات المثبتة فيه.
- (د) يلتزم مدير الصندوق بأن يبذل جهداً معقولاً في سبيل تسهيل تداول وحدات الصندوق ونقل ملكيتها.
- علماً بأنه لا يجوز نقل ملكية وحدات الصندوق إلا في الحالات التالية:

- 1- إذا كان نقل الملكية إلى مالكي وحدات حاليين.
 - 2- إذا كان نقل الملكية إلى مستثمرين مؤهلين.
 - 3- إذا كان الحد الأدنى واجب الدفع عن تلك الوحدات لا يقل عن مائة ألف ريال سعودي أو ما يعادله.
- (هـ) رسوم على التداول: سيتم دفع رسوم على كل عملية تداول بنسبة 2% من إجمالي قيمة التداول النقدي للمستثمر وتدفع من بائع وحدات الصندوق إلى مدير الصندوق.

(م) انقضاء الصندوق

- (أ) سيقوم مدير الصندوق بإنهاء الصندوق في أي من الحالات التالية:
1. عند انتهاء مدة الصندوق أو نهاية مدة تمديد الصندوق.
 2. في حال بيع كافة أصول الصندوق العقارية، وإتمام توزيع جميع العائدات من عمليات البيع لمالكي الوحدات.
 3. في حال أي تغيير للأنظمة أو اللوائح أو المتطلبات النظامية الأخرى أو تغييرات جوهرية لظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية، واعتبر مدير الصندوق ذلك سبباً كافياً لإنهاء الصندوق.
 4. إذا صدر قرار من هيئة السوق المالية بإنهاء الصندوق أيّاً كانت مسبباته.
 5. صدور قرار خاص من مالكي وحدات الصندوق العام يطلبون فيه من مدير الصندوق إنهاء الصندوق.
 6. تتطلب كل حالة من الحالات السابقة الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق. وسيتم إخطار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية في غضون (30) يوماً من تاريخ وقوع حالة الإنهاء،

- (ب) عند رغبة مدير الصندوق بإنهاء الصندوق في غير الحالات الموضحة في الفقرة (أ) عليه الحصول على موافقة الهيئة مسبقاً.
- (ج) يجوز توزيع أصول الصندوق على مالكي الوحدات عينياً في حال استحالة أو صعوبة التصرف في أصول الصندوق بالبيع، أو في حال رأى مدير الصندوق أن هذا التوزيع العيني يصب في مصلحة مالكي الوحدات.
- (د) الاسترداد العيني: في جميع حالات إنهاء الصندوق سيكون لمدير الصندوق الحق في العمل على عرض أصول الصندوق أو جزء منها للتخراج العيني لجميع مالكي الوحدات في الصندوق كلّ بحسب نسبة ملكيته في الصندوق، مع الالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.
- علماً بأن المدة المتوقعة لتصفية الصندوق هي 60 يوماً، وفي جميع الأحوال سيتم إشعار هيئة السوق المالية، قبل البدء في عملية تصفية الصندوق.

(ن) مجلس إدارة الصندوق

يتولى الإشراف على أنشطة الصندوق مجلس إدارة الصندوق المُعيّن من قبل مدير الصندوق لمراقبة أعمال الصندوق وللعمل لصالح الصندوق ومالكي

أ. تشكيل مجلس إدارة الصندوق ومؤهلات الأعضاء

يتألف مجلس إدارة الصندوق من أربعة أعضاء يعيّنهم مدير الصندوق، ويلتزم مدير الصندوق – في جميع الأحوال- بأن يكون ثلث أعضاء المجلس مستقلين، وأن لا يقل عدد الأعضاء المستقلين عن اثنين، وتبدأ مدة عضوية جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق من تاريخ انطلاق الصندوق ولمدة الصندوق، إلا في حال قرر مدير الصندوق إعادة تشكيل مجلس إدارة الصندوق، وفي حال وجود أي تعديل في تشكيل مجلس إدارة الصندوق سوف يتم إشعار هيئة السوق المالية، وإشعار مالكي الوحدات. وتُعقد اجتماعات مجلس إدارة الصندوق وتُدار وفقاً للقواعد التي تُصدرها الهيئة، ووفقاً للإجراءات الداخلية المتبعة لدى مدير الصندوق، ويتألف مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء التالية أسمائهم:

عبد السلام عبد الرحمن الماجد	رئيس المجلس	عبد السلام بن عبدالرحمن الماجد، حاصل على بكالوريوس إدارة الأعمال من جامعة الملك سعود، الشريك التنفيذي لشركة ناصر وعبد السلام الماجد العقارية، وشريك مؤسس وعضو مجلس إدارة شركة دار الماجد للتطوير والاستثمار العقاري، يمتلك خبرات كبيرة في الاستثمار والتطوير العقاري وتطوير الأعمال وإدارة المحافظ. اشرف على تنفيذ وتطوير مشاريع تتجاوز قيمتها 500 مليون ريال في القطاع السكني والتجاري، مرشد في هيئة المنشآت المتوسطة والصغيرة.
عبدالله سعود الرشود	عضو	الرئيس التنفيذي لشركة بلوم للاستثمار السعودية. سبق له العمل في صندوق التنمية الصناعي، وبنك الجزيرة، وهيئة السوق المالية، كما أسس مجموعة كسب المالية بصفته الرئيس التنفيذي، وبعد ذلك أسس شركة تبارك للاستثمار بصفته الرئيس التنفيذي. وهو عضو في العديد من المنظمات والهيئات الدولية والعالمية مثل المنظمة الإسلامية للاقتصاد والمال، اللجنة التنفيذية لجائزة الأمير سلمان لشباب الأعمال، وجمعية الاقتصاد السعودية. السيد الرشود حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال – جامعة نوتنجهام، المملكة المتحدة، وقبل ذلك درجة البكالوريوس في الهندسة الميكانيكية – جامعة الملك سعود، اجتاز اختبار CHASE الائتماني، وكذلك المستوى الأول لشهادة CFA. السيد الرشود عضو مجلس إدارة في كافة الصناديق الأخرى التي تديرها شركة بلوم للاستثمار السعودية وتخضع لرقابة هيئة السوق المالية.
خالد ماجد العجلان	عضو مستقل	يعمل الأستاذ خالد العجلان في قطاع التعليم، منذ عام 1426هـ وقد حصل على درجة البكالوريوس في نظم المعلومات من جامعة الملك سعود عام 2003، وقد عمل كمدير تنفيذي لشركة كسب العقارية منذ 2014 وحتى 2018، وله خبرة طويلة في القطاع العقاري في مدينة الرياض، ولا يشغل عضوية مجالس صناديق استثمارية أخرى.
مساعدة عبد العزيز السيد	عضو مستقل	الرئيس التنفيذي لشركة امتداد التطوير، حاصل على درجة البكالوريوس في الاقتصاد والإدارة من جامعة الملك عبد العزيز، تنقل في مناصب قيادية في عدة بنوك محلية، وشركات استثمارية متخصصة في الصناديق العقارية، كما يشغل عضوية مجلس إدارة صندوق الأولى جوجيت للفرص العقارية. وكذلك عضوية مجلس إدارة صندوق بلوم منازل مكة العقاري.

ب. مكافآت أعضاء مجلس إدارة الصندوق

سوف يتم دفع مبلغ 2,000 ريال سعودي للعضو المستقل فقط، عن كل جلسة يحضرها ويحد أعلى 4,000 سنوياً لكل عضو مُستقل – تُستحق وتُدفع بعد الاجتماع.

ج. مسؤوليات مجلس إدارة الصندوق

بما لا يتعارض مع متطلبات ومسؤوليات مجلس إدارة الصندوق في اللائحة، ينطبق التالي من المسؤوليات:

1.

1. التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه، وأحكام هذه اللائحة.
2. 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، والتقييم.
3. الموافقة على شروط الصندوق وأحكامه وأي تعديل عليها.
4. اتخاذ قرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
5. الموافقة على تعيين المحاسب القانوني للصندوق الذي يرشحه مدير الصندوق.

6. الاجتماع ما لا يقل عن (مرتين) سنوياً مع مسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق ومسؤول التبليغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديه؛ للتأكد من التزام مدير الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة المتبعة.
7. التأكد من التزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لمالكي الوحدات وغيرهم من أصحاب المصالح.
8. العمل بأمانة لمصلحة الصندوق ومالكي الوحدات فيه، وتتضمن مسؤولية أمانة عضو مجلس إدارة الصندوق تجاه مالكي الوحدات واجب الإخلاص والاهتمام وبذل الحرص المعقول.
- هذا وسوف يقدم مدير الصندوق جميع المعلومات اللازمة عن شؤون الصندوق لجميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق من أجل تمكينهم من القيام بواجباتهم.
- د. يشغل السيد عبدالله الرشود عضوية مجلس إدارة كافة الصناديق التي تحت إدارة بلوم للاستثمار السعودية، ويشغل السيد خالد العجلان عضوية مجلس إدارة صندوق بلوم حيازة، ويشغل السيد مساعد السيد عضوية مجلس إدارة صندوق بلوم أمجال العقاري، ولا يشغل العضو عبد السلام الماجد حالياً أي عضويات في صناديق استثمارية أخرى.
- هـ. إقرار مدير الصندوق عن أعضاء مجلس إدارة الصندوق
- يُقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق: يتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق، ولم يتم إخضاعهم لأي دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مُخل بالنزاهة والأمانة.
- و. إقرار مدير الصندوق عن الأعضاء المستقلين
- كما يقر مدير الصندوق بأن الأعضاء المستقلين مطابقين لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وكذلك سينطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق خلال مدة الصندوق.
- ز. اجتماعات مجلس إدارة الصندوق
1. يجتمع مجلس إدارة الصندوق مرتين سنوياً كحد أدنى، ومن الممكن عقد اجتماعات أخرى خلال السنة بناءً على طلب مدير الصندوق أو عند الحاجة.
2. يكتمل النصاب القانوني لانعقاد مجلس إدارة الصندوق بحضور ما يزيد على نصف الأعضاء، أصالةً أو بالتوكيل، سواء بالحضور الشخصي أو عبر وسائل الاتصال.
3. يتم اعتماد جميع قرارات مجلس إدارة الصندوق بموافقة أغلبية الحاضرين في أي اجتماع يتحقق فيه النصاب القانوني للحضور.
- يمكن لمجلس إدارة الصندوق اتخاذ أي إجراء أو قرار خلال أي اجتماع للمجلس، أو بموجب موافقة خطية منفصلة "بالتمرير" خارج الاجتماع على أن تكون موقعة و/أو موافق عليها من خلال البريد الإلكتروني من أغلبية أعضاء المجلس.

(س) مدير الصندوق

1. اسم مدير الصندوق وعنوانه : شركة بلوم للاستثمار السعودية - العنوان : طريق الملك فهد - حي المحمدية - عمارة الأولى الدور الثالث - الرياض المملكة العربية السعودية - ص.ب. 8151 الرياض 11482 هاتف: (011)4949555 فاكس: (011)4949551 الموقع الإلكتروني: www.blom.sa البريد الإلكتروني Info@blom.sa

وهي شركة سعودية برأس مال وقدره 245 مليون ريال، تعمل وفق الترخيص الممنوح لها من قبل هيئة السوق المالية، حيث تدير العديد من الصناديق العقارية في مختلف القطاعات، ويبلغ عدد الصناديق العقارية تحت إدارة شركة بلوم للاستثمار عند إعداد هذه النشرة 11 صندوق عقاري خاص. كما تدير بلوم للاستثمار عدداً آخر من الصناديق الاستثمارية.

2. معلومات ترخيص مدير الصندوق

شركة بلوم للاستثمار السعودية، شركة مرخصة من هيئة السوق المالية (ترخيص رقم 08094-37) بتاريخ 1429/01/12هـ. الموافق 2008/8/21م

3. مهام مدير الصندوق وواجباته ومسؤولياته

تقوم شركة بلوم للاستثمار السعودية بممارسة أعمال الإدارة والتعامل بصفة أصيل والتعهد بالتغطية والترتيب، والمشورة، والحفظ، وسوف تكون مهامه في إدارة هذا الصندوق تتلخص في توليه مهام إدارة الصندوق والإشراف على التطوير والإنشاء والبيع من قبل الأطراف الأخرى مثل المطور والمقاول، وشركات التسويق العقاري، وذلك بصفة الصندوق كياناً مالياً مستقلاً بذاته عن أصول الشركة (بلوم للاستثمار السعودية) وذلك وفقاً للأنظمة ووفقاً لمصلحة مالكي الوحدات، ويقوم مدير الصندوق – على سبيل المثال لا الحصر- بما يأتي:

1. ترشيح أي طرف يقدم خدمة للصندوق لاعتماد مجلس إدارة الصندوق.
2. ترشيح المقاولين والمستشارين لاعتماد مجلس إدارة الصندوق.
3. ترشيح المطورين والمسوقين لاعتماد مجلس إدارة الصندوق.
4. التأكد من نظامية وسلامة العقود التي يتم إبرامها لمصلحة الصندوق.
5. وضع إجراءات اتخاذ القرارات الواجب اتباعها لتنفيذ أعمال إدارة الصندوق.
6. إبلاغ هيئة السوق المالية عن أي حدث أو تطور جوهري قد يؤثر في عمل الصندوق.
7. الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح والتعليمات السارية في المملكة ذات العلاقة بعمل الصندوق.
8. إدارة أصول الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً للشروط والأحكام.
9. أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق على جميع القرارات الجوهرية.
10. تعديل شروط وأحكام الصندوق والحصول على الموافقات اللازمة.
11. العمل بأمانة وحرص خلال مدة الصندوق لمصلحة مالكي الوحدات فيه.

4. التضاربات المحتملة في المصالح بين أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو مدير الصندوق

يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي أنشطة عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق "شركة بلوم للاستثمار السعودية" يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق. كما أنه لا توجد حالات تضارب مصالح بين أعضاء مجلس إدارة الصندوق وأنشطة الصندوق باستثناء ما تم إيضاحه أن العضو (عبد السلام عبد الرحمن الماجد) شريك مؤسس وعضو مجلس إدارة شركة دار الماجد للتطوير والاستثمار العقاري (المطور) (مالك العقارات الحالي) إلى جانب نية ملاك العقارات الحالية بالاشتراك في وحدات الصندوق بنسبة 10% من قيمة الأرض، وسوف يتم الإفصاح عن ذلك الاستثمار خلال التقارير الدورية للصندوق. وعليه فإن مدير الصندوق يفصح في هذه الشروط والأحكام أن تضارباً محتملاً للمصالح قد ينشأ جراء تمثيل العضو عبد السلام عبد الرحمن الماجد في المجلس بحكم منصبه عضواً في مجلس إدارة الصندوق ممثلاً لمالك العقار (ومالك الوحدات في الصندوق) وكذلك مديراً لشركة دار الماجد للتطوير والاستثمار العقاري "المطور".

5. وصف لحالات تضارب المصالح الجوهرية قد تؤثر على مدير الصندوق في أداء واجباته

سيقوم مدير الصندوق بتجنب أي نوع من التضارب في المصالح بين مصلحة مدير الصندوق من ناحية ومصصلحة مالكي الوحدات من ناحية أخرى. وعليه سيعمل على عدم تفضيل مصلحة مجموعة من مالكي الوحدات على مصلحة مالكي وحدات آخرين ضمن نفس الصندوق. كما سيقوم مدير الصندوق أيضاً بالإفصاح عن أي تضارب في المصالح قد ينشأ لمجلس إدارة الصندوق وذلك في تقاريره الدورية، وسيتم إبلاغ هيئة السوق المالية عن أي تضارب في المصالح قد ينشأ أثناء عمل الصندوق.

6. تكليف الأطراف الأخرى

لن يقوم مدير الصندوق بإسناد أي مهام تتعلق بعمله كمدير للصندوق إلى جهات أخرى، وفي حال تم اتخاذ مثل هذا الإجراء سوف يتم بعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية، ومجلس إدارة الصندوق ومالكي الوحدات.

7. استثمار مدير الصندوق في الصندوق

ينوي مدير الصندوق أن يستثمر في وحدات الصندوق دون حد أدنى لقيمة الاشتراك، وسوف يتم الإفصاح عن ذلك الاستثمار – إن وجد - خلال التقارير الدورية للصندوق.

(ع) أمين الحفظ

1. مجموعة النفيعي للاستثمار (شركة مساهمة مغلقة) ترخيص هيئة السوق المالية رقم (37- 07082) برأس مال قدره 60,000,000 ريال سعودي، مما يتيح لها القيام بالعديد من الأنشطة التي من ضمنها الحفظ. وعنوانها: جدة - شارع التحلية - مركز بن حمران الدور السابع

مكتب 704 البرج ب هاتف: +966 126655071 فاكس: +966 126655723

2. مهام أمين الحفظ وواجباته ومسؤولياته:
 - حفظ الأصول العقارية للصندوق عقاري.
 - تأسيس شركة ذات غرض خاص SPV مملوكة من قبل أمين الحفظ.
 - الاحتفاظ بسجلات الأصول العقارية والوثائق المتعلقة بالصندوق مثل:
 - صكوك العقارات المملوكة للصندوق.
 - القرارات الاستثمارية للصندوق.
 - محاضر اجتماعات مجلس إدارة الصندوق.
 - تقارير التقييم لأصول الصندوق التي يتم إعدادها بواسطة المقيمين العقاريين المستقلين.
 - تزويد مدير الصندوق بتقارير حفظ كل 6 أشهر من تاريخ بدء الحفظ ونقل الصكوك باسم الشركة ذات الغرض الخاص.
 - سيقوم أمين الحفظ بفصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول أخرى بشكل مستقل.
3. لا توجد أي مهام أساسية كلف بها أمين الحفظ طرف ثالث فيما يخص حفظ أصول الصندوق.

(ف) المطور

اسم المطور

شركة دار الماجد للتطوير والاستثمار العقاري (الماجدية ريزيدنس)

عين الصندوق شركة دار الماجد للتطوير والاستثمار العقاري، كمطور للصندوق وذلك وفق اتفاقية التطوير الموقعة، وعليه تتلخص مهام مطور الصندوق وواجباته وفقاً لما يلي:

1. يتولى المطور مهام تطوير المشروع والمتمثلة في إدارة المشروع والإشراف على جميع مراحلها.
2. المطور مسؤول مسؤولية تامة عن تكاليف تطوير المشروع بما لا يتعدى مبلغ 31,266,200 ريال (تسليم مفتاح).
3. الإشراف على جميع المقاولين أو الأطراف الأخرى التي تم التعاقد معها في سبيل تحقيق أهداف المشروع.
4. التعاون مع الاستشاري الهندسي المعين من قبل مدير الصندوق لأداء مهامه الإشرافية والرقابية على الوجه الأكمل.
5. تقديم خطة زمنية، وميزانية تقديرية للمشروع.
6. تقديم التقارير الدورية (شهرية – نصف سنوية – سنوية) عن سير العمل في المشروع.
7. مراجعة الدوائر الحكومية أو الجهات ذات العلاقة واستصدار أي موافقات أو تراخيص مطلوبة.
8. إعداد المستخلصات الشهرية والرفع للاستشاري الهندسي لاعتمادها.
9. تحمل كامل المسؤولية نتيجة الأضرار التي تقع في الموقع أو المشروع أو الأشخاص الموجودين فيها نتيجة أي خرق لمواد أو شروط أو بنود هذه الاتفاقية وملاحظتها أو أي خطأ يحدث منه أو من الأيدي العاملة التابعة له، أو أي ضرر ينشأ بسبب عدم التزام الطرف الثاني بمهامه.
10. تجهيز الأجددة وكتابة محاضر الاجتماعات التي تتم بين المطور ومدير الصندوق، أو للاستشاريين أو المقاولين .. الخ والاحتفاظ بها كجزء من مستندات المشروع الأساسية.
11. الاستلام والتسليم ومتابعة تسليم أعمال المشروع للأمانة وشركة المياه والكهرباء وشركات الاتصالات وخلافه.
12. مراجعة البلديات فيما يخص تطوير المشروع.
13. إضافة إلى كل ما يدخل عرفاً ضمن مهام المطور.

عنوان المطور

6869 – شارع أحمد بن شبانه – حي الفيروان – الرياض 3463 – 13531 هاتف 920011719

تكاليف التطوير

تم الاتفاق على أتعاب التطوير بمبلغ محدد 31,266,200 ريال، تدفع على دفعات مجدولة بعد تقديم المستخلصات المالية للمقاولين.

قد يستثمر المطور في الصندوق خلال فترة الطرح وله حق الاستثمار العيني أو النقدي وبحد أدنى 10% من قيمة الأرض للاشتراك، وسوف يتم

الإعلان عن أي استثمارات للمطور في وحدات الصندوق - بعد حدوثها - في التقارير الدورية للصندوق.

(ص) المحاسب القانوني

أ. الاسم: ار اس ام (RSM) المحاسبون المتحدون شركة الدكتور عبدالقادر بانقا وشركاه.
 الرياض- طريق الملك عبدالله تقاطع شارع العليا - هاتف: 0114562974 - فاكس 0114940587

ب. مهام المحاسب القانوني وواجباته ومسؤولياته:

- التفهم الكامل للنظم المحاسبية المعمول بها والإلمام بالتقارير التي يعدها الصندوق.
- تقييم نظم الرقابة الداخلية والمطابقة وإجراء الاختبارات اللازمة للتأكد من كفاءة وفاعلية هذه النظم.
- فحص البيانات المالية وأسس إعدادها لتحديد البنود والمناطق الهامة والمؤثرة.
- إجراء اختبارات ومراجعة للعمليات التي تمت إلى المدى المناسب وذلك للتحقيق من سلامة وصحة الحسابات المتعلقة بها.
- تدقيق حسابات الصندوق وإبداء الرأي حول القوائم المالية لمالكي الوحدات، وبيان ما إذا كانت القوائم المالية تُظهر بصورة عادلة، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي، ونتائج العمليات، ومعلومات التدفق النقدي وفقاً للمعايير المحاسبية المقبولة في المملكة العربية السعودية.

بناء على موافقة مجلس إدارة الصندوق يحق لمدير الصندوق تغيير المحاسب القانوني من وقت لآخر، وعليه يتم إشعار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية عند التغيير.

(ق) القوائم المالية

يلتزم مدير الصندوق بإعداد القوائم المالية للصندوق بشكل نصف سنوي (أولية) وبشكل سنوي (مدققة) وفق المعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، علماً بأن السنة المالية للصندوق تبدأ من 1 يناير حتى 31 ديسمبر من كل سنة ميلادية، باستثناء السنة الأولى من عمل الصندوق حيث تبدأ عند انطلاق أنشطة الصندوق، وتنتهي في 31 ديسمبر من عام 2021م وبذلك فإن أول قوائم مالية سنوية مدققة سوف تُعد عن الفترة الممتدة حتى آخر يوم عمل في شهر ديسمبر 2021م وذلك باعتبار أول سنة من عمل الصندوق قد تكون سنة طويلة. ويتم تدقيق القوائم المالية السنوية بواسطة المحاسب القانوني الخاص بالصندوق. وسوف يتم اعتماد القوائم المالية الخاصة بالصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق ويتم إتاحتها لهيئة السوق المالية وإعلانها لمالكي الوحدات فور اعتمادها، خلال مدة لا تتجاوز (25) يوماً من نهاية المدة التي تشملها القوائم المالية الأولية و(40) يوماً من نهاية المدة التي تشملها القوائم المالية المدققة، وسوف يتم إرسال نسخة إلكترونية عبر البريد الإلكتروني من هذه القوائم المالية، والتقارير السنوية والنصف سنوية لجميع مالكي الوحدات في الصندوق كما سيتم الإعلان عنها على الموقع الإلكتروني للشركة. ويلتزم مدير الصندوق بتوفير تلك التقارير لجميع ملاك الوحدات دون مقابل عند الطلب.

(ر) تضارب المصالح

يشكل مستمر؛ فإن مدير الصندوق يعمل على عدم حدوث أي تضارب مصالح في أي نشاط من أنشطة الصندوق، سواءً مع مدير الصندوق أو أي من الأطراف ذوي العلاقة، وفي وقت إطلاق الصندوق فإن ملخص تضارب المصالح كما يلي:

- حتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام لا يوجد أي تعاملات تنطوي على تضارب المصالح في الصندوق، ولا يوجد تضارب في المصالح لمجلس إدارة الصندوق باستثناء ما تم إيضاحه فيما يخص عضوية المطور في مجلس إدارة الصندوق.
- لا يوجد أي تضارب جوهري في المصالح من شأنه التأثير على مدير الصندوق في أداء واجباته وتنفيذها.
- قد ينشأ أو يقع تضارباً في المصالح من وقت لآخر بين الصندوق من جهة ومدير الصندوق وتابعيه ووكلائه والصناديق التي يديرها من جهة أخرى. وفي حال وجود تضارب مصالح لدى مدير الصندوق فسوف يقوم بالإفصاح عن ذلك إلى مجلس إدارة الصندوق في أقرب وقت ممكن وتضمن ذلك في التقارير الدورية المعلنة لمالكي الوحدات. وسوف يحاول مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق حل هذا التضارب على أسس عادلة ومنصفة لجميع الأطراف، وأخذ مصالح الصندوق ومالكي الوحدات في المقام الأول.

علماً بأن السياسات والإجراءات التي ستتبع لمعالجة تعارض المصالح وأي تعارض مصالح محتمل و/أو فعلي، سيتم تقديمها عند الطلب دون مقابل.

(ش) رفع التقارير لمالكي الوحدات

- سيقدم مدير الصندوق تقارير لمالكي الوحدات بشكل نصف سنوي وتشمل (تقارير سنوية متضمنة القوائم المالية المراجعة والتي سيتم إتاحتها للمشاركين في الصندوق عند الطلب دون أي مقابل خلال مدة لا تتجاوز 40 يوم من نهاية السنة المالية) و (وتقارير أولية للصندوق والتي سيتم إتاحتها للمشاركين في الصندوق دون أي مقابل خلال مدة لا تتجاوز 25 يوم من نهاية الفترة، وذلك عبر البريد الإلكتروني، وعلى الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق (شركة بلوم للاستثمار السعودية).

ويلتزم مدير الصندوق بتوفير تلك التقارير لجميع ملاك الوحدات دون مقابل عند الطلب، من خلال البريد الإلكتروني المسجل لدى مدير الصندوق، أو من خلال الحضور لاستلامها من مقر مدير الصندوق، كما سيتم الإعلان من خلال التطبيقات الإلكترونية التي تحددها الهيئة عن القوائم المالية الأولية والسنوية فور اعتمادها.

ب- سيقوم مدير الصندوق بإصدار تقرير دوري كل ستة أشهر، يتضمن المعلومات الآتية:

- 1- جميع مصروفات الصندوق والذي يوضح كل بند من بنود المصروفات على حدة والجهة المستفيدة من تلك المصروفات، وكذلك التقرير المفصل للاستشاري الهندسي – إن وجد- عن نسب الإنجاز وأي تغييرات تطرأ على سير عمل المشروع في حال تم طلبه من قبل مالك الوحدات، وسيتم تقديمه دون مقابل.
- 2- رسوم الاستحواذ أو البيع المتعلقة بالعقار/أو العقارات محل استثمار الصندوق –إن وجدت-.
- 3- خطة سير عمل المشروع وتقرير موجز للاستشاري الهندسي عن نسب الإنجاز وأي تغييرات تطرأ على سير عمل المشروع.
- 4- أي تقويم خاطئ لأي من أصول الصندوق أو حساب سعر الوحدة بشكل خاطئ.

(ت) المعلومات الأخرى

أ. مكافحة عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب
قد يلزم تقديم وثائق أخرى إضافة إلى طلب الاشتراك لغرض الالتزام بأنظمة مكافحة غسل الأموال والتحقق من هوية المستثمر، علماً بأن هذه المعلومات ستبقى سرية، ويحق لمدير الصندوق طلب وثائق أو أي معلومات أخرى من المستثمر عند اللزوم. وفي هذه الحالة، سيؤدي عدم تقديم المستثمر للوثائق أو المعلومات المطلوبة إلى عدم قبول اشتراكه أو إنهاء اشتراكه إلزامياً.
وسوف يلتزم الصندوق في جميع الأوقات بالتعاميم والتعليمات التي تصدرها هيئة السوق المالية بخصوص مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

ب. إجراءات الشكاوى:

في حال كان لدى أي من مالكي الوحدات أو أي عميل آخر لدى مدير الصندوق، أية أسئلة أو شكاوى فيما يتعلق بعمليات الصندوق يتوجب عليه التواصل مع: إدارة المطابقة والالتزام - شركة بلوم للاستثمار السعودية - مدينة الرياض- طريق الملك فهد - حي العجمية - عمارة الأولى الدور الثالث - الرياض المملكة العربية السعودية - ص.ب. 8151 الرياض 11482 - المملكة العربية السعودية، هاتف +966 11 4949555 موقع إلكتروني: www.blom.sa

ويمكن تقديم الشكاوى بأحد الطرق التالية:

1. الهاتف: وذلك عبر الاتصال بمدير حسابات مالك الوحدات أو شخصياً بمدير المطابقة والالتزام.
2. البريد الإلكتروني: وذلك عبر إرسال بريد إلكتروني إلى العنوان التالي: compliance@blom.sa مفضلاً الشكاوى وطرق الاتصال بمالك الوحدات.
3. الحضور شخصياً إلى مقر شركة بلوم للاستثمار السعودية.

جميع شكاوى مالكي الوحدات (بغض النظر عن طريقة الشكاوى المقدمة) تسجل في سجل خاص يحتفظ به مدير المطابقة والالتزام يوضح فيه اسم مالك الوحدات، تاريخ استلام الشكاوى وتاريخ حلها.

عند استلام مدير المطابقة والالتزام شكاوى مالكي الوحدات يقوم بالرد عليهم برسالة خطية موضحاً فيه استلامه للشكاوى، اسم الشخص المسؤول عن متابعة هذه الشكاوى، وإعلامه بوجوب استلام رد على الشكاوى خلال خمسة (5) أيام عمل. وبعدها يتم إجراء تحقيق شفاف وسري بحيث لا يتعرض مالك الوحدات المُشككي لأي ردود فعل سلبية نتيجةً للشكاوى، وإيجاد حلول لتلك المشكلة بطريقة منفتحة ومنصفة وموضوعية ودقيقة وغير متحيزة. يتابع مدير المطابقة والالتزام مجريات هذه الشكاوى مع المدير العام التنفيذي ومدير إدارة القسم المتعلق بتلك الشكاوى.

عند انتهاء مهلة الخمسة أيام، يتم إرسال رسالة إلى مالك الوحدات شارحين له نتيجة التحقيق وطريقة حل المشكلة وتوضيح إجراءات التعويض في حال ثبوت المشكلة وتقديم الاعتذار. وفي حال الحاجة إلى وقت أطول للتحقيق، فسوف تُرسل رسالة إلى مالك الوحدات بهذا الخصوص.

في حالة تعذر الوصول إلى تسوية للشكاوى أو لم يتم الرد خلال (15) يوم عمل، يحق لمالك الوحدات إيداع شكواه لدى هيئة السوق المالية -إدارة حماية المستثمر، كما يحق له إيداع الشكاوى لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بعد مضي مدة (90) يوماً تقويمياً من تاريخ إيداع الشكاوى لدى الهيئة، إلا إذا أخطرت الهيئة مقدم الشكاوى بجواز إيداعها لدى اللجنة قبل انقضاء المدة.

ج. صحة المعلومات:

يكون المشتركون مسؤولين عن تزويد مدير الصندوق بعناوينهم البريدية والإلكترونية الصحيحة في كافة الأوقات وتبليغه فوراً بأي تغيير في العناوين.

وفي حال عدم تزويد المشتركين لمدير الصندوق بالعنوان الصحيح أو الطلب من مدير الصندوق عدم إرسال البريد بما في ذلك الإشعارات المتعلقة باستثماراتهم في الصندوق فإن المشتركين يوافقون بموجب هذا على حماية مدير الصندوق وإعفائه من أي مسؤولية والتنازل عن حقوقهم أو مطالباتهم ضد مدير الصندوق والناشئة بشكل مباشر أو غير مباشر عن عدم تزويدهم بالبيانات والإشعارات أو أية معلومات أخرى تتعلق بالاستثمار أو تلك التي تنشأ عن عدم القدرة على الرد أو التأكد من صحة المعلومات أو تصحيح أية أخطاء أو أخطاء مزعومة في أي كشف.

د. إخلاء طرف:

إن أية معلومات أو سجلات أو إشعارات يقدمها مدير الصندوق ليس المقصود منها تقديم أية نصيحة أو أي تقييم ويجب ألا تعتبر كتوصية لأي مشترك أو مستثمر بأن يستثمر أو يشتري وحدات في الصندوق. ولا يقدم مدير الصندوق أي نصيحة للمشاركين تتعلق بالصندوق أو بالاستثمار. ويكون كل مستثمر مسؤولاً عن القيام بتحرياته المستقلة وتقييمه لملاءة الصندوق والاستثمار فيه. كما يوحي مدير الصندوق كافة المستثمرين المحتملين العمل للحصول على المشورة من مستشاري مالي مستقل مرخص له.

ث) تعديل شروط الصندوق وأحكامه

لمدير الصندوق أن يُعدل شروط وأحكام الصندوق، بحيث يتم الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق، ومن ثم الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق وذلك على أي تغيير أساسي مقترح على الشروط والأحكام، وبعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات، يقوم مدير الصندوق بطلب التغيير من هيئة السوق المالية بهذا التغيير الأساسي. وتعتبر أي من التغييرات أدناه تغييرات أساسية:

1. التغيير المهم في أهداف الصندوق العام أو طبيعته.
2. التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق.
3. التغيير الذي يزيد إجمالي المدفوعات التي تسدد من أصول الصندوق العام المقفل بشكل جوهري.
4. التغيير الذي يكون له تأثير سلبي أو جوهري في حقوق مالكي الوحدات فيما يتعلق بالصندوق العام المقفل.
5. التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المقفل.

ويقوم مدير الصندوق بتقديم نسخة محدثة من شروط وأحكام الصندوق إلى الهيئة خلال (10) أيام من إجراء أي تغيير عليها، وكذلك إلى أمين الحفظ فور تحديثها. وسوف يتم إشعار جميع مالكي الوحدات عبر البريد الإلكتروني وكذلك توفيرها لجميع مالكي الوحدات عند الطلب.

خ) النظام المطبق

يخضع الصندوق ومدير الصندوق وهذه الشروط والأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري ونظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية.

لقد قمت/ قمنا بقراءة شروط وأحكام "صندوق الريان ريزيدنس" وفهم ما جاء فيها والموافقة عليها وتم الحصول على نسخة منها.

الاسم: التاريخ: التوقيع:

مستلم الطلب

إقرار الاستلام من شركة بلوم للإستثمار السعودية

الاسم:	
التوقيع:	
التاريخ:	