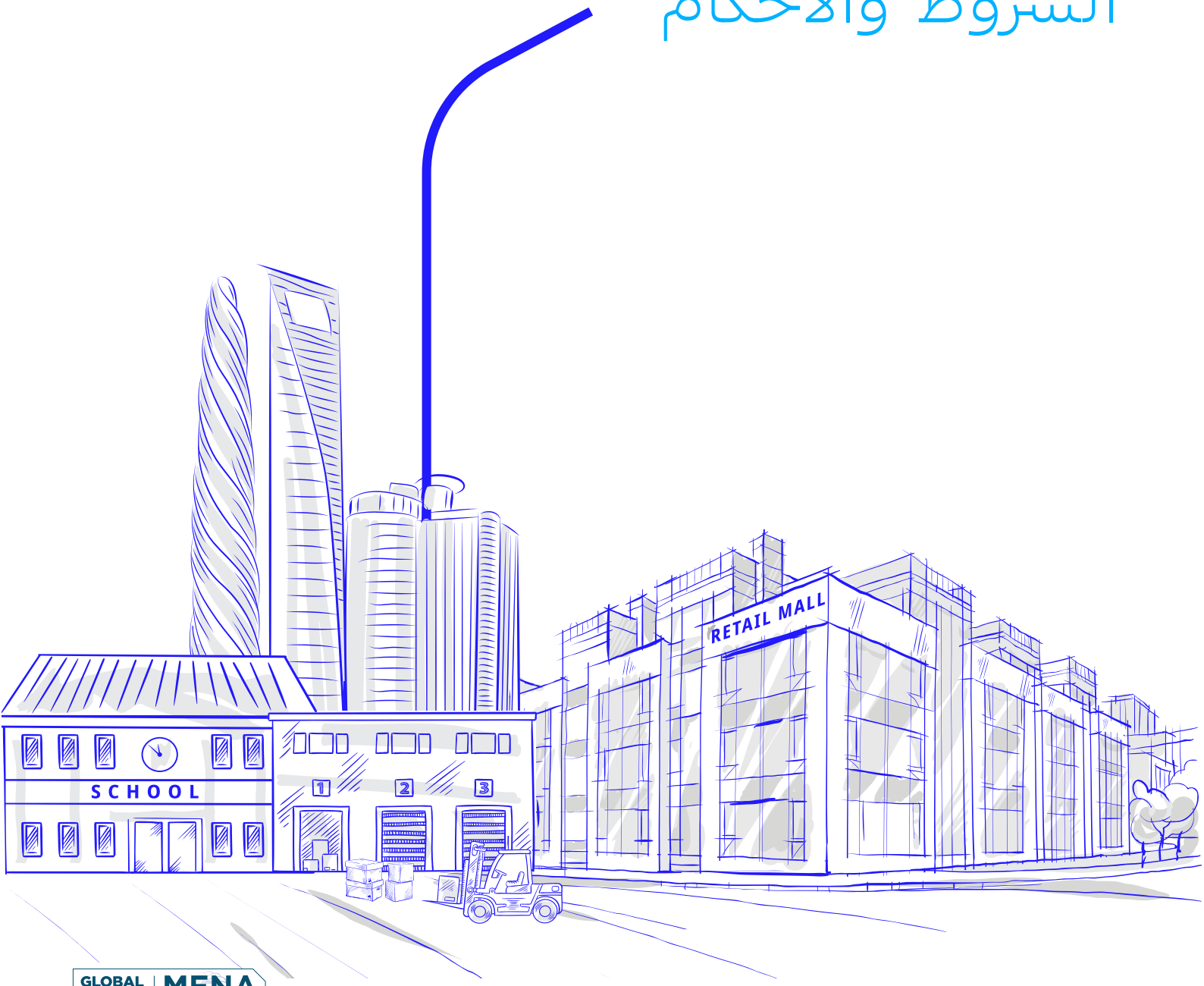
الراجحي ريت
alrajhi REIT

الراجحي المالية
alrajhi capital

صندوق الراجحي ريت

الشروط والأحكام



GLOBAL INVESTOR GROUP | MENA AWARDS 2017
Headline Real Estate Investment Firm of the Year
Al Rajhi Capital

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

تمت الموافقة على طرح وحدات صندوق الراجحي "ريت" من قبل هيئة السوق المالية بموجب قرار، بتاريخ 1439/03/30هـ (والموافق 2017/12/18م) وتم تحديث الشروط والأحكام بتاريخ (2026/05/07م).

الشروط والأحكام

صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع معايير الهيئة الشرعية)

مدير الصندوق: شركة الراجحي المالية

أمين الحفظ: شركة مجموعة النفيعي للاستثمار

حجم الصندوق عند الطرح الأولي بالقيمة الاسمية: 1,621,912,690 ر.س

الحد الأدنى لإجمالي قيمة أصول الصندوق المستهدف: 2,407,688,540 ر.س

الحد الأقصى لإجمالي قيمة أصول الصندوق المستهدف: 2,411,396,405 ر.س

إجمالي عدد الوحدات الإضافية المطروحة: 43,258,427 وحدة

عدد الوحدات الإضافية المطروحة مقابل اشتراكات عينية: (26,404,494) وحدة

عدد الوحدات الإضافية المطروحة مقابل اشتراكات نقدية: (16,853,933) وحدة كحد أقصى

سعر الطرح المستهدف للوحدة: متوسط سعر الوحدة في السوق لأخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية

(السعر المستهدف للطرح هو خاص بالوحدات الإضافية لطلب زيادة إجمالي أصول الصندوق عن طريق طرح وحدات إضافية)

عملة الصندوق: الريال السعودي

تاريخ 1439/3/30هـ (الموافق 2017/12/18م) وتم إجراء أخر تحديث لشروط والأحكام بتاريخ 2026/05/07م.

لا تعطي الهيئة أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلي الهيئة نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو عن الاعتماد على أي جزء منه. يجب على الراغبين في الاشتراك في وحدات الصندوق المطروحة بموجب هذا المستند قراءة هذا المستند بأكمله قبل شراء الوحدات في الصندوق، وتحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالوحدات محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مرخص له.

تم اعتماد "صندوق الراجحي ريت" على أنه صندوق استثمار متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل المستشار الشرعي المعين للصندوق.

يجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذا المستند بأكمله مع نموذج اتفاقية الاشتراك قبل شراء الوحدات في الصندوق.

سيتم إصدار الوحدات بالقيمة الاسمية 10 ر.س للوحدة الواحدة. أما فيما يتعلق بالاشتراك في الصندوق خلال فترة الطرح الأولي لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق سيتم تحديد سعر الطرح المستهدف للوحدة بناء على متوسط سعر تداول الوحدة للصندوق في السوق لأخر 20 يوم تداول قبل تاريخ صدور موافقة هيئة السوق المالية. في حال كان سعر الإصدار أعلى من القيمة الاسمية سيسجل الفرق في بند مستقل ضمن قسم صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في الميزانية العمومية. أما إذا كان سعر الإصدار أقل من القيمة الاسمية سيسجل الفرق كخصم إصدار ضمن قسم صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في الميزانية العمومية.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

الراجحي المالية
alrajhi capital

إشعار هام

تحتوي هذه الشروط والأحكام على معلومات تفصيلية تتعلق بصندوق الراجحي ريت ("الصندوق") وبعملية طرح الوحدات الجديدة في الصندوق ("الوحدات"). وعند التقدم للاشتراك في الصندوق، سيُعامَل المستثمرون على أنهم قد تقدموا بناءً على المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، والتي تتوفر نسخ منها على الموقع الإلكتروني لشركة الراجحي المالية ("مدير الصندوق") (www.alrajhi-capital.sa)، أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية ("الهيئة") (www.cma.org.sa) أو الموقع الإلكتروني لشركة السوق المالية السعودية (تداول) (www.tadawul.com.sa).

ويجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذه الشروط والأحكام كاملة قبل شراء الوحدات في الصندوق حيث يصنف الاستثمار في الصندوق بأنه (مرتفع المخاطر). لذلك، ينطوي الاستثمار في الصندوق على بعض المخاطر ذات مستوى مرتفع، وهو مناسب فقط للمستثمرين الذين يدركون مخاطر الاستثمار بشكل تام ويمكنهم تحمل تلك المخاطر، والوارد وصفها في الفقرة (2) (و) من هذه الشروط والأحكام.

وقد تم إعداد هذه الشروط والأحكام من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية)، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية مسجلة بموجب سجل تجاري رقم 1010241681، مرخصة كمؤسسة سوق مالية قِبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم 37-07068 صادر بتاريخ (1429/3/10هـ الموافق 2008/3/18م)، وفقًا لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 1-193-2006 المؤرخ في 1427/06/19هـ (الموافق لـ 2006/07/15م) المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 2 - 22 - 2021 وتاريخ 12 / 7 / 1442 هـ الموافق 24 / 2 / 2021 م ("لائحة صناديق الاستثمار العقاري").

كما تحتوي هذه الشروط والأحكام على المعلومات التي تم تقديمها امتثالاً لمتطلبات التسجيل وقبول إدراج الوحدات في السوق المالية السعودية وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية السعودية وقواعد الإدراج في السوق المالية السعودية(تداول).

ويتحمل مدير الصندوق المسؤولية الكاملة عن دقة وصحة المعلومات الواردة في الشروط والأحكام، كما أنه يؤكد حسب علمه واعتقاده، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي حقائق أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الشروط والأحكام إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولقد أجرى مدير الصندوق كافة التحريات المعقولة للتأكد من دقة المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام كما قام مجلس إدارة الصندوق بكامل واجباته والتحقق من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقا لشروط وأحكام الصندوق بتاريخ إصدارها الموافق 2019/10/2م، ولا يقدم مدير الصندوق والمستشارين أي ضمان بدقة أو اكتمال هذه المعلومات.

ولا تتحمل الهيئة أية مسؤولية عن محتويات هذه الشروط والأحكام، ولا تقدم أي ضمانات بصحة هذه الشروط والأحكام أو اكتمالها.

ولا تتحمل الهيئة أية مسئولية عن أي خسارة مالية تنشأ عن تطبيق أي من هذه الشروط والأحكام أو بسبب الاعتماد عليها.

ولا تعتبر هذه الشروط والأحكام بأنها توصية من جانب مدير الصندوق للاشتراك في الصندوق. وعلاوة على ذلك، فإن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام هي معلومات ذات طبيعة عامة وقد تم إعدادها دون الأخذ في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة للأشخاص الذين يعتزمون الاستثمار في الوحدات المطروحة.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

وقبل اتخاذ أي قرار استثماري، يتحمل جميع من يتلقى نسخة من هذه الشروط والأحكام مسؤولية الحصول على مشورة مستقلة من مستشار مالي مُرخَص من قبل هيئة السوق المالية فيما يتعلق بالاستثمار في الصندوق، ويجب أن يعتمد على دراسته الخاصة لمدى ملائمة كل من الفرصة الاستثمارية والمعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام فيما يتعلق بالأهداف الفردية للمستثمر ووضعه المالي واحتياجاته، بما في ذلك مزايا الاستثمار في الصندوق ومخاطره. وقد يكون الاستثمار في الصندوق ملائماً لبعض المستثمرين دون غيرهم، ولا يجب أن يعتمد المستثمرون المحتملون على قرار الغير بالاستثمار في الصندوق أو عدمه كأساس لقرارهم بالاستثمار.

ويتعين على كل من يستلم هذه الشروط والأحكام لغاية الاستثمار الاطلاع على أي قيود قانونية أو تنظيمية ذات صلة بعملية الطرح وبيع الوحدات، كما يتعين عليهم مراعاة تلك القيود.

تبقى المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام بتاريخ إصدارها عرضة للتغيير. وتحديداً، يمكن لقيمة الوحدات (بما فيها الوحدات الجديدة) أن تتأثر سلباً بتطورات مستقبلية، كالتضخم والتغير في معدلات الفوائد والضرائب أو أي عوامل اقتصادية أو سياسية أو خلافها، والتي لا يملك مدير الصندوق سيطرة عليها (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الفقرة (2) (و) من الشروط والأحكام). ولا يُقصد من هذه الشروط والأحكام أو أي معلومات شفهية أو خطية بخصوص الوحدات المطروحة، على أنها ضمان أن الاستثمار في الصندوق سيكون مربحاً.

وقد تم إعداد التوقعات الواردة في هذه الشروط والأحكام بناءً على افتراضات معتمدة على معلومات مدير الصندوق وفقاً لخبرته بالسوق، بالإضافة إلى معلومات السوق المتوافرة للجمهور. وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدَمة، وبالتالي فليس هناك أي تأكيدات أو تعهدات أو ضمانات فيما يتعلق بدقة أي من التوقعات أو اكتمالها.

بعض البيانات الواردة في هذه الشروط والأحكام تُشكّل أو قد يُنظَر إليها على أنها تُشكّل "إفادات مستقبلية". ويمكن تحديد هذه الإفادات بصفة عامة من خلال استخدام كلمات تدل على المستقبل مثل "يخطط" أو "يقّدر" أو "يعتقد" أو "يتنبأ" أو "ربما" أو "سوف" أو "ينبغي" أو "من المفترض" أو صيغة النفي من هذه الكلمات أو مشتقاتها أو أي مصطلحات مشابهة. وتعكس هذه الإفادات الآراء الحالية لمدير الصندوق فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية ولكنها لا تُعَد ضماناً للأداء المستقبلي. وهناك العديد من العوامل التي قد تؤدي إلى اختلاف النتائج أو الأداء أو الإنجازات الحقيقية للصندوق بشكل كبير عن أي نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية قد تُعبّر عنها هذه الإفادات المستقبلية سواء صراحةً أو ضمناً. وبعض هذه المخاطر والعوامل التي قد تُحدِث هذا التأثير مبيّنة بالتفصيل في أقسام أخرى من هذه الشروط والأحكام (لمزيد من التفاصيل، يُرجى الرجوع إلى الفقرة (2) (و) من هذه الشروط والأحكام). وفي حال تحقُق هذه المخاطر أو الشكوك أو ثبوت خطأ أو عدم دقة أي من الافتراضات المتضمنة، قد تختلف النتائج الفعلية للصندوق بشكل كبير عن تلك النتائج الواردة في هذه الشروط والأحكام.

إقرارات مدير الصندوق

1. يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام صندوق الراجحي ريت قد تم إعدادها وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية.
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 وشركة السوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى الشروط والأحكام.
3. يقر مدير الصندوق بخلو العقارات من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقارات 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. يقر مدير الصندوق بعدم وجود تعارض مصالح مباشر/غير مباشر غير ما هو مفصح عنه بين أي من الأتي:
   - 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.
   - المقيم المعتمد.
5. يقر مدير الصندوق بقيامه بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تعارض مصالح مباشر/غير مباشر بين بائع العقارات للصندوق والمقيمين المعتمدين .
6. يُقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يتم إخضاعهم لأي دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مُخلّة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرّف مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهّلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.
7. 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.
8. يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي نشاطات عمل أو مصلحة أخرى مهمّة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق "شركة الراجحي المالية" يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.
9. يقر مدير الصندوق أنه لا توجد حالات لتعارض في المصالح والتي من شأنها أن تؤثر على مدير الصندوق في القيام بواجباته تجاه الصندوق.
10. يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في الفقرة (2)(ك) (الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة) من هذه الشروط والأحكام.
11. يقر مدير الصندوق أنه لن يتم إدراج الوحدات الجديدة إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقارات المستهدفة ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق لصالح الصندوق أو نقل منفعتها، وفي حال عدم اكتمال ذلك بعد اكتمال فترة الطرح والموضحة في الفقرة (2)(ز) من الشروط والأحكام، سيتم رد كامل مبالغ الاشتراك للمشتركين خلال مدة لا تزيد عن (5) أيام عمل من انتهاء فترة الطرح.
12. يقر مدير الصندوق أنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق.

13. يقر مدير الصندوق بأنه قد تم الإفصاح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الاشتراك أو التداول في الصندوق في الشروط والأحكام وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير التي تم ذكرها في هذه الشروط والأحكام.
14. يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرَح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة مالكي الوحدات من خلال قرار صندوق عادي أو قرار خاص للصندوق (حسب الحال حسبما هو مبين في هذه الشروط والأحكام)، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:
    - التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته؛
    - التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛
    - التغيير الذي قد يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛
    - الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق؛
    - أيّ تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق المغلق.
    - التغيير الذي يزيد بشكل جوهري إجمالي المدفوعات التي تسدَّد من أصول الصندوق المغلق.
    - التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق.
    - أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
    - أيّ حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.
15. 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 و المستشار 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 تصرّف غير متعمد يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق. فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤوليةً عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرّف بحسن نيّة - ويثبُت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علمٍ مسبقٍ بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف - وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق - بالشكل الأمثل وأن يكون التصرّف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرّف المتعمّد.
16. يقرّ مدير الصندوق أنه قد بيّن للمقيّم المعتمد أن نطاق العمل على تقارير التقييم يجب أن يكون ملائماً لغرض طلب مدير الصندوق وصالحاً للاستخدام بغرض طرحه طرحًا عامًا وتضمين القيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفة عن القيمة الإيجارية التعاقدية في عقود إيجارات العقارات.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

الراجحي المالية
alrajhi capital

المحتويات

21	**1.**	**المقدمة**
21	**2.**	**الشروط والأحكام**
21	أ.	اسم الصندوق ونوعه
21	ب.	عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق وموقعه الإلكتروني
21	ج.	مدة الصندوق
21	د.	وصف لغرض الصندوق وأهدافه، وسياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات
22	هـ.	ملخص استراتيجيات الصندوق
72	و.	مخاطر الاستثمار في الصندوق
82	ز.	عوامل الخطر الأخرى
86	ح.	الاشتراك
95	ط.	تداول وحدات الصندوق
95	ي.	سياسة توزيع الأرباح
96	ك.	إنهاء الصندوق وتصفيته
98	ل.	الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة
108	م.	التأمين على الأصول العقارية التابعة للصندوق
109	ن.	أصول الصندوق
115	س.	مجلس إدارة الصندوق
119	ع.	مدير الصندوق
123	ف.	المستشار القانوني
123	ص.	أمين الحفظ
125	ق.	الشركات التي تتولى إدارة الأملاك
126	ر.	مراجع الحسابات
126	ش.	القوائم المالية
126	ت.	تعارض المصالح
128	ث.	رفع التقارير لمالكي الوحدات
131	خ.	اجتماعات مالكي الوحدات
132	ذ.	حقوق مالكي الوحدات
132	ض.	المعلومات الأخرى
134	غ.	لجنة الرقابة الشرعية
135	ظ.	خصائص الوحدات
135	أأ.	تعديلات على الشروط والأحكام
135	ب.ب.	إقرارات مدير الصندوق
135	ج.ج.	النظام المطبق
137	**الملحق أ.**	ملخص الإفصاح المالي
139	**الملحق ب.**	معايير الهيئة الشرعية
141	**الملحق ج.**	إقرارات وتأكيدات المستشار القانوني
142	**الملحق التكميلي رقم 1**	

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

قائمة المصطلحات الواردة في الشروط والأحكام

- **رسوم نقل الملكية:** يشير إلى المعنى الوارد في الفقرة (2) (ك) من هذه الشروط والأحكام؛
- **مراجع الحسابات:** يعني شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه محاسبون قانونيون أو أي شركة أخرى تضم محاسبين قانونيين دوليين وذلك حسبما يتم تعيينه من قبل مدير الصندوق من وقت لآخر؛
- **لائحة مؤسسات السوق المالية:** تعني لائحة مؤسسات السوق المالية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 1-83-2005 وتاريخ 1426/5/21هـ الموافق 2005/6/28م بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/30 وتاريخ 1424/6/2هـ المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 2-75-2020 وتاريخ 1441/12/22هـ الموافق 2020/8/12م.
- **يوم العمل:** يعني أي يوم تفتح فيه الشركات المالية أبوابها للعمل في الرياض بالمملكة العربية السعودية.
- **إجمالي قيمة أصول الصندوق:** يعني المبالغ المجمعة من المستثمرين في الصندوق بالإضافة إلى أي قروض قائمة على الصندوق.
- **هيئة السوق المالية أو الهيئة:** تعني هيئة السوق المالية السعودية.
- **طرف مؤمن عليه:** يشير إلى المعنى المنصوص عليه في الفقرة 2 (ك) (2) (4) من هذه الشروط والأحكام.
- **أمين الحفظ:** يعني شركة مجموعة النفيعي للاستثمار، وهي شركة سعودية ذات مساهمة مقفلة مسجلة تحت سجل تجاري رقم 4030182674 وهي مرخصة كـ "مؤسسة سوق مالية" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 07082-37بصفتها أمين حفظ الصندوق؛
- **السنة المالية:** تشير إلى نفس المعنى الوارد في الفقرة (2) (ر) من هذه الشروط والأحكام.
- **الصندوق:** يعني صندوق الراجحي ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع الشريعة يديره مدير الصندوق.
- **مجلس إدارة الصندوق:** يعني مجلس إدارة الصندوق.
- **مدير الصندوق:** يعني شركة الراجحي المالية، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة تحمل سجل تجاري رقم 1010241681 ومرخصة كمؤسسة سوق مالية من جانب هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم 37-07068 صادر بتاريخ (1429/3/10هـ الموافق 2008/3/18م)؛
- **مدة الصندوق:** تشير إلى المعنى الوارد في الفقرة (2) (ج) من هذه الشروط والأحكام.
- **دول مجلس التعاون الخليجي:** تشير إلى دول مجلس التعاون الخليجي، وهي المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة والبحرين والكويت وقطر وعمان.
- **محفظة الاستثمار الحالية:** تشير إلى محفظة الأصول التي يمتلكها الصندوق كما في تاريخ هذه الشروط والأحكام على النحو الوارد بالتفصيل في هذه الشروط والأحكام؛
- **محفظة الاستثمار المستهدفة في زيادة القيمة الإجمالية للصندوق:** تشير إلى محفظة الأصول التي يستهدف الصندوق الاستحواذ عليها في زيادة القيمة الإجمالية للصندوق على النحو الوارد بالتفصيل في هذه الشروط والأحكام.
- **فترة الطرح العام:** تعني الفترة التي يتم خلالها طرح الوحدات الجديدة في الصندوق والتي تستمر لمدة 5 أيام عمل اعتباراً من (2019/12/12م)، وتستمر حتى (2019/12/18م).

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

- **الوحدات الجديدة:** تشير إلى المعنى الوارد في الفقرة (2) (ز) من هذه الشروط والأحكام؛
- **الاستثمار:** يعني أي أصل عقاري يستحوذ عليه الصندوق.
- **تاريخ الإدراج:** يعني تاريخ إدراج الوحدات الجديدة في تداول.
- **أتعاب الإدارة:** يقصد بها الأتعاب التي يتقاضاها مدير الصندوق لقاء إدارته للصندوق كما هو مبين في الفقرة (2) (ك) (أ) من هذه الشروط والأحكام.
- **صافي قيمة الأصول:** يعني صافي قيمة أصول الصندوق والتي يتم تحديدها وفقاً للفقرة (2) (م) من هذه الشروط والأحكام.
- **مالك الوحدات من الجمهور:** يعني أي مالك لوحدات الصندوق ينطبق عليه التالي: (أ) لا يملك ما نسبته 5% أو أكثر من الوحدات في الصندوق، و (ب) ليس مدير الصندوق أو أي من تابعيه، و (ج) ليس عضواً في مجلس إدارة الصندوق.
- **لائحة صناديق الاستثمار العقاري:** تعني الائحة التي تحمل نفس الاسم الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 1-193-2006 وتاريخ 1427/6/19هـ الموافق 2006/7/15م بناء على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/30) وتاريخ 1424/6/2هـ المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 2-22-2021 وتاريخ 1442/7/12 هـ الموافق 2021/2/24م وذلك حسب تعديلاته من وقت لآخر؛
- **الطرف ذو العلاقة:** يعني أياً مما يلي: (أ) مدير الصندوق؛ (ب) أمين الحفظ؛ (ج) مطور معين من جانب مدير الصندوق فيما يتعلق بالصندوق؛ (د) أي شركة تقييم يستعين بها الصندوق لتقييم أصول الصندوق؛ (هـ) مراجع الحسابات؛ (و) كل عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق؛ (ز) أي مالك للوحدات يمتلك أكثر من 5% من وحدات الصندوق؛ (ح) أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم ؛ (ط) أي من المدراء التنفيذيين أو أي من موظفي الأطراف المذكورة؛
- **الدخل غير الموزع:** يعني المبلغ المتبقي من دخل الصندوق بعد توزيع ما لا يقل عن 90% من صافي ربح الصندوق، باستثناء الأرباح الناشئة عن بيع العقارات والاستثمارات الأخرى لمالكي الوحدات.
- **ريال سعودي:** تعني العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.
- **الهيئة الشرعية:** تعني الهيئة الاستشارية الشرعية للصندوق.
- **معايير الهيئة الشرعية:** تعني معايير الهيئة الشرعية الخاصة بالصندوق والمعتمدة من جانب الهيئة الشرعية والتي بناءً عليها يحدد الصندوق صلاحية الاستثمارات، على النحو الوارد في الملحق (ب).
- **شركة ذات غرض خاص:** تعني شركة ذات مسؤولية محدودة يتم تأسيسها من قِبل أمين الحفظ لتحتفظ بملكية أصول الصندوق.
- **نموذج الاشتراك:** يعني الاتفاق الذي يتقدم بناء عليه كل مستثمر لاستحواذ الوحدات.
- **الشروط والأحكام:** تعني هذه الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.
- **الوحدة:** تعني إحدى وحدات الصندوق.
- **مالك الوحدات:** يعني المستثمر الذي يقوم بالاستثمار في واحدة أو أكثر من الوحدات عن طريق تملكها.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

- **قرار صندوق عادي:** هو القرار الذي يتخذ بموافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من 50% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء كان حضورهم شخصياً أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.
- **قرار خاص للصندوق:** يعني قراراً يتطلب موافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم 75% أو أكثر من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواءً أكان حضورهم شخصياً أم ممثلين بوكيل أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة؛
- **تغيير أساسي:** يقصد به أي من الحالات الآتية:

1. التغير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.
2. التغير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.
3. التغير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
4. الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
5. أي تغيير يؤدي المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق.
6. أي تغيير يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أيّ تابع لأي منهما.
7. أيّ تغيير يقدّم نوعاً جديداً من المدفوعات تسدَّد من أصول الصندوق.
8. أيّ تغيير يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدَّد من أصول الصندوق.
9. التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق.
10. زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
11. أيّ حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

- **التغيير غير الأساسي:** يقصد به أي تغيير لا يعتبر تغيير أساسي.
- **يوم التقييم:** يشير إلى نفس المعنى الوارد في الفقرة 2 (م) (2) (4) من هذه الشروط والأحكام.
- **اقتصاديات الحجم الكبير:** تعني توفر قاعدة أوسع من ناحية الحجم لتحميل وتوزيع تلك التكاليف والمصروفات وبالتالي تعطي للصندوق وضع تفاوضي تفاضلي مع مقدمي الخدمات المختلفة للصندوق.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

دليل الصندوق

مدير الصندوق

شركة الراجحي المالية

طريق الملك فهد، برج مصرف الراجحي، حي المروج

ص.ب 5561 - الرياض 11432

مركز خدمة العملاء: 8001245858

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.sa

المدير الإداري الفرعي

أبيكس لخدمات صناديق الاستثمار (دبي) المحدودة

APEX Fund Services (Dubai) Limited

المكتب 101، الدور الأول، جيت فيليج

مركز دبي المالي العالمي

ص.ب: 506534

دبي، الإمارات العربية المتحدة

الموقع الإلكتروني: www.apexfundservices.com

أمين الحفظ

شركة مجموعة النفيعي للاستثمار

حي الحمراء - طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز،

الرياض 13216 12813,6389

خدمات العملاء: 920002885

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.nefaie.com

مراجع الحسابات

البسام وشركاؤه محاسبون قانونيون

طريق الأمير محمد بن عبد العزيز

ص.ب 69658 الرياض 11557

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني:www.pkfalbassam.com

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

دليل الصندوق

المستشار القانوني

مكتب محمد إبراهيم العمار للاستشارات القانونية (بالتعاون مع كينج آند سبالدينج إل إل بي)

مركز المملكة، الطابق 20

طريق الملك فهد

ص.ب: 14702

الرياض 11434

رقم الهاتف: +966114669400

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.kslaw.com

البنوك المستلمة

مصرف الراجحي

طريق الملك فهد، برج مصرف الراجحي، حي المروج

الرياض - 12263 - 2743

رقم الهاتف: +966920003344

الموقع الإلكتروني: www.alrajhibank.com.sa

شركة الراجحي المالية

طريق الملك فهد، برج مصرف الراجحي، حي المروج

ص.ب 5561 - الرياض 11432

رقم الهاتف: 8001245858

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.sa

هيئة السوق المالية

مبنى هيئة السوق المالية

طريق الملك فهد

ص.ب: 87171

الرياض 11642

رقم الهاتف: +966112053000

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.cma.org.sa

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

دليل الصندوق

شركة السوق المالية السعودية (تداول)

طريق الملك فهد - العليا 6897

وحده رقم : 15

الرياض 12211-3388

رقم الهاتف: 1919 92000 966+

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.tadawul.com.sa

شركة خبير التثمين العقاري

مجمع الفيصلية

الدور السادس، البرج الجنوبي

المملكة العربية السعودية

رقم التواصل: 0112935127

الموقع الإلكتروني: www.valustrat.com

شركة باركود المحدودة

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

الرياض

ص.ب: 8832

الرياض 11492

المملكة العربية السعودية

رقم التواصل: 0114000111

الموقع الإلكتروني: www.barcode-sa.com

شركة المكعبات البيضاء للتقييم العقاري

رقم المبنى 6427

الرياض 13524

المملكة العربية السعودية

رقم التواصل: 0118101765

الموقع الإلكتروني: www.whitecubesre.com

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

دليل الصندوق

شركة أولات للتنمية المحدودة

ص.ب: 62244

الرياض 11585

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: 0112178999

الموقع الإلكتروني: www.olaat.com

شركة الأصول المستديمة للخدمات العقارية

طريق الملك عبد الله

ص.ب: 2373

الرياض: 2829

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: 920028018

شركة نايت فرانك

الرائد المدينة الرقمية مبنى رقم 14 الدور الاول

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: +97144512000

الموقع الإلكتروني: www.knightfrank.com.sa

شركة جونز لانج لاسال العربية السعودية للتقييم العقاري

الطابق السابع عشر، البرج الجنوبي، أبراج التعاونية

طريق الملك فهد

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: +966112180308

الموقع الإلكتروني: www.jll-mena.com

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

ملخص الصندوق

اسم الصندوق ونوعه	اسم الصندوق هو "صندوق الراجحي ريت"، وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع معايير الهيئة الشريعة للصندوق، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية.
مدير الصندوق	شركة الراجحي المالية، هي شركة مساهمة سعودية مقفلة سعودية مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم 1010241681، مرخصة كمؤسسة سوق مالية من قبل الهيئة بموجب الترخيص رقم 37-07068 صادر بتاريخ (1429/3/10هـ الموافق 2008/3/18م).
الأهداف الاستثمارية	إن الهدف الاستثماري للصندوق هو الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخلٍ دوريٍ وتأجيريٍ، وتوزّيع نسبة محددة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية نقداً على مالكي الوحدات خلال مدة الصندوق، تتكون محفظة الصندوق الحالية من عدد أربعة عشر (14) أصل عقاري مكتمل التطوير ومدر للدخل. وتوزع الأرباح المذكورة باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصالح مالكي الوحدات وفي حالة عدم إعادة استثمارها خلال ستة أشهر من تاريخ البيع يتم توزيعها على مالكي الوحدات. يعتزم الصندوق الاستثمار في محفظة الاستثمار المستهدفة ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق والتي تتكون من اربع (4) عقارات واقعة في كل من الرياض والدمام ليصبح إجمالي عدد العقارات التابعة للصندوق ثماني عشر (18) عقاراً، ولا يعتزم الصندوق الاستحواذ على عقارات خارج المملكة ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.
ملكية مدير الصندوق	يمتلك مدير الصندوق 11,911,356 وحدة في الصندوق أي ما يعادل ر.س119,113,560 بناء على سعر الطرح الأولي عند تأسيس الصندوق. ومن المحتمل أن يشترك مدير الصندوق في طرح الوحدات الجديدة ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.

التفاصيل	في الحالة الأولى: الحد الأدنى للطرح في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	في الحالة الثانية: الحد الأعلى للطرح في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
الاشتراك العيني (ر.س)	232,359,547	232,359,547
الاشتراك النقدي (ر.س) من خلال الطرح الأولي لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	-	148,314,610
التمويل*	454,961,167	302,938,692
إجمالي المبلغ*	**687,320,714**	**683,612,849**

* الاختلاف في المبلغ يعود إلى نسبة أتعاب هيكلة التمويل بحسب قيمة التسهلات التمويلية المستخدمة لتمويل عملية الاستحواذ مضافا إليها قيمة الضريبة المضافة.

- بناء على متوسط سعر 20 يوم تداول قبل تاريخ موافقة الهيئة فقد تم استخدام سعر 8.8 ر.س مضروبا بعدد الوحدات الخاصة في كل فئة من المشتركين.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

ملخص الصندوق

تفاصيل لإجمالي قيمة أصول الصندوق وعدد الوحدات قبل الطرح و بعد الطرح	زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح	الحد الأدنى لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	الحد الأعلى لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
	عدد الوحدات المخصصة لشركة الخليج – الاشتراك العيني	26,404,494	26,404,494
	عدد الوحدات المطروحة للجمهور – الاشتراك النقدي	0	16,853,933
	إجمالي عدد الوحدات الجديدة *	26,404,494	43,258,427
	قيمة الوحدات الجديدة بالقيمة الاسمية	264,044,940	432,584,270
	إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل الطرح	**الحد الأدنى**	**الحد الأعلى**
	عدد الوحدات الحالية	**122,200,609**	**122,200,609**
	إجمالي قيمة أصول الصندوق عند التأسيس	**1,621,912,690**	**1,621,912,690**
	إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الطرح	**الحد الأدنى**	**الحد الأعلى**
	إجمالي عدد الوحدات	**148,605,103**	**165,459,036**
	إجمالي قيمة أصول الصندوق **	**2,407,688,540**	**2,411,396,405**
	* سيتم إصدار الوحدات بالقيمة الاسمية 10 ر.س للوحدة الواحدة. ولكن فيما يتعلق سعر الاشتراك في الصندوق خلال فترة الطرح لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق سيتم تحديد سعر الوحدة بناء على متوسط سعر الوحدة للصندوق في السوق لأخر 20 يوم تداول قبل تاريخ صدور موافقة هيئة السوق المالية. في حال كان سعر الإصدار أعلى من القيمة الاسمية سيسجل الفرق في بند مستقل ضمن قسم صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في الميزانية العمومية. أما إذا كان سعر الإصدار أقل من القيمة الاسمية سيسجل الفرق كخصم إصدار ضمن قسم صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في الميزانية العمومية.		
	**متوسط سعر الوحدة للصندوق في السوق لأخر 20 يوم تداول قبل تاريخ صدور موافقة هيئة السوق المالية هو 8.8 ر.س للوحدة.		
فترة الطرح العام لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	تبدأ اعتباراً من (2019/12/12م) وتنتهي في يوم (2019/12/18م) بحيث تعادل خمسة (5) أيام عمل، ويجوز تمديدها لفترة مماثلة بعد موافقة هيئة السوق المالية وتبدأ فترة الطرح خلال مدة لا تزيد عن ستة (6) أشهر من تاريخ موافقة الهيئة على عملية زيادة قيمة أصول الصندوق.		
المستثمرون المؤهلون	الاشتراك في الوحدات متاح فقط للفئات الآتية: (أ) الأشخاص الطبيعيون ممن يحملون الجنسية السعودية أو جنسية إحدى الدول الأعضاء في دول مجلس التعاون الخليجي؛ (ب) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات الاعتبارية القائمة في المملكة العربية السعودية ودول مجلس التعاون الخليجي الأخرى؛ (ج) الأجانب المقيمين في المملكة العربية السعودية؛ (د) المستثمرون الأجانب المؤهلين بموجب القواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأوراق المالية الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 1-42-2015 وتاريخ 1436/7/15هـ (الموافق لـ 2015/5/4م)؛ (هـ) المستثمرون الآخرون الذين تجيز لهم الهيئة امتلاك الأسهم المُدرجة في السوق المالية السعودية.		
عملة الصندوق	ر.س		
مدة الصندوق	مدة الصندوق 99 عاماً من تاريخ إدراج الصندوق الموافق 2018/03/20م، وقابلة للتجديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق ومن ثم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.		
مستوى المخاطرة	مرتفع المخاطر. لمزيد من المعلومات يرجى قراءة الفقرة 2 (و) من هذه الشروط والأحكام.		

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

ملخص الصندوق

سياسة توزيع الأرباح	يستهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية بشكل ربع سنوي ابتداءً من عام 2023م، وذلك عن الفترات المالية المنتهية في شهر مارس وشهر يونيو وشهر سبتمبر وشهر ديسمبر بحيث تدفع توزيعات الأرباح لكل فترة مالية خلال الربع الذي يليها ابتداءً من الربع الأول من عام 2023م. وسيتم توزيع أرباح النصف الثاني من عام 2022م نهاية فبراير 2023م، على ألا تقل التوزيعات عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية، وذلك باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية الأساسية والتي يتم إعادة استثمارها في أصول استثمارية أخرى بما يخدم مصالح مالكي الوحدات.
التقييم	يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق من خلال تعيين مقيمين اثنين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك مرة واحدة على الأقل كل ستة أشهر (نهاية شهر يونيو و نهاية شهر ديسمبر من كل سنة تقويمية) (ويشار إلى مثل ذلك اليوم بـ "يوم التقييم") . ولمزيد من التفاصيل يمكن الرجوع للفقرة (2) (م)- تقييم أصول الصندوق من هذه الشروط والأحكام.
التمويل	يجوز لمدير الصندوق الحصول على تمويل متوافق مع معايير الهيئة الشرعية للصندوق. بحيث لا تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه عن 50% من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.
الالتزام بمعايير الهيئة الشرعية	يقوم الصندوق بالاستثمار والتعامل بطريقة تتوافق مع معايير الهيئة الشرعية للصندوق.
رسوم الاشتراك	يدفع المستثمر لمدير الصندوق رسوم اشتراك تعادل 2% من المبلغ المشترك به والمخصص، وذلك خلال فترة الطرح الأولي أو عند أي زيادة لقيمة أصول الصندوق، و في كلا الحالتين يتم دفعها من قبل المستثمر كمبلغ إضافي على مبلغ الاشتراك وتنطبق هذه الرسوم على المشتركين بمقابل عيني والمستثمرين الجدد ولا تشمل حملة الوحدات الحاليين كما في تاريخ اجتماع مالكي الوحدات.
أتعاب الإدارة	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة بقيمة 0.80% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصاريف، حسب آخر تقييم، تُحتسب بشكل يومي وتُدفع كل ثلاثة أشهر، ابتداءً من تاريخ الإدراج. وتُدفع أول دفعة لأتعاب الإدارة على أساس تناسبي بحيث يُؤخذ بعين الاعتبار الأيام التي مضت من ربع السنة الميلادية.
رسوم الحفظ	يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسما سنوياً بقيمة 200,000 ريال سعودي كحد أقصى تحتسب وتدفع بشكل نصف سنوي.
رسوم نقل الملكية	يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسم نقل ملكية ("رسم نقل الملكية") بقيمة 1% من سعر الشراء أو البيع لكل عقار يستحوذ عليه أو يبيعه الصندوق لقاء جهود مدير الصندوق للاستحواذ على أو لبيع أي استثمار. وتُدفع رسوم نقل الملكية عند استكمال كل عملية استحواذ أو بيع للعقار.
أتعاب هيكلة التمويل	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة التمويل بما يعادل نسبة 2% من المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية لصالح الصندوق. ولن يتم تطبيق هذه الرسوم على التمويل الحالي المقدم لصندوق الراجحي للدخل العقاري.
أتعاب مراجع الحسابات	يدفع الصندوق لمراجع الحسابات أتعاب بقيمة 55,000 ر.س سنوياً، كمبلغ مقطوع تحتسب على الصندوق بشكل يومي وتُدفع بشكل نصف سنوي.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

ملخص الصندوق

أتعاب إدارة الممتلكات

يتحمل الصندوق أتعاب إدارة الممتلكات لعقار مركز الأندلس بمبلغ سنوي يعادل 1,176,000 ر.س في حال كان دخل العقار أقل من 14 مليون ريال في السنة تدفع لمدير العقار المستقل شركة أولات للتنمية المحدودة.

وترتفع أتعاب إدارة مركز الأندلس بارتفاع مدخوله على النحو التالي:

- 1,356,000 ر.س سنويا إذا بلغ دخله الإجمالي 14 مليون ريال سعودي بما يعادل 9.69% من إجمالي الدخل
- ثم تبلغ الأتعاب 1,476,000 ر.س إذا بلغ دخله الإجمالي 15 مليون ريال سعودي بما يعادل 9.84% من إجمالي الدخل.
- ثم تبلغ الأتعاب 1,596,000 ر.س إذا بلغ دخله الإجمالي 16 مليون ريال سعودي بما يعادل 9.98% من إجمالي الدخل.

يبدأ عقد إدارة الممتلكات لعقار مركز الأندلس مع شركة أولات للتنمية المحدودة في 1 أغسطس 2017 ويمتد إلى ثلاث سنوات. كما يتحمل الصندوق أتعاب إدارة الممتلكات لعقار مكتبة جرير بمبلغ سنوي يعادل 480,000 ر.س تدفع لمدير العقار المستقل شركة أولات للتنمية المحدودة. ويبدأ عقد إدارة الممتلكات لعقار مكتبة جرير مع شركة أولات للتنمية المحدودة في الربع الثالث لعام 2018م ويمتد إلى سنتين يتجدد العقد بشكل تلقائياً بعد انتهاء المدة الأساسية لمدة سنة ميلادية واحدة قابلة لتجديد لمدد مماثلة ما لم يخطر احد الطرفين الأخر بعدم رغبته بالتجديد قبل أنتهاء المدة الأساسية أو المجددة من العقد ب 90 يوم على الأقل. يتحمل الصندوق أتعاب إدارة الممتلكات لعقاري راما بلذا والأنوار بلذا بنسبة 7.5% من القيمة الايجارية المحصلة تدفع لمدير العقار المستقل شركة الأصول المستديمة للخدمات العقارية. ويبدأ عقد إدارة الممتلكات للعقارين خلال الربع الأول من عام 2024 لمدة سنة واحدة قابلة للتمديد لمدد مماثلة مالم يخطر احد الطرفين الأخر بعدم رغبته بالتجديد قبل أنتهاء المدة الاساسية او المجددة من العقد ب 90 يوم على الاقل. يتحمل الصندوق أتعاب إدارة الممتلكات لعقاري النرجس بلذا والواحة مول وهي كالاتي عقار النرجس بلذا بنسبة 8% من القيمة الايجارية المحصلة باستثناء المستأجر أسواق التميمي بنسبة 5% من القيمة الايجارية المحصلة تدفع لمدير العقار المستقل شركة الأصول المستديمة للخدمات العقارية وعقار الواحة مول بنسبة 7.5% من القيمة الايجارية المحصلة "باستثناء المستأجر لاندمارك نسبة 5% من الايجار المحصل بالإضافة الى 25,000 ر.س شهرياً و5% من الايجار المحصل من المستأجرين الجدد لمدة سنة واحدة فقط. تدفع لمدير العقار المستقل شركة الأصول المستديمة للخدمات العقارية . ويبدأ عقد إدارة الممتلكات للعقارين خلال الربع الأول من عام 2025 لمدة سنة واحدة قابلة للتمديد لمدد مماثلة مالم يخطر احد الطرفين الأخر بعدم رغبته بالتجديد قبل أنتهاء المدة الاساسية او المجددة من العقد ب 90 يوم على الاقل. ولا توجد أتعاب إدارة ممتلكات لأصول الصندوق الأخرى والمستهدفة في الوقت الحالي حيث أن المستأجر يقوم بمهام إدارة الأملاك حالياً، ولكن قد يتم تعيين شركة إدارة ممتلكات في حال دعت الحاجة بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق والإفصاح لمالكي الوحدات، وسيقوم مدير الصندوق بالتأكد من أن أتعاب مديري الممتلكات ستتم بالتفاوض على أساس تجاري بحت ومستقل ومتوافق مع أسعار السوق.

تفاصيل عقود الإيجار الحالية:

اسم العقار	أسم المستأجر	تاريخ بدء عقد الإيجار	تاريخ انتهاء عقد الإيجار	مدة العقد	يدار العقار من قبل
لولو هايبر ماركت، الرياض	شركة المطلق للعقارات	1 ديسمبر 2014م	25 أبريل 2029م	14.4 سنة	يتم إدارة العقار بشكل كامل من قبل المستأجر
نرجس بلذا، الرياض	شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة	24 يونيو 2015م	3 مارس 2025م	10 سنوات هجرية	
مدرسة الفارس العالمية، الرياض	مدرسة الفارس العالمية	1 يوليو 2011م	27 يونيو 2026م	15 سنة	
بنده، خميس مشيط	شركة بنده للتجزئة	24 مارس 2014م	22 مارس 2029م	15 سنة	
هايبر بنده، المروة، جدة	شركة بنده للتجزئة	12 نوفمبر 2013م	10 نوفمبر 2028م	15 سنة	
بنده، الروضة، جدة	شركة بنده للتجزئة	27 فبراير 2014م	25 فبراير 2029م	15 سنة	
بنده، مدائن الفهد، جدة	شركة بنده للتجزئة	4 سبتمبر 2014م	2 سبتمبر 2029م	15 سنة	
بلو تاور، الخبر	شركة رواج العقارية	11 مارس 2018م	10 مارس 2023م	5 سنوات	
مستودعات اللؤلؤة، الرياض	شركة رواج العقارية	6 مارس 2018م	5 مارس 2023م	5 سنوات	
مستودعات لولو المركزية	شركة لولو السعودية هايبر ماركت	16 ديسمبر 2016م	15 ديسمبر 2031م	15 سنة	
أنوار بلذا، الرياض	عدة مستأجرين	تواريخ متعددة لكل عقد	تواريخ متعددة لكل عقد	تتراوح غالباً من سنة فأكثر حسب إتفاق الطرفين	شركة الأصول المستديمة للخدمات العقارية
راما بلذا، الرياض	عدة مستأجرين	تواريخ متعددة لكل عقد	تواريخ متعددة لكل عقد	تتراوح غالباً من سنة فأكثر حسب إتفاق الطرفين	
مركز الأندلس، جدة	عدة مستأجرين	1 أغسطس 2017م	1 أغسطس 2020م	3 سنوات	شركة أولات (مدير عقار مستقل ومتخصص بإدارة العقارات)
مكتبة جرير، الرياض	عدة مستأجرين	الربع الثالث لعام 2018م	الربع الثالث لعام 2020م	سنتين قابلة لتجديد تلقا ئياً	
العقارات المستهدفة					
مستشفى أن أم سي التخصصي، السلام	شركة مجموعة السلام الطبية	1 أبريل 2018م	31 ديسمبر 2033م	15.75 سنة	يتم إدارة العقار بشكل كامل من قبل المستأجر
مدارس براعم رواد الخليج العالمية، الصحافة، الرياض	شركة الخليج للتدريب والتعليم	لم يبدأ وسوف يبدأ فور إفراغ العقار		15 سنة	
مدارس رواد الخليج العالمية، المغرزات، الرياض	شركة الخليج للتدريب والتعليم			15 سنة	
مدرسة رواد الخليج العالمية	شركة الخليج للتدريب والتعليم			15 سنة	

ملخص الصندوق

المدير الإداري الفرعي	يدفع الصندوق للمدير الإداري الفرعي "أبيكس لخدمات صناديق الاستثمار (دبي) المحدودة" أتعاب سنوية بقيمة 51,200 دولار أمريكي أي ما يعادل 192,000 ر.س وسوف تزيد قيمة الأتعاب بنسبة 3.5% كل سنة ميلادية ابتدأ من شهر يناير 2020م.
أتعاب التقييم العقاري	يتم التفاوض عليها حسب الأسعار السائدة في السوق ويتم احتسابها وخصمها بناءً على التكلفة الفعلية فقط ويتم الإفصاح عنها لمالكي الوحدات. ومن المتوقع أن تبلغ التكاليف كحد أقصى 0.05% من إجمالي قيمة أصول الصندوق.
رسوم رقابية لهيئة السوق المالية	يدفع الصندوق رسوم رقابية بقيمة 7,500 ر.س سنوياً، تُحتسب بشكل يومي وتُدفع على أساس سنوي.
رسوم نشر المعلومات على موقع السوق المالية السعودية	يدفع الصندوق رسوم نشر بقيمة 5,000 ر.س سنوياً، تُحتسب بشكل يومي وتُدفع على أساس سنوي.
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	سيتقاضى كل عضو مجلس إدارة الصندوق مستقل مبلغ 5,000 ر.س عن كل اجتماع، وبحد أقصى 20,000 ر.س سنوياً لكل عضو مجلس إدارة الصندوق مستقل يُدفع في نهاية كل سنة أو عند انتهاء فترة التعاقد، أيهما أقرب.
مصاريف الصفقات	يتحمل الصندوق جميع مصاريف الصفقات، لأي أصل وما يتعلق به من دراسات وفحص، والتكاليف الاستشارية والقانونية. ولا تشمل هذه المصاريف رسوم نقل الملكية وتدفع هذه المصاريف من قبل الصندوق إلى أطراف خارجية بناءً على التكلفة الفعلية المستحقة وسيتم الإفصاح عن ذلك إلى مالكي الوحدات. ومن المتوقع أن يبلغ مجموع هذه التكاليف كحد أقصى 0.10% من إجمالي قيمة الصندوق.
رسوم التطوير	في حال قيام الصندوق بأنشطة التطوير العقاري، يستحق المطور رسوماً يتم التفاوض عليها وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها دون أي حد أدنى أو أقصى لها. ولتجنب الشك، لا تنطبق هذه الرسوم على العقارات المطورة تطويراً إنشائياً. وفي حال قيام الصندوق بأنشطة التطوير العقاري سيتم الإفصاح لمالكي الوحدات عن رسوم التطوير.
عمولة الوساطة	يتحمل الصندوق كامل مبلغ عمولة الوساطة وهي بحد أقصى 2.5% من قيمة الاستحواذ لأي أصل عقاري ولن تطبق هذه الرسوم على استحواذ العقارات المكونة لمحفظة الاستثمار المستهدفة ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.
رسوم التسجيل في السوق المالية السعودية (تداول)	من المتوقع أن يدفع الصندوق الرسوم الآتية للتسجيل في السوق المالية السعودية (تداول): • 50,000 ر.س بالإضافة إلى 2 ر.س لكل مالك وحدات وبحد أقصى 500,000 ر.س تُدفَع إلى السوق المالية السعودية (تداول) في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات؛ و • 400,000 ر.س تُدفَع سنوياً إلى السوق المالية السعودية (تداول) في مقابل إدارة سجل لمالكي الوحدات. • قد تتغير هذه الرسوم وفقاً لأسعار الخدمة المقدمة من السوق المالية السعودية (تداول).
رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية (تداول)	من المتوقع أن يدفع الصندوق للسوق المالية السعودية (تداول) رسوم الإدراج الآتية: • 50,000 ر.س رسوم إدراج أولية؛ و • 0.03% من القيمة السوقية للصندوق سنوياً (بحد أدنى 50,000 ر.س وبحد أقصى 300,000 ر.س). • قد تتغير هذه الرسوم وفقاً لأسعار الخدمة المقدمة من السوق المالية السعودية (تداول)
مصاريف التمويل	يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل خلال عمر التمويل، والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب التمويل والتي تدفع لمرة واحدة فقط لمدير الصندوق عند ترتيب التمويل المتوافق مع الشريعة الإسلامية الخاص بالصندوق.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

ملخص الصندوق

مصاريف أخرى	سيتحمل الصندوق المصروفات والأتعاب الأخرى وهي المصاريف المستحقة لأشخاص آخرين يتعاملون مع الصندوق، وعلى سبيل المثال لا للحصر رسوم التأمين وأتعاب المحامين والزكاة وأتعاب البلديات والأتعاب الحكومية وأتعاب الاستشاري الهندسي وأتعاب المساحين والمهندسين المعماريين ومهندسين الديكورات الداخلية و تكاليف أعضاء مجلس الإدارة ومنها السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو مستقل من الأعضاء بحسب التكلفة الفعلية في سبيل حضور الاجتماعات. وسيتحمل الصندوق جميع الرسوم التي قد تُفرض من الجهات الرسمية في المملكة العربية السعودية نتيجة لأداء الصندوق لالتزاماته بمقتضى هذه الشروط والأحكام، كما يتحمل الصندوق كافة المصاريف التسويقية لمنتجاته وفقاً لأفضل عروض التسويق التي يعتمدها مجلس إدارة الصندوق. يشار إلى أن مثل هذه الرسوم لا تدفع لمدير الصندوق ولا يمكن تقديرها بشكل مسبق، وسيتم خصمها بناءً على المصروفات الفعلية والإفصاح عن ذلك. كما يمكن الاطلاع على تفاصيل تلك المصاريف في مخلص الإفصاح المالي المدرج في هذه الشروط والأحكام. ولا ينوي الصندوق تقديم أي حسم على المصاريف أو تنازل عنها ومن المتوقع أن يبلغ مجموع هذه التكاليف كحد أقصى 0.25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق.
حقوق التصويت	يحق لمالكي الوحدات التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات. بالإضافة إلى ذلك، يجب الحصول على موافقة مالكي الوحدات من خلال قرار صندوق عادي أو قرار خاص للصندوق (حسب الحال حسبما هو مبين في هذه الشروط والأحكام) لإقرار أي "تغيير أساسي" على الصندوق حسب الفقرة (2) (غ) من هذه الشروط والأحكام. لأغراض هذه الشروط والأحكام، يُقصد بمصطلح "التغيير الأساسي" أيٌ من الحالات الآتية: ١. التغير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته. ٢. التغير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق. ٣. التغير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق. ٤. الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق. ٥. أي تغيير يؤدي المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق. ٦. أي تغيير يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أيّ تابع لأي منهما. ٧. أيّ تغيير يقدّم نوعاً جديداً من المدفوعات تسدَّد من أصول الصندوق. ٨. أيّ تغيير يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدَّد من أصول الصندوق. ٩. التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق. ١٠. زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما. ١١. أيّ حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.
القيود على التحويلات	بعد الإدراج، يتم تداول الوحدات في الصندوق بنفس الطريقة التي يتم بها تداول وحدات صناديق استثمار عقارية متداولة في السوق المالية السعودية. ويجوز لمالكي الوحدات بيع وشراء الوحدات خلال ساعات التداول اليومية من خلال السوق عبر الوسطاء الماليين المرخص لهم.
التقارير	يقوم مدير الصندوق بتزويد مالكي الوحدات بتقارير ربع سنوية وتقارير سنوية تتضمن المعلومات المطلوبة بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري وغيرها من الأنظمة المعمول بها من قِبل هيئة السوق المالية.
عوامل المخاطرة	هناك بعض المخاطر المتعلقة بالاستثمار في الصندوق. وتتضمن الفقرة (2) (و) من الشروط والأحكام أمثلة على هذه المخاطر، والتي يجب على المستثمر المحتمل أن يدرسها بعناية قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الصندوق.
النظام النافذ	يخضع الصندوق إلى أنظمة المملكة العربية السعودية واللوائح النافذة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية أو الجهات الأخرى ذات العلاقة.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

1. المقدمة

يبين هذا المستند الشروط والأحكام الخاصة بطرح الوحدات في صندوق الراجحي ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. و تم إدارة الصندوق من قبل شركة الراجحي المالية، وهي شركة مرخصة كمؤسسة سوق مالية من قبل الهيئة بموجب ترخيص رقم 07068-37 صادر بتاريخ (1429/3/10هـ الموافق 2008/3/18م). وتشكل هذه الشروط والأحكام العلاقة التعاقدية بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات، والتي تأسس الصندوق بموجبها. وبعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية وموافقة شركة السوق المالية السعودية "تداول"، يتم نقل ملكية محفظة الاستثمار المستهدفة ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق إلى الصندوق ومن ثم إدراج الوحدات الجديدة في السوق المالية السعودية بالريال السعودي.

2. الشروط والأحكام

أ. اسم الصندوق ونوعه

اسم الصندوق هو "صندوق الراجحي ريت". وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل مؤسس في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة ويخضع الصندوق للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية وقواعد الإدراج في السوق المالية السعودية (تداول).

ب. عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق وموقعه الإلكتروني

العنوان: شركة الراجحي المالية - رقم السجل التجاري -1010241681 طريق الملك فهد، برج مصرف الراجحي، حي المروج مركز خدمة العملاء: - 966920005856+ ص.ب 5561 - الرياض 11432 المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.sa

ج. مدة الصندوق

تكون مدة الصندوق 99 عاماً ميلادياً ("مدة الصندوق") تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في السوق المالية السعودية ("تاريخ الإدراج") وإتاحتها للتداول كما في تاريخ 20 مارس 2018م . وتكون مدة الصندوق قابلة للتجديد لفترة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق ومن ثم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

د. وصف لغرض الصندوق وأهدافه، وسياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات

إن الهدف الاستثماري للصندوق هو الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخلٍ دوريٍ وتأجيريٍ، وتوزَّيع نسبة محددة لا تقل عن 90٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية نقداً على مالكي الوحدات خلال مدة الصندوق، وذلك بشكل ربع سنوي ابتداءً من عام 2023م، وذلك عن الفترات المالية المنتهية في شهر مارس وشهر يونيو وشهر سبتمبر وشهر ديسمبر بحيث تدفع توزيعات الأرباح لكل فترة مالية خلال الربع الذي يليها ابتداءً من الربع الأول من عام 2023م. وسيتم توزيع أرباح النصف الثاني من عام 2022م نهاية فبراير 2023م . وتوزع الأرباح المذكورة باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصالح مالكي الوحدات.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

هـ. ملخص استراتيجيات الصندوق

إن الهدف الرئيسي للصندوق هو تحقيق توزيعات نقدية دورية للمستثمرين من استثماره في الأصول العقارية في المملكة العربية السعودية وخارجها. كما يهدف الصندوق إلى تنمية إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق:(أ) إعادة استثمار الدخل غير الموزع (وهو المبلغ المتبقي من دخل الصندوق بعد توزيع ما لا يقل عن 90% من صافي ربح الصندوق وفق متطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري، يستثنى من ذلك الأرباح الناشئة عن بيع العقارات والاستثمارات الأخرى لمالكي الوحدات) والعوائد الناتجة عن بيع الاستثمارات في أصول استثمارية عقارية بما يخدم مصالح مالكي الوحدات على أن يكون مدة الاستثناء ستة أشهر من تاريخ البيع وبعد انقضاء فترة الاستثناء على مدير الصندوق توزيع هذه الأرباح في حالة عدم استثمارها أو استخدامها، وذلك بعد توزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباحه على مالكي الوحدات؛ (ب) الزيادة المحتملة في قيمة أصول الصندوق الناتجة عن تحسن مستوى العوائد على المدى الطويل؛ (ج) تحسين استغلال العقارات غير المستغلة بالطرق المثلى بشكل أفضل.

وحيث إن الصندوق يستثمر في المقام الأول في الأصول العقارية المطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوريٍ، إلا أنه قد يستثمر أيضاً في مشاريع التطوير العقاري بنسبة لا تتجاوز 25 % من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة، سواء أكانت العقارات مملوكة من قبله أم لم تكن، أو لتجديد أو لإعادة تطوير تلك العقارات، شريطة أن (أ) لا تقل استثمارات الصندوق عن 75% من إجمالي قيمة أصول الصندوق في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوريٍ وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة؛ و(ب) ألا يستثمر الصندوق في أراضي بيضاء.

كما يعتزم الصندوق زيادة القيمة والعوائد للمستثمرين عن طريق تحسين صافي الدخل التشغيلي، والتي تتوفر للصندوق باعتبار حجم وتنوع استثماراته بحيث توفر قاعدة أوسع لتحميل وتوزيع تلك التكاليف والمصروفات وبالتالي تعطي للصندوق وضع تفاوضي تفاضلي مع مقدمي الخدمات المختلفة للصندوق. وينوي الصندوق تبني معايير انتقائية من خلال دراسة كل فرصة استثمارية بعناية واضحة تأخذ بعين الاعتبار طبيعة القطاع العقاري ومستويات العرض والطلب والعوامل الجغرافية والسياسية والتقلبات الدورية لمختلف فئات القطاع العقاري.

1. مجالات الاستثمار التي يستثمر بها الصندوق

يستثمر الصندوق في عدة مجالات ضمن القيود المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري، ومنها على سبيل المثال لا الحصر:

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

نوع الاستثمار	الحد الأدنى	الحد الأعلى
استثمارات عقارية (أصول مدرة للدخل) في القطاعات التجارية والمكتبية والتعليمية والصحية والسكنية والمخازن	لا تقل عن 75% من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وذلك حسب آخر قوائم مالية مدققة.	100% من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وذلك حسب آخر قوائم مالية مدققة.
• أنشطة التطوير العقاري (بما في ذلك أعمال التجديد والترميم). • أدوات أسواق النقد سيكون الاستثمار في أدوات أسواق النقد منخفضة المخاطر والمتوافقة مع معايير الهيئة الشرعية للصندوق، وذلك بشكل مباشر من خلال أي من البنوك الخاضعة لمراقبة مؤسسة النقد العربي السعودي بما فيها مصرف الراجحي بحد أدنى حسب ما تحدده واحدة من ثلاث من وكالات التصنيف الائتماني الدولية كالتالي: ستاندرد آند بورز BBB-/ موديز Baa3/ فتش BBB. ولن يتم الاستثمار في أدوات أسواق النقد و/أو مع أطراف نظيرة غير مصنفة، أو من خلال صناديق أسواق النقد المرخصة من قبل هيئة السوق المالية والمطروحة طرحاً عاماً بما فيها الصناديق المدارة من قبل مدير الصندوق أو أي مدير صندوق استثمار آخر بعد أن يقدم مدير الصندوق توصيته لمجلس إدارة الصندوق للاستثمار في صناديق أسواق النقد المدارة من قبل أي مدير صندوق استثمار آخر بما يتوافق مع معايير الهيئة الشرعية للصندوق (بعد أخذ موافقة الهيئة الشرعية للصندوق) وبناء على الأداء والسيولة والمخاطر المتعلقة بالصندوق. مع العلم أن الاستثمار في هذه الصناديق لن تتحمل رسوم الاشتراك وأنما تخضع لرسوم المفروضة على مستوى الصندوق المستثمر فيه • الاستثمار في الشركات العقارية المدرجة في السوق المالية السعودية. • صناديق الاستثمار العقارية المتداولة المتوافقة مع معايير الهيئة الشرعية (بعد أخذ موافقة الهيئة الشرعية للصندوق) و المدرجة في السوق المالية السعودية أو الصناديق العقارية العامة المرخصة من هيئة السوق المالية أو هيئات تنظيمية خليجية و/أو أجنبية وفقا لتنظيم بلد آخر خاضع لتنظيم مساوي على الأقل لذلك المطبق على صناديق الاستثمار في المملكة، ويشمل ذلك الصناديق العقارية العامة وصناديق أسواق النقد المدارة من قبل مدير الصندوق أو شركاته التابعة و المرخصة من هيئة السوق المالية، وذلك مع الالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره. استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية.	0%	لا تزيد عن 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

2. وصف القطاعات التي يستثمر بها الصندوق

يسعى الصندوق بشكل عام للاستحواذ على أو الاستثمار في الأصول العقارية التجارية والمكتبية والتعليمية والصحية والسكنية والمخازن المُدِرة للدخل أو أي أصول عقارية أخرى مدرة للدخل والتي تقع بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية، باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة.

3. بيان تفصيلي عن أصول الصندوق

مع العلم أن الصندوق سيستثمر في المقام الأول في الأصول العقارية المطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخلٍ دوريٍ وتأجيريٍ، فإنه أيضاً قد يستثمر في مشاريع التطوير العقاري، شريطة أن (أ) يستثمر في الأصول العقارية المطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخلٍ دوريٍ وتأجيريٍ بما لا يقل عن 75% من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة؛ و(ب) ألا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء وتتكون محفظة الاستثمار الحالية من عدد أربعة عشر (14) أصل عقاري مكتمل التطوير ومدر للدخل، وتضم محفظة الاستثمار المستهدفة ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق على عدد 4 أربعة أصول عقارية مكتملة التطوير ومدرة للدخل ليصبح إجمالي عدد عقارات الصندوق 18 أصل عقاري مكتمل التطوير ومدر للدخل.

4. جدول بالمعلومات لكل عقار

قائمة العقارات المكونة لمحفظة الاستثمار المستهدفة ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق:

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

خريطة الموقع

◄ العقار (1)

اسم العقار	مدارس براعم رواد الخليج العالمية
معلومات مالك/ملاك العقار (البائع)	شركة الخليج للتدريب والتعليم
نوع العقار	مدرسة رياض أطفال
الدولة/المدينة	الرياض، المملكة العربية السعودية
الحي/الشارع	حي الصحافة، الرياض
عمر العقار	6 سنوات
رقم الصك	710107020195 بتاريخ 1432/3/16هـ
مساحة الأرض	1,830م
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	2,549م
عدد الأدوار	قبو و طابق ارضي و دور أول
أنواع الوحدات وأعدادها	تبلغ السعة الاستيعابية لمدارس براعم رواد الخليج العالمية 450 طالباً واعتمدت المدرسة نهج يستند على الأبحاث وأفضل الممارسات العالمية ويطبق المعايير الأساسية المشتركة لتعليم اللغة الإنجليزية والرياضيات. يحتوي العقار على منشأة روضة مخصصة تم بناؤها في عام 2013 في منطقة سكنية شمال الرياض في حي الصحافة. يتكون العقار من الطابق السفلي والأرضي والطابق الأول ويحتوي على فناء آمن ومنطقة لوقوف السيارات داخل منطقة مغلقة.
نسبة إشغال العقار	100%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	• شهادة إتمام البناء ر قم 1435/794 بتاريخ 1435/2/06هـ • ترخيص البلدية رقم 3901456 تاريخ 1439/7/3 هـ
تكلفة شراء العقار	20,000,000 ر.س
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	• مدة الإيجار 15 سنة يبدأ الإيجار من تاريخ إفراغ العقار • مبلغ إجمالي الإيجار السنوي: 1,550,000 ر.س • دفعات الإيجار: نصف سنوية • نسبة الزيادة في الإيجار السنوي: ٪7.5 كل 5 سنوات • يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه • ستقوم شركة المخازن المميزة الثانية بالاستحواذ على العقار نيابة عن الصندوق وهي شركة ذات غرض خاص (ذات مسؤولية محدودة) تابعة لأمين الحفظ، أنشأت لغرض تملك وحفظ وتسجيل العقارات واستثمارها نيابة عن الصندوق.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	لا يوجد إيراد سابق حيث يدار العقار من قبل المالك وسيتم شراء العقار من المالك وإعادة تأجيره عليه.
أي معلومات إضافية	• عقد بيع واستئجار من المالك الحالي وهو شركة الخليج للتدريب والتعليم • لم يتم احتساب عمولة الوساطة على الصفقة • الدخل الإجمالي السنوي للعقار 1,550,000 ر.س • الدخل الصافي السنوي للعقار 1,550,000 ر.س • نسبة العائد الإجمالي من إجمالي قيمة شراء العقار: ٪7.75، نسبة العائد الصافي من إجمالي قيمة شراء العقار: ٪٧,٧٥ • ضمان الإيجار: لا يوجد ضمانات على الإيجار • حجز وحدات الاشتراك العيني في الصندوق لشركة الخليج للتدريب والتعليم لمدة 3 سنوات من تاريخ إدراج الوحدات المصدرة للبائع • رخص البناء رقم 1433/ 7276 وتاريخ 1433/4/11هـ • رخص التعليمية رقم 2597-520 تاريخ 2019/09/02م ينتهي في 2019/10/30م. • ترخيص البلدية رقم 3901456 تاريخ 1439/7/3هـ

كما يقر مدير الصندوق وبحسب علمه في وقت طرح الصندوق أنه لا يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر بين الصندوق ومدير الصندوق أو مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

خريطة الموقع

◄ العقار (2)

اسم العقار	مدارس رواد الخليج العالمية	
معلومات مالك/ملاك العقار (البائع)	شركة الخليج للتدريب والتعليم	
نوع العقار	مدرسة	
الدولة/المدينة	الرياض، المملكة العربية السعودية	
الحي/الشارع	المغرزات، الرياض	
عمر العقار	سنتين	
رقم الصك	310114027150 بتاريخ 1435/7/19هـ	810117030372 بتاريخ 1436/5/12هـ
مساحة الأرض	15,960م	
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	39,028م	
عدد الأدوار	قبو وطابق ارضي و دور أول و دور ثاني	
أنواع الوحدات وأعدادها	• مرحلة التعليم المبكر والابتدائية للبنين والبنات (من الحضانة حتى الصف الثالث) • المرحلة المتوسطة والثانوية للبنات (من الصف الرابع حتى الصف التاسع) • المرحلة المتوسطة للبنين (من الصف الرابع حتى الصف السادس) • تقدم مدارس رواد الخليج العالمية فرصًا تعليمية للطلاب السعوديين والأجانب. تتكون المدرسة من قسم للبنين وقسم للبنات، وتحتوي على مرافق حديثة ومتطورة. تعاونت المدرسة مع أكاديمية إيه سي ميلان لكرة القدم لتقديم تدريب لكرة القدم لكل من طلاب المدرسة والطلاب من المنطقة. تُجرى جلسات التدريب هذه أسبوعيًا وتُعقد على ملاعب استرفورد في المدرسة. تبلغ السعة الاستيعابية للعقار 3000 طالب وتتألف من مدرسة تقع في منطقة سكنية في شمال الرياض، في حي المغرزات. تم أنشاء العقار في عام 2015 ويبلغ إجمالي مساحه البناء فيه 38627 متراً مربعاً، وتم بناؤه على مستوى الطابق السفلي الأول، ومستوى الطابق السفلي الثاني، والأرضي، والطابق الأول، والطابق الثاني، والسطح.	
نسبة إشغال العقار	100%	
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	• شهادة إتمام البناء رقم 2892/1439 بتاريخ 1439/8/02 هـ • ترخيص البلدية رقم 4002002 تاريخ 1440/8/17 هـ.	
تكلفة شراء العقار	210,000,000 ر.س	
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	• مدة الإيجار 15 سنة يبدأ الإيجار من تاريخ إفراغ العقار • إجمالي الإيجار السنوي: 16,275,000 ر.س • دفعات الإيجار: نصف سنوية • نسبة الزيادة في الإيجار السنوي: 7.5% كل 5 سنوات • يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه • ستقوم شركة المخازن المميزة الثانية بالاستحواذ على العقار نيابة عن الصندوق وهي شركة ذات غرض خاص (ذات مسؤولية محدودة) تابعة لأمين الحفظ، أنشأت لغرض تملك وحفظ وتسجيل العقارات واستثمارها نيابة عن الصندوق.	
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	لا يوجد إيراد سابق حيث يدار العقار من قبل المالك وسيتم شراء العقار من المالك وإعادة تأجيره عليه.	
أي معلومات إضافية	• عقد بيع واستئجار من المالك الحالي وهو شركة الخليج للتدريب والتعليم • لم يتم احتساب عمولة الوساطة على الصفقة • الدخل الإجمالي للعقار 16,275,000 ر.س • الدخل الصافي للعقار 16,275,000 ر.س نسبة العائد الإجمالي من إجمالي قيمة شراء العقار: 7.75%، نسبة العائد الصافي من إجمالي قيمة شراء العقار: 7.75% • ضمان الإيجار: لا يوجد ضمانات على الإيجار • حجز وحدات الاشتراك العيني في الصندوق لشركة الخليج للتدريب والتعليم لمدة 3 سنوات من تاريخ إدراج الوحدات المصدرة للبائع • رخصة البناء رقم 4252 / 1432 بتاريخ 1436/2/22هـ • ترخيص البلدية رقم 4002002 تاريخ 1440/8/17 هـ. • ترخيص التعليمية للبنين والبنات رقم 2880-520 تاريخ 2019/09/02م ينتهي في 2019/10/30م.	

كما يقر مدير الصندوق وبحسب علمه في وقت طرح الصندوق أنه لا يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر بين الصندوق ومدير الصندوق أو مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

خريطة الموقع

◄ العقار (3)

اسم العقار	مدرسة رواد الخليج العالمية	
معلومات مالك/ملاك العقار (البائع)	شركة الخليج للتدريب والتعليم	
نوع العقار	أربعة مباني تشمل مبنى سكن الموظفين ومدرسة البنين ومدرسة البنات ومبنى إضافي للتوسعة المدرسية للبنات	
الدولة/المدينة	الدمام، المملكة العربية السعودية	
الحي/الشارع	طريق أنس بن مالك، الدمام	
عمر العقار	7 سنوات	
رقم الصك	930111004905 بتاريخ 1433/4/14هـ 630111004907 بتاريخ 1433/4/14هـ	330122001630 بتاريخ 1434/6/12هـ 430122001629 بتاريخ 1434/6/12هـ
مساحة الأرض	20,213م	
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	25,797م	
عدد الأدوار	قبو و طابق ارضي و دور أول و دور ثاني	
أنواع الوحدات وأعدادها	• مدرسة البنات التي تأسست في عام 2012م • مدرسة البنين التي تأسست في عام 2014م • مبنى سكني التي تأسست في عام 2015م / 2014م • مدرسة البنات التي تأسست في عام 2016م • تقدم مدارس رواد الخليج فرصًا تعليمية للطلاب السعوديين والأجانب. تتكون المدرسة من شعبتين للبنين والبنات، تحتوي على مرافق حديثة ومتطورة. تتسع مدرسة الدمام لثلاثة آلاف طالب وتتكون من أربعة مبان تشمل مبنى سكن الموظفين ومدرسة البنين ومدرسة البنات ومبنى إضافي للتوسعة المدرسية للبنات. تبلغ مساحة البناء المباني الأربعة الإجمالية 25797 مترًا مربعًا وتحيط بها جدار خرساني يصل ارتفاعه إلى 2.5 متر تقريبًا.	
نسبة إشغال العقار	100%	
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	• شهادة إتمام البناء رقم 113020322 بتاريخ 2011/07/19م • ترخيص البلدية رقم 3909265986 تاريخ 1440/08/05 هـ.	
تكلفة شراء العقار	244,500,000 ر.س	
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	• مدة الإيجار 15 سنة يبدأ الإيجار من تاريخ إفراغ العقار • مبلغ إجمالي الإيجار السنوي: 18,948,750 ر.س • دفعات الإيجار: نصف سنوية • نسبة الزيادة في الإيجار السنوي: 7.5% كل 5 سنوات • يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه • ستقوم شركة المخازن المميزة الثانية بالاستحواذ على العقار نيابة عن الصندوق وهي شركة ذات غرض خاص (ذات مسؤولية محدودة) تابعة لأمين الحفظ، أنشأت لغرض تملك وحفظ وتسجيل العقارات واستثمارها نيابة عن الصندوق.	
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	لا يوجد إيراد سابق حيث يدار العقار من قبل المالك وسيتم شراء العقار من المالك وإعادة تأجيره عليه.	
أي معلومات إضافية	• عقد بيع واستئجار من المالك الحالي وهو شركة الخليج للتدريب والتعليم • لم يتم احتساب عمولة الوساطة على الصفقة • الدخل الإجمالي للعقار 18,948,750 ر.س • الدخل الصافي للعقار 18,948,750 ر.س • نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 7.75%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 7.75% • ضمان الإيجار: لا يوجد ضمانات على الإيجار • حجز وحدات الاشتراك العيني في الصندوق لشركة الخليج للتدريب والتعليم لمدة 3 سنوات من تاريخ إدراج الوحدات المصدرة للبائع • رخصة البناء رقم 1427/ 10348 بتاريخ 1427/11/06هـ • ترخيص البلدية رقم 3909265986 تاريخ 1440/08/05 هـ. • ترخيص التعليمية للبنين والبنات رقم 0719-520 تاريخ 2019/09/02م ينتهي في 2019/10/30م.	

كما يقر مدير الصندوق وبحسب علمه في وقت طرح الصندوق أنه لا يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر بين الصندوق ومدير الصندوق أو مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

خريطة الموقع

◄ العقار (4)

اسم العقار	مستشفى أن أم سي التخصصي السلام	
معلومات مالك/ملاك العقار (البائع)	ناصر السيحاني	
نوع العقار	مستشفى	
الدولة/المدينة	الرياض، المملكة العربية السعودية	
الحي/الشارع	حي السلام، الرياض	
عمر العقار	3 سنوات وثمان اشهر	
رقم الصك	310116026298 بتاريخ 1433/8/4هـ 710116026297 بتاريخ 1433/8/4هـ	510104026736 بتاريخ 1433/8/3هـ 3101160262296 بتاريخ 1433/8/4هـ
مساحة الأرض	3,600م	
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	17,568م	
عدد الأدوار	دورين قبو، دور ارضي وستة أدوار	
أنواع الوحدات وأعدادها	مبنى مستشفى متخصص حديث متعدد التخصصات يحتوي على 100 سرير يقع في حي السلام، الرياض. التخصصات الرئيسية هي أمراض النساء والتوليد، طب الأطفال، الأمراض الباطنية، قسم الأنف والأذن والحنجرة والجراحة العامة. فهو مبنى مستقل يتكون من طابقين أرضيين + 6 طوابق علوية.	
نسبة إشغال العقار	100%	
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	• شهادة إتمام البناء رقم 1437/ 1696 بتاريخ 1437/03/10هـ • ترخيص وزارة الصحة رقم 014-101-010-012-00036 تاريخ 1437/7/4 هـ ينتهي في 1441/9/10 هـ.	
تكلفة شراء العقار	163,776,224 ر.س	
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	• مدة الإيجار 15.75 سنة بدأت من تاريخ 2018/04/01 ويبدأ الإيجار من تاريخ إفراغ العقار • مبلغ الإيجار السنوي: 11,710,000 ر.س تتكون من (11,640,000 سنويا - المستشفى؛ 70,000 ر.س – معرضين مؤجرين ونشاطه البيع بالتجزئة) • دفعات الإيجار: نصف سنوي • نسبة الزيادة في الإيجار السنوي: 5% كل 5 سنوات • يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية أما التأمين يتحمله الصندوق • ستقوم شركة المخازن المميزة الثانية بالاستحواذ على العقار نيابة عن الصندوق وهي شركة ذات غرض خاص (ذات مسؤولية محدودة) تابعة لأمين الحفظ، أنشأت لغرض تملك وحفظ وتسجيل العقارات واستثمارها نيابة عن الصندوق.	
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	لا يوجد حيث كان التشغيل من البائع نفسه في أول سنه بعد إتمام المشروع ومن ثم تم تشغيله عن طريق شركة مجموعة السلام الطبية بعقد إيجار يبدأ من تاريخ أبريل 2018م. بمبلغ إيجار سنوي يعادل 12,374,873 ر.س.	
أي معلومات إضافية	• تم توقيع عقد البيع مع البائع ناصر السيحاني وتوقيع التنازل عن عقد الإيجار الحالي من المالك السابق إلى مصلحة صندوق الراجحي ريت بين كل من المالك السابق و صندوق الراجحي ريت و شركة مجموعة السلام الطبية • لم يتم احتساب عمولة الوساطة على الصفقة • الدخل الإجمالي للعقار 11,710,000 ر.س • الدخل الصافي للعقار 11,650,000 ر.س (تم أفتراض إن تكلفة التأمين تبلغ 60 ألف ريال سنوياً) • علماً بأنه تم إلغاء الرهن القائم على العقار مقابل تمويل مقدم من وزارة المالية وتم سداد مبلغ التمويل وفك الرهن قبل عملية الاستحواذ على العقار • نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 7.15%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 7.11% • ضمان الإيجار: لا يوجد ضمانات على الإيجار • رخصة البناء رقم 4972 /1429 بتاريخ 1432/6/8هـ • ترخيص وزارة الصحة رقم 014-101-010-012-00036 تاريخ 1437/7/4 هـ ينتهي في 1441/9/10 هـ.	

كما يقر مدير الصندوق وبحسب علمه في وقت طرح الصندوق أنه لا يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر بين الصندوق ومدير الصندوق أو مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

خريطة الموقع

قائمة العقارات الحالية:

◄ العقار (5)

اسم العقار	لولو هايبر ماركت – الرياض
معلومات مالك/ملاك العقار	صندوق الراجحي للدخل العقاري
نوع العقار	مركز تجاري للبيع بالتجزئة
الدولة/المدينة	الرياض
الحي/الشارع	حي النهضة - طريق خريص
مساحة الأرض	19,428 م2
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	37,539.36 م2
عدد الأدوار	3 (قبو + ارضي + أول)
أنواع الوحدات وأعدادها	دور أول ودور ارضي تجاري
نسبة إشغال العقار	100%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	08/1435/02هـ
تكلفة شراء العقار	225,634,585 ر.س
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	• يبدأ الإيجار من 1 ديسمبر 2014م وينتهي في 25 أبريل 2029م. • مبلغ الإيجار السنوي هو 15,275,000 ر.س يتم دفعه بشكل ربع سنوي، (حيث يستحق دفع المبلغ الإيجاري في اليوم الأول في كل من شهر فبراير ومايو وأغسطس ونوفمبر)،ويرتفع بنسبة 7% إلى 16,344,252 ر.س في السنة السادسة، ثم يرتفع بنسبة 7% إلى 17,488,348 ر.س في السنة الحادية عشر.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	• 2018: 15,275,000 ر.س • 2017: 15,275,000 ر.س • 2016: 15,275,000 ر.س
أي معلومات إضافية	• يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه • الدخل الإجمالي للعقار لعام 2019م: 15,275,000ريال • الدخل الصافي للعقار لعام 2019م: 15,275,000ريال • نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 6.77%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 6.77% • ضمان الإيجار: لا يوجد ضمانات على الإيجار

كما يقر مدير الصندوق وبحسب علمه في وقت طرح الصندوق أنه لا يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر بين الصندوق ومدير الصندوق أو مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

خريطة الموقع

◄ العقار (6)

اسم العقار	أنوار بلازا – الرياض
معلومات مالك/ملاك العقار	صندوق الراجحي للدخل العقاري
نوع العقار	مركز تجاري للبيع بالتجزئة
الدولة/المدينة	الرياض
الحي/الشارع	حي الروضة، طريق خالد بن الوليد
مساحة الأرض	9,981.76م2
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	4,812.42م2
عدد الأدوار	دور ارضي
أنواع الوحدات وأعدادها	23 وحدة أرضية تجارية
نسبة إشغال العقار	45%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	1429/12/23 هـ
تكلفة شراء العقار	62,245,967 ر.س
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	• بعد إنهاء عقد الإيجار الموحد كما في تاريخ 1 محرم 1443هـ. يبدأ عقد إيجار كل مستأجر على حدة بحسب تاريخ عقد الإيجار الفعلي ويتجدد تلقائيا في حال عدم ممانعة الطرفين. تتنوع مدة عقود الإيجار من سنة إلى 10 سنوات، • يدار العقار عن طريق شركة مستقلة و متخصصة (شركة الأصول المستديمة للخدمات العقارية)، كما أنه يتكون من عدد محدود من الوحدات التجارية.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	• 2018: 4,423,305 ر.س • 2017: 4,423,305 ر.س • 2016: 4,435,424 ر.س
أي معلومات إضافية	• يتحمل المؤجر إدارة المبنى (عبر تعيين مدير أملاك مختص) والنظافة والحراسة والصيانة الرئيسية والدورية للمرافق العامة للمبنى ومصاريف الكهرباء للمرافق العامة للمبنى (دون وحدات المستأجرين) ومصاريف تكييف المبنى بشكل كامل وتأمين المبنى. • الدخل الإجمالي للعقار لعام 2019م: 4,423,305 ر.س • الدخل الصافي للعقار لعام 2019م: 4,423,305 ر.س • نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 7.11%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 7.11% • ضمان الإيجار: لا يوجد ضمانات على الإيجار

كما يقر مدير الصندوق وبحسب علمه في وقت طرح الصندوق أنه لا يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر بين الصندوق ومدير الصندوق أو مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

خريطة الموقع

◄ العقار (7)

اسم العقار	نرجس بلازا – الرياض
معلومات مالك/ملاك العقار	صندوق الراجحي للدخل العقاري
نوع العقار	مركز تجاري للبيع بالتجزئة
الدولة/المدينة	الرياض
الحي/الشارع	حي النرجس، طريق عثمان بن عفان
مساحة الأرض	9,000 م2
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	5,697.6 م2
عدد الأدوار	2 (دور ارضي تجاري، دور أول مكتبي)
أنواع الوحدات وأعدادها	15 تجاري، 7 مكاتب
نسبة إشغال العقار	100%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	1430/07/20 هـ
تكلفة شراء العقار	61,289,083 ر.س
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	• بعد انتهاء عقد الإيجار كما في تاريخ 5 رمضان 1446هـ. يبدأ عقد إيجار كل مستأجر على حدة بحسب تاريخ عقد الإيجار الفعلي ويتجدد تلقائيا في حال عدم ممانعة الطرفين. تتنوع مدة عقود الإيجار من سنة الى 10 سنوات. • يدار العقار عن طريق شركة مستقلة و متخصصة (شركة الأصول المستديمة للخدمات العقارية)، كما أنه يتكون من عدد محدود من الوحدات التجارية.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	• 2018: 4,289,266 ر.س • 2017: 4,289,266 ر.س • 2016: 4,301,017 ر.س
أي معلومات إضافية	• يتحمل المؤجر إدارة المبنى (عبر تعيين مدير أملاك مختص) والنظافة والحراسة والصيانة الرئيسية والدورية للمرافق العامة للمبنى ومصاريف الكهرباء للمرافق العامة للمبنى (دون وحدات المستأجرين) ومصاريف تكييف المبنى بشكل كامل وتأمين المبنى. • الدخل الإجمالي للعقار لعام 2019م: 4,289,266 ر.س. • الدخل الصافي للعقار لعام 2019م: 4,289,266 ر.س. • نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 7%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 7%. • ضمان الإيجار: لا يوجد ضمانات على الإيجار.

كما يقر مدير الصندوق وبحسب علمه في وقت طرح الصندوق أنه لا يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر بين الصندوق ومدير الصندوق أو مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

خريطة الموقع

◄ العقار (8)

اسم العقار	راما بلازا – الرياض
معلومات مالك/ملاك العقار	صندوق الراجحي للدخل العقاري
نوع العقار	مركز تجاري للبيع بالتجزئة
الدولة/المدينة	الرياض
الحي/الشارع	حي النهضة، شارع عبد الرحمن الناصر
مساحة الأرض	15,600 م2
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	9,822.42 م2
عدد الأدوار	2 (دور ارضي تجاري ودور أول مكتبي)
أنواع الوحدات وأعدادها	30 تجاري و 15 مكاتب
نسبة إشغال العقار	62%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	1432/05/07 هـ
تكلفة شراء العقار	69,403,268 ر.س.
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	• بعد إنهاء عقد الإيجار الموحد كما في تاريخ 1 رجب 1442هـ. يبدأ عقد إيجار كل مستأجر على حدة بحسب تاريخ عقد الإيجار الفعلي ويتجدد تلقائيا في حال عدم ممانعة الطرفين. تتنوع مدة عقود الإيجار من سنة إلى 20 سنة، • يدار العقار عن طريق شركة مستقلة و متخصصة (شركة الأصول المستديمة للخدمات العقارية)، كما أنه يتكون من عدد محدود من الوحدات التجارية .
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	• 2018: 4,691,384 ر.س • 2017: 4,691,384 ر.س • 2016: 4,704,237 ر.س
أي معلومات إضافية	• يتحمل المؤجر إدارة المبنى (عبر تعيين مدير أملاك مختص) والنظافة و الحراسة والصيانة الرئيسية والدورية للمرافق العامة للمبنى ومصاريف الكهرباء للمرافق العامة للمبنى (دون وحدات المستأجرين) ومصاريف تكييف المبنى بشكل كامل وتأمين المبنى. • الدخل الإجمالي للعقار لعام 2019م: 4,691,384 ر.س • الدخل الصافي للعقار لعام 2019م: 4,691,384ريال • نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 6.76%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 6.76% • ضمان الإيجار: لا يوجد ضمانات على الإيجار

كما يقر مدير الصندوق وبحسب علمه في وقت طرح الصندوق أنه لا يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر بين الصندوق ومدير الصندوق أو مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

خريطة الموقع

◄ العقار (9)

اسم العقار	مكتبة جرير - الرياض
معلومات مالك/ملاك العقار	صندوق الراجحي للدخل العقاري
نوع العقار	مركز تجاري ومكاتب
الدولة/المدينة	الرياض
الحي/الشارع	حي الربوة، شارع الأحساء
مساحة الأرض	4,953 م2
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	9,162 م2
عدد الأدوار	ارضي تجاري وأول تجاري
أنواع الوحدات وأعدادها	دور ارضي تجاري ودور أول تجاري
نسبة إشغال العقار	100%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	
تكلفة شراء العقار	72,178,814 ر.س.
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	• بعد انتهاء عقد الإيجار الموحد كما في تاريخ 21 يونيو 2018م يبدأ عقد إيجار كل مستأجر على حدة بحسب تاريخ عقد الإيجار الفعلي ويتجدد تلقائيا في حال عدم ممانعة الطرفين. تتنوع مدة عقود الإيجار من سنة إلى 25 سنة، • يدار العقار عن طريق شركة مستقلة و متخصصة (أولات)، كما أنه يتكون من عدد محدود من الوحدات المكتبية والتجارية مع العلم أن تفاصيل عقود إيجار أكبر المستأجرين سوف تذكر لاحقا في هذه الشروط والأحكام.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	• 2018: 4,876,500 ر.س • 2017: 5,231,330 ر.س • 2016: 5,164,695 ر.س
أي معلومات إضافية	• يتحمل المؤجر إدارة المبنى (عبر تعيين مدير أملاك مختص) والنظافة و الحراسة والصيانة الرئيسية والدورية للمرافق العامة للمبنى ومصاريف الكهرباء للمرافق العامة للمبنى (دون وحدات المستأجرين) ومصاريف تكييف المبنى بشكل كامل وتأمين المبنى. • الدخل الإجمالي للعقار لعام 2019م: 5,077,166 ر.س • الدخل الصافي للعقار لعام 2019م: 4,477,166 ر.س • نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 7.03%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 6.20% • ضمان الإيجار: لا يوجد ضمانات على الإيجار

كما يقر مدير الصندوق وبحسب علمه في وقت طرح الصندوق أنه لا يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر بين الصندوق ومدير الصندوق أو مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

خريطة الموقع

◄ العقار (10)

اسم العقار	مدرسة الفارس العالمية – الرياض
معلومات مالك/ملاك العقار	صندوق الراجحي للدخل العقاري
نوع العقار	مدرسة
الدولة/المدينة	الرياض
الحي/الشارع	حي التعاون، شارع أبي سعد بن محمد
مساحة الأرض	16,500 م2
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	36,835 م2
عدد الأدوار	4 (قبو + دور ارضي+ دور أول +دور ثاني)
أنواع الوحدات وأعدادها	فصول تعليمية
نسبة إشغال العقار	100%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	1431/08/23 هـ
تكلفة شراء العقار	132,826,263 ر.س
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	• يبدأ الإيجار من 1 يوليو 2011 وينتهي في 1 يوليو 2026م. • مبلغ الإيجار السنوي هو 10,000,000 ر.س يتم دفعه بشكل نصف سنوي. (حيث يستحق دفع المبلغ الإيجاري في اليوم الأول في كل من شهر يناير ويوليو).
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	• 2018: 10,000,000 ر.س • 2017: 10,000,000 ر.س • 2016: 10,000,000 ر.س
أي معلومات إضافية	• يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية، ويلتزم المؤجر بتأمين العقار. • الدخل الإجمالي للعقار لعام 2019م: 10,000,000 ر.س • الدخل الصافي للعقار لعام 2019م: 9,955,800 ر.س • نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 7.53%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 7.50% • ضمان الإيجار: لا يوجد ضمانات على الإيجار

كما يقر مدير الصندوق وبحسب علمه في وقت طرح الصندوق أنه لا يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر بين الصندوق ومدير الصندوق أو مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

خريطة الموقع

◄ العقار (11)

اسم العقار	بنده - خميس مشيط
معلومات مالك/ملاك العقار	صندوق الراجحي للدخل العقاري
نوع العقار	مركز تجاري
الدولة/المدينة	خميس مشيط
الحي/الشارع	حي النسيم، طريق الأمير سلطان
مساحة الأرض	19,000 م2
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	5,456.27 م2
عدد الأدوار	دور ارضي
أنواع الوحدات وأعدادها	دور ارضي - سوبر ماركت
نسبة إشغال العقار	100%
تاريخ إصدار رخصة فتح محل	1429/11/07هـ
تكلفة شراء العقار	47,993,565 ر.س
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	• يبدأ الإيجار من 24 مارس 2014 وينتهي في 23 مارس 2029م. • مبلغ الإيجار السنوي هو 2,748,831 ر.س يتم دفعه بشكل ربع سنوي، (حيث يستحق دفع المبلغ الإيجاري في اليوم الأول في كل من شهر مارس ويونيو وسبتمبر وديسمبر)، • ويرتفع بنسبة 14.81% إلى 3,156,065 ر.س في السنة السادسة، ثم يرتفع بنسبة 12.90% إلى 3,563,299 ر.س في السنة الحادية عشرة.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	• 2018: 3,156,065 ر.س • 2017: 2,748,831 ر.س • 2016: 2,748,831 ر.س
أي معلومات إضافية	• الدخل الإجمالي للعقار لعام 2019م: 3,156,056 ر.س • الدخل الصافي للعقار لعام 2019م: 3,156,056 ر.س • نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 6.58%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 6.58% • ضمان الإيجار: لا يوجد ضمانات على الإيجار

كما يقر مدير الصندوق وبحسب علمه في وقت طرح الصندوق أنه لا يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر بين الصندوق ومدير الصندوق أو مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

خريطة الموقع

◄ العقار (12)

اسم العقار	هايبر بنده – المروة، جدة
معلومات مالك/ملاك العقار	صندوق الراجحي للدخل العقاري
نوع العقار	مركز تجاري
الدولة/المدينة	جدة
الحي/الشارع	حي المروة، طريق الأمير متعب بن عبد العزيز
مساحة الأرض	38,641 م2
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	15,247.72 م2
عدد الأدوار	دور أرضي
أنواع الوحدات وأعدادها	مكاتب + معارض + تجاري
نسبة إشغال العقار	100%
تاريخ إصدار رخصة فتح محل	1429/8/24 هـ
تكلفة شراء العقار	217,604,099 ر.س
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	• يبدأ الإيجار من 12 نوفمبر 2013 وينتهي في 11 نوفمبر 2028م. • مبلغ الإيجار السنوي هو 9,809,608 ر.س يتم دفعه بشكل ربع سنوي، (حيث يستحق دفع المبلغ الإيجاري في اليوم الأول في كل من شهر مارس ويونيو وسبتمبر وديسمبر)، • ويرتفع بنسبة 14.81% إلى 11,262,883 ر.س في السنة السادسة، • ثم يرتفع بنسبة 12.90% إلى 12,716,158 ر.س في السنة الحادية عشر.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	• 2018: 11,262,883 ر.س • 2017: 9,809,608 ر.س • 2016: 9,809,608 ر.س
أي معلومات إضافية	• الدخل الإجمالي للعقار لعام 2019م: 11,262,883 ر.س • الدخل الصافي للعقار لعام 2019م: 11,262,883 ر.س • نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 5.18%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 5.18% • ضمان الإيجار: لا يوجد ضمانات على الإيجار

كما يقر مدير الصندوق وبحسب علمه في وقت طرح الصندوق أنه لا يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر بين الصندوق ومدير الصندوق أو مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

خريطة الموقع

◄ العقار (13)

اسم العقار	بنده – الروضة، جدة
معلومات مالك/ملاك العقار	صندوق الراجحي للدخل العقاري
نوع العقار	مركز تجاري
الدولة/المدينة	جدة
الحي/الشارع	حي الروضة، شارع قاسم زينه
مساحة الأرض	9,929.79 م2
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	3,300.4 م2
عدد الأدوار	ارضي تجاري
أنواع الوحدات وأعدادها	سوبر ماركت + 17 محل تجاري + ميزانين
نسبة إشغال العقار	100%
تاريخ إصدار رخصة فتح محل	1427/10/11 هـ
تكلفة شراء العقار	67,443,000 ر.س
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	• يبدأ الإيجار من 27 فبراير 2014 وينتهي في 26 فبراير 2029م. • مبلغ الإيجار السنوي هو 2,417,575 ر.س يتم دفعه بشكل ربع سنوي، (حيث يستحق دفع المبلغ الإيجاري في اليوم الأول في كل من شهر مارس ويونيو وسبتمبر وديسمبر)، • ويرتفع بنسبة 14.81% إلى 2,775,734 ر.س في السنة السادسة، • ثم يرتفع بنسبة 12.90% إلى 3,133,893 ر.س في السنة الحادية عشر.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	• 2018: 2,775,734 ر.س • 2017: 2,417,575 ر.س • 2016: 2,417,575 ر.س
أي معلومات إضافية	• يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه. • الدخل الإجمالي للعقار لعام 2019م: 2,775,734 ر.س • الدخل الصافي للعقار لعام 2019م: 2,775,734 ر.س • نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 4.12%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 4.12% • ضمان الإيجار: لا يوجد ضمانات على الإيجار

كما يقر مدير الصندوق وبحسب علمه في وقت طرح الصندوق أنه لا يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر بين الصندوق ومدير الصندوق أو مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

خريطة الموقع

◄ العقار (14)

اسم العقار	بنده- مدائن الفهد، جدة
معلومات مالك/ملاك العقار	صندوق الراجحي للدخل العقاري
نوع العقار	مركز تجاري
الدولة/المدينة	جدة
الحي/الشارع	حي مدائن الفهد، شارع مدائن الفهد
مساحة الأرض	11,873.92 م2
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	3,838 م2
عدد الأدوار	دور واحد
أنواع الوحدات وأعدادها	11 محل تجاري + سوبر ماركت
نسبة إشغال العقار	100%
تاريخ إصدار رخصة فتح محل	1427/9/22 هـ
تكلفة شراء العقار	48,592,750 ر.س
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	• يبدأ الإيجار من 4 سبتمبر 2014 وينتهي في 3 سبتمبر 2029م. • مبلغ الإيجار السنوي هو 2,529,370 ر.س يتم دفعه بشكل ربع سنوي، (حيث يستحق دفع المبلغ الإيجاري في اليوم الأول في كل من شهر مارس ويونيو وسبتمبر وديسمبر)، • ويرتفع بنسبة 14.81% إلى 2,904,091 ر.س في السنة السادسة، • ثم يرتفع بنسبة 12.90% إلى 3,278,813 ر.س في السنة الحادية عشرة.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	• 2018: 2,904,291 ر.س • 2017: 2,529,370 ر.س • 2016: 2,529,370 ر.س
أي معلومات إضافية	• يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه. • الدخل الإجمالي للعقار لعام 2019م: 2,904,291 ر.س • الدخل الصافي للعقار لعام 2019م: 2,904,291 ر.س • نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 5.98%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 5.98% • ضمان الإيجار: لا يوجد ضمانات على الإيجار

كما يقر مدير الصندوق وبحسب علمه في وقت طرح الصندوق أنه لا يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر بين الصندوق ومدير الصندوق أو مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

خريطة الموقع

◄ العقار (15)

اسم العقار	مركز الأندلس- جدة *
معلومات مالك/ملاك العقار	صندوق الراجحي العقاري الخليجي
نوع العقار	برج تجاري يحتوي على 133 مكتب و12 معرض
الدولة/المدينة	جدة
الحي/الشارع	حي الرويس، طريق الأندلس
مساحة الأرض	9,565.85 م2
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	33,426.34 م2
عدد الأدوار	أرضي + 8 ادوار + ميزانين + قبو
أنواع الوحدات وأعدادها	تجاري: 133 مكتب و12 معرض
نسبة إشغال العقار	• نسبة الإشغال للمكاتب (133) تقارب الـ92%، • نسبة الإشغال للمعارض (12) تقارب الـ60%، • المتوسط المتوازن لنسبة الاشغال لكامل المبنى يقارب الـ90%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	
تكلفة شراء العقار	190,000,000 ر.س
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	• يبدأ عقد إيجار كل مستأجر على حدة بحسب تاريخه الفعلي ويتجدد تلقائيا في حال عدم ممانعة الطرفين. تتنوع مدة عقود الإيجار من سنة واحدة إلى عشر سنوات، • يدار العقار عن طريق شركة متخصصة (أولات)، كما أنه يتكون من عدد كبير من الوحدات المكتبية والتجارية، لمزيد من التفاصيل، الرجاء الرجوع إلى جدول (4 معلومات عقود الإيجار لعقار مركز الأندلس) • من المتوقع أن يبلغ مجموع ايجارات المركز لسنة 2017 13.700.000 ر.س.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	• 2018: 10,553,740 ر.س • 2017: 11,178,264 ر.س • 2016: 11,164,813 ر.س
أي معلومات إضافية	• الدخل الإجمالي للعقار لعام 2019م: 14,284,635 ر.س • الدخل الصافي للعقار لعام 2019م: 10,728,635 ر.س • نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 7.52%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 5.65% • ضمان الإيجار: لا يوجد ضمانات على الإيجار

كما يقر مدير الصندوق وبحسب علمه في وقت طرح الصندوق أنه لا يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر بين الصندوق ومدير الصندوق أو مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.

* يقر مدير الصندوق بعدم توافر شهادة إتمام البناء الخاصة بعقار مركز الأندلس- جدة عند وقت طرح الصندوق، إلا أنه يتعهد بتوفيرها خلال مدة لا تزيد عن 12 شهر من تاريخ طرح الصندوق وأن يتحمل جميع المخالفات المالية أو الخسائر التشغيلية أو التكاليف القانونية الناتجة بشكل مباشر عن عدم توافر شهادة إتمام البناء.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

خريطة الموقع

◄ العقار (16)

اسم العقار	بلو تاور، الخبر
معلومات مالك/ملاك العقار	شركة موسى بن عبد العزيز الموسى وأولاده
نوع العقار	برج تجاري يحتوي على معارض ومكاتب
الدولة/المدينة	الخبر
الحي/الشارع	حي اليرموك، طريق الملك فيصل
مساحة الأرض	5,464 م2
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	33,591.91 م2
عدد الأدوار	12 دور
أنواع الوحدات وأعدادها	12 معرض + 96 مكتب + كافيه
نسبة إشغال العقار	100%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	1432/8/07 هـ
تكلفة شراء العقار	227,000,000 ر.س
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	• يبدأ الإيجار من تاريخ توقيع عقد الشراء ونقل الملكية (بعد تأسيس الصندوق) ويمتد إلى خمس سنوات. • مبلغ الإيجار السنوي هو 18,310,958 ر.س يتم دفعه بشكل ربع سنوي.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	• 2018: 18,310,958 ر.س • 2017: 18,310,958 ر.س • 2016: 20,589,580 ر.س
أي معلومات إضافية	• يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه • الدخل الإجمالي للعقار لعام 2019م: 18,310,958 ر.س • الدخل الصافي للعقار لعام 2019م: 18,310,958 ر.س • نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 8.07%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 8.07% • ضمان الإيجار: لا يوجد ضمانات على الإيجار

كما يقر مدير الصندوق وبحسب علمه في وقت طرح الصندوق أنه لا يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر بين الصندوق ومدير الصندوق أو مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

خريطة الموقع

◄ العقار (17)

اسم العقار	مستودعات اللؤلؤة، الرياض
معلومات مالك/ملاك العقار	شركة موسى بن عبد العزيز الموسى وأولاده
نوع العقار	مجمع مستودعات
الدولة/المدينة	الرياض
الحي/الشارع	حي المصانع، طريق الحائر
مساحة الأرض	94,908.60 م2
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	80,359.08 م2
عدد الأدوار	دور أرضي
أنواع الوحدات وأعدادها	208
نسبة إشغال العقار	100%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	1427/2/27 هـ
تكلفة شراء العقار	198,701,300 ر.س
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	• يبدأ الإيجار من تاريخ توقيع عقد الشراء ونقل الملكية (بعد تأسيس الصندوق) ويمتد إلى خمس سنوات. • مبلغ الإيجار السنوي هو 13,616,639.5 ر.س يتم دفعه بشكل ربع سنوي.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	• 2018: 13,616,639 ر.س • 2017: 13,616,639 ر.س • 2016: 13,616,640 ر.س
أي معلومات إضافية	• يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه • الدخل الإجمالي للعقار لعام 2019م: 13,616,639 ر.س • الدخل الصافي للعقار لعام 2019م: 13,616,639 ر.س • نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 6.85%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 6.85% • ضمان الإيجار: لا يوجد ضمانات على الإيجار

كما يقر مدير الصندوق وبحسب علمه في وقت طرح الصندوق أنه لا يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر بين الصندوق ومدير الصندوق أو مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

خريطة الموقع

◄ العقار (18)

اسم العقار	مستودعات لولو المركزية
معلومات مالك/ملاك العقار	شركة المقاولات والخدمات الفنية والتجارية (تسرى)
نوع العقار	مستودعات
الدولة/المدينة	الرياض
الحي/الشارع	حي المصفاة، طريق الخرج، مدينة البوابة الصناعية
مساحة الأرض	23,716.29 م2
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	16,500 م2
عدد الأدوار	دور واحد
أنواع الوحدات وأعدادها	1
نسبة إشغال العقار	100%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب رخصة البناء)	1437/06/08هـ
تكلفة شراء العقار	52,250,000 ر.س
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	• تبلغ مدة عقد الإيجار مع لولو السعودية هايبرماركت 15 سنة ابتداءً من 16 ديسمبر 2016م • العقار مؤجر بالكامل على شركة لولو السعودية هايبرماركت بمبلغ إيجار سنوي وقدره 3.795 مليون ر.س ويزداد الإيجار السنوي بنسبة 12% كل خمس سنوات.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	• 2018: 3,795,000 ر.س • 2017: لا يوجد • 2016: لا يوجد
أي معلومات إضافية	• يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية. • الدخل الإجمالي للعقار لعام 2019م: 3,795,000 ر.س • الدخل الصافي للعقار لعام 2019م: 3,682,230 ر.س • نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 7.26%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 7.05% • ضمان الإيجار: لا يوجد ضمانات على الإيجار

كما يقر مدير الصندوق وبحسب علمه في وقت طرح الصندوق أنه لا يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر بين الصندوق ومدير الصندوق أو مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

خريطة الموقع

◄ العقار (19)

اسم العقار	الواحة مول
معلومات مالك/ملاك العقار (البائع)	شركة المقاولات والخدمات الفنيه ةالتجاريه (تسرى)
نوع العقار	متعدد الاستخدام
الدولة/المدينة	محافظة الخرج
الحي/الشارع	الخرج، طريق الملك عبد الله، الرياض، المملكة العربية السعودية
مساحة الأرض	16,719.61 م2
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	17,456.92م2
عدد الأدوار	مكون من دورين تجاريين ومطعم خارجي
أنواع الوحدات وأعدادها	44 وحدة تجارية + دريف ثرو
نسبة إشغال العقار	%100
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب رخصة البناء)	1433/02/07هـ
تكلفة شراء العقار	93,000,000 ر.س
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	• بعد انتهاء الفترة الازامية لعقد إيجار شركة لاندمارك العربية المحدودة في تاريخ 28 مايو 2025م، تم استلام العقار ليتم إدارته عن طريق شركة مستقلة ومتخصصة (الأصول المستديمة)، يبدأ عقد إيجار كل مستأجر على حدة بحسب تاريخ عقد الإيجار الفعلي ويتجدد تلقائيا في حال عدم ممانعة الطرفين. تتنوع مدة عقود الإيجار من سنة فأكثر، كما أنه يتكون من عدد محدود من الوحدات التجارية. يلتزم المؤجر بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية. • تبلغ مدة عقد الإيجار شركة هرفي للخدمات الغذائية 19 سنة ابتداءً من 1436/1/1هـ يبدا 450 الف ريال سنوياً وتزيد في سنة 1441 هـ لتصل الى 500 الف ريال سنوياً و تزيد في سنة 1446هـ لتصل الى 550 الف ريال سنوياً حتى نهاية العقد.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	• 2022: 8.52 مليون ر.س • 2023: 8.33 مليون ر.س • 2024: 8.36 مليون ر.س
أي معلومات إضافية	• يتحمل المؤجر إدارة المبنى (عبر تعيين مدير أملاك مختص) يشمل جميع المصاريف التشغيلية على سبيل المثال لا الحصر: النظافة و الحراسة والصيانة الرئيسية والدورية للمرافق العامة للمبنى ومصاريف الكهرباء للمرافق العامة للمبنى ومصاريف تكييف المبنى والمصاعد بشكل كامل وتأمين المبنى. • الدخل الاجمالي للعقار لعام 2024: 8,366,125 ر.س • الدخل الصافي للعقار لعام 2024: 8,351,025 ر.س • نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 8.995%، • نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 8.979% • ضمان الايجار: لا يوجد ضمانات على الايجار

كما يقر مدير الصندوق وبحسب علمه في وقت طرح الصندوق أنه لا يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر بين الصندوق ومدير الصندوق أو مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

5. سياسات تركز الاستثمار

يشير الجدول أدناه إلى النسب التي تتقيد بها استثمارات الصندوق من حيث إجمالي قيمة أصول الصندوق:

نوع الاستثمار	نسبة التخصيص
استثمارات عقارية (أصول مدرة للدخل) في القطاعات التجارية والمكتبية والتعليمية والصحية والسكنية والمخازن	لا تقل عن 75% من إجمالي قيمة أصول الصندوق وحتى 100% من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وذلك حسب آخر قوائم مالية مدققة.
- أنشطة التطوير العقاري (بما في ذلك أعمال التجديد والترميم)	لا تزيد عن 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.
- أدوات أسواق النقد سيكون الاستثمار في أدوات أسواق النقد منخفضة المخاطر والمتوافقة مع معايير الهيئة الشرعية للصندوق، وذلك بشكل مباشر من خلال أي من البنوك الخاضعة لمراقبة مؤسسة النقد العربي السعودي بما فيها مصرف الراجحي بحد أدنى حسب ما تحدده واحدة من ثلاث من وكالات التصنيف الائتماني الدولية كالتالي: ستاندرد آند بورز BBB-/ موديز Baa3/ فتش BBB. ولن يتم الاستثمار في أدوات أسواق النقد و/أو مع أطراف نظيرة غير مصنفة، أو من خلال صناديق أسواق النقد المرخصة من قبل هيئة السوق المالية والمطروحة طرحاً عاماً بما فيها الصناديق المدارة من قبل مدير الصندوق أو أي مدير صندوق استثمار آخر بعد أن يقدم مدير الصندوق توصيته لمجلس إدارة الصندوق للاستثمار في صناديق أسواق النقد المدارة من قبل أي مدير صندوق استثمار آخر بما يتوافق مع معايير الهيئة الشرعية للصندوق (بعد أخذ موافقة الهيئة الشرعية للصندوق) وبناء على الأداء والسيولة والمخاطر المتعلقة بالصندوق. مع العلم أن الاستثمار في هذه الصناديق لن تتحمل رسوم الاشتراك وأنما تخضع لرسوم المفروضة على مستوى الصندوق المستثمر فيه	
- الاستثمار في الشركات العقارية المدرجة في السوق المالية السعودية	
- صناديق الاستثمار العقارية المتداولة المتوافقة مع معايير الهيئة الشرعية (بعد أخذ موافقة الهيئة الشرعية للصندوق) و المدرجة في السوق المالية السعودية أو الصناديق العقارية العامة المرخصة من هيئة السوق المالية أو هيئات تنظيمية خليجية و/أو أجنبية وفقا لتنظيم بلد آخر خاضع لتنظيم مساوي على الأقل لذلك المطبق على صناديق الاستثمار في المملكة، ويشمل ذلك الصناديق العقارية العامة وصناديق أسواق النقد المدارة من قبل مدير الصندوق أو شركاته التابعة و المرخصة من هيئة السوق المالية، وذلك مع الالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.	
- استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية	

إضافة إلى ما ورد أعلاه، وفيما يتعلق بالتركز الجغرافي لاستثمارات الصندوق، سوف يستهدف الصندوق بشكل رئيسي المواقع الكائنة في مدن المملكة العربية السعودية (فيما عدا مكة المكرمة والمدينة المنورة) مع احتمالية تعزيز العائد عن طريق الاستثمار خارج المملكة عندما تسنح فرص استراتيجية، وذلك بحد أقصى قدره 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق، بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

وفيما يلي بيانات الصكوك للأصول العقارية المستهدفة:

العقار	رقم الصك وتاريخه
العقار الأول - مدارس براعم رواد الخليج العالمية	710107020195 بتاريخ 1432/3/16هـ
العقار الثاني - مدارس رواد الخليج العالمية	310114027150 بتاريخ 1435/7/19هـ 810117030372 بتاريخ 1436/5/12هـ
العقار الثالث - مدرسة رواد الخليج العالمية	930111004905 بتاريخ 1433/4/14هـ 330122001630 بتاريخ 1434/6/12هـ 630111004907 بتاريخ 1433/4/14هـ 430122001629 بتاريخ 1434/6/12هـ
العقار الرابع - مستشفى أن أم سي التخصصي السلام	310116026298 بتاريخ 1433/8/4هـ 510104026736 بتاريخ 1433/8/3هـ 710116026297 بتاريخ 1433/8/4هـ 310116026296 بتاريخ 1433/8/4هـ

6. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار على أساس سنوي

1. عوائد الإيجارات الصافية الحالية والمستهدفة لكل عقار

◄ عوائد الإيجار للعقارات الحالية:

اسم العقار	2016		2017		2018	
	عوائد الإيجارات (ريال)	النسبة (عائد الإيجار/ مجموع الإيجارات لنفس السنة)	عوائد الإيجارات (ريال)	النسبة (عائد الإيجار/ مجموع الإيجارات لنفس السنة)	عوائد الإيجارات (ريال)	النسبة (عائد الإيجار/ مجموع الإيجارات لنفس السنة)
لولو هايبر ماركت، الرياض	15,275,000	%14.3	15,275,000	%14.6	15,275,000	%14.2
أنوار بلازا، الرياض (1)	4,435,424	%4.2	4,423,305	%4.2	4,423,305	%4.1
نرجس بلازا، الرياض (1)	4,301,017	%4.0	4,289,266	%4.1	4,289,266	%4.0
راما بلازا، الرياض (1)	4,704,237	%4.4	4,691,384	%4.5	4,691,384	%4.4
مكتبة جرير، الرياض (2)	5,164,695	%4.8	5,231,330	%5.0	4,876,500	%4.5
مدرسة الفارس العالمية، الرياض	10,000,000	%9.4	10,000,000	%9.6	10,000,000	%9.3
بنده، خميس مشيط	2,748,831	%2.6	2,748,831	%2.6	2,748,831	%2.6
هايبر بنده، المروة، جدة	9,809,608	%9.2	9,809,608	%9.4	9,809,608	%9.1
بنده، الروضة، جدة	2,417,575	%2.3	2,417,575	%2.3	2,417,575	%2.3
بنده، مدائن الفهد، جدة	2,529,370	%2.4	2,529,370	%2.4	2,529,370	%2.4

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

اسم العقار	2016		2017		2018	
	عوائد الإيجارات (ريال)	النسبة (عائد الإيجار/ مجموع الإيجارات لنفس السنة)	عوائد الإيجارات (ريال)	النسبة (عائد الإيجار/ مجموع الإيجارات لنفس السنة)	عوائد الإيجارات (ريال)	النسبة (عائد الإيجار/ مجموع الإيجارات لنفس السنة)
مركز الأندلس، جدة (3)	11,164,813	%10.5	11,178,264	%10.7	10,553,740	%9.8
بلو تاور، الخبر (4)	20,589,580	%19.3	18,310,958	%17.5	18,310,958	%17.1
مستودعات اللؤلؤة، الرياض (4)	13,616,640	%12.8	13,616,639	%13.0	13,616,639	%12.7
مستودعات لولو المركزية	-	-	-	-	3,795,000	%3.5
المجموع	**106,756,790**	**%100**	**104,521,530**	**%100**	**107,337,176**	**%100**

◄ عوائد الإيجار للعقارات الحالية والمستهدفة

اسم العقار	2019		2020		2021	
	إجمالي عوائد الإيجارات المستهدفة (ريال)	النسبة (عائد الإيجار/ مجموع الإيجارات لنفس السنة)	إجمالي عوائد الإيجارات المستهدفة (ريال)	النسبة (عائد الإيجار/ مجموع الإيجارات لنفس السنة)	إجمالي عوائد الإيجارات المستهدفة (ريال)	النسبة (عائد الإيجار/ مجموع الإيجارات لنفس السنة)
لولو هايبر ماركت، الرياض	15,275,000	%12.5	16,344,252	%10.0	16,344,252	%10.0
أنوار بلازا، الرياض (1)	4,423,305	%3.6	4,879,040	%3.0	4,879,040	%3.0
نرجس بلازا، الرياض (1)	4,289,266	%3.5	4,460,836	%2.7	4,460,836	%2.7
راما بلازا، الرياض (1)	4,691,384	%3.8	4,600,237	%2.8	4,600,237	%2.8
مكتبة جرير، الرياض (2)	5,077,166	%4.2	5,077,166	%3.1	5,077,166	%3.1
مدرسة الفارس العالمية، الرياض	10,000,000	%8.2	10,000,000	%6.1	10,000,000	%6.1
بنده، خميس مشيط	3,156,065	%2.6	3,156,065	%1.9	3,156,065	%1.9
هايبر بنده، المروة، جدة	11,262,883	%9.2	11,262,883	%6.9	11,262,883	%6.9
بنده، الروضة، جدة	2,775,734	%2.3	2,775,734	%1.7	2,775,734	%1.7
بنده، مدائن الفهد، جدة	2,904,291	%2.4	2,904,291	%1.8	2,904,291	%1.8

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

اسم العقار	2019		2020		2021	
	إجمالي عوائد الإيجارات المستهدفة (ريال)	النسبة (عائد الإيجار/ مجموع الإيجارات لنفس السنة)	إجمالي عوائد الإيجارات المستهدفة (ريال)	النسبة (عائد الإيجار/ مجموع الإيجارات لنفس السنة)	إجمالي عوائد الإيجارات المستهدفة (ريال)	النسبة (عائد الإيجار/ مجموع الإيجارات لنفس السنة)
مركز الأندلس، جدة (3)	14,284,635	%11.7	14,284,635	%8.7	14,284,635	%8.7
بلو تاور، الخبر (4)	18,310,958	%15	18,310,958	%11.2	18,310,958	%11.2
مستودعات اللؤلؤة، الرياض (4)	13,616,639	%11.2	13,616,639	%8.3	13,616,639	%8.3
مستودعات لولو المركزية	3,795,000	%3.1	3,795,000	%2.3	3,795,000	%2.3
مستشفى أن أم سي التخصصي، السلام*	1,951,667	%1.60	11,710,000	%7.1	11,710,000	%7.1
مدارس براعم رواد الخليج العالمية – الصحافة، الرياض*	258,333	%0.2	1,550,000	%0.9	1,550,000	%0.9
مدارس رواد الخليج العالمية، المغرزات، الرياض*	2,712,500	%2.2	16,275,000	%9.9	16,275,000	%9.9
مدرسة رواد الخليج العالمية، بالدمام*	3,158,125	%2.6	18,948,750	%11.6	18,948,750	%11.6
المجموع	**121,942,951**	**%100.0**	**163,951,486**	**%100.0**	**163,951,486**	**%100.0**

* تم إحتساب الإيجار على فترة شهرين فقط على افتراض الاستحواذ على العقارات المذكورة في بداية شهر نوفمبر 2019م.

◄ جدول يوضح نسب الإيجار لكل مستاجر من مجموع الإيجارات

أسم المستأجر	إجمالي الدخل لعام 2020	النسبة من إجمالي الدخل
شركة المطلق للعقارات	16,344,252	%10.0
شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة	13,940,113	%8.5
مكتبة جرير	5,077,166	%3.1
مدرسة الفارس العالمية	10,000,000	%6.1
شركة بنده للتجزئة	20,098,973	%12.3
مستأجرين التابعين لعقار مركز الاندلس	14,284,635	%8.7
شركة رواج العقارية	31,927,597	%19.5
شركة لولو السعودية هايبر ماركت	3,795,000	%2.3
شركة مجموعة السلام الطبية	11,710,000	%7.1
شركة الخليج للتدريب والتعليم	36,773,750	%22.4
الإجمالي	**163,951,486**	**%100.00**

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

◄ الجدول يوضح صافي الدخل للعقارات الحالية والمستهدفة

صافي الدخل بعد خصم المصاريف المباشرة للعقار				
2021	2020	2019		
عوائد الإيجارات المستهدفة (ريال)	عوائد الإيجارات المستهدفة (ريال)	عوائد الإيجارات المستهدفة (ريال)	تكلفة شراء العقار (ريال)	اسم العقار
16,344,252	16,344,252	15,275,000	225,634,585	**لولو هايبرماركت**، الرياض
4,879,040	4,879,040	4,423,305	62,245,967	**أنوار بلازا**، الرياض (1)
4,460,836	4,460,836	4,289,266	61,289,083	**نرجس بلازا**، الرياض (1)
4,600,237	4,600,237	4,691,384	69,403,268	**راما بلازا**، الرياض (1)
4,477,166	4,477,166	4,477,166	72,178,814	**مكتبة جرير**، الرياض(2) (6)
9,955,800	9,955,800	9,955,800	132,826,263	**مدرسة الفارس العالمية**، الرياض
3,156,065	3,156,065	3,156,065	47,993,565	**بنده**، خميس مشيط
11,262,883	11,262,883	11,262,883	217,604,099	**هايبر بنده** المروة، جدة
2,775,734	2,775,734	2,775,734	67,443,000	**بنده** الروضة، جدة
2,904,291	2,904,291	2,904,291	48,592,750	**بنده** مدائن الفهد، جدة
10,728,635	10,728,635	10,728,635	190,000,000	**مركز الأندلس**، جدة (3) (6)
18,310,958	18,310,958	18,310,958	227,000,000	**بلو تاور**، الخبر
13,616,639	13,616,639	13,616,639	198,701,300	**مستودعات اللؤلؤة**، الرياض
3,682,230	3,682,230	3,682,230	52,250,000	**مستودعات لولو المركزية**
11,650,000	11,650,000	1,891,667	163,776,223	**مستشفى أن أم سي التخصصي**، السلام*
1,550,000	1,550,000	258,333	20,000,000	**مدارس براعم رواد الخليج العالمية**، الصحافة، الرياض*
16,275,000	16,275,000	2,712,500	210,000,000	**مدارس رواد الخليج العالمية**، المغرزات، الرياض*
18,948,750	18,948,750	3,158,125	244,500,000	**مدرسة رواد الخليج العالمية**، الدمام*
159,638,516	**159,638,516**	**117,569,981**	**2,436,438,917**	**المجموع**

نود توضيح أن صافي الإيجار المعروض في الجدول أعلاه صافية من مصاريف التشغيل المتوقعة المباشرة لكل عقار.

* تم إحتساب الإيجار على فترة شهرين فقط على افتراض الاستحواذ على العقارات المذكورة في بداية شهر نوفمبر 2019م.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

	2017	20 مارس 2018 حتى نهاية عام 2018	2019	2020	2021
إجمالي الدخل السنوي من العقارات	104,521,530	92,099,709	121,942,951	163,951,486	163,951,486
مصاريف مباشرة	-	3,158,483	4,372,970	4,372,970	4,372,970
إجمالي المصروفات غير المباشرة المستهدفة (7)	-	1,853,683	2,342,500	1,792,500	1,792,500
الدفعه السنوية لهامش ربح مبلغ التمويل	-	13,883,005	19,907,663	29,920,163	29,920,163
أتعاب الإدارة	-	9,809,233	13,854,331	18,008,992	18,008,992
صافي الدخل	75,209,011	63,395,305	81,465,486	109,856,861	109,856,861
العائد الأجمالي (5)	8.55%	%9.62	%9.42	%9.91	%9.91
العائد الصافي (5)	6.15%	%6.16	%6.30	%6.64	%6.64

* من المفترض أن يصدر صندوق الراجحي ريت 43,258,427 وحدة جديدة كحد أقصى من خلال زيادة قيمة أصول الصندوق ويتم حساب العائد الصافي للفترة للسنوات التالية لعملية زيادة قيمة أصول الصندوق بناء على 165,459,036 وحدة كحد أقصى.

- لعام 2019م تم إحتساب المتوسط المرجح لعدد الوحدات كالتالي أول 10 أشهر من السنه 122,200,609 وحدة و على افتراض تم إقفال الطرح وزيادة عدد الوحدات كما في تاريخ 1 نوفمبر لتصبح عدد الوحدات 165,459,036 بعد عملية زيادة قيمة أصول الصندوق وليصبح المتوسط المرجح لعدد الوحدات 129,410,347 وذلك لغرض إحتساب إجمالي وصافي العائد لعام 2019م.
- تم إحتساب مصاريف الإدارة ومصاريف التمويل لعام 2019م على إفتراض تم إقفال الطرح وزيادة قيمة أصول الصندوق في تاريخ 1 نوفمبر 2019م وبالتالي ترتفع قيمة مصاريف الإدارة و مصاريف التمويل نتيجة لإرتفاع قيمة أصول الصندوق بعد تاريخ إقفال عملية زيادة أصول الصندوق
- لعام 2018م، تم تقديم الأداء الفعلي وفقًا للبيانات المالية المدققة. وتم احتساب صافي العائد لعام 2018م بناء على عدد الوحدات المصدرة 122,200,609 وحدة.
- لعام 2017م، صندوق الراجحي ريت لم يطرح خلال عام 2017م وبالتالي الدخل الإجمالي والصافي يعتمدان على بيانات الدخل لصناديق أخرى تم الاستحواذ عليها.

1. يتم تحصيل الإيجار لكل من الأنوار بلازا والنرجس بلازا و راما بلازا بناءً على التقويم الهجري. خلال عام 2021 تم توقيع اتفاقية صلح مع المستأجر وذلك بإنهاء عقدي ايجار كلاً من راما بلازا وأنوار بلازا.
2. يدار العقار عن طريق مدير مستقل من بداية الربع الثالث لعام 2018م وقد يتغير إجمالي القيمة الإيجارية حسب عقود الإيجار مع المستأجرين، حيث يبدأ عقد إيجار كل مستأجر على حدة بحسب تاريخه الفعلي ويتجدد تلقائيا في حال عدم ممانعة الطرفين. تتنوع مدة عقود الإيجار من سنة إلى 25 سنة، ويدار العقار عن طريق شركة متخصصة (أولات)، كما أنه يتكون من عدد محدود من الوحدات المكتبية والتجارية.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

3. يدار العقار عن طريق مدير مستقل وقد يتغير إجمالي القيمة الإيجارية حسب المبلغ المحصل فعلياً. تم الاستحواذ على العقار مؤخرا خلال النصف الثاني من سنة 2017م.
4. مبالغ الإيجار المذكورة هي كما في عقود الإيجار، تم تزويد بيانات الدخل التاريخية لسنة 2016م من البائع.
5. ان بعض العوائد والإيجارات المتعلقة بالصندوق والمذكورة في الجدول اعلاه معرضة للتغيير خلال عمر الصندوق مما يترتب عليه تغير في العائد المستهدف. تم احتساب العائد الصافي بأخذ صافي الدخل بعد خصم جميع المصاريف و رسوم الإدارة وقسمته على إجمالي عدد وحدات الصندوق الفعلية.
6. العقارات عبارة عن عقار مكون من عدة مستأجرين وأرقام الإيجار المعروضة أعلاه بعد خصم مصاريف التشغيل المتوقعة. وأي زيادة أو نقصان في نسبة التأجير أو مصورفات التشغيل قد يكون لها تاثير على إيرادات الإيجار المتوقعة من هذه العقارات.
7. إجمالي المصروفات غير المباشرة للعقارات تشتمل على مصاريف الصندوق العامة على سبيل المثال لا الحصر رسوم الحفظ، رسوم مراجع الحسابات، أتعاب التقييم العقاري، المدير الإداري الفرعي، رسوم رقابية، مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين، رسوم تداول، إدارة سجل الوحدات من قبل السوق المالية السعودية، الرسوم السنوية للإدراج في السوق المالية السعودية، مصاريف أخرى.

◄ مصدر بيانات الإيجار كالتالي

لولو هايبر ماركت مكتبة جرير مدرسة الفارس العالمية	– جميع بيانات دخل الإيجارات من سنة 2016م إلى 2018م فعلية. – ستنتهي مدة الإيجار لعقار جرير في منتصف سنة 2018م، وقد تم افتراض تجديد العقد بنفس القيمة. – مبالغ الإيجار المذكورة لسنة 2019م و2020م و2021م تقديرية متوقعة.
أنوار بلازا، والنرجس بلازا، وراما بلازا	– بيانات الدخل لسنة 2016م و2017م و 2018م فعلية. – مبالغ الإيجار المذكورة لسنة 2019م و2020م و2021م تقديرية متوقعة.
بنده – خميس مشيط هايبر بنده – المروة، جدة بنده – الروضة، جدة بنده - مدائن الفهد، جدة	– بيانات الدخل لسنة 2016م و 2017م و 2018م فعلية. – مبالغ الإيجار المذكورة لسنة 2019م و2020م و2021م تقديرية متوقعة.
مركز الأندلس	– تم تزويد بيانات الدخل لسنة 2016م من المالك السابق. – تم احتساب دخل سنة 2017م على اسس تناسبية بالأخذ بالاعتبار تاريخ الاستحواذ على العقار في2017/07/16م. – بيانات الدخل لسنة 2018م فعلية. – مبالغ الإيجار المذكورة لسنة 2019م و2020م و2021م تقديرية متوقعة.
بلو تاور مستودعات اللؤلؤة	– تم تزويد بيانات الدخل لسنة 2016م و 2017م من البائع. – بيانات الدخل لسنة 2018م فعلية. – مبالغ الإيجار المذكورة لسنة 2019م و2020م و2021م 2019م و2020م و2021م تقديرية متوقعة كما في الاتفاقية.
مستودعات لولو المركزية	– بيانات الدخل لسنة 2018م فعلية. – مبالغ الإيجار المذكورة لسنة 2019م و2020م و2021م تقديرية متوقعة كما في الاتفاقية.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

2. معلومات عقود الإيجار لكل عقار*

العقار	المستأجر الرئيسي	تاريخ بداية العقد	تاريخ انتهاء العقد	الفترة المتبقية على عقد الإيجار (بالسنوات) من 1 يوليو 2019م
لولو هايبر ماركت الرياض	مجموعة المطلق للاستثمارات العقارية	ديسمبر 2014م	أبريل 2029م	9.82
نرجس بلازا الرياض	شركة الفوزان للتجارة والمقاولات	رمضان 1436هـ	رمضان 1446هـ	5.68

◄ ملخص أحكام فسخ العقد

- يحق للمؤجر الفسخ إذا أخل المستأجر بدفع المستحقات للمؤجر وذلك بعد استلامه الاشعار الخطي الأولى ولم يتمكن من دفع المبلغ المشار إليه خلال خمسة عشر (15) يوما، واستلامه الاشعار الخطي الثاني ولم يتمكن أيضا من الدفع خلال خمسة عشر (15) يوما بعد استلام الاشعار الثاني.
- يحق للمؤجر الفسخ إذا أخل المستأجر أو لم ينفذ أي بند من بنود هذه الاتفاقية أو اتفاقية وكيل الخدمات ولم يعالج ذلك خلال ثلاثين يوما.
- يحق للمؤجر الفسخ وإنهاء الاتفاقية عند إخلال المستأجر بالاتفاقية وذلك بمجرد توجيه إشعار خطي و دون الرجوع إلى المحكمة أو أية هيئة تحكيم، وتعود حيازة العقار للمؤجر. مع عدم المساس بأي مطالبة للمؤجر تجاه المستأجر بموجب شروط هذه الاتفاقية كما يلتزم المستأجر بتحمل أي نفقات تكبدها المؤجر لتنفيذ مهام المستأجر والتزاماته بموجب هذه الاتفاقية.
- يحق للمؤجر الفسخ إذا أصدر المستأجر قرار بخصوص إبرام ترتيب طوعي لتسوية ديونه أو بخصوص ترتيب مخطط أو قدم للمحكمة أو هيئة التحكيم لتعيين مصف لأصوله بموجب أي قانون معمول به.
- يحق للمؤجر الفسخ إذا كان للمستأجر مصف أو حارس أو حراس إداريين.
- يحق للمؤجر الفسخ إذا أصدرت المحكمة أو هيئة التحكيم المختصة أمرا نهائيا بإفلاس أو تصفية المستأجر.
- يحق للمؤجر الفسخ إذا أصدر المستأجر قرار بخصوص تصفيته الطوعية أو تعيين مصف أو حارس مؤقت لأعماله وأصوله.
- يحق للمؤجر الفسخ إذا قدم المستأجر التماس تصفية أو تم تقديم التماس أو طلب لإصدار أمر إداري ضده أو إصدار قرار تصفية (بخلاف التصفية الطوعية عند الافلاس لأغراض التوحيد أو إعادة التنظيم التي تحصل على الموافقة الخطية المسبقة للمؤجر)، أو الدعوة إلى عقد اجتماع لدائنيه لغرض النظر في قرار تصفيته طوعا؛ أو تقرير تقديم التماس التصفية الخاص به أو يتم تصفيته أو تعيين مصف أو مصف مؤقت له.
- يحق للمؤجر الفسخ إذا توقف المستأجر لأي سبب عن المحافظة على وجوده الاعتباري.
- يحق للمؤجر الفسخ إذا تم تقديم التماس افلاس ضد المستأجر أو إذا تم الحكم بإفلاسه.
- يحق للمؤجر الفسخ إذا ارتكب المستأجر أي تصرف ينطوي على احتيال أو أي تصرف آخر غير قانوني أو جنائي في أو على العقار.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

- يحق للمستأجر الفسخ إذا أخل المؤجر أو لم يقم بتنفيذ أي من أحكام هذه الاتفاقية ولم يعالج هذا الخلل خلال ستين يوم من استلامه إشعار خطي من المستأجر أو بعد فترة أطول حسبما قد يتم الاتفاق عليه خطيا بين الأطراف.
- عند وقوع حدث إخلال من المؤجر بعقد الإجارة يحق للمستأجر الفسخ دون الحاجة إلى أمر محكمة أو أي هيئة تحكيم وذلك بتوجيه إشعار خطي للمؤجر . ويتم إنهاء العقد اعتبار من تاريخ المحدد في الإشعار ويتوقف عندئذ التزام المستأجر بدفع الإيجار دون المساس بأي مطالبة قد تكون للمستأجر ضد المؤجر عن أي إخلال بأي من شروط وأحكام هذه الاتفاقية.
- في حال نزع ملكية العقار أو التنازل عنه بموجب اتفاقية للمنفعة العامة أو شبه العامة فإن العقد يصبح منتهيا وبدون إخطار أو توجيه إشعار.
- في حال ما إذا تم نزع ملكية جزء من العقار، خلال مدة العقد أو جزء منها، من قبل سلطة مختصة للمنفعة العامة أو شبه العامة، أو تم نقل جزء من ملكية العقار للمنفعة العامة أو شبه العامة وفق إجراءات نظامية أو بموجب اتفاقية، عندئذ تستمر الاتفاقية في السريان وفقا للتقدير التجاري المعقول للمستأجر ويتم خفض الأجرة من تاريخ نزع الملكية أو نقل جزء من الملكية ذلك الجزء من العقار بالتناسب مع الجزء المبني من العقار الذي بقي مع المستأجر.
- في حال إنهاء الاتفاقية من قبل المستأجر بسبب نزع ملكية المؤجر، فإن المؤجر يلتزم بإعادة أي مبلغ إيجاري أو أية مبالغ أخرى تم سدادها مقدما من قبل المستأجر بموجب هذه الاتفاقية.

العقار	المستأجر الرئيسي	تاريخ بداية العقد	تاريخ انتهاء العقد	الفترة المتبقية على عقد الإيجار (بالسنوات) من 1 يوليو 2019م
مدرسة الفارس العالمية الرياض	مدرسة الفارس العالمية	يوليو 2011م	يوليو 2026م	6.99

◄ ملخص أحكام فسخ العقد

- إذا تأخر المستأجر أو تقاعس عن سداد القيمة الإيجارية في الموعد المحدد أو أخل بأحد بنود العقد يكون من المؤجر اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دن الحاجة إلى إنذار أو حكم ويستحق المؤجر الشرط الجزائي المنصوص عليه بدون أي اعتراض ويشمل هذا لو فسخ المؤجر العقد بسبب يعود للمستأجر.
- إذا قام المستأجر باستعمال المكان بطريقة تنافي شروط العقد أو أن يشغل المأجور لغير الغاية المستأجر لها أو أن يستعمله فيما يخالف الأنظمة أو الآداب العامة أو أن يحدث فيه تعديل أو تغيير أو هدم أو بناء بدون تصريح كتابي سابق فإن العقد يعتبر مفسوخا من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى تنبيه و إنذار أو حكم قضائي مع التزام المستأجر بسداد القيمة الإيجارية عن باقي مدة العقد.
- إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة لغير الغرض المتفق عليه وهو الأغراض التعليمية يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه مع أحقية المؤجر بمصادرة الضمان، كما يجوز للمؤجر اعتبار العقد مفسوخا بإرادته المنفردة في الحالات التالية :
  - إذا تخلف المستأجر عن دفع الأجرة لمدة أسبوع من حلول الأجرة المستحقة.
  - إذا خالف أي شرط من شروط هذا العقد.
- إذا أخل الطرف الثاني أي المستأجر بالتزاماته الناشئة عن هذا العقد فإنه يعتبر مفسوخا من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى تنبيه أو إنذار أو حكم قضائي.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

العقار	المستأجر الرئيسي	تاريخ بداية العقد	تاريخ انتهاء العقد	الفترة المتبقية على عقد الإيجار (بالسنوات) من 1 يوليو 2019م
بنده، خميس مشيط	بند ه	مارس 2014م	مارس 2029م	9.73
هايبر بنده، المروة، جدة	بند ه	نوفمبر 2013م	نوفمبر 2028م	9.37
بنده، الروضة، جدة	بند ه	فبراير 2014م	فبراير 2029م	9.67
بنده، مدائن الفهد، جدة	بند ه	سبتمبر 2014م	سبتمبر 2029م	10.18

◄ ملخص أحكام فسخ العقد

- يحق للمؤجر الفسخ إذا أخل المستأجر بدفع المستحقات للمؤجر في مواعدها المحددة وذلك بعد (17) يوم عمل اعتباراً من تاريخ تسليم الإخطار بعدم دفع الأجرة اللازمة.
- يحق للمؤجر الفسخ إذا أصدرت المحكمة أمر أو حكما بتسوية أو حل المستأجر .
- يحق للمؤجر الفسخ إذا أصدر المستأجر قرار بخصوص ترتيب تطوعي بتسوية ديونه أو تصفيته الطوعية أو تعيين مصف أو أمين تفليسة على أعماله وأصوله.
- يحق للمؤجر الفسخ إذا تم شطب السجل التجاري للمستأجر من سجلات وزارة التجارة والصناعة في المملكة العربية السعودية، أو أصبح غير موجود نظاما.
- يحق للمؤجر الفسخ إذا أصدر المستأجر قرار بدخوله اتفاقية أو خطة تسوية أو قام بإعلان وقف نشاطه أو عقد تسوية مع أحد دائنيه أو تم تقديم طلب إفلاس ضده أو صدر حكم بإفلاسه أو تم تعيين أمين تفليسه على أصوله أو جزء منها.
- يحق للمؤجر الفسخ إذا أرتكب المستأجر مخالفة نظامية مؤثرة على العقار أو أنها مرتبطة به ولم يقدم بتصحيح المخالفة خلال (30) يوم عمل.
- يحق للمؤجر الفسخ في الحالات التي تنص عليها الأنظمة المعمول بها.
- يحق للمؤجر الفسخ-حسب تقديره المطلق- إذا لم يفي المستأجر بالتزاماته المادية وذلك بعد تلقيه الاخطارات اللازمة.
- في حال نزع ملكية العقار للمنفعة العامة أو شبه العامة فإن العقد يصبح منتهيا وبدون إخطار.
- في حال نزع ملكية كامل العقار أو جزء منه، وكان هذا المبلغ أكبر من قيمة العقار، فسيدفع المالك إلى المستأجر مبلغا مساويا لنسبة الزيادة في الدفعة المذكورة إلى قيمة العقار خلال عشرين (20) يوم عمل من تاريخ استلامه للمبلغ المذكور.
- في حال ما إذا تم نزع ملكية جزء من العقار، خلال مدة العقد أو جزء منها، من قبل سلطة مختصة للمنفعة العامة أو شبه العامة، أو تم نقل جزء من ملكية العقار للمنفعة العامة أو شبه العامة وفق إجراءات نظامية أو بدونها، فسيتم خفض الأجرة من تاريخ نزع الملكية أو نقل جزء من الملكية ذلك الجزء من العقار بالتناسب مع الجزء المبني من العقار الذي بقي مع المستأجر.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

العقار	المستأجر الرئيسي	تاريخ بداية العقد	تاريخ انتهاء العقد	الفترة المتبقية على عقد الإيجار (بالسنوات) من 1 يوليو 2019م
بلو تاور، الخبر	رواج العقارية	11 مارس 2018م	مارس 2023م	3.68
مستودعات اللؤلؤة، الرياض	رواج العقارية	6 مارس 2018م	مارس 2023م	3.7

◄ ملخص أحكام فسخ العقد

- عند وقوع حالة إخلال من المستأجر، يحتفظ المؤجر بحق إنهاء هذه الاتفاقية دون الحاجة إلى أمر المحكمة أو أية هيئة تحكيم- حالات الإخلال:

أ. إذا تأخر أو امتنع المستأجر عن دفع أي مبلغ مستحق للمؤجر عن موعد أقصاه خمسة عشر يوماً من تاريخ الاستحقاق رغم إنذاره.

ب. أو في حالة مخالفة أحد بنود هذا العقد أو أخل بأي بند من اتفاقية وكيل الخدمات أو لم ينفذه رغم إنذاره لثلاثين يوم وعدم الإستجابة.

- يكون للمؤجر الحق في إنهاء هذه الاتفاقية بأثر فوري بمجرد توجيه إشعار خطي للمستأجر، دون الحاجة إلى أمر المحكمة أو أية هيئة تحكيم إذا:

1. أصدر المستأجر قرارًا بخصوص إبرام ترتيب طوعي لتسوية ديونه أو بخصوص ترتيب مخطط أو تقديم طلب للمحكمة أو هيئة التحكيم لتعيين مصف لأصوله بموجب أي قانون معمول به؛
2. كان للمستأجر مصف أو حارس إداري أو حراس إداريين ومدير يتم تعيينهم بخصوص المستأجر؛
3. أصدرت المحكمة أو هيئة التحكيم المختصة أمرًا نهائيًا لإعلان إفلاس المستأجر أو أمر تصفية أو حل المستأجر (باستثناء لأغراض الدمج أو إعادة الإنشاء)؛
4. أصدر المستأجر قرارًا بخصوص تصفيته الطوعية أو تعيين مصف أو حارس مؤقت لأعماله وأصوله؛
5. قدم المستأجر التماس تصفية أو تم تقديم التماس أو طلب لإصدار أمر إداري ضده أو إصدار قرار تصفية (بخلاف التصفية الطوعية عند الافلاس لأغراض التوحيد أو إعادة التنظيم التي تحصل على الموافقة الخطية المسبقة للمؤجر)، أو الدعوة إلى عقد اجتماع لدائنيه لغرض النظر في قرار تصفيته طوعًا؛ أو تقرير تقديم التماس التصفية الخاص به أو يتم تصفيته أو تعيين مصف أو مصف مؤقت له؛
6. توقف المستأجر لأي سبب عن المحافظة على وجوده الاعتباري أو بخلاف ذلك إلغاءه؛
7. تم تقديم التماس إفلاس ضد المستأجر أو إذا تم الحكم بإفلاسه؛
8. ارتكب المستأجر أي تصرف ينطوي على احتيال أو أي تصرف آخر غير قانوني أو جنائي في أو على العقار.

- إذا أخل المؤجر أو لم يقم بتنفيذ أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية ولم يقم بمعالجة ذلك الإخلال أو الفشل في المعالجة خلال ستين (60) يومًا من استلامه إشعار خطي من المستأجر يحتفظ المستأجر بحق إنهاء هذه الاتفاقية دون الحاجة إلى أمر المحكمة بتوجيه إشعار خطي للمؤجر اعتبارًا من التاريخ المبين في الاشعار.
- سيتم مراجعة الإيجار في سنه 2020م

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

العقار	المستأجر الرئيسي	تاريخ بداية العقد	تاريخ انتهاء العقد	الفترة المتبقية على عقد الإيجار (بالسنوات) من 1 يوليو 2019م
مستودعات لولو المركزية	شركة لولو هايبر ماركت السعودية	16 ديسمبر 2016م	15 ديسمبر 2031م	12.47

◄ ملخص أحكام فسخ العقد

1. في حال تأخر المستأجر عن الدفع مدة 15 يوم عن التاريخ المستحق للسداد فللمؤجر حق إشعار المستأجر كتابياً بالسداد خلال 15 يوم وفي حال عدم سداد المستأجر خلال 15 يوم فللمؤجر مطالبة المستأجر عن جميل المبالغ المستحقة مع فرض غرامة قدرها 25% على جميع المبالغ التي لم يتم تسويتها، كما يحق للمؤجر (الخيار) بفسخ العقد أو الإبقاء عليه بدون أي اشعار آخر.

2. في حال وقوع أي من التالي فللمؤجر إنهاء العقد بإشعار المستأجر بهذا الانهاء:

- في حال طلب المحكمة المختصة التسييل أو التصفية للمستأجر. (ما عدا حالات الدمج أو الاستحواذ أو اعادة الهيكلة)
- أصدر مجلس إدارة (المستأجر) قراراً بالتصفية أو التسييل أو أي إجراء جوهري آخر.
- دخول المستأجر في أي اتفاق أو تسوية مع أي من دائنيه، أو تم تنفيذ أو رفع قضية تعثر مالي ضده أمام المحكمة المختصة أو تم تعيين حارس قضائي على أصوله أو تم رفع يده عن التصرف فيها.
- إذا أخل المستأجر بأي من إلتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد لأكثر من 30 يوم بعد اشعاره كتابياً أو قام بمعالجة اخلاله بصورة غير مرضية.
- على المستأجر تعويض المؤجر عن أي اضرار أو تكاليف بما فيها تكاليف تعيين محامي أو أي خبيرفيما يتعلق بسعيه لإعادة الحيازة من المستأجر.

تم احتساب مدة الإيجار بالسنوات المتبقية من تاريخ 2019/7/1م

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

أكبر خمس عقود إيجار لمركز الأندلس وتعادل ما نسبته 51.09% من القيمة الإجمالية للعقار كما في شهر يوليو من عام 2019 - جدة				
المستأجر	عدد العقود	مدة العقود القائمة حاليا	القيمة الإيجارية الحالية (سنوي - ر.س)	نسبة دخل الإيجار من أجمالي دخل العقار
مصرف الراجحي	4 عقود سارية	1. عقد لمدة 5 سنوات بدأ من 1431هـ ويتجدد تلقائيا 2. عقد لمدة 5 سنوات بدأ من 1431هـ ويتجدد تلقائيا 3. عقد لمدة 3 سنوات بدأ من 1432هـ ويتجدد تلقائيا 4. عقد لمدة 3 سنوات بدأ من 1431هـ ويتجدد تلقائيا	2,422,958 ر.س مجموع العقود الخمسة	16.21%
شركة الإتحاد الهندسي السعودي	ثمانية عقود سارية	1. عقد لمدة سنتان بدأ من 1429هـ ويتجدد تلقائيا 2. عقد لمدة 3 سنوات بدأ من 1431هـ ويتجدد تلقائيا 3. عقد لمدة 3 سنوات بدأ من 1432هـ ويتجدد تلقائيا 4. عقد لمدة سنتان بدأ من 1428هـ ويتجدد تلقائيا 5. عقد لمدة 3 سنوات بدأ من 1440هـ ويتجدد تلقائيا 6. عقد لمدة 2 سنوات بدأ من 1440هـ ويتجدد تلقائيا 7. عقد لمدة 3 سنوات بدأ من 1439هـ ويتجدد تلقائيا 8. عقد لمدة 2 سنوات بدأ من 1440هـ ويتجدد تلقائيا	1,932,570 ريال مجموع العقود الثمانية	13.49%
مجموعة سارة القابضة	ثلاث عقود سارية	1. عقد لمدة 5 سنوات بدأ من 1432هـ ويتجدد تلقائيا 2. عقد لمدة 5 سنوات بدأ من 1432هـ ويتجدد تلقائيا 3. عقد لمدة 5 سنوات بدأ من 1432هـ ويتجدد تلقائيا	1,116,877 ر.س مجموع العقود الثلاثة	7.79%
مطعم ليالي الحلم	عقد واحد ساري	عقد من لمدة 3 سنوات بدأ 1439هـ ويتجدد تلقائيا	1,100,000	7.68%
شركة اتحاد الاتصالات، موبايلي	عقد واحد ساري	عقد لمدة 5 سنوات بدأ من 1426هـ ويتجدد تلقائيا	850,000 ر.س	5.93%
		إجمالي دخل العقار		14,328,861

* جميع المعلومات الموضحة اعلاه كانت حسب آخر بيانات محدثة بتاريخ 2019/7/18م الموافق 1440/11/15هـ

◄ أحكام الفسخ العامة

- إذا تأخر أو امتنع الطرف الثاني عن دفع الأجرة أو جزء من الأجرة أو رسوم الخدمات والصيانة عن موعد أقصاه خمسة عشر يوماً من تاريخ الاستحقاق أو في حالة مخالفة أحد بنود هذا العقد يحق للطرف الأول إيقاف الخدمات وإلغاء هذا العقد وتصبح يد الطرف الثاني على العين المؤجرة بغير سند مشروع كما يستوجب إلزامه بالإخلاء بمجرد إخطاره دون الحاجة إلى توجيه إنذار أو اتخاذ أي إجراء قضائي أو خلافه.
- يجوز للمؤجر فسخ العقد ومطالبة المستأجر بإخلاء العقار في الحالات التالية:

1. في حالة إعسار الطرف الثاني أو إفلاسه، ما لم يتم تقديم ضمانات مقبولة للطرف الأول في موعد مناسب تكفل له الوفاء بالأجرة التي يحل ميعاد استحقاقها.
2. إذا ثبت أن الطرف الثاني استعمل العين المؤجرة أو سمح باستعمالها بطريقة مقلقة للراحة أو مزعجة للآخرين أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو أغراض منافية للآداب العامة أو غير نظامية أو استخدمها في انشطة لا تتوافق مع أحكام الشريعة الاسلامية.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

- يجوز للمؤجر فسخ العقد وطلب إخلاء العقار في حال قيام المستأجر بأحد المخالفات التالية وعدم تجاوبه بعد طلب المؤجر منه إزالة هذه المخالفات:
  - إدخال أي تعديلات في أوصاف العين المؤجرة.
  - معالجة أجهزة التكييف وتمديدها سواء بنفسه أو بواسطة فنيين من قبله.
  - شغل ممرات المبنى أو الدرج أو غير ذلك من الأماكن والمرافق المشتركة مع باقي المستأجرين أو وضع الفضلات أو المهملات بها.
  - دهان الممرات الخارجية أو تعديلها بأي شكل كان أو أن يضع عليها واجهات بارزة أو بضائع أو خياماً أو رفوف أو لوحات.
  - أن يضع على واجهة العين المؤجرة أو ضمن قناة الدرج وفي غير المكان الذي يخصصه الطرف الأول أي لافتة أو لوحة أو وسيلة إعلان تختلف عن التي رخص له بها الطرف الأول خطياً.
  - إزعاج الجيران أو الإساءة إليهم أو ارتكاب أي أعمال في العين المؤجرة تتنافى مع الآداب والأخلاق والعادات والتقاليد السائدة في البلاد.

أكبر خمس عقود إيجار لمبنى جرير نسبتهما تقارب 94.6% من القيمة الإجمالية للعقار كما في في شهر يوليو من عام 2019م - الرياض

المستأجر	عدد العقود	مدة العقود القائمة حاليا	القيمة الإيجارية الحالية (سنوي - ر.س)	نسبة دخل الإيجار من أجمالي دخل العقار
مكتبة جرير، الرياض	عقد واحد ساري	عقد لمدة 25 سنه بدأ من 22 يونيو 2018م	2,053,100.79	40.23%

◄ أحكام الفسخ العامة

- العقد بدأ سريانه في تاريخ 2018/06/22م، والمدة الإلزامية حسب الفقرة (4-3) هي 13 سنة وذلك حتى تاريخ 2031/06/22م.
- في حال رغبة المستأجر بالفسخ فإنه لا يحق له قبل (تاريخ 2031/06/22م)، كما أن المستأجر ملتزم بإشعار المؤجر خطياً على عنوان المؤجر المسجل في صدر العقد بمدة لا تقل عن 6 أشهر من تاريخ الرغبة بالفسخ بعد انتهاء المدة الإلزامية.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

أكبر خمس عقود إيجار لمبنى جرير نسبتهما تقارب 94.6% من القيمة الإجمالية للعقار كما في في شهر يوليو من عام 2019م - الرياض				
المستأجر	عدد العقود	مدة العقود القائمة حاليا	القيمة الإيجارية الحالية (سنوي - ر.س)	نسبة دخل الإيجار من أجمالي دخل العقار
شنايدر الكتريك	خمس عقود سارية	فترات مختلفة تمتد من سنتين وثلاث سنوات 1. عقد لمدة 3 سنوات بدأ من 1430هـ ويتجدد تلقائيا 2. عقد لمدة 3 سنوات بدأ من 1429هـ ويتجدد تلقائيا 3. عقد لمدة سنتين بدأ من 1431هـ ويتجدد تلقائيا 4. عقد لمدة سنتين بدأ من 1438هـ 5. عقد لمدة 3 سنوات بدأ من 1437هـ	1,508,976	29.56%

◄ أحكام الفسخ العامة

يحق لطرف المؤجر فسخ العقد دون الحاجة لأنذار أو أي أجراء قضائي وذلك في أي من أو جميع الحالات التالية:

1. إذا تأخر المستأجر 15 يوم من بداية السنة الإيجارية عن دفع الإيجار أو قيمة استخدام المرافق المشتركة أو أية مستحقات مالية.
2. إذا أغلق المستأجر العقار المؤجر أو تغيب عنه هو أو موظفيه لمدة 15 يوماً متواصلة أو متقطعة بدون سبب مقبول وموافق عليه كتابةً من قبل الطرف الأول، ويكفي لإثبات ذلك شهادة شخصين.
3. إذا أخل المستأجر بأي من إلتزاماته في العقد وملحقاته أو تعديلاته خلال 15 يوم من تاريخ اخطاره كتابياً
4. إذا طلب المستأجر إلغاء عقده أو الانسحاب من العقار المؤجر بعد التوقيع على العقد.

إذا تأخر المستأجر عن تقديم المخططات الهندسية ومخططات الديكور للعقار المؤجر حسب المدة الزمنية التي يحددها المؤجر في خطاباته المرسلة للمستأجر بالفاكس.

أكبر خمس عقود إيجار لمبنى جرير نسبتهما تقارب 94.6% من إجمالي القيمة الإجمالية للعقار كما في في شهر يوليو من عام 2019م - الرياض				
المستأجر	عدد العقود	مدة العقود القائمة حاليا	القيمة الإيجارية الحالية (سنوي - ر.س)	نسبة دخل الإيجار من أجمالي دخل العقار
مصرف الراجحي	عقد واحد ساري	عقد لمدة 5 سنوات بدأ من 1432هـ ويتجدد تلقا ئيا	585,200	11.47%

◄ أحكام الفسخ العامة

يحق لطرف المؤجر وحده فسخ العقد دون إنذار أو أي إجراء قضائي في كل أو أي من الحالات التالية:

1. إذا تأخر المستأجر 15 يوم من بداية السنة الإيجارية عن دفع الإيجار أو قيمة استخدام المرافق المشتركة أو أية مستحقات مالية.
2. إذا أغلق المستأجر العقار المؤجر أو تغيب عنه هو أو موظفيه لمدة 15 يوماً متواصلة أو متقطعة بدون سبب مقبول وموافق عليه كتابةً من قبل الطرف الأول، ويكفي لإثبات ذلك شهادة شخصين.
3. إذا أخل المستأجر بأي من إلتزاماته في العقد وملحقاته أو تعديلاته خلال 15 يوم من تاريخ اخطاره كتابياً
4. إذا طلب المستأجر إلغاء عقده أو الانسحاب من العقار المؤجر بعد التوقيع على العقد.

إذا تأخر المستأجر عن تقديم المخططات الهندسية ومخططات الديكور للعقار المؤجر حسب المدة الزمنية التي يحددها المؤجر في خطاباته المرسلة للمستأجر بالفاكس.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

أكبر خمس عقود إيجار لمبنى جرير نسبتهما تقارب 94.6% من إجمالي القيمة الإجمالية للعقار كما في في شهر يوليو من عام 2019م - الرياض				
المستأجر	عدد العقود	مدة العقود القائمة حاليا	القيمة الإيجارية الحالية (سنوي - ر.س)	نسبة دخل الإيجار من أجمالي دخل العقار
مجموعة سارة القابضة	عقد واحد ساري	عقد لمدة سنتين بدأ من 1424هـ ويتجدد تلقائيا	515,680	%10.10

◄ أحكام الفسخ العامة

يحق لطرف المؤجر إنهاء العقد عن تأجير المستأجر كامل أو جزء من العقار أو أي مساحات داخلية إلى طرف أخر دون موافقة مسبقة من قبل المؤجر.

أكبر خمس عقود إيجار لمبنى جرير نسبتهما تقارب 94.6% من إجمالي القيمة الإجمالية للعقار كما في في شهر يوليو من عام 2019م - الرياض				
المستأجر	عدد العقود	مدة العقود القائمة حاليا	القيمة الإيجارية الحالية (سنوي - ر.س)	نسبة دخل الإيجار من أجمالي دخل العقار
عمرو فاروق بن عبد الرحمن مراد	عقد واحد ساري	عقد لمدة سنتين بدأ من 1430هـ ويتجدد تلقائيا	169,290	3.32%

◄ أحكام الفسخ العامة

يحق لطرف المؤجر فسخ العقد دون الحاجة لأنذار أو أي أجراء قضائي وذلك في أي من أو جميع الحالات التالية:

1. إذا تأخر المستأجر 15 يوم من بداية السنة الإيجارية عن دفع الإيجار أو قيمة استخدام المرافق المشتركة أو أية مستحقات مالية.
2. إذا أغلق المستأجر العقار المؤجر أو تغيب عنه هو أو موظفيه لمدة 15 يوماً متواصلة أو متقطعة بدون سبب مقبول وموافق عليه كتابةً من قبل الطرف الأول، ويكفي لإثبات ذلك شهادة شخصين.
3. إذا أخل المستأجر بأي من إلتزاماته في العقد وملحقاته أو تعديلاته خلال 15 يوم من تاريخ اخطاره كتابياً
4. إذا طلب المستأجر إلغاء عقده أو الانسحاب من العقار المؤجر بعد التوقيع على العقد.
5. إذا تأخر المستأجر عن تقديم المخططات الهندسية ومخططات الديكور للعقار المؤجر حسب المدة الزمنية التي يحددها المؤجر في خطاباته المرسلة للمستأجر بالفاكس.

إجمالي دخل العقار	5,103,513.00

* جميع المعلومات الموضحة اعلاه كانت حسب آخر بيانات محدثة بتاريخ 2019/7/18م الموافق 1440/11/15هـ

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

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

3. معلومات العقود للأصول المستهدفة:

العقار	المستأجر الرئيسي	تاريخ بداية العقد	تاريخ انتهاء العقد	مدة العقد
مستشفى أن أم سي التخصصي السلام	شركة مجموعة السلام الطبية	1 أبريل 2018م	31 ديسمبر 2033م	15.75 سنة

◄ ملخص أحكام فسخ العقد

حسب ما نصت عليه المادة (10) من العقد فإن أحكام الانهاء هي كالتالي:

1. إذا تم الاستحواذ على العقار بالكامل أو صدر ما يثبت (من الجهات الرسمية المختصة) ما يُفيد بأنه غير صالح للاستخدام الآمن لأي غرض، أو تم نقل ملكيته إما بالمصادرة أو بأي إجراء آخر. أو تم نقل ملكية العقار بدون إخطار الطرف الآخر.
2. يحق للمستأجر إنهاء العقد قبل انتهاء مدة سريانه من خلال تسليم إخطار مكتوب يتم تسليمه للمؤجر خلال مدة لا تقل عن 270 يوم قبل تاريخ الانهاء.
3. يعد المستأجر فقط مسؤولاً عن دفعات الإيجار على أساس تناسبي، من التاريخ السابق لدفع الإيجار حتى تاريخ الانهاء.
4. يعد المستأجر ملزماً بتسليم العين المؤجرة في حالة جيدة وخالية من العيوب كما تم تسليمها له في بداية العقد.

العقار	المستأجر الرئيسي	تاريخ بداية العقد	تاريخ انتهاء العقد	مدة العقد
مدارس براعم رواد الخليج العالمية - الصحافة، الرياض	شركة الخليج للتدريب والتعليم	لم يبدأ وسوف يبدأ فور إفراغ العقار		15 سنة
مدارس رواد الخليج العالمية - المغرزات، الرياض	شركة الخليج للتدريب والتعليم	لم يبدأ وسوف يبدأ فور إفراغ العقار		15 سنة
مدرسة رواد الخليج العالمية، الدمام	شركة الخليج للتدريب والتعليم	لم يبدأ وسوف يبدأ فور إفراغ العقار		15 سنة

◄ ملخص أحكام فسخ العقد

1. بند 10.1: تقع أي حالة إخلال (حالة إخلال المستأجر) في حال وقوع أي من الأحداث التالية، والتي يكون كل منها مستقلاً ومختلفاً:

أ. إذا لم يتمكن المستأجر من دفع أي مبلغ مستحق للمؤجر في تاريخ الاستحقاق و(1) لم يتمكن من علاج حالة عدم الدفع المذكورة خلال خمسة عشر (15 يوما) بعد استلام إشعار خطي من المؤجر والذي يبين تفاصيل عدم الدفع المذكور (الإشعار الأول بعدم الدفع)، و(2) لم يتمكن من دفع المبلغ المشار إليه خلال خمسة عشر (15) يومًا من استلام إشعار خطي ثان من المؤجر، والذي قد يسلمه المؤجر في حال لم يتم استلام الدفعة بالكامل خلال خمسة عشر (15) يوما بعد تسليم الإشعار الأول بعدم الدفع؛ أو

ب. إذا أخل المستأجر أو لم ينفذ أي بند آخر من هذه الاتفاقية أو أخل بأي بند من اتفاقية وكيل الخدمات أو لم ينفذه ولم يعالج ذلك الإخلال أو عدم التنفيذ خلال ثلاثين (30) يومًا بعد استلام إشعار خطي من المؤجر (أو لأي مدة أطول حسبما يتم الاتفاق عليها خطياً بين الأطراف).

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

2. بند 10.2: عند وقوع حالة إخلال المستأجر، يحتفظ المؤجر بحق إنهاء هذه الاتفاقية دون الحاجة إلى أمر المحكمة أو أية هيئة تحكيم، بتوجيه إشعار خطي للمستأجر اعتبارًا من التاريخ المبين في الإشعار، عندئذ ينتهي حق المستأجر وملكيته ومصلحته في العقار وفي حيازة العقار واستخدامه ويجوز للمؤجر بتقديره المطلق استعادة حيازة كافة العقار أو أي جزء منه ويكون له الحق في تأجير كافة أو جزء من العقار للغير أو التعامل مع العقار بالطريقة التي يعتبرها المؤجر مناسبة. لا يمس إنهاء هذه الاتفاقية بأية مطالبة من قبل المؤجر ضد المستأجر عن أي إخلال بأي من شروط هذه الاتفاقية أو أحكامها أو الإيجار وغيرها من المبالغ المتكبدة والتي تكون مستحقة عند ذلك الإنهاء أو قبل ذلك ويخضع لأحكام البند 10.3 من إتفاقية الإيجار كما هو أدناه. بالإضافة إلى ذلك، عند وقوع حالة إخلال المستأجر، يجوز للمؤجر، إما مع أو دون إنهاء هذه الاتفاقية، القيام بأي التزام أو إجراء لم يقم به المستأجر بموجب شروط هذه الاتفاقية، يعوض المستأجر في تلك الحالة المؤجر عند الطلب عن النفقات التي قد يتكبدها المؤجر لتنفيذ مهام المستأجر والتزاماته بموجب هذه الاتفاقية والالتزام بها مع التكاليف اليومية التي يتكبدها المؤجر حسبما هو منصوص عليها بهذه الاتفاقية. لا يؤثر أي إنهاء لهذه الاتفاقية على حق المؤجر في تحصيل الإيجار أو غيره من المبالغ المستحقة عن مدة الإيجار التي تسبق الإنهاء.

3. بند 10.3: دون مساس بالأحكام سالفة الذكر لهذا البند 10 من إتفاقية الإيجار أو كتحديد لها، يكون للمؤجر الحق في إنهاء هذه الاتفاقية بأثر فوري بمجرد توجيه إشعار خطي للمستأجر، دون الحاجة إلى أمر المحكمة أو أية هيئة تحكيم إذا: (1) أصدر المستأجر قرارًا بخصوص إبرام ترتيب طوعي لتسوية ديونه أو بخصوص ترتيب مخطط أو تقديم طلب للمحكمة أو هيئة التحكيم لتعيين مصف لأصوله بموجب أي قانون معمول به؛ (2) كان للمستأجر مصف أو حارس إداري أو حراس إداريين ومدير يتم تعيينهم بخصوص المستأجر؛ (3) أصدرت المحكمة أو هيئة التحكيم المختصة أمرًا نهائيًا لإعلان إفلاس المستأجر أو أمر تصفية أو حل المستأجر (باستثناء لأغراض الدمج أو إعادة الإنشاء)؛ (4) أصدر المستأجر قرارًا بخصوص تصفيته الطوعية أو تعيين مصف أو حارس مؤقت لأعماله وأصوله؛ (5) قدم المستأجر التماس تصفية أو تم تقديم التماس أو طلب لإصدار أمر إداري ضده أو إصدار قرار تصفية (بخلاف التصفية الطوعية عند الافلاس لأغراض التوحيد أو إعادة التنظيم التي تحصل على الموافقة الخطية المسبقة للمؤجر)، أو الدعوة إلى عقد اجتماع لدائنيه لغرض النظر في قرار تصفيته طوعًا؛ أو تقرير تقديم التماس التصفية الخاص به أو يتم تصفيته أو تعيين مصف أو مصف مؤقت له؛ (6) توقف المستأجر لأي سبب عن المحافظة على وجوده الاعتباري أو بخلاف ذلك إلغاءه؛ أو (7) تم تقديم التماس إفلاس ضد المستأجر أو إذا تم الحكم بإفلاسه؛ أو (8) ارتكب المستأجر أي تصرف ينطوي على احتيال أو أي تصرف آخر غير قانوني أو جنائي في أو على العقار.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

4. بند 10.4: إذا أنهى المؤجر هذه الاتفاقية بموجب البند 10.2 أو 10.3 من إتفاقية الإيجار، عندئذ لا يُطلَب إعادة أي إيجار أو غيره من المبالغ بموجب هذه الاتفاقية والتي تم دفعها مقدماً من قبل المستأجر إلى المؤجر، وبالرغم من ذلك الإنهاء، يستمر المستأجر في كونه مسؤولا عن دفع كامل الإيجار الأساسي والذي يكون بخلاف ذلك واجب الدفع من قبل المستأجر بموجب هذه الاتفاقية ويدفعه عند استحقاقه بموجب هذه الاتفاقية بالإضافة إلى أي مبلغ يعادل مبلغ: (1) تكلفة استرجاع حيازة العقار، (2) تكلفة إزالة أي من ممتلكات المستأجر أو أي شاغل غيره والتي تكون موجودة في العقار، (3) أي إيجار أساسي غير مدفوع ومبالغ أخرى متكبدة بموجب هذه الاتفاقية في تاريخ الإنهاء، (4) التكلفة المعقولة لمحاولة إعادة الإيجار أو إعادة الإيجار بما في ذلك (دون تحديد) تكلفة إعادة العقار إلى الوضع اللازم لتأجير العقار بسعر الإيجار في السوق الحالي، (5) تكلفة أي أتعاب وساطة أو عمولات واجبة الدفع من قبل المؤجر بخصوص إعادة التأجير أو محاولة إعادة التأجير، (6) تكلفة أي زيادة في أقساط التأمين والتي يسببها إنهاء حيازة المستأجر للعقار، و(7) أي مبلغ مالي آخر أو أضرار مستحقة الدفع من المستأجر للمؤجر بموجب القانون أو بموجب هذه الاتفاقية، يحسم منها (ناقص) أي مبالغ يستلمها المؤجر من خلال أي إعادة تأجير للعقار. يكون المؤجر مُطالبًا باتخاذ الاجراءات اللازمة للحد من الأضرار التي قد تلحق به بموجب هذه الاتفاقية، ويكون مطالبًا باتخاذ الإجراءات التجارية المعقولة لإعادة تأجير العقار في أقرب وقت ممكن. لا يكون للمستأجر الحق في أي مبلغ زائد يتم الحصول عليه بإعادة التأجير وأي مبلغ زائد عن الإيجار الأساسي المنصوص عليه في هذه الاتفاقية. يجوز للمؤجر رفع دعاوى لاسترداد أية مبالغ مستحقة بموجب شروط البند 10.4 من وقت لآخر.

5. بند 10.6: يقع حدث الإخلال (حدث إخلال المؤجر) إذا أخل المؤجر أو لم يقم بتنفيذ أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية ولم يقم بمعالجة ذلك الإخلال أو الفشل في المعالجة خلال خمسة واربعون (45) يومًا من استلامه إشعار خطي من المستأجر (أو بعد فترة أطول حسبما قد يتم الاتفاق عليه خطياً بين الأطراف).

6. بند 10.7: عند وقوع حدث إخلال المؤجرلما تنص عليه إتفاقية التأجير، يحتفظ المستأجر بحق إنهاء هذه الاتفاقية دون الحاجة إلى أمر المحكمة أو أية هيئة تحكيم، بتوجيه إشعار خطي للمؤجر اعتبارًا من التاريخ المبين في الاشعار. يتم إنهاء هذه الاتفاقية اعتبارًا من التاريخ المحدد في الإشعار، عندئذ يتوقف التزام المستأجر بدفع الإيجار. يكون إنهاء هذه الاتفاقية دون المساس بأية مطالبة قد تكون للمستأجر ضد المؤجر عن أي إخلال بأية شروط أو أحكام من هذه الاتفاقية أو أي سبيل معالجة أو سبل معالجة منصوص عليها أو مصرح بها بموجب القانون.

7. صلاحيات الاقتراض للصندوق وسياسة مدير الصندوق في ممارسة تلك الصلاحيات.

8. يجوز للصندوق، الحصول على تمويل متوافق مع معايير الهيئة الشرعية للصندوق. ولا تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه عن (50%) من إجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية مدققة. ويعتمد المبلغ المتحصل عليه فعلياً على (أ) اعتبارات خاصة بترتيب التمويل المتحصل عليه من حيث نسبة التغطية و غيرها من الشروط التي يطلبها البنك الممول؛ و(ب) ظروف السوق السائدة. وسوف تكون شروط أي تمويل مبنية على أساس عدم وجود حق بالرجوع على مالكي الوحدات في الصندوق. ووفقاً لشروط أي تمويل، قد يكون للصندوق الحق بتحرير أي مستندات تمويل ورهن أصول الصندوق الأساسية لأحد المُقرضين أو أي من الشركات التابعة لهم وذلك وفقاً للأنظمة والتعليمات والتعاميم ذو الصلة، على أن يكون الاحتفاظ بملكية أصول الصندوق لمصلحة مالكي الوحدات.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

بتاريخ 9 أبريل 2015م حصل صندوق الراجحي للدخل العقاري مالك بعض العقارات المكونة لمحفظة الاستثمار الحالية على تسهيلات تمويل إسلامي من مصرف الراجحي بمبلغ أساسي يبلغ 399,906,600 ر.س مستحق الدفع على شكل دفعتين الأولى عام 2020م بمبلغ وقدره 259,382,201 ر.س والدفعة الثانية في عام 2021م بمبلغ وقدره 148,194,481 ر.س. مقابل رهن العقارات التالية والعائدة مليكتها للصندوق:

1. مكتبة جرير
2. لولو هايبر ماركت – الرياض
3. أنوار بلازا
4. النرجس بلازا
5. راما بلازا
6. مدرسة الفارس

وتم تحويل هذا التمويل إلى صندوق الراجحي ريت بحسب التكلفة الفعلية و بدون أي مصاريف إضافية، حيث يبلغ معدل الفائده السنوية 3.78% ثابت حتى انتهاء مدة التمويل، تدفع على دفعتين سنويا وسوف يتحمل صندوق الراجحي ريت دفع هذه المستحقات من تاريخ نقل القرض للصندوق وبدأ الإستفادة من هذا التمويل وعند انتهاء مدة القرض يتم سداد مبلغ القرض بالكامل من قبل صندوق الراجحي ريت.

وبتاريخ 2018/10/1م أعلن صندوق الراجحي ريت عن حصول الصندوق على تسهيلات تمويل متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية بما يعادل 500 مليون ريال سعودي من مصرف الراجحي. وخلال فترة سريان التسهيلات التمويلية، سيتم سداد تكلفة التمويل على أساس ربع سنوي مع سداد كامل قيمة التسهيلات التمويلية في نهاية الفترة التعاقدية وهي نهاية السنة السابعة. وتم الحصول على التمويل بضمان سند لأمر ورهن للعقارات.

وفيما يتعلق بالتسهيلات التمويلية التي تم توقيعها مؤخرا بتاريخ 2018/10/1م فقد تم تمويل صفقة شراء مستودعات لولو المركزية من قيمة التمويل مقابل رهن عقار مستودعات لولو المركزية والعائدة مليكتها للصندوق وتبلغ تكلفتها 57 مليون ريال بمعدل ربح يعادل 1.5% + سايبور 3 أشهر ويتم دفع معدل الربح بشكل ربع سنوي.

تفاصيل الدفعات السنوية لمبلغ فائدة التمويل و مبلغ سداد التمويل:

السنه	الدفعه السنوية لهامش ربح مبلغ التمويل	نسبة مبلغ الفائدة السنوية للتمويل الى إجمالي الإيجار المستهدف
2017م	15,340,163	14.68%
2018م	15,340,163	13.95%
2019م	15,340,163	9.69%
2020م	10,457,962	6.54%

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

السنه	مبلغ التمويل الواجب سداده
2020م	259,382,201
2021م	148,194,481

القرض الجديد: (57,007,000 ر.س بمعدل ربح متغير بما يعادل 1.5% + سايبور 3 أشهر ويتم دفع معدل الربح بشكل ربع سنوي)

السنه	الدفعه السنوية لهامش ربح مبلغ التمويل	نسبة مبلغ الفائدة السنوية للتمويل الى إجمالي الإيجار المستهدف
30 أكتوبر 2018م	606,412	0.55%
28 يناير 2019م	645,117	0.40%
14 مايو 2019م	662,295	0.41%
18 أغسطس 2019م	*662,295	0.41%
* الدفعة السنوية المتوقعة لهامش ربح متغير بما يعادل 1.5% + سايبور 3 أشهر ويتم دفع معدل الربح بشكل ربع سنوي		
1 أكتوبر 2025م	57,007,000	-

يبلغ إجمالي قيمة التسهيلات التمويلية كما في تاريخ 2019/06/30م يساوي 456,913,600 ر.س.

9. وسائل وكيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق

يحرص مدير الصندوق على استثمار جميع الأرصدة النقدية للصندوق في أدوات أسواق النقد منخفضة المخاطر والمتوافقة مع معايير الهيئة الشرعية للصندوق، وذلك بشكل مباشر من خلال أي من البنوك الخاضعة لمراقبة مؤسسة النقد العربي السعودي بما فيها مصرف الراجحي بحد أدنى حسب ما تحدده واحدة من ثلاث من وكالات التصنيف الائتماني الدولية كالتالي: ستاندرد آند بورز BBB-/ موديز Baa3/ فتش BBB. ولن يتم الاستثمار في أدوات أسواق النقد و/أو مع أطراف نظيرة غير مصنفة، أو من خلال صناديق أسواق النقد المرخصة من من قبل هيئة السوق المالية والمطروحة طرحاً عاماً بما فيها الصناديق المدارة من قبل مدير الصندوق أو أي مدير صندوق استثمار آخر بعد أن يقدم مدير الصندوق توصيته لمجلس إدارة الصندوق للاستثمار في صناديق أسواق النقد المدارة من قبل أي مدير صندوق استثمار آخر بما يتوافق مع معايير الهيئة الشرعية للصندوق وبناء على الأداء والسيولة والمخاطر المتعلقة بالصندوق. مع العلم أن الاستثمار في هذه الصناديق لن تتحمل رسوم الاشتراك وأنما تخضع لرسوم المفروضة على مستوى الصندوق المستثمر فيه.

10. الإفصاح عن تفاصيل استخدام متحصلات طرح الصندوق

سيتم استخدام ما نسبته 100% من متحصلات طرح الوحدات الجديدة للاستحواذ على محفظة الاستثمار المستهدفة ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

التفاصيل	في الحالة الأولى: الحد الادنى للطرح في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	في الحالة الثانية: الحد الأعلى للطرح في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
الاشتراك العيني (ر.س)	232,359,547	232,359,547
الاشتراك النقدي (ر.س) من خلال الطرح الاولي لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	-	148,314,610
التمويل*	454,961,167	302,938,692
إجمالي المبلغ*	**687,320,714**	**683,612,849**

* الاختلاف في المبلغ يعود إلى نسبة أتعاب هيكلة التمويل بحسب قيمة التسهلات التمويلية المستخدمة لتمويل عملية الاستحواذ مضافا اليها قيمة الضريبة المضافة.

- بناء على متوسط سعر 20 يوم تداول قبل تاريخ موافقة الهيئة فقد تم استخدام سعر 8.8 ر.س مضروبا بعدد الوحدات الخاصة في كل فئة من المشتركين

سيتم استخدام المتحصلات في التالي:

التفاصيل	الحد الادنى للطرح في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	الحد الأعلى للطرح في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
شراء ثلاث مدارس من شركة الخليج للتدريب والتعليم	474,500,000	474,500,000
شراء مستشفى أن أم سي التخصصي السلام	163,776,224	163,776,224
مصاريف الاستحواذ*	17,130,679	13,422,814
قيمة الضريبة المضافة**	31,913,811	31,913,811
اجمالي المبلغ	**687,320,714**	**683,612,849**

* مصاريف الاستحواذ هي رسوم نقل الملكية و أتعاب هيكلة التمويل وتدفع لمدير الصندوق وتشمل ايضا مصاريف التقييم العقاري ومصاريف الفحص الفني والفحص القانوني لملكية العقار وجميع المستندات ذات الصله ومصاريف المراجعة القانونية للاتفاقيات الخاصه بالعقار.

** قيمة الضريبة المضافة المدفوعة لعملية الاستحواذ سيتم المطالبة بإعادتها لاحقا من الهيئة العامة للزكاة والدخل بناء على تجربة سابقة وقد تستغرق عملية اعادة المبلغ الخاص بالضريبة من ثلاث اشهر إلى سته اشهر ولا يوجد ضمان بإعادتها.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

جدول بهيكل ملكية المستثمرين في الصندوق قبل وبعد عملية زيادة طرح الوحدات الإضافية

	الحالة 1: الحد الادنى للطرح		الحالة 2: الحد الأعلى للطرح	
	وحدات	نسبة	وحدات	نسبة
هيكل ملكية المستثمرين في الصندوق قبل عملية زيادة طرح الوحدات الإضافية				
غير الجمهور	32,956,188	27%	32,956,188	27%
الجمهور	89,244,421	73%	89,244,421	73%
المجموع	**122,200,609**	**100%**	**122,200,609**	**100%**
هيكل ملكية المستثمرين في الصندوق بعد عملية زيادة طرح الوحدات الإضافية:				
غير الجمهور	59,360,682	40%	59,360,682	36%
الجمهور	89,244,421	60%	106,098,354	64%
المجموع	**148,605,103**	**100%**	**165,459,036**	**100%**

11. مالكي الوحدات ونسب المشاركات العينية والنقدية في عملية زيادة أصول الصندوق

	الحد الادنى	نسبة من إجمالي عدد الوحدات الجديدة	الحد الأعلى	نسبة من إجمالي عدد الوحدات الجديدة
عدد الوحدات لشركة الخليج - الاشتراك العيني*	26,404,494	100%	26,404,494	61%
عدد الوحدات المطروحة للجمهور - الاشتراك النقدي	0	0	16,853,933	39%
إجمالي عدد الوحدات الجديدة*	**26,404,494**	**100%**	**43,258,427**	**100%**

* تمتد فترة الحظر على بيع الوحدات المطبقة على شركة الخليج للتدريب والتعليم لمدة ثلاث سنوات من تاريخ إدراج الوحدات المصدرة له

أسماء المشتركين في الصندوق بشكل عيني مقابل وحدات تصدر لصالحهم كجزء من قيمة الأصول العقارية المستحوذ عليها خلال الطرح الأولي عند تأسيس الصندوق:

البائع	عدد الوحدات	قيمة الوحدات (ر.س)	نسبة ملكية كل مشترك من رأس مال صندوق الراجحي ريت
صندوق الراجحي للدخل العقاري	60,530,479	605,304,790	49.53%
صندوق الراجحي العقاري الخليجي	19,000,000	190,000,000	15.55%
المجموع	**79,530,479**	**795,304,790**	**65.08%**

جميع النسب في الجدول اعلاه وفقاً للأرقام المذكورة خلال فترة التأسيس الصندوق.

فيما يلي قائمة المشتركين عينياً في الصندوق عن طريق تملكهم وحدات في صندوق الراجحي للدخل العقاري أو صندوق الراجحي العقاري الخليجي خلال الطرح الأولي عن تأسيس الصندوق:

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

مالكي وحدات صندوق الراجحي للدخل العقاري		
الاسم	نسبة الملكية في صندوق الراجحي للدخل العقاري	نسبة الملكية في رأس مال صندوق الراجحي ريت بعد الطرح
شركة الابداع الوطني المتطورة للتجارة*	14.76%	7.31%
شركة الراجحي المالية*	11.07%	5.48%
البنك الإسلاميّ للتنمية	11.07%	5.48%
السوق المالية السعودية (تداول)	7.38%	3.65%
شركة اسمنت اليمامه	7.38%	3.65%
ناصر علي ناصر المبيريك	5.90%	2.92%
فهد عبدالعزيز السدحان	2.95%	1.46%
عمر عبدالعزيز السدحان	2.95%	1.46%
حمد سعود ابراهيم السياري	2.95%	1.46%
عبدالله عبدالعزيز صالح الراجحي	2.21%	%10.1
سعود صالح رجاء المويشير	1.92%	0.95%
محمد عبدالرحمن حمد المانع	1.77%	0.88%
الجمعية السعودية للزراعة العضوية	1.48%	0.73%
نسرين عبدالله ناصر الوهيبي	1.48%	0.73%
صلاح علي عبدالله ابا الخيل*	1.48%	0.73%
سلطان ناصر عبدالله الناصر	1.45%	0.72%
نهى محمود ابراهيم مياسي	1.23%	0.61%
سليمان بن فوزان بن محمد الربيعه	1.18%	0.58%
احمد علي عمر احمد	1.11%	0.55%
طارق محمد عبدالله الفوزان	1.11%	0.55%
الشركة الوطنية لإنتاج البذور والخدمات الزراعية	1.11%	0.55%
سعود عبدالرحمن البليهد	1.03%	0.51%
نادية عبدالعزيز محمد الهلالي	1.03%	0.51%
عبدالله ناصر عبدالله الناصر	1.01%	0.50%
فيصل سعود محمد الصالح*	0.89%	0.44%
فؤاد محمد نواوي غزالي	0.89%	0.44%
نوال ناصر عبدالله الناصر	0.80%	0.39%
هدى سليمان عبدالعزيز الراجحي	1.48%	0.73%

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

مالكي وحدات صندوق الراجحي للدخل العقاري		
الاسم	نسبة الملكية في صندوق الراجحي للدخل العقاري	نسبة الملكية في رأس مال صندوق الراجحي ريت بعد الطرح
علي ابراهيم محمد الربيشي	0.59%	0.29%
عبدالعزيز علي محمد المنيف	0.59%	0.29%
ماجد عبدالكريم احمد السويلم	0.59%	0.29%
د. هاله محمد صبري	0.55%	0.27%
عمر محمد سعد الدين	0.55%	0.27%
هناء محمد المنصوري	0.55%	0.27%
عبدالله عثمان السلامه	0.55%	0.27%
سعد ابراهيم علي اللحيدان	0.55%	0.27%
حمود عبدالرحمن طحيح الحازمي	0.55%	0.27%
إبتسام محمد عبدالله الجميح	0.55%	0.27%
عبدالرحمن سعيد عبدالله السيد	0.55%	0.27%
منظمة العواصم والمدن الاسلاميه	0.55%	0.27%
آخرون	2.22%	%10.1

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

مالكي وحدات صندوق الراجحي العقاري الخليجي		
الاسم	نسبة الملكية في صندوق الراجحي العقاري الخليجي	نسبة الملكية في صندوق الراجحي ريت بعد الطرح
شركة الراجحي المالية*	27.44%	4.27%
ناصر علي ناصر المبيريك	16.24%	2.53%
منال محمد عبدالعزيز الراجحي	11.17%	1.74%
نجلاء محمد عبدالعزيز الراجحي	11.17%	1.74%
صلاح علي عبدالله ابا الخيل*	4.06%	0.63%
صالح علي صالح الدويش	3.05%	0.47%
محمد عبدالعزيز محمد الفياض	3.05%	0.47%
ايمن ابراهيم مبارك الجوير	3.05%	0.47%
ليلى عبدالله عبدالعزيز الراجحي	3.01%	0.47%
موسسة وقف محمد عبدالعزيز الراجحي لاعنة الشباب على الزواج	1.62%	0.25%
عبدالرحمن عبدالله صالح الشبل	1.52%	0.24%
هدى سليمان عبدالعزيز الراجحي	2.28%	0.36%
حسين عبدالله حسين المزيد	1.52%	0.24%
نوره سليمان محمد الرشيد	1.42%	0.22%
منيره عبدالله ناصر الوهيبي	1.24%	0.19%
نوره عبدالرحمن مقبل الشامخ	1.02%	0.16%
يوسف عبدالرحمن ابراهيم الزامل	0.95%	0.15%
عبدالعزيز محمد عبدالله الحجيلان	0.81%	0.13%
رندا مطيع علي النونو	0.81%	0.13%
حصه صالح عبدالعزيز الراجحي	0.76%	0.12%
عبدالعزيز علي عبدالعزيز الراجحي	0.76%	0.12%
عبدالله عبدالعزيز سعد الزيد	0.76%	0.12%
فيصل سعود محمد الصالح*	0.76%	0.12%
علي صالح علي الغصون	0.76%	0.12%
عبدالرحمن حسن عايض الثبيتي	0.76%	0.12%

* له علاقة مباشرة بالصندوق

جميع النسب في الجدول اعلاه وفقاً للأرقام المذكورة خلال فترة التأسيس الصندوق.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

أسماء المشتركين في عملية زيادة إجمالي أصول الصندوق عبر المساهمة العينية:

	الحالة 1: الحد الادنى للطرح نسبة الملكية من أجمالي عدد الوحدات المطروحة بعد زيادة قيمة أصول الصندوق	الحالة 2: الحد الأعلى للطرح نسبة الملكية من أجمالي عدد الوحدات المطروحة بعد زيادة قيمة أصول الصندوق
شركة الخليج للتدريب و التعليم	17.77%	15.96%

تمتد فترة الحظر على بيع الوحدات المطبقة على شركة الخليج للتدريب والتعليم لمدة ثلاث سنوات من تاريخ إدراج الوحدات المصدرة له

12. الإدارة النشطة

يعتمد الصندوق على فريق الاستثمار التابع لشركة الراجحي المالية والمستشارين الخارجيين لإجراء تقييم دوري للقطاعات في سوق الاستثمار العقاري. وستتم إدارة أصول الصندوق من قبل فريق في الاستثمارات العقارية. وسيقوم الفريق بترقب مستمر للأنماط والدورات في سوق الاستثمار العقاري، إضافةً إلى أساسيات السوق وخصائص القطاع للاستفادة من الفرص المتاحة في السوق العقاري والحفاظ على أهداف الصندوق على المدى الطويل. وبالإضافة إلى ذلك، قد تعمل شركة الراجحي المالية أو شركاتها التابعة كمدير ممتلكات لبعض العقارات المؤجرة.

13. عملية اتخاذ القرار الاستثماري

وفي سبيل السعي وراء فرص جديدة في السوق العقاري فإن مدير الصندوق سيتبنى نهج استثماري نشط من أجل تحديد الفرص وتنفيذ الصفقات بشكل فعال بما يتماشى مع سياسة الاستثمار التي يتبعها فريق الاستثمار لدى مدير الصندوق.

ومن ضمن عملية انتقاء العقار المناسب عند الشراء أو البيع، يقوم مدير الصندوق بدراسة كل عقار على حدة قبل مقارنته بالقطاع العقاري بشكل عام. يأخذ مدير الصندوق عدة عوامل بعين الاعتبار ومنها جاذبية مكان العقار، والمزايا التنافسية، مستويات الطلب والسيولة النقدية في سوق العقار، ونسب الشواغر وعوامل أخرى للتوصل إلى توصية إلى مجلس إدارة الصندوق لإتخاذ قرار بشأن كل أصل، ومن بعد ذلك يقوم مدير الصندوق بتنفيذ القرار وترتيب جميع الإجراءات المطلوبة مع الغير سواء كانوا مقدمي خدمات للصندوق مثل المستشارين القانونيين وغيرهم أو الجهات الحكومية المعنية. وقد يعتمد أيضاً على مستشارين من الغير فيما يخص التقييم الفني والمالي والخدمات القانونية.

14. التخارج من الاستثمارات

إن الهدف الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري للمستثمرين، والذي من شأنه أن يتطلب الاحتفاظ بملكية أصول لفترة معينة من الزمن. وسيقوم مدير الصندوق بمراقبة السوق باستمرار لفرص التخارج من استثمار أو أكثر من استثماراته. وتشمل المبررات للتخارج على سبيل المثال لا الحصر: (أ) إعادة التوازن للمحفظة لتشمل أصول جديدة تتناسب مع أهداف الصندوق، (ب) تدهور في مقومات الأصل العقاري أو (ج) توقعات ونظرة سلبية حول سوق العقار والقطاعات الفرعية التي قد تؤثر على الأصول التابعة للصندوق.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

يعتزم الصندوق الاحتفاظ بالاستثمارات بشكل عام على المدى الطويل. علماً بأن مدير الصندوق سيقوم بتقييم كل عقار مملوك للصندوق كل ستة أشهر خلال شهر يونيو و ديسمبر واقتراح استراتيجيات معينة، بما في ذلك قرارات بيع العقار على المدى الطويل والقصير إذا تبين أن تلك القرارات تصب في مصلحة الصندوق ومالكي الوحدات.

وسوف يحصل مدير الصندوق على تقييم لأي عقار يتم اقتراح بيعه من جانب الصندوق من مقيمين اثنين مستقلين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين.

15. هيكل الملكية

قام مدير الصندوق بتعيين أمين الحفظ للاحتفاظ بملكية أصول الصندوق. ومع مراعاة شروط أي تسهيلات مالية يحصل عليها الصندوق، يتم تسجيل ملكية الأصول باسم شركة ذات غرض خاص يتم تأسيسها من قبل أمين الحفظ بغرض الفصل بين ملكية الأصول المملوكة من قبل الصندوق وتلك المملوكة من قبل أمين الحفظ.

وقد يحصل الصندوق على تمويل من مؤسسة مالية واحدة أو أكثر. وفي هذه الحال، يمكن رهن أصول الصندوق لصالح الجهة الممولة بموجب شروط وأحكام وثائق التمويل وذلك وفقا للأنظمة والتعليمات والتعاميم ذات الصلة، على أن يكون الاحتفاظ بملكية أصول الصندوق لمصلحة مالكي الوحدات.

وفي الوقت الحالي، تحتفظ شركة الراجحي للتطوير، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل لمصرف الراجحي بأصول الصندوق المرهونة مقابل التمويل الذي حصل عليه صندوق الراجحي للدخل العقاري، وذلك كضمان للتسهيلات المشار إليها أعلاه. وعند انتهاء القرض وسداد مبلغ التمويل، يتم فك الرهن وتوثيق الصكوك بإسم الشركة ذات الغرض الخاص التي سيتم إنشائها من قبل أمين حفظ الصندوق لتملك عقارات الصندوق لصالح مالكي وحدات الصندوق.

وإضافةً إلى ما ورد أعلاه، يشار إلى أنه تحتفظ شركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري، وهي شركة ذات غرض خاص تم تأسيسها من قبل شركة كسب المالية بصفتها أمين الحفظ، بعقار مركز الأندلس العائد ملكيته لصندوق الراجحي العقاري الخليجي، تم إعادة ملكية الأصول المرهونة كما تم ذكره سابقا إلى شركة المخازن المميزة الثانية نيابة عن الصندوق وهي شركة ذات غرض خاص (ذات مسؤولية محدودة) تابعة لأمين الحفظ، أنشأت لغرض تملك وحفظ وتسجيل العقارات واستثمارها نيابة عن الصندوق .

16. الامتثال بالأنظمة

يلتزم مدير الصندوق في جميع الأوقات باللوائح والأنظمة التي تحكم ملكية العقارات في المملكة، بما في ذلك نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

ويحق لمدير الصندوق رفض إشتراك أي مستثمر في الصندوق في حال تعارض ذلك الاستثمار مع هذه الشروط والأحكام، أو لائحة صناديق الاستثمار العقاري، أو أي أنظمة أخرى معتمدة من وقت إلى آخر من قبل هيئة السوق المالية أو غيرها من الهيئات النظامية المعنية.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

و. مخاطر الاستثمار في الصندوق

يصنف الاستثمار في الصندوق بأنه (مرتفع المخاطر). لذلك، ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر عديدة وهو مناسب فقط للمستثمرين الذين يدركون مخاطر الاستثمار بشكل تام ويمكنهم تحمل تلك المخاطر، ولذلك قد قام مدير الصندوق بحصر المخاطر الواردة في ملخص المخاطر بحسب علمه واعتقاده، ويجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذه المخاطر بعناية قبل الاشتراك في الصندوق، ولا يضمن مدير الصندوق عدم ظهور مخاطر أخرى مستقبلاً أغفل عنها، ويمكن أن توجد مخاطر أخرى لا يعلمها مدير الصندوق أو عوامل يعتقد مدير الصندوق أنها ليست ذات أهمية حالياً بينما قد تصبح مهمة مستقبلاً بتغير ظروف السوق وبالتالي لم يذكرها في هذه الفقرة. ولا يمكن تقديم أي ضمان بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق هدف الاستثمار أو بأن المستثمرين سيتلقون عائداً على رأس مالهم المستثمر.

إن الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة، وبالتالي يجب على كل مستثمر محتمل أخذ العوامل أدناه بعين الاعتبار قبل شراء وحدات في الصندوق. ويتحمل المستثمرون وحدهم كامل المسؤولية عن أي خسارة مادية ناتجة عن الاستثمار في الصندوق ما لم تكن نتيجة لاحتيال أو إهمال أو سوء تصرف من جانب مدير الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري.

1. ملخص المخاطر الرئيسية

عوامل المخاطر المرتبطة بالصندوق

- مخاطر التوزيعات من انشطة غير تشغيلية:

قد يعمد مدير الصندوق وفي حال عدم تمكنه من دفع عوائد تأجيرية دورية للمساهمين من نشاط الصندوق التشغيلي أن يقوم بتوزيع جزء من النقد المتوفر في الصندوق حال استحقاق التوزيعات لمالكي الوحدات، وذلك كإلتزام على الصندوق، مما قد يؤثر سلبياً على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

- مخاطر التنافس في المعروض:

سيكون هنالك العديد من العقارات الأخرى التي تقع في نفس المناطق التي توجد فيها عقارات محفظة الصندوق والتي سوف تتنافس مع عقارات محفظة الصندوق في اجتذاب المستأجرين. إن عدد هذه العقارات المُنافِسة سيكون له أثرٌ على مقدرة الصندوق في تأجير عقاراته وعلى المبالغ التي يمكنه تحصيلها كإيجارات لهذه العقارات مما قد يؤدي لانخفاض التدفقات النقدية للصندوق. وقد يتأثر أداء الصندوق سلباً في حال إذا ما بُنيت عقارات جديدة أو تم تحسين وتطوير عقارات قائمة في نفس مواقع عقارات الصندوق، الأمر الذي قد يُضطر الصندوق إلى القيام بتحسينات أو تطويرات رأسمالية على العقارات التي يملكها للمحافظة على أو خلق ميزةٍ تنافسية، وبالتالي سيؤثر على التوزيعات الدورية التي يقوم بها الصندوق مما قد يؤثر سلبياً على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

- عدم وجود ضمان لعوائد الاستثمار:

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

- مخاطر عدم وجود ضمانات وفاء المستأجرين بسداد الدفعات الإيجارية:

لا تتضمن عقود الإيجار المتعلقة بمعظم عقارات محل استثمار الصندوق على أية ضمانات سداد للإيجارات مما قد يؤثر على الصندوق بشكل سلبي في حال قام المستأجرين بعدم الوفاء بالالتزامات التأجيرية التعاقدية الخاصة بهم. وبذلك، فإن التدفقات النقدية الخاصة بالصندوق وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات لمالكي الوحدات ستتأثر سلباً في حال عدم وفاء المستأجرين بالتزاماتهم التأجيرية بغياب الضمانات على الإيجار.

- مخاطر عدم مطابقة الشروط:

قد يفقد الصندوق شرط من الشروط المؤهلة لصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وهو الأمر الذي يترتب عليه آثار سلبية على الصندوق وعلى الأساس الذي يعتمد عليه في تحقيق عائدات لمالكي الوحدات. ولم يتم اختبار متطلبات الاحتفاظ بوضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول، كما أن لائحة صناديق الاستثمار العقاري تم تعديلها مؤخراً وليس لها تفسيرات سابقة. وبالإضافة إلى ذلك، قد يتم إجراء تغييرات لاحقة (بما في ذلك تغيير في التفسير) على متطلبات الاحتفاظ بوضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول. وينبغي على المستثمرين المحتملين ملاحظة أنه لا يوجد ضمان بأن الصندوق سيحتفظ بصفته كصندوق استثمار عقاري متداول لفترة غير محدودة (سواء بسبب عدم الوفاء بالمتطلبات التنظيمية أو خلافه). وفي حال تخلف الصندوق عن الوفاء بأي من المتطلبات التنظيمية اللازمة للاحتفاظ بوضعه، يجوز لهيئة السوق المالية تعليق تداول الوحدات أو إلغاء إدراج الصندوق. وبالتالي يمكن أن يؤثر ذلك سلباً على إمكانية تسويق الوحدات وعلى سيولتها وقيمتها.

- مخاطر سيولة السوق:

يعتزم الصندوق التقدم بطلب لكي يتم قبول الوحدات للتداول في السوق المالية السعودية (تداول). ولا ينبغي النظر إلى قبول هذا الطلب كضمان أو إشارة إلى أنه سوف يكون هنالك سوق ذات سيولة عالية للوحدات أو أنه سوف يتطور. وفي حال عدم نشوء سوق ذات سيولة عالية، قد تتأثر أسعار تداول الوحدات على نحو سلبي. وبالإضافة إلى ذلك، في حال عدم تطور مثل هذا السوق، قد يكون للتعاملات الصغيرة نسبياً أو التعاملات المقررة على الوحدات تأثير سلبي كبير على سعر الوحدات، و يكون من الصعب تنفيذ تعاملات تتعلق بعدد كبير من الوحدات بسعر ثابت.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

◄ مخاطر التغيرات في الأسعار:

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

◄ 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 المواتية وضعف توقعات المستثمرين حول جدوى الاستراتيجية والسياسة الاستثمارية للصندوق وزيادة مستويات عرض الوحدات.

◄ مخاطر التقلب في التوزيعات:

ليست هناك أي ضمانات بشأن مبالغ التوزيعات المستقبلية التي سوف يقوم الصندوق بسدادها لمالكي الوحدات، من الممكن عدم قدرة الصندوق على سداد أي توزيعات بسبب أحداث غير متوقعة ينتج عنها زيادة في التكاليف (تشمل على سبيل المثال النفقات الرأسمالية في حالة تنفيذ أعمال تجديد في الأصول التابعة للشركات التي يستثمر بها الصندوق)، أو انخفاض في الإيرادات. (كما في حالة عدم تحصيل الأرباح). وعلى الرغم من أنه يتوجب على الصندوق توزيع ما نسبته 90% من صافي أرباح الصندوق سنوياً، إلا أنه قد لايتمكن الصندوق على سداد توزيعات لمالكي الوحدات لتجنب تعريض الصندوق لالتزامات معينة يمكن أن تؤدي إلى تفاقم التأثير على أدائه المالي. ويمكن أيضاً أن يقوم ممولوا الصندوق بمنعه من سداد توزيعات لمالكي الوحدات بموجب الشروط المقيدة الواردة في اتفاقيات التمويلات أو غير ذلك، ويمكن أن يترتب لهم في ظروف معينة (منها على سبيل المثال بعد حصول عجز عن الوفاء بموجب أي ترتيبات تمويل) الحق في وضع اليد على التدفقات النقدية للصندوق واستخدام تلك التدفقات النقدية لسداد مبالغ أصل الدين المستحقة بموجب ترتيبات التمويل. ويمكن أن يؤدي أي توقف في سداد التوزيعات لمالكي الوحدات أو أي انخفاض في قيمتها إلى انخفاض القيمة السوقية للوحدات تداولها في السوق المالية السعودية (تداول).

◄ مخاطر زيادة عمليات بيع الوحدات:

قد تؤدي عمليات البيع اللاحقة من جانب مالكي الوحدات لعدد كبير من الوحدات إلى تخفيض السعر السوقي للوحدة إلى درجة كبيرة. وقد تؤدي أي عمليات عرض أو بيع لعدد كبير من الوحدات في السوق الثانوية إلى التأثير بشكل سلبي وكبير على السعر السوقي للوحدات.

◄ مخاطر انعكاس القيمة الأساسية:

قد لا يعكس سعر السوق المتداول للوحدات قيمة الاستثمارات الأساسية للصندوق. وقد تتعرض أسواق المال لتقلبات كبيرة في الأسعار وحجم التعاملات من وقت لآخر، ويؤدي هذا الأمر، بالإضافة إلى الظروف الاقتصادية والسياسية وغيرها، إلى التأثير السلبي والكبير على السعر السوقي للوحدات. وبصفته صندوق عام متداول، قد يتأثر سعر الوحدة الواحدة بعدد من العوامل، والتي يقع العديد منها خارج سيطرة مدير الصندوق.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

- مخاطر العوائق للحصول على تمويل لعمليات الاستحواذ المستقبلية:

قد تؤدي متطلبات التوزيع وقيود التمويل بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري إلى الحد من مرونة الصندوق وقدرته على النمو من خلال الاستحواذ. ويعتزم الصندوق توزيع 90% على الأقل من صافي أرباحه على مالكي الوحدات مما يقلل من النقد المتوفر في الصندوق. 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، وذلك بحسب لآخر قوائم مالية مدققة. ونتيجة لذلك، يمتلك الصندوق قدرة محدودة على تحسين ممتلكاته أو النمو من خلال الاستحواذ على ممتلكات إضافية. وفي حال قرر الصندوق زيادة إجمالي قيمة أصوله، فقد يلجأ لإصدار حقوق أولوية بما يتوافق مع أنظمة هيئة السوق المالية ونظام الشركات النافذ، وبهذا الخصوص يشار إلى أن زيادة إجمالي قيمة أصول صندوق استثمار عقاري متداول من المحتمل أن تستغرق فترة زمنية طويلة لعدم وجود تجارب مسبقة مماثلة يمكن القياس عليها.

- القيود الشرعية:

يجب أن تتم استثمارات الصندوق وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية حسبما تحددها الهيئة الشرعية. وهذه المبادئ تنطبق على هيكل الاستثمارات ونشاطات الصندوق وتنوع استثماراته. وللالتزام بتلك المبادئ، قد يضطر الصندوق للتخلي عن الاستثمار أو جزء منه، أو جزء من دخله إذا كان الاستثمار أو هيكل الاستثمار مخالف معايير الهيئة الشرعية للصندوق. وبالإضافة إلى ذلك، عند الالتزام بمعايير الهيئة الشرعية قد يخسر الصندوق فرص استثمارية إذا قررت الهيئة الشرعية وجود أي استثمار مقترح غير ملتزم بأحكام الشريعة الإسلامية وبالتالي لا يمكن للصندوق الاستثمار فيه.

- التغييرات في أوضاع السوق:

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

- 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 الصندوق الاستثمارية. وتُسند جميع مسؤوليات الإدارة لمدير الصندوق.

- الاعتماد على كبار الموظفين:

يعتمد نجاح تطوير الصندوق بشكل رئيسي على نجاح فريق إدارته. وقد تؤثر خسارة خدمات أي من أعضاء فريق إدارة الصندوق بشكل عام (سواء كان ذلك بسبب الاستقالة أو خلافه) أو عدم إمكانية جذب وتعيين موظفين إضافيين على عمل الصندوق ومنظومته.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

- المستأجرون في القطاعات المتخصصة:

يستثمر الصندوق في العقارات التي تشغلها وتديرها شركات أخرى في قطاعي التعليم والرعاية الصحية. ويعتمد نشاط الشركات في القطاعات المستهدفة ونجاحها على عدد المتخصصين والمهنيين وجهودهم وقدراتهم وخبراتهم. وبالإضافة إلى ذلك، يخضع المُشغِلون العاملون في القطاعات المستهدفة لشروط تراخيص ومراجعات دورية من جانب جهات الرقابة. وفي حال عدم استيفاء أي من شروط التراخيص، يجوز للجهات الرسمية والرقابية تعليق التراخيص أو إلغائها أو فرض قيود أخرى على المُشغِلين. وبالإضافة إلى ذلك، فإن شروط الترخيص تتضمن الامتثال للعديد من المتطلبات، مما يزيد من احتمالية التعرض لمخاطر الامتثال، ولا يمكن أيضاً التنبؤ بماهية شروط ترخيص جديدة يتم فرضها بالمستقبل.

وللحفاظ على اعتماداتهم وتصاريحهم، يجب على المُشغلين استيفاء المعايير المتعلقة بأمور عديدة من بينها الأداء والحوكمة والنزاهة المؤسسية ومستويات الجودة والموظفين والقدرة الإدارية والموارد والاستقرار المالي. وقد يؤدي أي تأثير ضار على نشاط المُشغِلين إلى الحد من قدرتهم على أداء التزاماتهم تجاه الصندوق بصفته مالكاً للعديد من العقارات التي يشغلونها.

- القدرة على تسجيل الطلاب الجدد وإعادة تسجيل الطلاب الحاليين:

تُعَد زيادة معدلات تسجيل الطلاب في قطاع المنشآت التعليمية أمراً بالغ الأهمية للأداء المالي للمنشآت التعليمية. وفي حال تدني مستويات تسجيل الطلاب أو عدم القدرة على اجتذاب طلاب جدد في مكان الطلاب المغادرين، فقد يتأثر الأداء المالي للمنشأة التعليمية بذلك الأمر، وبالتالي سيؤثر سلباً على العمل أو الوضع المالي أو نتائج العمليات أو توقعات المستأجرين العاملين في قطاع التعليم والتزاماتهم تجاه الصندوق.

- مخاطر التغيرات في أنظمة القطاع الرعاية الصحية:

يخضع قطاع الرعاية الصحية لعدد من الأنظمة والقواعد واللوائح، بما في ذلك السياسات واللوائح المكتوبة وغير المكتوبة المطبقة من قِبل وزارة الصحة والهيئة السعودية العامة للغذاء والدواء وما في حكمها من الجهات التنظيمية. وتخضع هذه اللوائح للتغيير بصفة مستمرة، ولا يمتلك الصندوق القدرة على توقع التعديلات والتطورات التي قد تخضع لها هذه الأنظمة واللوائح. ويخضع المشغلون العاملون في القطاعات المستهدفة للكثير من متطلبات الترخيص، وللمراجعات الدورية من قِبل الجهات المرخصة. وفي حال عدم الوفاء بأي من شروط الترخيص، فقد تقوم الجهات المختصة بتعليق التراخيص أو إلغائها أو فرض قيود وغرامات على المشغلين. وعلاوة على ذلك، عادة ما تكون متطلبات التراخيص معقدة، وهو الأمر الذي يؤدي إلى مخاطر الامتثال وعدم القدرة على التنبؤ بشروط الترخيص الجديدة التي يمكن تطبيقها أو بالتأثير المحتمل لشروط الترخيص الجديدة على المشغلين. ومن أجل الاحتفاظ باعتماداتهم وتصاريحهم، يتعين على المشغلين تلبية المعايير المختلفة ومنها تلك المعايير المتعلقة بمعايير الأداء والحوكمة والنزاهة المؤسسية والجودة والعمالة والقدرات الإدارية والموارد والاستقرار المالي.

- مخاطر المتغيرات الاقتصادية والموسمية:

من الممكن أن يتأثر مشغلو الرعاية الصحية من وقت لآخر بالبيئة الاقتصادية العامة، حيث ينخفض سعي الأشخاص لتلقي العلاج الطبي في البيئات التي تعاني ظروفاً اقتصادية صعبة، وخصوصاً بالنسبة للعمليات والإجراءات الطبية التي لا تحظى بغطاء تأميني. ومن الممكن أن يكون لعدم قدرة الشركات المشغلة للعقارات التابعة للصندوق على التخفيف من حدة هذه التحديات بشكل فعال أثر سلبي جوهري على أعمالهم ومركزهم المالي وتوقعاتهم ونتائج عملياتهم.

- مخاطر الأمراض المعدية الخطيرة:

يتعامل مزودو الرعاية الطبية مع مرضى يعانون من أمراض معدية متنوعة. ومن الممكن أن يتعرض الأشخاص الأصحاء للعدوى بالأمراض المعدية الخطيرة وذلك أثناء إقامتهم أو زيارتهم لمرافق الرعاية الصحية. وهذا الأمر من الممكن أن يؤدي إلى مطالبات بالتعويضات ضد المشغلين، وكنتيجة للتقارير والتغطية الصحفية، قد يحدث ضرر للسمعة. وبالإضافة إلى ذلك، قد تؤثر هذه الأمراض المعدية على الموظفين العاملين لدى مزودي خدمات الرعاية الصحية وبالتالي تخفيض القدرة على تقديم العلاج والرعاية بشكل كبير على المدى القصير والمتوسط والبعيد. وبالإضافة إلى مطالبات التعويض، قد يؤدي أي من هذه الأحداث بشكل مباشر إلى فرض قيود على الأنشطة كنتيجة للحجر الصحي، وإغلاق أجزاء من المستشفيات في بعض الأحيان للتعقيم، والقيود التنظيمية على التصاريح والتراخيص أو الانسحاب منها. كما أنها قد تؤدي بشكل غير مباشر إلى انخفاض معدلات استغلال القدرة نظراً لفقدان السمعة. وقد يكون لأي من هذه العوامل أثر سلبي جوهري على الصندوق فيما يتعلق بأعمالهم ومركزهم المالي وتوقعاتهم ونتائج عملياتهم.

- توفر الاستثمارات المناسبة:

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

- مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام والمخاطر الائتمانية:

قد يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية تتعلق بالغير الذين يقوم الصندوق بمزاولة الأعمال معهم بما في ذلك مخاطر التخلف عن السداد. كما أن الصندوق قد يتعرض في ظروف معينة إلى مخاطر تخلف الغير عن الالتزام بما في ذلك ملاك الأراضي و/أو مديري العقارات و/أو البنوك المقرضة و/أو المقاولين. وقد يؤدي إخلال الغير عن سداد أي مستحقات تعاقدية للصندوق إلى انخفاض دخل الصندوق وبالتالي التأثير في النهاية على عوائد مالكي الوحدات.

- مخاطر الاستثمارات المستقبلية:

حسب ما هو محدد بهذه الشروط والأحكام، وباستثناء الاستثمارات الحالية للصندوق، لم يحدد مدير الصندوق استثمارات مستقبلية من المقرر القيام بها بعد تاريخ الإدراج. ولن يكون أمام المستثمرين في الصندوق أي فرصة لتقييم المعلومات الاقتصادية والمالية والمعلومات الأخرى ذات الصلة المتعلقة بالاستثمارات.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

◄ 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 مستويات العرض والطلب المتعلقة بالعقارات المنافسة في المنطقة (كنتيجة للإفراط في البناء على سبيل المثال) والنقص في إمدادات مصادر الطاقة ومختلف المخاطر غير المؤمن عليها أو غير القابلة للتأمين والكوارث الطبيعية واللوائح والقرارات الحكومية (على سبيل المثال، مراقبة الإيجارات) والتغيرات في الضرائب العقارية والتغيرات في معدلات العوائد وتوافر التمويل بالرهن العقاري التي قد تجعل بيع أو إعادة تمويل العقارات صعبة أو غير عملية والالتزامات البيئية والالتزامات المحتملة المرتبطة ببيع الأصول والهجمات الإرهابية والحروب -لا سمح الله- وغيرها من العوامل التي تقع خارج سيطرة مدير الصندوق. ولا يوجد هناك أي ضمان على وجود سوق جاهز لإعادة بيع الاستثمارات وذلك لأن الاستثمارات عموماً لن تكون ذات سيولة. وقد تكون أحد أسباب عدم توفر السيولة هو عدم وجود سوق قائم للاستثمارات، بالإضافة إلى القيود التعاقدية القانونية المفروضة على إعادة بيعها (بما في ذلك أي قيود مفروضة على عمليات بيع 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 أن يستمر الإيجار سارياً.

◄ مخاطر التركيز على القطاع العقاري:

قد يستثمر الصندوق في أصول مركزة في مدن محددة (مثل الرياض وجدة والخبر وخميس مشيط كما في حال محفظة الاستثمار الحالية)، وفي قطاعات محددة (مثل القطاع العقاري التجاري و/أو القطاع العقاري المكتبي و/أو قطاع المخازن). وفي حال ركّز الصندوق استثماراته في مناطق أو قطاعات معينة، فقد يؤدي ذلك الأمر إلى تعريض الصندوق لخطر الركود الاقتصادي وذلك بشكل يفوق ما إذا اشتملت محفظة الصندوق الاستثمارية على أصول موزعة على عدد اكبر من القطاعات والمدن. وكنتيجة لذلك، قد يكون لهذا الركود تأثير سلبي جوهري على الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفقاته النقدية وقدرته على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين.

◄ مخاطر سوق العقارات التجارية:

قد يستحوذ الصندوق على أصول عقارية تجارية فقط، وإذا اعتمد الصندوق على مصادر الدخل الناتجة عنها، قد يصبح الصندوق مُعرضاً لأي ركود يحدث في هذه السوق. ومن طبيعة سوق العقارات التجارية أنها دورية وتتأثر بالوضع الاقتصادي بصفة عامة. هذا وتؤثر الظروف الاقتصادية السلبية على قيمة الأصول العقارية التجارية وسيولتها. وكذلك قد يكون للانخفاض في أداء أسواق العقارات التجارية تأثير سلبي على مستويات الإيجار وعوائده وأعداد العقارات الشاغرة، وكنتيجة لذلك قد يكون لهذا الأمر تأثير سلبي جوهري على عمل الصندوق ووضعه المالي.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

◄ مخاطر الاعتماد على إيرادات الإيجارات:

قد يستحوذ الصندوق على استثمارات بناءً على القيم المستمدة من الإيرادات التي من المتوقع أن يتم الحصول عليها من المستأجرين. 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 الزمن. وفي حال تعرض أحد المستأجرين لأزمة مالية، 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 وتدفقاته النقدية وقدرته على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين سلباً بشكل كبير بأي ظروف سلبية تؤثر على هؤلاء المستأجرين الرئيسيين.

◄ مخاطر عدم سيولة الأصول الأساسية:

تُعَد الأصول العقارية من الأصول التي يصعب التصرف بها وتحويلها إلى نقد نسبياً. وبالتالي، قد يصعب أو يستحيل على الصندوق أن يبيع أصل عقاري معين بالسعر المرغوب في أي وقت معين. وبما أن محفظة الصندوق تتكون من أصول عقارية، قد يصعب على الصندوق بيع أصوله العقارية (خصوصاً في أوقات تراجع السوق وبصفة خاصة تلك الأصول التي يتم تصنيفها كأصول عقارية كبيرة)، وقد يتعرض السعر المقترح لخصم كبير خاصة إذا تم إجبار الصندوق على بيع أي من أصوله خلال فترة زمنية قصيرة لأي سبب كان بما في ذلك الحاجة الماسة لمبالغ نقدية للقيام باستثمارات اضافية. وقد يؤدي هذا الأمر إلى انخفاض قيمة الوحدات والتأثير سلباً على أداء الصندوق.

◄ المخاطر المرتبطة بالقطاع العقاري السكني:

يجوز للصندوق الاستثمار في قطاع العقار السكني. وإن أداء الاستثمارات في قطاع العقار السكني يعتمد بشكل كبير على التغيرات في مستويات العرض والطلب، والتي تتأثر لحد كبير بالظروف الاقتصادية والسياسية والأمنية، والعوامل الإقليمية والمحلية، بما في ذلك زيادة في مستوى المنافسة التي تفرضها العقارات السكنية الأخرى. وإن قدرة الصندوق على كسب دخل تأجيري والحفاظ على قيمة العقار يعتمد إلى حد كبير على المستوى التنافسي للعقار بالسوق مقارنة مع العقارات المماثلة. في حال اجتذبت عقارات أخرى مستأجرين أفضل من الذين اجتذبهم الصندوق، قد يخفض ذلك من صافي إيرادات الإيجار للصندوق نتيجة لانخفاض الطلب من قبل المستأجرين. وقد يؤدي ذلك إلى انخفاض في نسب التوزيعات لمالكي الوحدات وقيمة وسعر تداولها.

◄ مخاطر التطوير العقاري:

على الرغم من أنه لن تشكل مشاريع التطوير العقاري نسبة كبيرة من المحفظة الاستثمارية للصندوق، إلا أنه قد تتعرض أنشطة التطوير العقاري إلى مخاطر عديدة. وتشمل المخاطر المتعلقة ببناء وتسويق مشروع عقاري جديد على سبيل المثال لا الحصر: (أ) التأخر في استكمال الأعمال. (ب) زيادة التكاليف. (ج) عدم المقدرة على تأمين عقود إيجار بمستويات دخل مأمولة؛ و (د) قوة قاهرة ناجمة عن عوامل خارجة عن سيطرة الصندوق والتي تتعلق بشكل خاص بأنشطة البناء والتطوير العقاري (بما في ذلك الأحوال الجوية والظروف البيئية السلبية ونقص في مواد البناء في السوق)، التي من شأنها أن تعيق إنجاز مشاريع التطوير العقاري. ويشار إلى أن بدء مشروع جديد يحمل أيضا مخاطر أخرى مثل تلك المتعلقة بتخصيص استخدام الأراضي، ونسب الإشغال والحصول على الموافقات الحكومية المطلوبة والتصاريح وتحمل تكاليف التطوير فيما يتعلق بالمشاريع التي لم يتم استكمالها. وسوف يكون للاستكمال الإيجابي لمثل تلك المشاريع الأثر المباشر والكبير على قيمة الوحدات وأي فشل في استكمال المشروع يمكن أن يقلل من الأرباح وصافي قيمة أصول الصندوق.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

◄ مخاطر التمويل:

من المحتمل أن يتم الحصول على تمويل للصندوق بهدف تحسين نسبة العوائد التي يجنيها الصندوق، وعليه قد يؤثر أي تغيير في تكلفة التمويل أو شروط التمويل بشكل سلبي على أداء الصندوق أو أن يؤدي إلى خسارة رأس المال المستثمر. فعلى سبيل المثال، قد يسبب التمويل تغيرات عشوائية في قيمة أصول الصندوق أو قد تعرضه لخسارة تفوق مبلغ استثماره. وحيث أن الحصول على التمويل يخلق فرصة لزيادة العوائد إلا أنه في نفس الوقت ينطوي على درجة عالية من الخطر المالي وقد يؤدي إلى تعريض الصندوق واستثماراته إلى عوامل أخرى مثل ارتفاع تكلفة التمويل والركود الاقتصادي. وعلاوة على ذلك، فإنه عاده ما يتم رهن أصول الصندوق إلى الجهة المُقْرِضة للصندوق، ويمكن أن تقوم تلك الجهة المُقْرِضة بالمطالبة بالأصول فور حدوث أي تخلف عن السداد (حسبما هو مشروط في وثائق التمويل) من جانب الشركة ذات الغرض الخاص أو من جانب مدير الصندوق أو الصندوق ذاته. وبهذا الخصوص، يشار إلى أنه سيقوم الصندوق بالاستحواذ على كافة العقارات المكونة للمحفظة الاستثمار المستهدفة ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق دون أي رهونات. فعلى سبيل المثال، يعتزم الصندوق بالاستحواذ على مستشفى أن أم سي التخصصي السلام الذي تم رهنه من قبل البائع لصالح وزارة المالية السعودية بموجب تسهيلات مقدمة من الوزارة لصالح البائع، وذلك بعد سداد التمويل وفك الرهن عليه، إلا أنه من المحتمل أن تستغرق إجراءات فك الرهن لصالح الوزارة وقتاً طويلاً لاستيفاء الشروط والمتطلبات الخاصة بالوزارة قبل فك الرهن مما قد يؤثر على عملية استحواذ الصندوق على العقار المذكور. إضافة، يشار إلى أنه قد يتم رهن العقارات المكونة لمحفظة الاستثمار المستهدفة ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد نقل ملكيتها إلى الصندوق، وذلك مما يعرضها أيضا لمخاطر التمويل المذكورة في هذه الفقرة. وبالتالي، قد تتأثر العوائد المستحقة لمالكي الوحدات بالصندوق بشكل سلبي في حال مطالبة مصرف الراجحي بالأصول المرهونة

◄ مخاطر الإجراءات التي يتخذها المنافسون:

يتنافس الصندوق مع ملاك ومشغلين ومطورين عقاريين آخرين في المملكة العربية السعودية، وقد يمتلك بعضهم عقارات مشابهة للعقارات التي يمتلكها الصندوق في نفس النطاق الذي تقع فيه العقارات. وإذا قام منافسو الصندوق بتأجير أماكن سكنية و/أو تجارية مماثلة للعقارات التي يمتلكها الصندوق أو بيع أصول مماثلة لهذه للعقارات التي يمتلكها الصندوق بقيمة أقل من تقويم الصندوق للأصول القابلة للمقارنة، فإن الصندوق قد لا ينجح في تأجير المساحة التجارية والسكنية بأسعار أو وفق شروط مناسبة أو قد لا ينجح في ذلك على الإطلاق. وبالتالي، قد يتكبد الصندوق تكاليف ومصاريف إضافية لأغراض الاحتفاظ بالعقارات وقد يتعرّض لخسارة الدخل المحتمل كنتيجة لعدم تأجير أو استغلال العقارات الأساسية. وبناءً عليه، قد يتأثر الدخل المتوقع لمالكي الوحدات سلباً.

◄ مخاطر تقديم الضمانات عند بيع الاستثمار:

قد يُطلب من الصندوق عند بيع البعض من استثماراته أن يقدم ضمانات حول الأعمال والأوضاع المالية للاستثمار مثل تلك التي تتم بخصوص بيع أي عقار، وقد يُطلب منه ضمان تعويض المشترين لتلك الاستثمارات للحد الذي تكون فيه تلك الضمانات غير دقيقة. وقد ينتج عن تلك الترتيبات التزامات طارئة، قد تُخفِض عوائد مالكي الوحدات أو قد يُطلب تمويلها في النهاية من جانب الصندوق. وبالإضافة إلى ذلك، تنص المستندات المنظمة للصندوق على أن الصندوق يضمن تعويض مدير الصندوق والتابعين له بما في ذلك مسؤوليه ومديريه وشركائه وموظفيه ومساهميه وأعضاء مجلس إدارته وغيرهم من الوكلاء، عن المطالبات والخسائر والأضرار والنفقات الناجمة عن نشاطاته نيابة عن الصندوق، وقد تؤثر التزامات التعويض تلك بشكل جوهري على عوائد المستثمرين.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

- مخاطر عدم القدرة على التخارج من استثمارات الصندوق بشروط جيدة ومواتية:

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 بناءاً على شروط جيدة تعتمد على عوامل خارج سيطرته بما في ذلك المنافسة من جانب بائعين آخرين وتوافر مصادر التمويل لمشترين محتملين. وفي حال لم يتمكن الصندوق من التصرف في أصوله بناءً على شروط مناسبة أو في توقيت مناسب فإن وضعه المالي ونتائج العمليات والتدفق النقدي وقدرته على توزيع الأرباح على مالكي الوحدات قد تتأثر سلباً.

- مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية:

قد تتأثر نتائج الصندوق بشكل سلبي إذا كان هناك عدد كبير من المستأجرين غير قادرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية. وبالإضافة إلى ذلك، في حال لجوء مستأجر ما إلى الحماية المتوفرة بموجب أنظمة الإفلاس أو الإعسار أو أية أنظمة مماثلة، قد يتم إنهاء عقد الإيجار الخاص به وينتج عن ذلك انخفاض في التدفق النقدي للصندوق. وفي حال وجود عدد كبير من حالات الإخلال بالالتزامات و/ أو حالات الإفلاس من المستأجرين، فإن التدفق النقدي الخاص بالصندوق وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات لمالكي الوحدات قد تتأثر سلباً، وذلك لا سيما نظراً لعدم وجود ضمانات أو كفالات تضمن تأدية التزامات المستأجرين بموجب عقود الإيجار.

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

سوف يستمد الصندوق معظم دخله من مبالغ الإيجار التي يسددها مستأجرو العقارات. وبناءً عليه، فإن الوضع المالي للصندوق ونتائج العمليات والتدفق النقدي وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات للمستثمرين قد تتأثر جميعها سلباً في حال لم يتمكن الصندوق من إعادة تأجير العقارات بشكل فوري أو تجديد عقود الإيجار أو في حال كانت القيمة الإيجارية عند التجديد أو إعادة التأجير أقل بكثير من المتوقع. وعند انتهاء أي عقد إيجار، لا يوجد أي ضمان على أن العقد سوف يتم تجديده أو أنه سوف يتم إيجاد مستأجر بديل. وقد تكون شروط أي عقد إيجار لاحق بعوائد أقل 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 بمستويات الطلب من جانب المستأجرين ولكن أيضاً بعدد العقارات الأخرى التي تنافس عقارات الصندوق في اجتذاب المستأجرين.

- مخاطر الخسائر غير المؤمنة:

سوف يحتفظ الصندوق على نفقته بتأمين للمسؤولية التجارية، وتأمين على الملكية، وغيرها من أنواع التأمين التي تغطي جميع الممتلكات التي يملكها ويديرها الصندوق تأميناً متوافقاً مع معايير الهيئة الشرعية، وذلك بالنوع والحدود التي يعتقد أنها كافية ومناسبة بالنظر إلى المخاطر النسبية التي تنطبق على العقار، وبتكلفة التغطية المناسبة، والممارسات الدارجة في القطاع. إن بعض الخسائر الناتجة عن الأعمال الإرهابية أو العواصف أو الفيضانات أو الحوادث الزلزالية -لا سمح الله-، قد لا تؤمن إلا ببعض القيود، من بينها الخصومات الكبيرة أو السداد المشترك وقيود 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.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

فإذا واجه الصندوق خسارة غير مؤمن عليها أو خسارة تتجاوز حدوده التأمينية فيما يتعلق بملكية إحدى العقارات أو أكثر، فإنه من المحتمل أن يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الممتلكات المتضررة، فضلاً عن العائدات المستقبلية المتوقعة من هذه الممتلكات. وبالتأكيد فإن أي خسارة من هذا القبيل من المرجح أن تؤثر سلباً على وضع الصندوق المالي ونتائج عملياته، والتدفقات النقدية الناتجة عنه، ومن ثم قدرة الصندوق على تقديم توزيعات للمستثمرين.

- مخاطر تقويم العقارات:

فضلاً عن التقييمات التي يجريها اثنين من المقيّمين المستقلين المعتمدين من قِبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، سوف يقوم مدير الصندوق بعمليات تقييم داخلية في العديد من الحالات بالنسبة للصندوق. وستكون عمليات التقييم التي يقوم بها مدير الصندوق لغرض تقدير قيمة عقار ما فقط، وليست مقياساً دقيقاً للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيع ذلك العقار، حيث أن أسعار البيع لممتلكات الصندوق يمكن تحديدها فقط عن طريق التفاوض بين المشتري والبائع. وإذا قرر الصندوق تصفية أصوله، فإن القيمة المحققة قد تكون أكثر من أو أقل من قيمة التقييم المقدرة لهذه الأصول. وفي فترات التقلبات الاقتصادية، والتي يزيد فيها عدم اليقين بالنسبة لتقديرات القيمة، وتقل العمليات المماثلة في السوق التي يمكن في مقابلها قياس القيمة، فإن الفارق يزيد ما بين القيمة المقدرة لأصل عقاري معين والقيمة السوقية النهائية لذلك الأصل. وعلاوة على ذلك، فإن عدم اليقين النسبي بشأن التدفقات النقدية في السوق المتعثرة يمكن أن يؤثر سلباً على دقة تقديرات قيمة العقار وعلى المفاوضات بين المشتري والبائع وبالتالي على العوائد النهائية لمالكي الوحدات.

- مخاطر الاستثمارات الأجنبية:

قد يعتزم الصندوق القيام بعدد من الاستثمارات، والتي قد تكون جميعها في دول غير مستقرة أو تُعَد "أسواق ناشئة". وتشمل مخاطر "الأسواق الناشئة" احتمالية حدوث أحداث معينة ذات تأثير سلبي على المستوى السياسي أو الاقتصادي، إضافة لوجود قيود حول صرف العملات ونظام التملك وفرض الضرائب التصاعدية والتوطين والقيود على حرية تحويل رؤوس الأموال ومنع الاقتراض من مصادر خارجية. وقد تتطلب بعض الاستثمارات الحصول على الموافقات الحكومية بموجب قوانين الشركات والأوراق المالية والاستثمارات الأجنبية وغيرها من القوانين المشابهة. وبالإضافة إلى ذلك، قد تعوق القيود الحكومية استلام أي توزيعات من الاستثمارات أو تحويل الملكية بهدف التخارج.

ز. عوامل الخطر الأخرى

- مخاطر الوضع القانوني:

إن الصندوق يمثل ترتيباً تعاقدياً بين مالكي الوحدات ومدير الصندوق. وهذا الترتيب التعاقدي تحكمه وتشرف عليه هيئة السوق المالية. ليس لدى الصندوق شخصيته القانونية أو الاعتبارية الخاصة ولذا فإن درجة تأييد أية جهة رسمية سعودية أو محكمة سعودية لهذا الفرق بين الوضع القانوني للصندوق والوضع القانوني لمدير الصندوق يعتبر أمراً غير واضح.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

◄ المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية:

إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند على التشريعات القائمة والمعلنة. قد تطرأ تغيرات قانونية وضريبية وزكوية وتنظيمية في المملكة أو غيرها خلال مدة الصندوق، والتي يمكن أن يكون لها تأثير سلبي على الصندوق، أو استثماراته. وقد تكون قدرة الصندوق على اللجوء للحماية القانونية في حال نشوء نزاع محدودة، وقد يتعين اللجوء إلى محاكم المملكة العربية السعودية أو أي محاكم في دول أخرى تقع العقارات المملوكة في الصندوق تحت سلطتها القضائية سعياً وراء حماية الحقوق. وتُعَد عملية التنفيذ الجبري لعقود 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 كتابات العدل، بقدر كبير من الصلاحية وحرية التقدير 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 الخاضعة لهيئة السوق المالية داخل المملكة العربية السعودية، وتحتفظ الحكومة والجهات التشريعية والتنفيذية المحلية بالحق في تقدير ضريبة الزكاة على جميع مالكي الوحدات.

◄ المخاطر الضريبية:

ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر ضريبية متنوعة غير معلومة بشكل واضح في الوقت الحالي. ويؤدي خضوع الصندوق لدفعات ضريبية إلى تخفيض المبالغ النقدية المتاحة لعمليات الصندوق فضلاً عن التوزيعات المحتملة للمستثمرين. وسوف تؤدي الضرائب التي يتكبدها المستثمرون إلى تخفيض العوائد المرتبطة بالاستثمار في الصندوق. ويجب على المستثمرين المحتملين التشاور مع مستشاريهم الضريبيين بشأن الضرائب المترتبة على الاستثمار في الوحدات وتملكها وبيعها.

◄ مخاطر ضريبة القيمة المضافة:

كما بتاريخ هذه الشروط والأحكام، لا يخضع الاستثمار في الصندوق لضريبة دخل أو ضريبة استقطاع أو ضريبة على الأرباح الرأسمالية أو أي ضريبة أخرى ذات صلة، إلا أنه تم تطبيق ضريبة القيمة المضافة في المملكة باعتباراً من يناير 2018م. وبموجب اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة الصادرة مؤخراً في المملكة، يقوم الصندوق باحتساب ضريبة القيمة المضافة على الدخل الوارد للصندوق وكذلك على جميع مصاريف الصندوق. وفي نهاية كل شهر، يتم إيداع الإقرارات الضريبية التي تحتوي على إجمالي الدخل ومصاريف الصندوق لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل ويتم عمل المقاصة بين الضريبة المستحقة على الدخل الوارد للصندوق والمصاريف المتكبدة من الصندوق، ويقوم الصندوق بسداد أو استلام المبلغ الناتج حسب الحال. إضافة، يقوم الصندوق بسداد ضريبة القيمة المضافة على المبالغ المدفوعة للاستحواذ على عقارات للصندوق، وتعكس هذه المبالغ المدفوعة في الإقرارات الضريبية للشهر ذات العلاقة ويتم استردادها من الهيئة العامة للزكاة والدخل وتعاد إلى الصندوق ولا يوجد ضمان بإستعادة هذه المبالغ. ومن المحتمل أن تتغير هذه المعاملات الضريبية في المستقبل بموجب أي تعديلات للأنظمة واللوائح ذات الصلة، وذلك مما يكون له أثر على الصندوق والمبالغ المدفوعة للهيئة العامة للزكاة والدخل، وبالتالي الدخل الموزع لمالكي الوحدات.

وفي ضوء ما ذكر، ينبغي على المستثمرين طلب المشورة فيما يتعلق بتأثير ضريبة القيمة المضافة على استثمارهم في الصندوق.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

- مخاطر الزكاة:

بمقتضى تفسير الأنظمة واللوائح الصادرة عن الهيئة العامة للزكاة والدخل، قد يتوجب على الصندوق التسجيل لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل. وحيث أن الهيئة العامة للزكاة والدخل لم تقم حتى تاريخه بفرض توريدالزكاة بل أتاحته إختياريا على صناديق الاستثمار الخاضعة لرقابة وإشراف هيئة السوق المالية أو مستثمري هذه الصناديق، إلا أن ذلك لا يعني أن الهيئة العامة للزكاة والدخل لن تقوم بتغيير منهجيتها وتقرر تطبيق الزكاة على الصناديق أو المستثمرين في هذه الصناديق في المستقبل أو بأثر رجعي؛ ويمكن أن تؤدي هذه المنهجية أيضاً إلى فرض غرامات على السداد المتأخر للزكاة. وقد يؤدي فرض الزكاة على الصندوق والدخل التأجيري للصندوق (أو غرامات التأخير المترتبة عليها) إلى انخفاض قيمة النقد المتوفر لعمليات الصندوق والتوزيعات المحتملة لمالكي الوحدات. وفي جميع الأحوال، ينبغي على المستثمرين طلب المشورة فيما يتعلق بالتزاماتهم الزكوية حول استثمارهم في الصندوق إضافةً إلى تأثير فرض الزكاة على الصندوق على موقفهم الاستثماري بشكل عام.

- مخاطر الموافقات الحكومية والبلدية:

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

- مخاطر السعودة:

قد تشترط حكومة المملكة العربية السعودية توظيف نسبة عالية من مواطني المملكة في قطاع تطوير العقارات بالمملكة. ومن غير الواضح في هذه المرحلة إلى أي مدى سوف يُطلب من الصندوق واستثماراته تنفيذ سياسات السعودة. ذلك لأن السعودة قد تتطلب توظيف موظفين إضافيين أو تقديم تدريب إضافي، وهذه التكاليف الإضافية قد تتسبب في ارتفاع تكاليف التشغيل عما هو متوقع بالأساس، وهو ما سوف يتم اقتطاعه من صافي دخل الصندوق وبالتالي قد تنخفض الأرباح الصافية المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات.

- مخاطر التقاضي مع الغير:

إن العقارات التي يستثمر بها الصندوق عاملة في قطاعات مختلفة مثل التعليم والرعاية الصحية. وقد تتعرض الشركات المشغلة لتلك العقارات لدعاوى واجراءات قضائية بشكل مستمر مما قد يؤثر على الأداء المالي لهذه الشركات والعائد للصندوق. فعلى سبيل المثال، قد تتعرض بعض الشركات العاملة في القطاع الصحي لدعاوى أو اجراءات قضائية نتيجة لمطالبات ضد الأخطاء الطبية وما شابه بحيث تؤدي نفقات المرافعة والمدافعة ضد المطالبات وسداد أي مبالغ بموجب أي تسويات أو أحكام إلى تقليل من مقدرة الشركة بسداد دفعات الإيجار المستحقة للصندوق، وذلك مما يؤثر على قيمة أصول الصندوق والسيولة النقدية المتوفرة للتوزيع على مالكي الوحدات.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

◄ مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض:

تحدد هذه الشروط والأحكام الظروف التي يتحمل فيها مدير الصندوق ومساهمي ومدراء ومسؤولي وموظفي ومستشاري الصندوق، وأعضاء مجلس إدارة الصندوق أي مسؤولية تجاه الصندوق. ونتيجة لذلك، قد يحد حق المستثمرين في التعويض بالمقارنة مع الحالات التي لا تكون مثل تلك الشروط المقيدة منصوص عليها. وبالإضافة إلى ذلك، فإن الشروط والأحكام تنص على أن الصندوق سوف يعوّض مدير الصندوق والشركات التابعة له عن المطالبات والخسائر والأضرار والمصاريف الناشئة عن تصرفاتهم نيابة عن الصندوق. وهذه الالتزامات بالتعويض من الممكن أن تؤثر بشكل جوهري على عوائد المستثمرين.

◄ المخاطر السيادية والسياسية:

قد تتأثر قيمة الصندوق واستثماراته سلبياً بالتطورات السياسية والدبلوماسية، وانعدام الاستقرار والتغيرات في السياسات الحكومية وغيرها من التطورات السياسية والاقتصادية.

◄ التوزيعات العينية:

رهناً بالالتزام بالمتطلبات التنظيمية، يجوز للصندوق إجراء توزيعات عينية بشكل عقارات أو حصص في شركات أخرى عند حل الصندوق. وفي حالة التوزيع العيني، قد يستلم مالكو الوحدات حصص في شركة أو عقارات يصعب التصرف بها وتحويلها نقداً. وقد ينشئ التوزيع العيني لأية أصول تكاليف وأعباء إدارية لم يكن المستثمرون ليتحملوها لو أن الصندوق أجرى التوزيعات نقداً.

◄ 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: "نعتقد"، "يواصل"، "تُقدّر"، "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 الفقرة (2) (و) من هذه الشروط والأحكام حيث أن هذه العوامل من الممكن أن تجعل الأحداث أو النتائج الفعلية تختلف على نحو جوهري عن أي من البيانات المستقبلية. 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 الاستثمار في أدوات وصناديق أسوق النقد والأسهم المدرجة وصناديق الاستثمار العقاري الأخرى:

يجوز للصندوق الاستثمار في أدوات أسواق النقد من خلال البنوك المحلية أو في الشركات العقارية المدرجة أو صناديق الاستثمار العقارية الأخرى المتوافقة مع معايير الهيئة الشرعية للصندوق. ويمكن أن تنخفض قيمة هذه الاستثمارات حيث أنها لا تعتبر وديعة مصرفية. بالإضافة إلى ذلك، في حال استثمار أصول الصندوق في أدوات أسواق النقد أو صناديق أسواق النقد فهنالك مخاطر ائتمانية تتمثل في عدم إمكانية أو قدرة الطرف الآخر في سداد المستحقات أو الالتزامات المترتبة عليه في الوقت المحدد أو عدم إمكانية السداد نهائياً مما قد يؤثر سلباً على التوزيعات النقدية والقيمة السوقية للوحدات، ويؤثر سلباً على التوزيعات النقدية والقيمة السوقية للوحدات.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

إن المخاطر المذكورة آنفا ليست تفسيراً وملخصاً وافياً أو مستنفذاً لكافة عوامل المخاطر في الاستثمار في وحدات الصندوق، إن الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة، ويُنصح بشدة أن يحصل كافة المستثمرين المحتملين على مشورة مستقلة من مستشاريهم المختصين.

- مخاطر عدم توافر الرخص والتصاريح الحكومية للعقارات محل الاستحواذ:

لا تتوافر شهادة إتمام البناء للعقار مركز الأندلس-جده كما بتاريخ طرح الصندوق مما قد يترتب عليه مخاطر تشغيلية من توقف العائدات الإيجارية أو مخالفات مالية. ويتعهد مدير الصندوق بتوفير شهادة إتمام البناء للعقار مركز الأندلس-جده خلال مدة لا تزيد عن 12 شهر من تاريخ طرح الصندوق الا انها لم تصدر بعد بسبب طول الإجراءات ذات العلاقه كما يتعهد بتحمل أي مخالفات مالية أو الخسائر التشغيلية أو التكاليف القانونية الناتجة بشكل مباشر عن عدم توفر شهادة إتمام البناء.

- مخاطر فرض الرسوم والضرائب على المقيمين في المملكة من الأجانب:

قامت الحكومة مؤخراً بفرض بعض الرسوم على المقيمين في المملكة من الأجانب، وذلك مما أدى إلى خروج عدد كبير من الأجانب من المملكة مما أثر سلباً على نسب الطلاب في المدارس والمستوى العام للطلب في القطاعات التي تعمل بها العقارات التابعة للصندوق، بما في ذلك القطاع التعليمي والصحي والسكني والتجاري مما قد يترتب عليه انخفاض الطلب على عقارات الصندوق وبالتالي إنخفاض الدخل التأجيري مما قد يؤثر على تقييم أصول الصندوق و سعر الوحدة في السوق.

2. إن الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة

ح. الاشتراك

1. معلومات عن الاشتراك تشمل تاريخ بداية الاشتراك ونهايته

يبلغ إجمالي قيمة أصول الصندوق عند الطرح (1,621,912,690 ر.س). ويعتزم الصندوق إلى زيادة قيمة أصول الصندوق المستهدف من خلال إصدار (43,258,427) وحدة جديدة ("الوحدات الجديدة") وسوف يتم طرح الوحدات الجديدة بسعر طرح مستهدف يعادل متوسط سعر تداول 20 يوم تداول لوحدات الصندوق يسبق تاريخ صدور موافقة هيئة السوق المالية على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق واعتماد الشروط والأحكام الخاصة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وبلغ متوسط التداول 8.8 ر.س ("سعر الطرح المستهدف") يصبح إجمالي قيمة الأصول كحد أدنى (في حال لم يتم جمع كامل قيمة الطرح الاولي لزيادة حجم قيمة أصول الصندوق) 2,407,688,540 ر.س والحد الاقصى (في حال تم جمع كامل قيمة الطرح الاولي لزيادة حجم قيمة أصول الصندوق) 2,411,396,405 ر.س.

ومن المزمع طرح (16,853,933) وحدة جديدة للاشتراك النقدي وسيتم إصدار (26,404,494) وحدة جديدة للاشتراك العيني لصالح شركة الخليج للتدريب والتعليم كجزء من قيمة الاستحواذ على العقارات الجديدة التي يعتزم الصندوق الاستحواذ عليها فيما يتعلق بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.

وسيتم طرح الوحدات الجديدة وفقًا للإجراءات المعمول بها وفقاً للضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة من هيئة السوق المالية السعودية بالإضافة إلى لائحة صناديق الاستثمار العقاري وقواعد الإدراج في السوق المالية السعودية(تداول)، حيث يتم الاشتراك مقابل المساهمات العينية والنقدية على النحو التالي:

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

	الحد الادنى لعدد الوحدات المطروحة	نسبة من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الزيادة	الحد الأعلى لعدد الوحدات المطروحة	نسبة من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الزيادة
عدد الوحدات لشركة الخليج – الاشتراك العيني	26,404,494	17.8%	26,404,494	16%
عدد الوحدات المطروحة للجمهور – الاشتراك النقدي	0	0	16,853,933	%10
إجمالي عدد الوحدات بعد زيادة اجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح	**148,605,103**	**-**	**165,459,036**	**-**

تمتد فترة الحظر على بيع الوحدات المطبقة على شركة الخليج للتدريب والتعليم لمدة ثلاث سنوات من تاريخ إدراج الوحدات المصدرة له

أ. الاشتراك العيني

بالإضافة إلى إصدار الوحدات الجديدة عن طريق الاشتراك النقدي، سيتم طرح (26,404,494) وحدة من الوحدات الجديدة لبائعي الأصول المكونة لمحفظة الاستثمار المستهدفة ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق. وعلى وجه الخصوص، فإن الصندوق سوف يقوم بـ:

- الاستحواذ على (مدارس براعم رواد الخليج العالمية - الصحافة) بسعر شراء يبلغ (20,000,000 ر.س)، يُدفع مايعادل نصف قيمة الاستحواذ من خلال إصدار (1,112,940) وحدة جديدة بسعر يعادل متوسط سعر الوحدة في السوق لأخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية وسيتم دفع المبلغ المتبقي من قيمة العقار المستحوذ عليه نقدا ؛
- الاستحواذ على (مدارس رواد الخليج العالمية - المغرزات) بسعر شراء يبلغ (ر.س210,000,000)، يُدفع مايعادل نصف قيمة الاستحواذ من خلال إصدار (11,685,867) وحدة جديدة بسعر يعادل متوسط سعر الوحدة في السوق لأخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية وسيتم دفع المبلغ المتبقي من قيمة العقار المستحوذ عليه نقدا ؛ و
- الاستحواذ على (مدرسة رواد الخليج العالمية) بسعر شراء يبلغ (ر.س244,500,000)، يُدفع مايعادل نصف قيمة الاستحواذ من خلال إصدار (13,605,688) وحدة جديدة بسعر يعادل متوسط سعر الوحدة في السوق لأخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية وسيتم دفع المبلغ المتبقي من قيمة العقار المستحوذ عليه نقدا .

وإضافة لإصدار وحدات مقابل الاشتراكات العينية، يحق لمدير الصندوق الحصول على تسهيلات تمويلية للاستحواذ على الأصول المذكورة أعلاه.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

ب. الاشتراك النقدي

سيتم إصدار (16,853,933) وحدة جديدة لمالكي وحدات الصندوق المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق ("مستحقي التخصيص") والراغبين بالاشتراك بالوحدات الجديدة كما هو موضح في آلية التخصيص ادناه. ويتم تخصيص ما لا يقل عن نسبة (10)% من الوحدات المصدرة مقابل الاشتراك النقدي للمستثمرين ذو الطابع المؤسسي المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب الأحقية.

وفي حال بقاء وحدات غير مشترك بها لاحقاً لفترة الطرح العام، سيقوم مدير الصندوق بتخصيص الوحدات المتبقية على مالكي الوحدات المشتركين بوحدات إضافية بما فيهم مالكي الوحدات ذو الطابع المؤسسي ورد الفائض لجميع المشتركين نقدا خلال مدة لا تزيد عن 15 يوم عمل من انتهاء فترة الطرح العام، كما يجوز لمدير الصندوق أيضًا أن يقوم بالترتيب لبائعي الأصول المكونة لمحفظة الاستثمار المستهدفة ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق لزيادة مبلغ الاشتراكات العينية مقابل الاشتراكات النقدية.

بشكل متزامن مع الاستحواذ على عقارات شركة الخليج للتدريب والتعليم سوف يتم الاستحواذ على (مستشفى أن أم سي التخصصي السلام) بسعر شراء يبلغ (ر.س163,776,224)، يُدفع بشكل نقدي:

ج. فترة الطرح العام

تبدأ فترة الطرح العام لزيادة القيمة الإجمالية في تاريخ (2019/12/12م) وينتهي في تاريخ (2019/12/18م) بمدة (5) أيام عمل ("فترة الطرح العام") بحيث تعادل خمسة (5) أيام عمل، ويجوز تمديدها لفترة مماثلة بعد موافقة هيئة السوق المالية. وتبدأ فترة الطرح خلال مدة لا تزيد على ستة (6) أشهر من تاريخ موافقة الهيئة على عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.

د. قبول الاشتراك ورد الفائض

سيخطر مدير الصندوق كل مستثمر في غضون (15) يوم عمل من تاريخ استلام طلب الاشتراك بقبول طلب الاشتراك أو رفضه، سواء كلياً أو جزئياً. وسيتم إرجاع الاشتراكات النقدية الفائضة دون أي حسم وذلك بعد خصم قيمة الوحدات المخصصة ورسوم الاشتراك خلال (15) يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح.

هـ. الإلغاء واسترداد الأموال

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

1. في حال كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور يقل عن مائتين مالك وحدة؛
2. في حال كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور يقل عن 30% من مالكي إجمالي وحدات الصندوق.
3. في حال لم يتم نقل ملكية الأصول المراد نقلها للصندوق.
4. في حالة عدم جمع مبلغ الحد الأدنى لعملية زيادة أصول الصندوق.
5. في حال إلغاء طرح الوحدات الجديدة، سيتم رد أي مبالغ اشتراكات مستلمة إلى المستثمرين في غضون 10 أيام عمل من تاريخ الإلغاء دون حسم.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

و. المستثمرون المؤهلون

سيطرح مدير الصندوق الوحدات الجديدة بما يتماشى مع نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

لمدير الصندوق الحق برفض، كلياً أو جزئياً، اشتراك أي مستثمر في الصندوق في حال كان الاشتراك مخالفاً لهذه الشروط والأحكام أو لائحة صناديق الاستثمار العقاري أو أي لوائح أخرى يتم تطبيقها من وقت لآخر من قِبَل هيئة السوق المالية أو أي جهة تنظيمية أخرى.

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

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

الاشتراك في الوحدات متاح فقط للفئات الآتية: (أ) الأشخاص الطبيعيون ممن يحملون الجنسية السعودية أو جنسية إحدى الدول الأعضاء في دول مجلس التعاون الخليجي؛ (ب) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات الاعتبارية القائمة في المملكة العربية السعودية ودول مجلس التعاون الخليجي الأخرى؛ (ج) الأجانب المقيمين في المملكة العربية السعودية؛ (د) المستثمرون الأجانب المؤهلين بموجب القواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأوراق المالية الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 1-42-2015 وتاريخ 1436/7/15هـ (الموافق لـ 2015/5/4م)؛ (هـ) المستثمرون الآخرون الذين تجيز لهم الهيئة امتلاك الأسهم المُدرجة في السوق المالية السعودية.

◄ التسجيل والإدراج

يلتزم مدير الصندوق على استيفاء المتطلبات النظامية التالية (أ) ألا يقل عدد مالكي الوحدات من الجمهور عن 200 مالك وحدة، وأن يمتلكوا 30% على الأقل من إجمالي وحدات الصندوق، و (ب) أن يتم الوفاء بأي شروط تنظيمية أخرى تحددها هيئة السوق المالية لهذا الغرض.

◄ حساب الصندوق

سوف يكون للصندوق حساباً مصرفياً منفصلاً (أو أكثر) باسمه (و/أو الشركة ذات الغرض الخاص) ويتم إيداع كافة إيرادات الصندوق في هذا الحساب. ويجوز للصندوق فتح حسابات تشغيلية إضافية وسوف يتم سحب النفقات المستحقة فيما يتعلق بتشغيل الصندوق وإدارته من تلك الحسابات.

2. بيان تفصيلي عن معلومات عن ملاك العقار الذين سيشتركون عينيا في الصندوق

فيما يلي جدول يبين فيه نسبة جميع المشتركين بزيادة إجمالي أصول الصندوق عن طريق طرح وحدات اضافية:

	الحد الادنى	نسبة من إجمالي عدد الوحدات الجديدة	الحد الأعلى	نسبة من إجمالي عدد الوحدات الجديدة
عدد الوحدات المصدرة لشركة الخليج - الاشتراك العيني	26,404,494	100%	26,404,494	61%
عدد الوحدات المطروحة للجمهور - الاشتراك النقدي	0	0	16,853,933	39%
إجمالي عدد الوحدات الجديدة*	**26,404,494**	**100%**	**43,258,427**	**100%**

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

3. قيمة اشتراك مدير الصندوق في الصندوق خلال فترة الطرح العام

يمتلك مدير الصندوق 11,911,356 وحدة في الصندوق أي ما يعادل 119,113,560 ر.س بناء على سعر الطرح الاولى عند تأسيس الصندوق. ومن المحتمل ان يقوم مدير الصندوق بالاشتراك في طرح الوحدات الجديدة ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.

4. يتعهد مدير الصندوق بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

5. الحد الأدنى والحد الأعلى للاشتراك بالصندوق

- الحد الأدنى للاشتراك

الحد الأدنى للاشتراك النقدي هو (113) وحدة تعادل مبلغ (ر.س1000). ولا ينطبق هذا الشرط على الاشتراك العيني.

- الحد الاعلى للاشتراك

الحد الأعلى للاشتراك النقدي هو (7,954,545) وحدة تعادل مبلغ (ر.س70,000,000)، ولا ينطبق هذا الشرط على الاشتراك العيني.

6. كيفية التقدم بطلب الاشتراك

يتم التقدم للاشتراك بالصندوق من خلال مدير الصندوق أو الجهات المستلمة كما هو منصوص عليه أدناه.

7. طريقة الاشتراك بالصندوق

من خلال مدير الصندوق – شركة الراجحي المالية

بإمكان المستثمرون المؤهلون الاشتراك بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق شريطة أن يكون لديهم محفظة استثمارية نشطة لدى أي شركة مالية مرخص بها من قِبل هيئة السوق المالية، وسيقوم المستثمر المؤهل بالاشتراك من خلال القنوات الإلكترونية لمدير الصندوق من خلال زيارة موقع www.alrajhi-capital.sa

- الخطوة الأولى: تجهيز متطلبات الاشتراك التالية

- صورة الكترونية من الهوية الوطنية/ الاقامة سارية المفعول.
- توفير رقم حساب بنكي (ايبان) بأسم المستثمر والتأكد من وجود مبلغ كافِ لقيمة الاشتراك ورسوم الاشتراك.

- الخطوة الثانية: تحويل مبلغ ورسوم الاشتراك

يتم تحويل كامل مبلغ الاشتراك بالإضافة إلى رسوم الاشتراك بنسبة 2% من مبلغ الاشتراك كحد أعلى ولمدير الصندوق الحق بتخفيض هذه الرسوم بحسب سياسة مدير الصندوق الداخلية المتعلقة بتخفيض الرسوم على المنتجات، خلال فترة الطرح العام وذلك على الحساب التالي:

- اسم البنك:
- اسم الحساب:
- رقم الحساب:
- رقم الأيبان:

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

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

الخطوة الثالثة: تعبئة طلب الاشتراك – خاصية الاشتراك الالكترونية

يحصل المستثمر على طلب الاشتراك من خلال زيارة موقع الإلكتروني لمدير الصندوق .www alrajhi-capital.sa. ويتوجب على المستثمر استكمال طلب الاشتراك كاملاً، وإرساله إلكترونيا بعد بالموافقة عليه من خلال استخدام خاصية الاشتراك الإلكتروني. ويقوم المستثمر كذلك بإرفاق جميع المستندات المطلوبة والموضحة في الخطوة الأولى والثانية.

ولن يتم قبول أي طلب اشتراك أو تحويل بنكي بعد انتهاء فترة الطرح العام. ولن يستطيع المستثمر تعديل البيانات الواردة في طلب الاشتراك بعد ارساله. ويمكن إلغاء الاشتراك والتقدم بطلب جديد، كما لا يمكن إلغاء الاشتراك بعد الموافقة عليه وتأكيده.

وفي جميع الحالات، يجب على المستثمرين مراعاة استكمال متطلبات الاشتراك والوثائق و تحميلها عبر خاصية الاشتراك الإلكتروني.

◄ الخطوة الرابعة: تأكيد استلام الاشتراك

سيقوم مدير الصندوق بإرسال تأكيد استلام طلب الاشتراك في الصندوق للعميل عبر البريد الإلكتروني أو من خلال رسالة نصية إلى رقم الجوال المسجل من خلال خاصية الاشتراك الإلكتروني. وذلك خلال 3 أيام عمل من تاريخ استلام مبلغ الاشتراك.

◄ الخطوة الخامسة: قبول طلب الاشتراك

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

للمستثمرين من الشركات والصناديق الاستثمارية والمحافظ الاستثمارية مراجعة احدى فروع شركة الراجحي المالية.

◄ المستندات المطلوبة من الشركات:

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

◄ المستندات المطلوبة للصناديق الاستثمارية

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

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

◄ المستندات المطلوبة للمحافظ الاستثمارية

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

◊ ملاحظات

- يجب على العميل التأكد من صحة البيانات المسجلة والوثائق التي يتم تقديمها، ولا تتحمل شركة الراجحي المالية ما قد ينتج عن أي أخطاء.
- يجب على العميل مراعاة تطابق قيمة طلب الاشتراك مع الحوالات البنكية المنفذة، وسيتم رفض طلب الاشتراك في حال وجود أي اختلاف بالزيادة أو النقص.
- سيتم رفض/ عدم قبول أي مبلغ يتم تحويله من حساب غير الحساب المسجل لدى مدير الصندوق عند الاشتراك في الصندوق، ويجب أن يكون الحساب البنكي بإسم العميل.
- في حالة وجود أي استفسارات يرجى التواصل معنا عبر رقم الهاتف (920005856) أو من خلال البريد الالكترونيcustomerservice@alrajhi-capital.com

◄ من خلال الجهات المستلمة (مصرف الراجحي)

بإمكان المستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى مصرف الراجحي ومحفظة استثمارية نشطة، وسيقوم المستثمر بالاشتراك من خلال القنوات الإلكترونية للبنك أو من خلال فروعه في مدن المملكة العربية السعودية.

◄ عند الاشتراك، يتوجب إرفاق المستندات التالية حسب فئة المستثمر:

- المستندات المطلوبة من جميع المستثمرين

طلب الاشتراك (ورقياً أو الكترونيا، حسب الحال) موقعا ومستكمل بشكل كامل مع التأكد من وجود رصيد كافِ لمبلغ الاشتراك ورسوم الاشتراك.

- المستندات المطلوبة من الأفراد

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

8. طريقة اشتراك التابعين والقصر بالصندوق

يتم قبول اشتراكات التابعين والقصر في الصندوق من خلال الولي الشرعي أو المتبوع، ويتم تقديم الوثائق التالية الخاصة بالقصر والتابعين لمدير الصندوق:

- بطاقة الهوية للسعوديين أو الخليجيين أو جواز السفر والإقامة للقصر المقيمين لمن أعمارهم من 15 سنة هجرية إلى 18 سنة هجرية، أو دفتر العائلة (أو ما يعادله كإثبات هوية لغير السعوديين) للقصر ممن أعمارهم دون 15 سنة هجرية أو التابعين؛
- بطاقة الهوية للسعوديين أو الخليجيين أو جواز السفر والإقامة للمقيمين، للولي الشرعي مقدم الطلب.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

9. الآلية التي سيتبعها مدير الصندوق لتخصيص الوحدات للمشتركين

تم تخصيص الوحدات النقدية المطروحة أولاً لمالكي وحدات الصندوق المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق والراغبين بالاشتراك بالوحدات النقدية الجديدة، نسبةً وتناسباً فيما بينهم، ومن ثم يتم تخصيص الوحدات النقدية المتبقية (إن وجدت) على بقية المستثمرين من غير مالكي الوحدات بحسب قرار مدير الصندوق، ورد الفائض (إن وجد) لجميع مالكي الوحدات (بشيك مصدق يتم إرساله بالبريد العادي على عنوان المستثمر المحدد في طلب الاشتراك، أو بحوالة بنكية إلى حسابه المحدد في طلب الاشتراك)، خلال مدة لا تزيد عن خمسة عشر (15) يوم عمل من انتهاء فترة الطرح للوحدات الإضافية الموضحة في هذه الشروط والأحكام، على أن تنقل ملكية العقار المراد الاستحواذ عليه لمصلحة الصندوق وأن يتم إدراج الوحدات الجديدة في السوق خلال مدة لا تزيد عن ستين (60) يوم عمل من انتهاء فترة الطرح العام.

10. آلية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو مساهمات نقدية، أو كليهما (إن وجدت)

يمكن زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو نقدية أو كليهما، وفق الآلية الآتية:

أ. يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات على طرح وحدات إضافية للصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما، وفق المادة (26) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

ب. يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة الهيئة على طرح وحدات إضافية للصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية، أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما.

ج. يجب أن يبدأ مدير الصندوق بطرح وحدات الصندوق الإضافية خلال (6) أشهر من تاريخ موافقة الهيئة على الطلب. وفي حال عدم قيام مدير الصندوق بذلك خلال المدة المحددة، فإن موافقة الهيئة تعد ملغاة.

د. في حال كانت زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات نقدية أو نقدية وعينية فيجب أن لا تتجاوز فترة الطرح مدة (60) يوماً بحد أقصى.

هـ. في حال تم جمع قيمة الوحدات المراد طرحها، فإنه يجب تخصيص الوحدات المطروحة لمالكي وحدات الصندوق المسجلين يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات أولاً ومن ثم تخصيص الوحدات المتبقية - إن وُجدت - على بقية المشتركين، ورد الفائض لجميع المشتركين نقداً - إن وُجد - خلال مدة لا تزيد على (15) يوماً من انتهاء فترة الطرح الموضحة شروط وأحكام الصندوق، على أن تُنقل ملكية العقار المراد الاستحواذ عليه أو منفعته لمصلحة الصندوق خلال مدة لا تزيد على (60) يوماً من انتهاء فترة الطرح.

و. في حال كانت زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية، يتم تخصيص الوحدات الإضافية للمشتركين بشكل عيني فوراً بعد موافقة ملاك الوحدات الوحدات المشار إليها الفقرة الفرعية (أ) أعلاه على أن تُنقل ملكية العقار المراد الاستحواذ عليه أو منفعته لمصلحة الصندوق خلال مدة لا تزيد على (60) يوماً من تاريخ موافقة ملاك الوحدات.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

ز. مع مراعاة ما ورد الفقرة الفرعية (ج) أعلاه، وفي حال عدم جمع الحد الأدنى المطلوب جمعه والموضح في شروط وأحكام الصندوق، يجب على مدير الصندوق إلغاء الطرح وإعادة أموال المشتركين دون أي خصم خلال مدة لا تزيد على (5) أيام من انتهاء فترة الطرح.

ح. يجب على مدير الصندوق تقديم ملحق تكميلي لشروط وأحكام الصندوق إلى الهيئة لكل عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية، أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما وفقاً لمتطلبات الملحق (14) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

ط. يجب على مدير الصندوق نشر الملحق التكميلي لشروط وأحكام الصندوق المشار إليه في الفقرة الفرعية (س) أعلاه في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق).

11. الجدول الزمني المتوقع لآلية طرح الوحدات الجديدة

الإجراء	المدة الزمنية المتوقعة
الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على زيادة إجمالي قيمة الأصول أصول الصندوق	2019/10/02م
الحصول على موافقة ملاك الوحدات	(10) أيام عمل من تاريخ الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على طرح الصندوق
الإعداد والتنسيق مع الجهات المستلمة حول طرح وحدات الصندوق	5 أيام عمل من تاريخ الحصول على موافقة ملاك الوحدات على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
فترة الطرح العام	5 أيام عمل و التي تبدأ من (2019/12/12م) الموافق (1441/04/15هـ) و تنتهي في (2019/12/18م) الموافق (1441/04/21هـ)
تمديد فترة الطرح العام (في حال عدم تغطية الصندوق)	5 أيام عمل تبدأ من (2019/12/19م) الموافق (1441/04/22هـ) و تنتهي في (2019/12/25م) الموافق (1441/04/28هـ)
قبول أو رفض طلب الإشتراك	يخطر وكيل الطرح و الجهات المستلمة المستثمر بتأكيد أو رفض إشتراكه خلال خمسة (5) أيام عمل من تاريخ اقفال فترة الطرح العام
تخصيص الوحدات من قبل مدير الصندوق	15 يوم عمل من تاريخ إقفال فترة طرح الصندوق أو من تاريخ إقفال فترة تمديد فترة الطرح العام ان لزم
رد الفائض من مبلغ الاشتراك ورسوم الاشتراك ذات العلاقة للمستثمر	15 يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح
الإستحواذ على ونقل ملكية الأصول و إدراج وحدات الصندوق	خلال مدة (60) يوم عمل من تاريخ إقفال فترة طرح الصندوق
الإلغاء و إسترداد الأموال	في حال إلغاء الطرح، سوف يتم رد جميع مبالغ الإشتراك و رسوم الإشتراك في غضون خمسة أيام عمل من تاريخ الإلغاء دون حسم

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

ط. تداول وحدات الصندوق

أ. طريقة تداول وحدات الصندوق

عند الإدراج، يجوز تداول وحدات الصندوق بنفس طريقة تداول وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في السوق المالية السعودية (تداول). وبالتالي، يجوز لمالكي الوحدات والمستثمرين التداول خلال ساعات التداول العادية في أي يوم عمل من خلال السوق المالية مباشرة أو شركات الوساطة المرخصة.

يعتبر شراء الوحدات في الصندوق عن طريق السوق المالية السعودية (تداول) إقراراً من المشتري بأنه قد اطلع ووافق على هذه الشروط والأحكام.

يكون التداول في وحدات الصندوق خاضع لرسوم تداول يتم تسويتها حسبما هو سائد في السوق. ويكون مالك الوحدات مسؤولاً عن رسوم التداول.

ب. الحالات التي يتم فيها تعليق الصندوق و\أو الغاء الإدراج

ووفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، يجوز لهيئة السوق المالية في أي وقت تعليق تداول وحدات الصندوق أو إلغاء إدراجها حسبما تراه مناسبا، في أي من الحالات الآتية:

1. إذا رأت الهيئة أن الصندوق أو أعماله أو مستوى عملياته أو أصوله لم تعد مناسبة لاستمرار إدراج وحداته في السوق.
2. إذا رأت الهيئة أن أمين الحفظ أخفق إخفاقا تراه الهيئة جوهريا في الالتزام بالنظام ولوائحه التنفيذية وقواعد السوق.
3. عند تضمن تقرير مراجع الحسابات على القوائم المالية للصندوق رأي معارض أوامتناع عن إبداء الرأي إلى حين إزالة الرأي العارض أو الامتناع عن إبداء الرأي.
4. إذا رأت ذلك ضرورياً لحماية المستثمري أو للمحافظة على سوق منتظمة.
5. إذا أخفق مدير الصندوق أو أمين الحفظ إخفاقاً تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بالانظمة واللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية.
6. في حال كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور يقل عن مائتين أو في حال كانت ملكية مالكي الوحدات من الجمهور تقل عن 30% من إجمالي وحدات الصندوق.

ي. سياسة توزيع الأرباح

يستهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية بشكل ربع سنوي ابتداءً من عام 2023م، وذلك عن الفترات المالية المنتهية في شهر مارس وشهر يونيو وشهر سبتمبر وشهر ديسمبر بحيث تدفع توزيعات الأرباح لكل فترة مالية خلال الربع الذي يليها ابتداءً من الربع الأول من عام 2023م. وسيتم توزيع أرباح النصف الثاني من عام 2022م نهاية فبراير 2023م، على ألا تقل التوزيعات عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية، وذلك باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية الأساسية والتي يتم إعادة استثمارها في أصول استثمارية أخرى بما يخدم مصالح مالكي الوحدات.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

ك. إنهاء الصندوق وتصفيته

1. الحالات التي تؤدي إلى انتهاء الصندوق

دون الإخلال بما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري أو أي تعديل عليها، يلغى إدراج وحدات الصندوق بإحدى الحالات الآتية:

أ. انتهاء المدة المحددة للصندوق.

ب. تحقق الغرض الذي تم إنشاء الصندوق من أجله.

ج. توافر حالة من حالات الإنقضاء التالية:

- في حال تسييل كافة أصوله وتم توزيع جميع العائدات من هذا التسييل على مالكي الوحدات بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.
- في حال أي تغيير للأنظمة أو اللوائح أو المتطلبات النظامية الأخرى أو تغييرات جوهرية لظروف السوق في المملكة العربية السعودية واعتبر مدير الصندوق ذلك سبباً مبرراً لإنهاء الصندوق.
- اتخاذ إجراءات إفلاس أو تصفية ضد مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق.
- إذا تم طلب إنهاء الصندوق وفقاً لقرار من هيئة السوق المالية أو بموجب أنظمتها.

د. عند رغبة مدير الصندوق إنهاء الصندوق في غير الحالات الموضحة في هذه الشروط والأحكام، وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

يلزم إشعار الهيئة ومالكي الوحدات عند تحقق أي من الحالات المشار إليها في الفقرتين (ب و ج) من هذه الفقرة خلال (ثلاثين) يوم عمل من تاريخ حدوثها.

2. الاجراءات المتبعة لانهاء وتصفية الصندوق والخطة الزمنية للتصفية

أ. يجب على مدير الصندوق إتمام مرحلة بيع أصول الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم قبل انتهاء مدة الصندوق.

ب. يجوز لمدير الصندوق تمديد مدة الصندوق وذلك لإتمام مرحلة بيع الأصول أو لأي ظرف آخر وفقاً لموافقة مالكي الوحدات على التغيير الأساسي حسب الفقرة (2) (غ) من هذا الشروط والأحكام.

ج. لغرض إنهاء الصندوق يجب على مدير الصندوق إعداد خطة وإجراءات إنهاء الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات، ويجب عليه الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على هذه الخطة قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن.

د. يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة كتابياً بتفاصيل خطة وإجراءات إنهاء الصندوق قبل مدة لا تقل عن (21) يوم عمل من التاريخ المزمع إنهاء الصندوق فيه ودون الإخلال بهذه الشروط والأحكام. ويجب على مدير الصندوق اشعار مالكي الوحدات بذلك من خلال النشر على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق.

هـ. يجب على مدير الصندوق الالتزام بخطة وإجراءات إنهاء الصندوق الموافق عليها وفقًا للفقرة الفرعية (د) أعلاه.

و. يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة كتابياً بانتهاء الصندوق خلال (10) أيام عمل من انتهاء مدة الصندوق وفقاً للمتطلبات الواردة الفقرة (د) من الملحق (12) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري. ويجب على مدير الصندوق اشعار مالكي الوحدات بذلك من خلال النشر على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

ز. يجب على مدير الصندوق إنهاء الصندوق فور حصول أي من الأحداث المذكورة في الفقرة (2) (ي) (1) (ج) أعلاه وإشعار الهيئة كتابياً خلال (5) أيام عمل من وقوع الحدث الذي يوجب إنهاء الصندوق. ويجب على مدير الصندوق اشعار مالكي الوحدات بذلك من خلال النشر على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق.

ح. في حال انتهاء مدة الصندوق ولم يُتِم مدير الصندوق مرحلة بيع أصول الصندوق خلال مدته فيجب على مدير الصندوق تصفية الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم خلال مدة لا تتجاوز (6) أشهر من تاريخ انتهاء مدة الصندوق.

ط. لغرض تصفية الصندوق، يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على خطة وإجراءات تصفية الصندوق قبل القيام بأي إجراء هذا الشأن.

ي. يجب على مدير الصندوق الالتزام بخطة وإجراءات تصفية الصندوق الموافق عليها وفقاً للفقرة الفرعية (ط) أعلاه.

ك. يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة كتابياً بانتهاء تصفية الصندوق خلال (10) أيام عمل من انتهاء تصفية الصندوق وفقاً للمتطلبات الواردة الفقرة (د) من الملحق (12) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري. ويجب على مدير الصندوق اشعار مالكي الوحدات بذلك من خلال النشر على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق.

ل. يجب على مدير الصندوق أن يعامل بالمساواة جميع مالكي الوحدات أثناء عملية إنهاء الصندوق أو تصفيته.

م. يجب على مدير الصندوق توزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم فور انتهاء مدة الصندوق أو تصفيته دون تأخير وبما لا يتعارض مع مصلحة مالكي الوحدات وهذه الشروط والأحكام.

ن. يجب على مدير الصندوق الإعلان بموقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق)، عن انتهاء مدة الصندوق أو مدة تصفيته.

س. يجب على مدير الصندوق تزويد مالكي الوحدات بتقرير إنهاء الصندوق وفقاً لمتطلبات الملحق (13) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري خلال مدة لا تزيد على (70) يوم عمل من تاريخ اكتمال إنهاء الصندوق أو تصفيته متضمنًا القوائم المالية النهائية المراجعة للصندوق عن الفترة اللاحقة لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

ع. للهيئة عزل مدير الصندوق عن عملية التصفية حال صدور قرار خاص للصندوق من مالكي وحدات الصندوق، على أن يعيّن المصفي البديل نفس الاجتماع الذي تم فيه تصويت مالكي الوحدات على عزل مدير الصندوق.

ف. في حال عزل مدير الصندوق عن أعمال التصفية، يجب على مدير الصندوق التعاون بشكل كامل على نقل مسؤوليات التصفية إلى المصفي المعيَّن وأن ينقل إليه جميع المستندات المرتبطة بالصندوق والتي تمكنه من إتمام أعمال التصفية خلال (20) يوم عمل من صدور قرار الهيئة بعزل مدير الصندوق وتعيين مصف بديل.

ص. يجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات من خلال النشر على موقعه الإلكتروني والموقع الاكتروني لتداول حال صدور قرار الهيئة بعزل مدير الصندوق وتعيين مصفي بديل بموجب الفقرة الفرعية (ع) أعلاه.

ق. في جميع الأحوال، يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة كتابياً بشكل فوري ودون أي تأخير بأي أحداث أو مستجدات جوهرية خلال فترة تصفية الصندوق. ويجب على مدير الصندوق اشعار مالكي الوحدات بذلك من خلال النشر على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

ل. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

1. الرسوم و الأتعاب و طريقة حساب الرسوم

نوع الرسوم	نسبة الرسوم أو الأتعاب	المبلغ المفروض	الحد الأعلى للرسوم	جهة الدفع	طريقة الحساب	وقت الدفع
رسوم الاشتراك	2%من المبلغ المشترك به والمخصص	لا ينطبق	2%من المبلغ المشترك به والمخصص	المستثمر	يدفع المستثمر لمدير الصندوق رسوم اشتراك كحد أقصى 2% من المبلغ المشترك به والمخصص، وذلك خلال فترة الطرح الأولي أو عند أي زيادة لإجمالي قيمة أصول الصندوق وتنطبق هذه الرسوم على المشتركين بمقابل عيني والمستثمرين الجدد ولا تشمل حملة الوحدات الحاليينالقائمين كما في تاريخ إجتماع مالكي الوحدات، و في كلا الحالتين يتم دفعها من قبل المستثمر كمبلغ إضافي على مبلغ الاشتراك، لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق	تدفع مرة واحدة عند الاشتراك الأولي بالصندوق أو زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
أتعاب الإدارة	0.8%من إجمالي قيمة أصول الصندوق	لا ينطبق	0.8%من إجمالي قيمة أصول الصندوق	الصندوق	رسوم سنوية تحمل على الصندوق بشكل يومي من إجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر تقييم بعد خصم المصاريف تحتسب بشكل يومي وتُدفع كل ثلاثة أشهر، ابتداءً من تاريخ الإدراج. وتُدفع أول دفعة لأتعاب الإدارة على أساس تناسبي بحيث يُؤخذ بعين الاعتبار الأيام التي مضت من ربع السنة الميلادية. وفي حال لم يكن لدى الصندوق سيولة نقدية كافية متوفرة لدفع أتعاب الإدارة في بداية ربع السنة الميلادية، يمكن تأجيل دفع الأتعاب لحين توفر سيولة نقدية كافية لدى الصندوق. لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق.	تدفع كل ثلاثة أشهر
رسوم الحفظ	لا ينطبق	120,000 ر.س	200,000 ر.س	الصندوق	يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسم سنوياً بقيمة 120,000 ريال وبحد أقصى 200,000 ريال سعودي تحتسب وتدفع بشكل نصف سنوي. لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق	تدفع بشكل نصف سنوي

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

نوع الرسوم	نسبة الرسوم أو الأتعاب	المبلغ المفروض	الحد الأعلى للرسوم	جهة الدفع	طريقة الحساب	وقت الدفع
رسوم نقل الملكية	1% من سعر الشراء أو البيع لكل عقار يستحوذ عليه أو يبيعه الصندوق	لا ينطبق	1% من سعر الشراء أو البيع لكل عقار يستحوذ عليه أو يبيعه الصندوق	الصندوق	يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسم نقل ملكية بقيمة 1% من سعر الشراء أو البيع لكل عقار يستحوذ عليه أو يبيعه الصندوق لقاء جهود مدير الصندوق للاستحواذ على او لبيع أي استثمار. وتُدفع رسوم نقل الملكية عند استكمال كل عملية استحواذ أو بيع للعقار. لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق.	تدفع مرة واحدة عند شراء أو بيع العقار
أتعاب هيكلة التمويل	2% من المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية لصالح الصندوق	لا ينطبق	2% من المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية لصالح الصندوق	الصندوق	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة التمويل بما يعادل نسبة 2% من المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية لصالح الصندوق. ولن يتم تطبيق هذه الرسوم على التمويل الحالي المقدم لصندوق الراجحي للدخل العقاري في عملية الطرح الأولي. لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق.	تدفع مرة واحدة عند الحصول على أي تسهيلات بنكية
أتعاب مراجع الحسابات	لا ينطبق	55,000 ر.س	55,000 ر.س	الصندوق	يدفع الصندوق للمحاسب القانوني لمراجع الحسابات أتعاب بقيمة 55,000 ر.س سنوياً، كمبلغ مقطوع تحتسب على الصندوق بشكل يومي وتُدفع بشكل نصف سنوي. لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق.	تدفع بشكل نصف سنوياً

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

نوع الرسوم	نسبة الرسوم أو الأتعاب	المبلغ المفروض	الحد الأعلى للرسوم	جهة الدفع	طريقة الحساب	وقت الدفع

يتحمل الصندوق أتعاب إدارة الممتلكات لعقار مركز الأندلس بمبلغ سنوي يعادل 1,176,000 ر.س في حال كان دخل العقار أقل من 14 مليون ريال في السنه.
وترتفع اتعاب إدارة مركز الأندلس بارتفاع مدخوله على النحو التالي:

- 1,356,000 ر.س سنويا إذا بلغ دخله الإجمالي 14 مليون ر.س بما يعادل 9.69% من إجمالي الدخل.
- ثم تبلغ الأتعاب 1,476,000 ر.س إذا بلغ دخله الإجمالي 15 مليون ر.س بما يعادل 9.84% من إجمالي الدخل
- ثم تبلغ الأتعاب 1,596,000 ر.س إذا بلغ دخله الإجمالي 16 مليون ر.س بما يعادل 9.98% من إجمالي الدخل.

يبدأ عقد إدارة الممتلكات لعقار مركز الأندلس مع شركة أولات للتنمية المحدودة في 1 أغسطس 2017 ويمتد الى ثلاث سنوات.
كما يتحمل الصندوق أتعاب إدارة الممتلكات لعقار مكتبة جرير بمبلغ سنوي يعادل 480,000 ر.س تدفع لمدير العقار المستقل شركة أولات للتنمية المحدودة. ويبدأ عقد إدارة الممتلكات لعقار مكتبة جرير مع شركة أولات للتنمية المحدودة في الربع الثالث لعام 2018 ويمتد الى سنتين يتجدد العقد بشكل تلقائياً بعد انتهاء المدة الأساسية لمدة سنة ميلادية واحدة قابلة لتجديد لمدد مماثلة مالم يخطر احد الطرفين الأخر بعدم رغبته بالتجديد قبل أنتهاء المدة الاساسية او المجددة من العقد ب 90 يوم على الأقل.
يتحمل الصندوق أتعاب إدارة الممتلكات لعقاري راما بلازا والأنوار بلازا بنسبة 7.5% من القيمة الايجارية المحصلة تدفع لمدير العقار المستقل شركة الأصول المستديمة للخدمات العقارية . ويبدأ عقد إدارة الممتلكات للعقارين خلال الربع الأول من عام 2024 لمدة سنة واحدة قابلة للتمديد لمدد مماثلة مالم يخطر احد الطرفين الأخر بعدم رغبته بالتجديد قبل أنتهاء المدة الاساسية او المجددة من العقد ب 90 يوم على الاقل.
يتحمل الصندوق أتعاب إدارة الممتلكات لعقاري النرجس بلازا والواحة مول وهي كالاتي عقار النرجس بلازا بنسبة 8% من القيمة الايجارية المحصلة باستثناء المستأجر أسواق التميمي بنسبة 5% من القيمة الايجارية المحصلة تدفع لمدير العقار المستقل شركة الأصول المستديمة للخدمات العقارية وعقار الواحة مول بنسبة 7.5% من القيمة الايجارية المحصلة "باستثناء المستأجر لاندمارك نسبة 5% من الايجار المحصل بالإضافة الى 25,000 ر.س شهرياً و5% من الايجار المحصل من المستأجرين الجدد لمدة سنة واحدة فقط. تدفع لمدير العقار المستقل شركة الأصول المستديمة للخدمات العقارية . ويبدأ عقد إدارة الممتلكات للعقارين خلال الربع الأول من عام 2025 لمدة سنة واحدة قابلة للتمديد لمدد مماثلة مالم يخطر احد الطرفين الأخر بعدم رغبته بالتجديد قبل أنتهاء المدة الاساسية او المجددة من العقد ب 90 يوم على الاقل.
ولا توجد أتعاب إدارة ممتلكات لأصول الصندوق الأخرى في الوقت الحالي حيث أن المستأجر يقوم بمهام إدارة الأملاك، ولكن قد يتم تعيين شركة إدارة ممتلكات في حال دعت الحاجة بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق والإفصاح لمالكي الوحدات، وسيقوم مدير الصندوق بالتأكد من أن أتعاب مديري الممتلكات ستتم بالتفاوض على أساس تجاري بحت ومستقل ومتوافق مع أسعار السوق. لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق.

أتعاب إدارة الممتلكات

اسم العقار	تاريخ بدء عقد الإيجار	تاريخ انتهاء عقد الإيجار	مدة العقد	يدار العقار من قبل
لولو هايبرماركت، الرياض	1 ديسمبر 2014م	25 ابريل 2029م	14.4 سنة	يتم ادارة العقار بشكل كامل من قبل المستأجر
نرجس بلازا، الرياض	24 يونيو 2015م	3 مارس 2025م	10 سنوات هجرية	
مدرسة الفارس العالمية، الرياض	1 يوليو 2011م	27 يونيو 2026م	15 سنة	
بنده، خميس مشيط	24 مارس 2014م	22 مارس 2029م	15 سنة	
هايبر بنده، المروة، جدة	12 نوفمبر 2013م	10 نوفمبر 2028م	15 سنة	
بنده، الروضة، جدة	27 فبراير 2014م	25 فبراير 2029م	15 سنة	
بنده، مدائن الفهد، جدة	4 سبتمبر 2014م	2 سبتمبر 2029م	15 سنة	
بلو تاور، الخبر	11 مارس 2018م	10 مارس 2023م	5 سنوات	
مستودعات اللؤلؤة، الرياض	6 مارس 2018م	5 مارس 2023م	5 سنوات	
مستودعات لولو المركزية	16 ديسمبر 2016م	15 ديسمبر 2031م	15 سنة	
أنوار بلازا، الرياض	تواريخ متعددة لكل عقد	تواريخ متعددة لكل عقد	تتراوح غالباً من سنة فأكثر حسب إتفاق الطرفين	شركة الأصول المستديمة للخدمات العقارية (مدير عقار مستقل ومتخصص بإدارة العقارات)
راما بلازا، الرياض	تواريخ متعددة لكل عقد	تواريخ متعددة لكل عقد	تتراوح غالباً من سنة فأكثر حسب إتفاق الطرفين	
مركز الأندلس، جدة	1 أغسطس 2017م	1 اغسطس 2020م	3 سنوات	شركة أولات (مدير عقار مستقل ومتخصص بإدارة العقارات)
مكتبة جرير، الرياض	الربع الثالث لعام 2018م	الربع الثالث لعام 2020م	سنتين قابلة لتجديد تلقا ئياً	
مستودعات لولو المركزية	1 أبريل 2017م	31 مارس 2032م	15 سنة	يتم ادارة العقار بشكل كامل من قبل المستأجر
الأصول المستهدفه				
مستشفى أن أم سي التخصصي السلام*	1 أبريل 2018م	31 ديسمبر 2033م	15.75 سنة	يتم ادارة العقار بشكل كامل من قبل المستأجر
مدارس براعم رواد الخليج العالمية - الصحافة،الرياض	لم يبدأ وسوف يبدأ فور إفراغ العقار		15 سنة	
مدارس رواد الخليج العالمية - المغرزات،الرياض			15 سنة	
مدرسة رواد الخليج العالمية، الدمام			15 سنة	

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

نوع الرسوم	نسبة الرسوم أو الأتعاب	المبلغ المفروض	الحد الأعلى للرسوم	جهة الدفع	طريقة الحساب	وقت الدفع
المدير الإداري الفرعي	يدفع الصندوق للمدير الإداري الفرعي " أبيكس لخدمات صناديق الاستثمار (دبي) المحدودة" أتعاب سنوية بقيمة 51,200 دولار أمريكي أي مايعادل 192,000 ر.س وسوف تزيد قيمة الأتعاب بنسبة 3.5% كل سنة ميلادية ابتداءً من شهر يناير 2020.					
أتعاب التقييم العقاري	يتم التفاوض عليها حسب الأسعار السائدة في السوق ويتم احتسابها بناءً على التكلفة الفعلية ويتم الإفصاح عنها لمالكي الوحدات. ومن المتوقع أن تبلغ التكاليف السنوية كحد أقصى 0.05% من القيمة الإجمالية لأصول إجمالي قيمة أصول الصندوق. لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق. وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت.					
رسوم رقابية لهيئة السوق المالية	لا ينطبق	7,500 ر.س	7,500 ر.س	الصندوق	يدفع الصندوق رسوم رقابية بقيمة 7,500 ر.س سنوياً، تُحتسب بشكل يومي وتُدفع على أساس سنوي. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق.	تدفع سنوياً
رسوم نشر المعلومات على موقع السوق المالية السعودية	لا ينطبق	5,000 ر.س	5,000 ر.س	الصندوق	يتحمل الصندوق رسوم النشر على موقع السوق المالية السعودية مرة واحدة سنوياً وقدرها 5,000 ر.س، تُحتسب بشكل يومي وتُدفع على أساس سنوي. لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق.	تدفع سنوياً
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	الصندوق	5,000 ر.س لكل عضو مجلس إدارة الصندوق مستقل عن كل إجتماع	5,000 ر.س لكل عضو مجلس إدارة الصندوق مستقل عن كل إجتماع	الصندوق	سيتقاضى كل عضو مجلس إدارة الصندوق مستقل مبلغ 5,000 ر.س عن كل إجتماع، وبحد أقصى 20,000 ر.س سنوياً لكل عضو مجلس إدارة الصندوق مستقل يُدفع في نهاية كل سنة أو عند انتهاء فترة التعاقد. لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق و سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت.	يُدفع في نهاية كل سنة أو عند انتهاء فترة التعاقد
مصاريف الصفقات	يتحمل الصندوق جميع مصاريف الصفقات، لأي أصل وما يتعلق به من دراسات وفحص، والتكاليف الاستشارية والقانونية ومن المتوقع أن يبلغ مجموع هذه التكاليف كحد أقصى 0.10% من القيمة الإجمالية لأصول إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً. ولا تشمل هذه المصاريف رسوم نقل الملكية وتدفع من قِبل الصندوق بناءً على التكلفة الفعلية المستحقة وسيتم الإفصاح عن ذلك إلى مالكي الوحدات. ومن المتوقع ان يبلغ مجموع هذه التكاليف كحد أقصى 10.0% من إجمالي قيمة الصندوق سنوياً. و سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت.					
رسوم التطوير	في حال قيام الصندوق بأنشطة التطوير العقاري، يستحق المطور رسوماً يتم التفاوض عليها وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها دون أي حد أدنى أو أقصى لها. ولتجنب الشك، لا تنطبق هذه الرسوم على العقارات المطورة تطويراً انشائياً. وفي حال قيام الصندوق بأنشطة التطوير العقاري سيتم الإفصاح لمالكي الوحدات عن رسوم التطوير. لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق و سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت.					

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

نوع الرسوم	نسبة الرسوم أو الأتعاب	المبلغ المفروض	الحد الأعلى للرسوم	جهة الدفع	طريقة الحساب	وقت الدفع
عمولة الوساطة	2.5% من قيمة الإستحواذ لأي أصل عقاري	لا ينطبق	2.5% من قيمة الإستحواذ لأي أصل عقاري	الصندوق	يتحمل الصندوق كامل مبلغ عمولة الوساطة وهي بحد أقصى 2.5% من قيمة الإستحواذ لأي أصل عقاري ولن تطبق هذه الرسوم على استحواذ العقارات المكونة لمحفظة الاستثمار المستهدفة ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.	تدفع مرة واحدة عند شراء عقار
رسوم التسجيل في السوق المالية السعودية (تداول)	لا ينطبق	400,000 ر.س	400,000 ر.س	الصندوق	تحمل على الصندوق بشكل يومي وتدفع بشكل سنوي . لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق.	تدفع سنوياً
(قد تتغير هذه **الرسوم وفقاً لأسعار الخدمة المقدمة من السوق المالية السعودية)**	لا ينطبق	50,000 ر.س بالإضافة 2 ر.س لكل مالك وحدات وبحد أقصى 500,000	500,000 ر.س	الصندوق	تحمل على الصندوق وتدفع مرة واحدة عند تسجيل الصندوق في السوق المالية السعودية . لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق.	تدفع مرة واحدة عند التأسيس
رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية (تداول).	لا ينطبق	50,000 ر.س	50,000 ر.س	الصندوق	تحمل على الصندوق وتدفع مرة واحدة عند تسجيل الصندوق في تداول. لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق.	تدفع مرة واحدة عند التأسيس
(قد تتغير هذه **الرسوم وفقاً لأسعار الخدمة المقدمة من السوق المالية السعودية).**	0.03% من القيمة السوقية للصندوق (بحد أدنى 50,000 وبحد أقصى 300,000 ر.س	لا ينطبق	300,000 ر.س	الصندوق	تحمل على الصندوق وتدفع بشكل سنوي. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق.	تدفع سنوياً
مصاريف التمويل	يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل خلال عمر التمويل، والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب التمويل و التي تدفع لمرة واحدة فقط عند ترتيب التمويل المتوافق مع الشريعة الإسلامية الخاص بالصندوق. لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق. سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت.					
مصاريف أخرى	سيتحمل الصندوق المصروفات والأتعاب الأخرى وهي المصاريف المستحقة لأشخاص آخرين يتعاملون مع الصندوق، وعلى سبيل المثال لا للحصر رسوم التأمين وأتعاب المحامين والزكاة وأتعاب البلديات والأتعاب الحكومية وأتعاب الاستشاري الهندسي وأتعاب المساحين والمهندسين المعماريين ومهندسين الديكورات الداخلية و تكاليف أعضاء مجلس الإدارة ومنها السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو مستقل من الأعضاء بحسب التكلفة الفعلية في سبيل حضور الاجتماعات. وسيتحمل الصندوق جميع الرسوم التي قد تُفرض من الجهات الرسمية في المملكة العربية السعودية نتيجة لأداء الصندوق لالتزاماته بمقتضى هذه الشروط والأحكام، كما يتحمل الصندوق كافة المصاريف التسويقية لمنتجاته وفقاً لأفضل عروض التسويق التي يعتمدها مجلس إدارة الصندوق. يشار إلى أن مثل هذه الرسوم لا تدفع لمدير الصندوق ولا يمكن تقديرها بشكل مسبق، وسيتم خصمها بناءً على المصروفات الفعلية والإفصاح عن ذلك. كما يمكن الاطلاع على تفاصيل تلك المصاريف في مخلص الإفصاح المالي المدرج في هذه الشروط والأحكام. ولا ينوي الصندوق تقديم أي حسم على المصاريف أو تنازل عنها ومن المتوقع أن يبلغ مجموع هذه التكاليف كحد أقصى 0.25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً.					
نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول إجمالي قيمة أصول الصندوق	(0.56%) كما في نهاية شهر يونيو 2019 (نسبة نصف سنوية).					

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

	الرسوم المتكررة		الرسوم الغير متكررة
رسوم الحفظ	120,000 ريال وبحد أقصى 200,000 ريال سعودي سنوياً	رسوم الاشتراك	2% عند الاشتراك
مصاريف التمويل	مبلغ ثابت لعام 2019: 63 15,340,1 ر.س + مبلغ متغير: 2,280,280 ر.س*	رسوم التسجيل في السوق المالية السعودية	50,000 بالأضافه 2 ر.س لكل مالك وحدات وبحد أقصى 500,000
رسوم مراجع الحسابات	55,000 سنوياً	رسوم إدراج أولية	50,000 ر.س
أتعاب إدارة الممتلكات	1,176,000 سنويا للمركز الاندلس 480,000 سنوياً لمبنى مكتبة جرير	مصاريف الصفقات	من المتوقع أن يبلغ مجموع هذه التكاليف كحد أقصى 10.0% من إجمالي قيمة أصول الصندوق.
أتعاب التقييم العقاري	يتم احتسابها بناءً على التكلفة الفعلية ويتم الإفصاح عنها لمالكي الوحدات. ومن المتوقع أن تبلغ التكاليف كحد أقصى 0.05% من إجمالي قيمة أصول الصندوق.	رسوم نقل الملكية	1% من سعر الشراء أو البيع لكل عقار يستحوذ عليه أو يبيعه الصندوق
المدير الإداري الفرعي	192,000 ر.س سنويا	أتعاب هيكلة التمويل	2% من المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية
رسوم رقابية	7,500 سنويا	رسوم التطوير	يتم التفاوض عليها
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	5,000 ر.س لكل عضو مجلس إدارة الصندوق مستقل عن كل إجتماع	عمولة الوساطة	بحد أقصى 2.5% من قيمة الإستحواذ لأي أصل عقاري
رسوم تداول	5,000 سنوياً	-	-
إدارة سجل الوحدات من قبل السوق المالية السعودية	400,000 سنوياً	-	-
الرسوم السنوية للإدراج في السوق المالية السعودية	0.03% من القيمة السوقية للصندوق (بحد أدنى 50,000 وبحد أقصى 300,000 ر.س سنوياً	-	-
أتعاب إدارة الصندوق	0.8% من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصاريف	-	-
مصاريف أخرى	بحد أقصى 0.25% من القيمة الإجمالية لأصولإجمالي قيمة أصول الصندوق.	-	-
نسبة التكاليف المتكررة الصندوق الحالية من القيمة الإجمالية لأصولإجمالي قيمة أصول الصندوق للفترة المنتهية في شهر يونيو 2019 تعادل 0.56% أي ما يعادل 1.12% على أساس سنوي، لم يتحمل الصندوق أي تكاليف غير متكررة في هذه الفترة			

* الدفعة السنوية المتوقعة لهامش ربح متغير بما يعادل 1.5% + سايبور 3 أشهر ويتم دفع معدل الربح بشكل ربع سنوي لمبلغ التمويل 57,007,000 ذو النسبة المتغيرة علماً بانه تم إفتراض أن معدل الربح على القرض هو 4% سنوياً.

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

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

2. جدول يشتمل على استثمار افتراضي لمالك الوحدات

أ. جدول افتراضي يوضح طريقة حساب الرسوم والمصروفات المتكررة والغير متكررة بناء على أرقام افتراضية خلال عشر سنوات:

مثال يوضح الية احتساب الرسوم الموضحة اعلاه بافتراض:

1. إجمالي قيمة أصول الصندوق كما في 2019/06/30م تعادل 1,724,075,691 ر.س
2. حجم زيادة قيمة أصول الصندوق 683,913,812 ر.س
3. إجمالي قيمة أصول الصندوق 2,407,989,503 ر.س
4. مبلغ التمويل الحالي 456,913,600 ر.س
5. حجم التمويل الجديد 298,913,811 ر.س
6. القيمة الأسمية للوحدة 10 ر.س
7. إجمالي عدد الوحدات القائمة 165,459,036 وحدة
8. المبلغ المستثمر المفترض 1,000,000 ر.س
9. عدد الوحدات المستثمره من قبل المستثمر حسب الافتراض اعلاه 100,000 وحدة

◄ نسبة الوحدات المستثمره في الصندوق من قبل المستثمر حسب الافتراض اعلاه 0.06%

	السنة الأولى		السنة الثانية (3)		السنة الثالثة وما بعدها (5)	
الرسوم والمصروفات المتكررة	سنوي	الرسوم المفروضة على مالك الوحدة حسب الافتراض اعلاه	سنوي	الرسوم المفروضة على مالك الوحدة حسب الافتراض اعلاه	سنوي	الرسوم المفروضة على مالك الوحدة حسب الافتراض اعلاه
رسوم مراجع الحسابات	35,000	21.2	35,000	21.2	35,000	21.2
رسوم الحفظ	185,000	111.8	185,000	111.8	185,000	111.8
رسوم المدير الفرعي	192,000	116.0	192,000	116.0	192,000	116.0
تكاليف التأمين	156,970	94.9	156,970	94.9	156,970	94.9
أتعاب إدارة الممتلكات ومصاريف الصيانة (6)	4,156,000	2,511.8	4,156,000	2,511.8	4,156,000	2,511.8
الرسوم السنوية للإدراج في السوق المالية السعودية	300,000	181.3	300,000	181.3	300,000	181.3
إدارة سجل الوحدات من قبل السوق المالية السعودية	400,000	241.8	400,000	241.8	400,000	241.8
رسوم رقابية	7,500	4.5	7,500	4.5	7,500	4.5

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

الرسوم والمصروفات المتكررة	السنة الأولى		السنة الثانية (3)		السنة الثالثة وما بعدها (5)	
	سنوي	الرسوم المفروضة على مالك الوحدة حسب الافتراض اعلاه	سنوي	الرسوم المفروضة على مالك الوحدة حسب الافتراض اعلاه	سنوي	الرسوم المفروضة على مالك الوحدة حسب الافتراض اعلاه
رسوم تداول	5,000	3.0	5,000	3.0	5,000	3.0
أتعاب التقييم العقاري	250,000	151.1	260,000	157.1	260,000	157.1
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	40,000	24.2	40,000	24.2	40,000	24.2
مصاريف التمويل (1)	30,233,096	18,272.3	34,233,096.45	20,689.8	34,233,096	20,689.8
رسوم إدارة الصندوق (2)	19,263,916	11,642.7	20,063,916.02	12,126.2	20,063,916.02	12,126.2
مصاريف أخرى 0.25%	6,019,974	3,638.3	6,269,973.76	3,789.4	6,269,973.76	3,789.4
إجمالي الرسوم والمصروفات المتكررة	61,244,456	37,015	66,304,456	40,073.0	66,304,456	40,073.0
نسبة إجمالي الرسوم والمصروفات المتكررة من إجمالي قيمة أصول الصندوق	2.54%	-	2.64%	-	2.64%	-
الرسوم والمصروفات غير المتكررة (4)						
رسوم الاشتراك 2% من مبلغ الاشتراك	-	20,000	-	-	-	-
رسوم نقل الملكية: 1% من سعر الشراء أو البيع لكل عقار يستحوذ عليه أو يبيعه الصندوق	-	-	1,000,000	604.4	-	-
مصاريف الصفقات			2,507,990	1,515.8		
أتعاب هيكلة التمويل: 2% من المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية	-	-	2,000,000	1,208.8	-	-

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

الرسوم والمصروفات المتكررة	السنة الأولى		السنة الثانية (3)		السنة الثالثة وما بعدها (5)	
	سنوي	الرسوم المفروضة على مالك الوحدة حسب الافتراض اعلاه	سنوي	الرسوم المفروضة على مالك الوحدة حسب الافتراض اعلاه	سنوي	الرسوم المفروضة على مالك الوحدة حسب الافتراض اعلاه
عمولة الوساطة: تم أفتراض 2.5% من قيمة الإستحواذ لأي أصل عقاري	-	-	2,500,000	1,510.9	-	-
إجمالي الرسوم والمصروفات غير المتكررة	-	20,000	8,007,990	4,839.9	-	-
نسبة إجمالي الرسوم والمصروفات غير متكررة من إجمالي قيمة أصول الصندوق	0.0%	-	0.3%	-	0.0%	-
إجمالي الرسوم والمصروفات	61,244,456	57,015	74,312,446	44,913	66,304,456	40,073
نسبة إجمالي الرسوم والمصروفات المتكررة وغير متكررة من إجمالي قيمة أصول الصندوق	2.54%	-	2.96%	-	2.64%	-

◊ ملاحظات

1. على إفتراض أن معدل الربح على القرض هو 4% من مبلغ التمويل سنوياً. أي تغييرات في المستقبل في هذا المعدل سوف تؤثر على مبلغ الربح المستحق من قبل الصندوق وبالتالي حصة المستثمر من الرسوم والمصروفات.
2. يتم احتساب رسوم الإدارة على إجمالي قيمة أصول الصندوق.
3. في العام الثاني، افترضنا شراء عقار جديد بقيمة 100 مليون ريال سعودي على أساس عقد صافي الإيجار بتمويل عن طريق الحصول على قرض جديد بقيمة 100 مليون ريال سعودي. بعد هذا الاستحواذ، سيصل إجمالي أصول الصندوق يشمل مبلغ القرض إلى 2.5 مليار ريال سعودي، ويبلغ إجمالي القرض 855,82 مليون ريال سعودي.
4. المصاريف غير المتكررة تتعلق بشراء أصول جديدة في السنة الثانية.
5. إنفترضنا أنه من السنة الثالثة فصاعدًا وحتى السنة العاشرة، لن نمتلك أي أصل جديد وسنحافظ على نفس معدل الرسوم والمصروفات.
6. يوجد حاليا عقارين تعد متعددة المستأجرين وتدار من خلال مدير الممتلكات. أي زيادة غير متوقعة في مصروفات الصيانة في المستقبل قد تزيد في مستوى تكاليف الصندوق وبالتالي حصة المستثمر من الرسوم والمصروفات وتشمل هذه المبالغ مصاريف الكهرباء والمياه والامن والنظافة والصيانة للعقار.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

ب. جدول افتراضي يوضح طريقة حساب الرسوم والمصروفات بناء على أرقام افتراضية خلال السنة الأولى

◄ مثال يوضح الية احتساب الرسوم الموضحة اعلاه بافتراض:

1. المبلغ المستثمر 100,000 ر.س
2. إجمالي قيمة أصول الصندوق كما في 2019/06/30م يعادل 1,724,075,691 ر.س
3. حجم زيادة قيمة أصول الصندوق 683,913,812 ر.س
4. إجمالي قيمة أصول الصندوق 2,407,989,503 ر.س
5. العائد المحقق في نهاية السنة المالية يعادل 10%.

مصاريف ورسوم السنة الأولى	مقدار الرسوم والمصاريف	الرسوم والمصاريف للمستثمر بـ 100,000 ر.س
رسوم الاشتراك*	2%	2,000
رسوم مراجع الحسابات	35,000	1.5
رسوم الحفظ	185,000	7.7
رسوم المدير الفرعي	192,000	8.0
تكاليف التأمين	156,790	6.5
أتعاب إدارة الممتلكات ومصاريف الصيانة	4,156,000	172.6
الرسوم السنوية للإدراج في السوق المالية السعودية**	300,000	12.5
إدارة سجل الوحدات من قبل السوق المالية السعودية	400,000	16.6
رسوم رقابية	7,500	0.3
رسوم تداول	5,000	0.2
أتعاب التقييم العقاري	250,000	10.4
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	40,000	1.7
مصاريف التمويل***	30,233,096	1,255.5
مصاريف أخرى	4,310,189	179.0
مجموع المصاريف	-	1,672.4
صافي مبلغ الاستثمار قبل رسوم الإدارة	-	98,327.6
رسوم إدارة الصندوق	0.80%	786.62
صافي استثمار المستثمر قبل العائد	-	97,541.01
العائد الافتراضي 10%	-	10,000
صافي الاستثمار الافتراضي	-	107,541.01
صافي ربح المستثمر****	-	7.54%

* تدفع رسوم الاشتراك من قبل المستثمر مباشرة وتكون غير متضمنة في مبلغ الاستثمار.

** تدفع بشكل سنوي للإدراج في السوق المالية السعودية 0.03% من القيمة السوقية للصندوق سنوياً (بحد أدنى 50,000 ر.س وبحد أقصى 300,000 ر.س).

*** مصاريف تمويل بافتراض أنها مماثلة للمصاريف التمويلية الحالية للصندوق.

****هذه النسبة مبنية على عائد (10%) وهذا أكثر من العائد المستهدف للصندوق.

3. يقر مدير الصندوق أن الرسوم والأتعاب المذكورة أعلاه تشمل جميع الرسوم المفروضة على الصندوق.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

4. المسؤولية

لن يتحمل مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة، وأمين الحفظ، وكل مدير عقار ومطور (إن وجد) وأعضاء الهيئة الشرعية ومجلس إدارة الصندوق (يُشار إلى كل منهم "طرف مؤمن عليه") أي مسؤولية تجاه الصندوق أو تجاه أي مستثمر وذلك بخصوص أي خسارة أو تعويضات يتعرض لها الصندوق، ما لم ينطوي على الإهمال الجسيم أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد خلال قيامهم بإدارة شؤون الصندوق. وفي هذه الحال، فإنه يشترط لأي طرف سابق ذكره، والذي يريد أن يستند إلى أحكام هذه الفقرة، أن يكون قد تصرف بحسن نية وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الجسيم أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.

5. ضريبة القيمة المضافة

ما لم يذكر خلاف ذلك، يشار إلى جميع الرسوم والمصاريف في هذه الشروط والأحكام دون احتساب ضريبة القيمة المضافة، وبالتالي في حال استحقاق ضريبة القيمة المضافة على أي خدمة أو سلعة مقدمة من الغير لصالح للصندوق أو مدير الصندوق بصفته مديراً للصندوق، يلتزم مدير الصندوق بأخذ المستحقات الضريبية بعين الاعتبار حيث يتم زيادة المقابل المدفوع من الصندوق لمزود الخدمة ذات العلاقة بقيمة تعادل ضريبة القيمة المضافة المستحقة على الصندوق.

وبناءً على ذلك، يجدر على المستثمرين الأخذ بعين الإعتبار كيفية تطبيق ضريبة القيمة المضافة على المبالغ المستحقة للصندوق أو تلك المستحقة على الصندوق.

6. ملخص الإفصاح المالي

تم تحديد الرسوم والأتعاب والنفقات المتوقع أن يتكلفها ويتكبدها الصندوق في ملخص الإفصاح المالي الوارد في الملحق (أ) من هذه الشروط والأحكام.

م. التأمين على الأصول العقارية التابعة للصندوق

اسم العقار	أسم المستأجر	تفاصيل التأمين
لولو هايبرماركت، الرياض	شركة المطلق للعقارات	التأمين على العقار تقع ضمن التزامات المستأجر الرئيسي
أنوار بلازا، الرياض	عدة مستأجرين	التأمين على العقار تقع ضمن التزامات المؤجر
نرجس بلازا، الرياض	شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة	التأمين على العقار تقع ضمن التزامات المستأجر الرئيسي
راما بلازا، الرياض	عدة مستأجرين	التأمين على العقار تقع ضمن التزامات المؤجر
مكتبة جرير، الرياض	عدة مستأجرين	التأمين على العقار تقع ضمن التزامات المؤجر
مدرسة الفارس العالمية، الرياض	مدرسة الفارس العالمية	التأمين على العقار تقع ضمن التزامات المؤجر
بنده، خميس مشيط	شركة بنده للتجزئة	التأمين على العقار تقع ضمن التزامات المستأجر الرئيسي
هايبر بنده، المروة، جدة	شركة بنده للتجزئة	التأمين على العقار تقع ضمن التزامات المستأجر الرئيسي
بنده، الروضة، جدة	شركة بنده للتجزئة	التأمين على العقار تقع ضمن التزامات المستأجر الرئيسي
بنده، مدائن الفهد، جدة	شركة بنده للتجزئة	التأمين على العقار تقع ضمن التزامات المستأجر الرئيسي

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

اسم العقار	أسم المستأجر	تفاصيل التأمين
مركز الأندلس، جدة	عدة مستأجرين	التأمين على العقار تقع ضمن التزامات المؤجر
بلو تاور، الخبر	شركة رواج العقارية	التأمين على العقار تقع ضمن التزامات المستأجر الرئيسي
مستودعات اللؤلؤة، الرياض	شركة رواج العقارية	التأمين على العقار تقع ضمن التزامات المستأجر الرئيسي
مستودعات لولو المركزية	شركة لولو السعودية هايبرماركت	التأمين على العقار تقع ضمن التزامات المؤجر
مستشفى أن أم سي التخصصي، السلام	مستشفى آن آم سي التخصصي السلام	التأمين على العقار تقع ضمن التزامات المؤجر
مدارس براعم رواد الخليج العالمية، الصحافة، الرياض	شركة الخليج للتدريب والتعليم	التأمين على العقار تقع ضمن التزامات المستأجر الرئيسي
مدارس رواد الخليج العالمية، المغرزات، الرياض	شركة الخليج للتدريب والتعليم	التأمين على العقار تقع ضمن التزامات المستأجر الرئيسي
مدرسة رواد الخليج العالمية، الدمام	شركة الخليج للتدريب والتعليم	التأمين على العقار تقع ضمن التزامات المستأجر الرئيسي

ن. أصول الصندوق

1. آلية تسجيل أصول الصندوق

مع مراعاة أي تمويل يحصل عليه الصندوق، والتي قد يتضمن ترتيب أي رهونات (أو أي تنازلات على سبيل الرهن) ينشئها الصندوق على أصوله العقارية لصالح ممولية، يتم تسجيل أصول الصندوق العقارية باسم شركة (أو أكثر) ذات غرض خاص تابعة لأمين الحفظ.

2. تقييم أصول الصندوق

يعين مدير الصندوق مقيمين عقاريين اثنين (2) مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لغرض مقيمين أصول الصندوق العقارية. ويحق لمدير الصندوق، في أي وقت، استبدال المقيمين بمقيمين آخرين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، مع الالتزام بتغيير المقيمين كل سنتين (2) بحد أقصى. ويحق لمدير الصندوق تغيير أو تعيين أي مقيمين جديد للصندوق بهدف تقييم عقار معين دون أي إشعار مسبق لمالكي الوحدات. ويتم التعيين المذكور من قبل مدير الصندوق آخذاً بعين الاعتبار مسؤوليته الائتمانية تجاه مالكي الوحدات.

أ. أسماء المقيمين المعتمدين لأصول الصندوق:

يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق استناداً إلى تقييم معد من قبل مقيمين اثنين مستقلين ومعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. وبحسب الترتيبات القائمة بتاريخ إدراج الصندوق، قامت الشركات الآتية بتقييم الأصول العقارية للصندوق:

- شركة أولات
- شركة فاليوستراتس
- شركة باركود
- شركة وايت كيوبز
- نايت فرانك
- جونز لانج لاسال

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

ب. كيفية تقييم كل أصل يملكه الصندوق:

ويتم احتساب سعر الوحدة الواحدة في الصندوق عن طريق خصم المطلوبات الإجمالية للصندوق، بما في ذلك أي التزامات تمويلية والرسوم والمصاريف المستحقة على الصندوق خلال فترة الاحتساب من إجمالي أصول الصندوق. ويتم تقسيم الناتج على عدد وحدات الصندوق لنفس الفترة. ويكون هذا السعر هو السعر الاسترشادي لوحدات الصندوق.

وتكون قيمة إجمالي أصول الصندوق هي مجموع كافة الأصول العقارية، والنقدية، والأرباح المتراكمة، وذمم مدينة أخرى والقيمة السوقية لجميع الاستثمارات إضافةً إلى القيمة الحالية لأي أصول أخرى مملوكة للصندوق. ويقوم مدير الصندوق بممارسة تقديره المعقول في تحديد القيم التي تخص أصول الصندوق والتزاماته، شريطة أن يتصرف بحسن نية لمصلحة الصندوق ككل. ولأغراض تحديد صافي قيمة الأصول، يحسب مدير الصندوق متوسط التقييمين. وكجزء من التدقيق السنوي، يقوم مراجع الحسابات بمراجعة تقييم الاستثمارات.

ج. قيمة التقييم لكل أصل تابع للصندوق:

اسم العقار	تقييم المقيم الأول (ر.س)	تقييم المقيم الثاني (ر.س)	المتوسط	تاريخ التقييم
لولو هايبرماركت، الرياض	218,200,000	223,457,625	220,828,813	ديسمبر 2018م
أنوار بلازا، الرياض	61,300,000	63,467,909	62,383,955	ديسمبر 2018م
نرجس بلازا، الرياض	59,400,000	61,547,196	60,473,598	ديسمبر 2018م
راما بلازا، الرياض	65,000,000	69,235,706	67,117,853	ديسمبر 2018م
مكتبة جرير، الرياض	75,700,000	70,345,113	73,022,557	ديسمبر 2018م
مدرسة الفارس العالمية، الرياض	142,900,000	138,787,710	140,843,855	ديسمبر 2018م
بنده، خميس مشيط	39,300,000	47,573,656	43,436,828	ديسمبر 2018م
هايبر بنده، المروة، جدة	209,000,000	204,599,134	206,799,567	ديسمبر 2018م
بنده، الروضة، جدة	67,200,000	66,790,115	66,995,058	ديسمبر 2018م
بنده، مدائن الفهد، جدة	36,100,000	48,205,127	42,152,564	ديسمبر 2018م
مركز الأندلس، جدة	184,000,000	184,058,616	184,029,308	ديسمبر 2018م
بلو تاور، الخبر	244,100,000	231,409,003	237,754,502	ديسمبر 2018م
مستودعات اللؤلؤة، الرياض	181,600,000	198,380,059	189,990,030	ديسمبر 2018م
مستودعات لولو المركزية	54,000,000	52,016,407	53,008,204	ديسمبر 2018م
المجموع	-	-	**1,648,836,688**	-

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

د. عدد مرات التقييم وتوقيته:

يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق من خلال تعيين مقيمين اثنين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك مرة واحدة على الأقل كل ستة أشهر (شهر يونيو وشهر ديسمبر من كل سنة تقويمية) (ويشار إلى مثل ذلك اليوم بـ "يوم التقييم") . ويجوز لمدير الصندوق تأجيل تقييم أصول الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية حسبما تنص عليه لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

وفي حال وجود تباين واختلاف بين التقييمات المُعدّة من قبل المقيمين الاثنين المستقلين، يعتمد مدير الصندوق على متوسط القيمة بين التقييمين.

3. الإعلان عن صافي قيمة أصول الصندوق

يقوم مدير الصندوق بإعلان صافي قيمة الأصول لكل وحدة في الصندوق خلال 30 يوم عمل من يوم التقييم ذي العلاقة. ويتم إخطار مالكي الوحدات بصافي قيمة الأصول من خلال تقارير دورية. وتكون هذه المعلومات متاحة على الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) وموقع مدير الصندوق.

4. تفاصيل تقييم العقارات التابعة للصندوق

أ. التقييم الحالي لمحفظة الاستثمار المبدئية للصندوق عند عملية الطرح الأولي

◄ التقييم الأول لعقارات الصندوق باستخدام طريقة العائد الاستثماري (الدخل)

اسم العقار	اسم المقيّم الأول	تقييم المقيم الأول (ر.س)	تاريخ التقييم
لولو هايبرماركت، الرياض	سنشري 21	218,214,290	سبتمبر 2017م
أنوار بلازا، الرياض	أولات	64,333,333	سبتمبر 2017م
نرجس بلازا، الرياض	أولات	62,170,666	سبتمبر 2017م
راما بلازا، الرياض	أولات	69,222,535	سبتمبر 2017م
مكتبة جرير، الرياض	سنشري 21	74,250,628	سبتمبر 2017م
مدرسة الفارس العالمية، الرياض	سنشري 21	135,719,125	سبتمبر 2017م
بنده، خميس مشيط	سنشري 21	46,003,130	سبتمبر 2017م
هايبر بنده، المروة، جدة	كوليرز	138,000,000	سبتمبر 2017م
بنده، الروضة، جدة	كوليرز	40,000,000	سبتمبر 2017م
بنده، مدائن الفهد، جدة	كوليرز	38,000,000	سبتمبر 2017م
مركز الأندلس، جدة	أولات	196,760,000	سبتمبر 2017م
بلو تاور، الخبر	أولات	230,000,000	سبتمبر 2017م
مستودعات اللؤلؤة، الرياض	أولات	174,561,039	سبتمبر 2017م

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

ب. التقييم الثاني لعقارات الصندوق باستخدام طريقة قيمة الاستبدال (التكلفة)

اسم العقار	اسم المقيّم الثاني	تقييم المقيم الثاني (ر.س)	تاريخ التقييم
لولو هايبرماركت، الرياض	بصمة	233,054,880	سبتمبر 2017م
أنوار بلازا، الرياض	بصمة	60,158,600	سبتمبر 2017م
نرجس بلازا، الرياض	بصمة	60,407,500	سبتمبر 2017م
راما بلازا، الرياض	بصمة	69,584,000	سبتمبر 2017م
مكتبة جرير، الرياض	بصمة	70,107,000	سبتمبر 2017م
مدرسة الفارس العالمية، الرياض	بصمة	129,933,400	سبتمبر 2017م
بنده، خميس مشيط	بصمة	49,984,000	سبتمبر 2017م
هايبر بنده، المروة، جدة	بصمة	297,208,179	سبتمبر 2017م
بنده، الروضة، جدة	بصمة	94,886,000	سبتمبر 2017م
بنده - مدائن الفهد، جدة	بصمة	59,185,500	سبتمبر 2017م
مركز الأندلس، جدة	بصمة	180,240,500	سبتمبر 2017م
بلو تاور، الخبر	بصمة	200,368,110	سبتمبر 2017م
مستودعات اللؤلؤة، الرياض	بصمة	216,489,226.5	سبتمبر 2017م

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

	التقيم الأول				التقييم الثاني			المتوسط	سعر الشراء لصندوق الريت
أسم العقار	التكلفة التاريخية	التقييم الأول	أسم الشركة	نوع التقييم	التقييم الثاني	أسم الشركة	نوع التقييم		
مكتبة جرير، الرياض	74,345,774	70,107,000	بصمة	تكلفة الإستبدال	74,250,628	سنشري 21	الدخل	72,178,814	72,178,814
مدرسة الفارس العالمية، الرياض	130,484,722	129,933,400	بصمة	تكلفة الإستبدال	135,719,125	سنشري 21	الدخل	132,826,263	132,826,263
لولو هايبرماركت، الرياض	235,711,673	233,054,880	بصمة	تكلفة الإستبدال	218,214,290	سنشري 21	الدخل	225,634,585	225,634,585
نرجس بلذزا، الرياض	64,234,563	60,407,500	بصمة	تكلفة الإستبدال	62,170,666	أولات للتنمية المحدودة	الدخل	61,289,083	61,289,083
أنوار بلذزا، الرياض	66,234,563	60,158,600	بصمة	تكلفة الإستبدال	64,333,333	أولات للتنمية المحدودة	الدخل	62,245,967	62,245,967
راما بلذزا، الرياض	70,234,563	69,584,000	بصمة	تكلفة الإستبدال	69,222,535	أولات للتنمية المحدودة	الدخل	69,403,268	69,403,268
هايبر بنده، المروة، جدة	161,236,390	297,208,179	بصمة	تكلفة الإستبدال	138,000,000	Colliers	الدخل	217,604,090	217,604,099
بنده، الروضة، جدة	39,653,488	94,886,000	بصمة	تكلفة الإستبدال	40,000,000	Colliers	الدخل	67,443,000	67,443,000
بنده، مدائن الفهد، جدة	41,486,193	59,185,500	بصمة	تكلفة الإستبدال	38,000,000	Colliers	الدخل	48,592,750	48,592,750
بنده، خميس مشيط	45,083,914	49,984,000	بصمة	تكلفة الإستبدال	46,003,130	سنشري21	الدخل	47,993,565	47,993,565
مركز الأندلس*، جدة	190,000,000	180,240,500	بصمة	تكلفة الإستبدال	195,790,185	أولات للتنمية المحدودة	الدخل	188,015,343	190,000,000
بلو تاور، الخبر	227,000,000	200,368,110	بصمة	تكلفة الإستبدال	230,000,000	أولات للتنمية المحدودة	الدخل	215,184,055	227,000,000
مستودعات اللؤلؤة، الرياض	198,701,300	216,489,227	بصمة	تكلفة الإستبدال	174,561,039	أولات للتنمية المحدودة	الدخل	195,525,133	198,701,300
-	-	**1,721,606,896**	-	-	**1,486,264,931**	-	-	**1,603,935,913**	**1,620,912,692**

لمزيد من الشفافية يرى مدير الصندوق تطبيق التقييم العقاري بناء على متوسط كل من التقييم بناء على مبدأ تكلفة الإستبدال و التقييم على مبدأ الدخل وذلك لعكس القيمة السوقية للأصل العقاري في الوقت محل التقييم من حيث مبدأ تكلفة الإستبدال وكذلك قيمة العقار بناء على الدخل التأجيري حيث أن بعض العقارات تكون قيمة الأصل مختلفه مقارنة بالدخل التأجيري عنها عند تطبيق التقييم بحسب تكلفة الإستبدال وعند انتهاء عقد الإيجار سوف ينعكس هذا الفارق على القيمة السوقية للعقار وبالتالي على حملة وحدات الصندوق.

* يقر مدير الصندوق بأنه قد تم إعداد التقييم الأولي من قبل شركة أولات للتنمية المحدودة و مكتب بصمة للتقييم العقاري (والذي تم بناءً عليه شراء عقار مركز الأندلس) قبل تعيين شركة أولات للتنمية المحدودة مديراً للعقار بموجب عقد إدارة عقار مبرم مع مدير الصندوق.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

تفاصيل تقييم العقارات المستهدف الاستحواذ عليها خلال عملية زيادة أصول الصندوق

أسم العقار	التقييم الأول				التقييم الثاني				المتوسط	سعر الشراء لصندوق الريت
	التقييم الأول	أسم الشركة	طريقة التقييم	تاريخ تقرير التقيم	التقييم الثاني	أسم الشركة	طريقة التقييم	تاريخ تقرير التقييم		
مستشفى أن أم سي التخصصي السلام	164,910,000	جونز لانج لاسال	العائد الاستثماري (الدخل)	مارس 2019م	167,290,000	وايت كيوبز	العائد الاستثماري (الدخل)	مارس 2019م	166,100,000	163,776,224
مدرسة رواد الخليج العالمية الدمام	227,600,000	نايت فرانك	العائد الاستثماري (الدخل)	أبريل 2019م	268,970,000	وايت كيوبز	العائد الاستثماري (الدخل)	فبراير 2019م	248,285,000	244,500,000
مدارس رواد الخليج العالمية، المغرزات، الرياض	217,600,000	نايت فرانك	العائد الاستثماري (الدخل)	أبريل 2019م	232,760,000	وايت كيوبز	العائد الاستثماري (الدخل)	فبراير 2019م	225,180,000	210,000,000
مدارس براعم رواد الخليج العالمية، الصحافة، الرياض	19,000,000	نايت فرانك	العائد الاستثماري (الدخل)	أبريل 2019م	22,670,000	وايت كيوبز	العائد الاستثماري (الدخل)	مارس 2019م	20,835,000	20,000,000
الإجمالي	**629,110,000**	-	-	-	**691,690,000**	-	-	-	**660,400,000**	**638,276,224**

اسم العقار	الدخل الإيجاري (ر.س)	المقيم الأول	المقيم الثاني
مستشفى أن أم سي التخصصي السلام	11,710,000	جوانز لانغ لاسال شركة جوانز لانغ لاسال تؤكد بأن معلومات الإيجار المقارنة للمستشفيات محدودة بسبب ندرتها وطبيعة استخدام العقار حيث أن الإيجارات تمثل نسبة من الاداء التشغيلي والتي تكون بناء على عمليات المنشأة الطبية المتخصصة ونموذج العمل الخاص بها. وتشير أبحاث جوانز لانغ لاسال للمستشفيات التي تعمل على أساس مستقر، بأن الإيجارات عادة ما تكون ما بين نسبة 5% و7% من إجمالي الدخل. مع مراعاة التحليل الوارد في تقرير شركة جوانز لانغ لاسال لهذا العقار والمبلغ الإيجاري المتفق عليه، جوانز لانغ لاسال ترى أن الإيجار المتعاقد به يتماشى مع ما سيدفعه السوق لهذا العقار في حال إتاحه العقار للإيجار في السوق المفتوح.	وايت كيوبز نظرا لكون المعاملات محدود جدا في السوق (أنشطة البيع والشراء) بالاضافه الى عدة عوامل اخرى لا يمكن تطبيق نهج الدخل باستعمال أسعار السوق لهذه العقارات نظرا لعدم إمكانية تأجيرها كوحدات منفصلة أو مجزاة. على سبيل المثال، أي منشأت تعلمية أو طبية يتم قياسها بعد الطلاب و عدد الأسرة من كل وحدة أو لكل متر مربع. ومن ناحية أخرى، تم التحقق من معدلات متوسط الأسعار لعقارات مشابهه بالخصائص للعقارات الطبية مع مراعاه عدد الأسرة الممكن أن يحتوبه العقار والمساحة والمواصفات والخدمات وجميع المعايير الاخرى لنفس الخصائص، فأن وايت كوبز تعتقد أن الإيجارات الفعلية لهذه العقارات لا تتجاوز 35% الى 40% من العائدات المتوقعة ومقبولة جدا لمثل هذه الأعمال ومتماشية مع السوق.
مدارس براعم رواد الخليج العالمية، الصحافة،الرياض	1,550,000	نايت فرانك: بحكم محدودية المعلومات المتوفرة فيما يخص الصفقات المشابهة لهذا النوع من العقارات في السوق العقاري، يعتبر من الصعب تقييم هذه الاصول باستخدام اسلوب المقارنة، و لذلك تم الاعتماد على تحليل ديناميكية السوق العامة في القطاع التعليمي والاداء التشغيلي ودورة حياة الأصل لقياس الإيجار الممكن دفعه من قبل كل مدرسة. كما يلاحظ في هذه الحالة، معامل تغطية الإيجار (الإيرادات تقسيم الإيجار) هو أكثر من 2.5 ضعف حالما تحظى المدارس بعدد مستقر من الطلاب، مما يعني في هذه الحالة أن المدارس تستطيع تغطية الإيجار بكفاءة.	وايت كيوبز نظرا لكون المعاملات محدود جدا في السوق (أنشطة البيع والشراء) بالاضافه الى عدة عوامل اخرى لا يمكن تطبيق نهج الدخل باستعمال أسعار السوق لهذه العقارات نظرا لعدم إمكانية تأجيرها كوحدات منفصلة أو مجزاة. على سبيل المثال، أي منشأت تعلمية أو طبية يتم قياسها بعد الطلاب و عدد الأسرة من كل وحدة أو لكل متر مربع. ومن ناحية أخرى، تم التحقق من معدلات متوسط الأسعار لعقارات مشابهه بالخصائص للعقارات التعلمية مع مراعاه عدد الطلاب الممكن أن يحتوبه العقار والمساحة والمواصفات والخدمات وجميع المعايير الاخرى لنفس الخصائص، فأن وايت كوبز تعتقد أن الإيجارات الفعلية لهذه العقارات لا تتجاوز 35% الى 40% من العائدات المتوقعة ومقبولة جدا لمثل هذه الأعمال ومتماشية مع السوق.
مدارس رواد الخليج العالمية، المغرزات،الرياض	16,275,000		
مدرسة رواد الخليج العالمية، الدمام	18,948,750		

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

س. مجلس إدارة الصندوق

يقوم مدير الصندوق بتعيين مجلس إدارة للصندوق للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه، وذلك حسب مسؤوليات مجلس إدارة الصندوق التي نصت عليها لوائح هيئة السوق المالية.

1. أسماء أعضاء مجلس الإدارة ومؤهلاتهم

يتألف مجلس إدارة الصندوق من خمسة أعضاء يعينهم مدير الصندوق منهم أعضاء مستقلين لا يقل عددهم عن اثنين أو ثلث عدد أعضاء المجلس، أيهما أكثر، و يتكون مجلس إدارة الصندوق حاليا من ثلاثة أعضاء مستقلين من مجموع خمسة أعضاء. وبعد موافقة هيئة السوق المالية، يتم الإعلان عن أي تعديل في تشكيل مجلس إدارة الصندوق على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول). ويتألف مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء التالية أسماؤهم:

- ويتألف مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء التالية أسماؤهم:

- السيد/ مشعل الشنيفي (رئيس مجلس إدارة الصندوق – عضو مستقل)

يشغل السيد مشعل الشنيفي المناصب التالية:

- ◇ منصب مؤسس وعضو مجلس المديرين - شركة أرض المفروشات المحدودة منذ 2017م
- ◇ منصب مؤسس وعضو مجلس المديرين شركة أصول الترفية للإستثمار منذ 2016 م
- ◇ منصب مؤسس والمدير العام شركة دار التنميات المحدودة منذ 2012 م
- ◇ منصب مؤسس ورئيس شركة بام المتحدة منذ 2011 م

كما عمل السيد مشعل الشنيفي سابقاً في إدارة الصناديق في شركة بيت الإتحاد المالي ولديه خبرة تزيد عن 9 أعوام في المجال العقاري. وهو حاصل على شهادة البكالوريوس في العلوم الادارية من جامعة الملك سعود و حاصل على شهادة الماجستير في الهندسة المالية من جامعة نيويورك.

- الأستاذ/تركي بن عبد الرحمن بن عبد الله الرصيص (عضو مجلس إدارة مستقل)

- جامعة ولاية كليفلاند 2001 – 2005: بكالوريوس العلوم في التسويق
- معهد إدارة العقارات 2012: تدريب CPM
- لديه معرفة عميقة في التخطيط الاستراتيجي وإدارة العمليات وتطوير العقارات والتمويل والإدارة، نظراً للسجل الحافل في الخبرة العملية التي تزيد عن 25 سنة.

- السيد/ عبد العزيز بن صالح بن عبد العزيز العمير (عضو مجلس إدارة مستقل)

يشغل الأستاذ عبد العزيز بن صالح بن عبد العزيز العمير حالياً منصب رئيس تنفيذي في شركة وصل للاستثمار التجارية منذ عام 2012م وقبل انضمامه لشركة وصل، عمل رئيساً لإدارة المبيعات وكبار المستثمرين في شركة الراجحي المالية، ولديه خبرة تزيد عن 15 سنه في مجال تمويل الشركات والخدمات الاستثمارية والتسويقية. كما يشغل منصب عضو مجلس إدارة في شركة التامين العربية التعاونية و شركة بداية لتمويل المنازل و عدد من الشركات التجارية و الصناعية، حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة وبستر في مدينة جنيف، سويسرا.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

- السيد حسام عصام البصراوي (عضو مجلس إدارة غير مستقل)

الاستاذ حسام عصام البصراوي حالياً منصب الرئيس التنفيذي في شركة الراجحي المالية منذ عام 2025م، ويتمتع بخبرة تزيد عن 29 عاماً في القطاع المالي والمصرفي. يشغل عضوية اللجان التنفيذية في عدد من الشركات، ويشغل منصب نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس اللجنة التنفيذية في شركة neoleap، عضو اللجنة التنفيذية للراجحي المالية وعضو مجلس إدارة وعضو اللجنة التنفيذية لشركة إمكان التمويلية ، وعضو اللجنة التنفيذية لشركة أتمال كما سبق أن تولى إدارة مجموعة الأعمال المصرفية للشركات المجوعة القطاع المصرفي للشركات في مصرف الراجحي. حاصل على شهادة البكالوريوس في القانون من جامعة القاهرة في مدينة القاهرة، مصر.

- السيد رامي خضر الكوز (عضو مجلس إدارة غير مستقل)

يشغل الاستاذ رامي خضر الكوز حالياً منصب رئيس الاستثمارات العقارية في شركة الراجحي المالية منذ عام 2025م، ويتمتع بخبرة تزيد عن 22 عاماً في القطاع المالي والعقاري. يشغل عضوية رئيس مجالس لعدد من الصناديق العقارية. حاصل على شهادة الماجستير في إدارة الأعمال من الجامعة الأردنية، وحاصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة اليرموك.

2. مجموع المكافآت المتوقع دفعها لأعضاء مجلس الإدارة خلال مدة الصندوق

سيتقاضى كل عضو مجلس إدارة الصندوق مستقل مبلغ 5,000 ر.س عن كل اجتماع، وبحد أقصى 20,000 ر.س سنوياً لكل عضو مجلس إدارة الصندوق مستقل يُدفع في نهاية كل سنة أو عند انتهاء فترة التعاقد، أيهما أقرب.

3. وصف لطبيعة الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق

يتولى أعضاء مجلس إدارة الصندوق المسؤوليات الآتية:

1. الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها، ويشمل ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - الموافقة على عقود تقديم خدمات الإدارة للصندوق، وعقود تقديم خدمات الحفظ، ولا يشمل ذلك العقود المبرمة وفقاً للقرارات الاستثمارية شأن أيّ استثمارات قام بها الصندوق أو سيقوم بها المستقبل.
2. الاطلاع على التقرير المتضمن تقييم أداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق المشار إليها في الفقرة الفرعية (6) من الفقرة (هـ) من المادة (13) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق وما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
3. اعتماد سياسة مكتوبة فيما يتعلق بحقوق التصويت المتعلقة بأصول الصندوق.
4. الإشراف و - متى كان ذلك مناسباً - الموافقة أو المصادقة على أي تعارض مصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
5. الاجتماع مرتين سنوياً على الأقل مع لجنة المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق أو مسؤول المطابقة والالتزام لديه لمراجعة التزام الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة ذات العلاقة، ويشمل ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - المتطلبات المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
6. الموافقة على جميع التغييرات المنصوص عليها المادتين (26) و(27) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري وذلك قبل حصول مدير الصندوق على موافقة مالكي الوحدات والهيئة أو إشعارهم (حيثما ينطبق).

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

7. التأكد من اكتمال ودقة شروط وأحكام الصندوق وأي مستند آخر (سواء أكان عقداً أم غيره) يتضمن إفصاحات تتعلق بالصندوق ومدير الصندوق وإدارته للصندوق، إضافة إلى التأكد من توافق ما سبق مع أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
8. التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري وشروط وأحكام الصندوق.
9. تقييم آلية تعامل مدير الصندوق مع المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق وفقًا لسياسات وإجراءات مدير الصندوق حيال رصد المخاطر المتعلقة بالصندوق وكيفية التعامل معها.
10. العمل بأمانة وحسن نية واهتمام ومهارة وعناية وحرص وبما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.
11. تدوين محاضر الاجتماعات التي ت تمل على جميع وقائع الاجتماعات والقرارات التي اتخذها مجلس إدارة الصندوق.
12. الاطلاع على التقرير المتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها المشار إليه في الفقرة الفرعية (12) من الفقرة (هـ) من المادة (13) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق وما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

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

4. بيان بأي صندوق استثمار آخر يشرف عليه أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق

يشرف أعضاء مجلس إدارة صندوق حاليا على عدد من الصناديق الأخرى وفقاً لما يلي:

- السيد/ مشعل الشنيفي (رئيس مجلس إدارة الصندوق – عضو مستقل)

لا يوجد

- الأستاذ/تركي بن عبدالرحمن بن عبد الله الرصيص (عضو مجلس إدارة مستقل)
  - جامعة ولاية كليفلاند2001 – 2005: بكالوريوس العلوم في التسويق
  - معهد إدارة العقارات 2012: تدريب CPM
  - لديه معرفة عميقة في التخطيط الاستراتيجي وإدارة العمليات وتطوير العقارات والتمويل والإدارة، نظراً للسجل الحافل في الخبرة العملية التي تزيد عن 25 سنة.
- السيد حسام عصام البصراوي (عضو مجلس إدارة غير مستقل)

صندوق جدة روز، صندوق لايفستايل للضيافة، صندوق أراماك الراجحي المالية ، صندوق الراجحي المالية للفرص العقارية (2)، صندوق نخبة الراجحي المالية العقاري، صندوق الراجحي المالية للفرص العقارية (12)، صندوق واجهة جدة التجاري. صندوق الراجحي المالية للفرص العقاري (1)، صندوق سوليتر الراجحي ، صندوق تطوير العروبة، صندوق الراجحي المالية للفرص العقارية (4)ز

- السيد/ عبد العزيز بن صالح بن عبد العزيز العمير (عضو مجلس إدارة مستقل)

صندوق الراجحي للتوزيعات الشهرية، صندوق الراجحي للادخار والسيولة - ريال سعودي، صندوق الراجحي للادخار والسيولة - دولار الأمريكي، صندوق الراجحي للصكوك، صندوق الراجحي المتوازن، صندوق الراجحي للنمو، صندوق الراجحي المحافظ، صندوق الراجحي للأسهم السعودية، صندوق الراجحي للأسهم الخليجية، صندوق الراجحي للأسهم العالمية، صندوق الراجحي لأسواق الأسهم العربية، صندوق الراجحي لأسهم قطاع المواد الأساسية، صندوق الراجحي إم إس سي أي لمؤشر الأسهم السعودية متعدد العوامل، صندوق الراجحي للأسهم السعودية للنمو والتوزيعات، صندوق الراجحي المرن للأسهم السعودية، صندوق الراجحي النشط، صندوق الراجحي للانضمام للمؤشرات، صندوق الراجحي للشركات المتوسطة والصغيرة، صندوق الراجحي للتوزيعات الشهرية 2.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

- السيد رامي خضر الكوز (عضو مجلس إدارة غير مستقل)

صندوق الراجحي المالية للفرص العقارية (12)، صندوق الراجحي المالية جود العليا العقاري، صندوق الراجحي المالية للفرص العقارية (21)، صندوق الراجحي المالية للفرص العقارية (22) ، صندوق الراجحي المالية للفرص العقارية (23)، صندوق الراجحي المالية للفرص العقارية (25)، صندوق تطوير الجنادرية، صندوق بوابة مكة، صندوق تطوير منتجع الدرعية، صندوق درة مكة العقاري، صندوق سكة3 النرجس الراجحي المالية، صندوق مشاريع النرجس الراجحي المالية، صندوق اراماك داون تاون الراجحي المالية، صندوق العوالي النرجس الراجحي المالية.

5. أهلية الأعضاء

◄ يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

أ. غير خاضعين لأي إجراءات إفلاس أو تصفية أو إعسار؛ و

ب. لم يسبق لهم ارتكاب مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخل بالنزاهة والأمانة؛ و

ج. يتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تأهلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.

6. أعضاء مجلس الإدارة المستقلين

ويقر مدير الصندوق بمطابقة كل من الأعضاء المستقلين لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح وتعليمات هيئة السوق المالية وقواعدها، وكذلك سينطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق طيلة عمر الصندوق. كما يقر مدير الصندوق وبحسب علمه في وقت طرح الصندوق أنه لا يوجد أي أنشطة عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق "شركة الراجحي المالية" يحتمل تعارضها مع مصالح الصندوق.

ع. مدير الصندوق

1. اسم مدير الصندوق وعنوانه

الاسم: شركة الراجحي المالية - طريق الملك فهد، برج مصرف الراجحي، حي المروج - مركز خدمة العملاء: 966920005856 + - ص.ب 5561 - الرياض 11432 - المملكة العربية السعودية - الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.sa

2. مدير الصندوق كمؤسسة سوق مالية

شركة الراجحي المالية هي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة وفقاً لأنظمة المملكة وهي مرخصة من الهيئة "كمؤسسة سوق مالية" بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية وتحمل ترخيص رقم (37-07068) صادر بتاريخ (1429/3/10هـ الموافق 2008/3/18م).

3. تقرير العناية المهني

قام مدير الصندوق بتقديم تقرير العناية المهنية حسب متطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

4. مهام مدير الصندوق وواجباته ومسؤولياته

يعيّن مدير الصندوق مدير محفظة استثمارية مسجل لدى هيئة السوق المالية وفقاً للائحة مؤسسات السوق المالية والصادرة من هيئة السوق المالية وذلك للإشراف على إدارة أصول الصندوق.
سوف يُقدم مدير الصندوق الخدمات الإدارية التالية وخدمات أخرى للصندوق بما يشمل، دون حصر، ما يلي:

أ. وضع إجراءات اتخاذ القرارات التي ينبغي اتباعها عند تنفيذ الأعمال الفنية والإدارية لمشاريع الصندوق وأعماله؛

ب. الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح السارية في المملكة العربية السعودية المتعلقة بعمل الصندوق؛

ج. تطبيق برنامج مراقبة المطابقة والالتزام للصندوق وأن يزود الهيئة بنتائج التطبيق عند طلبها.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

د. وضع السياسات والإجراءات لرصد المخاطر التي تؤثر في استثمارات الصندوق، وضمان سرعة التعامل معها، على أن تتضمن تلك السياسات والإجراءات القيام بعملية تقييم المخاطر بشكل سنوي على الأقل.

هـ. يجب على مدير الصندوق التعاون مع جميع الأشخاص المعنيين بأداء مهام للصندوق بما في ذلك أمين الحفظ ومراجع الحسابات، وتزويدهم بجميع ما يلزم لأداء واجباتهم ومهامهم وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري.

و. إعداد تقرير سنوي يتضمن تقييماً لأداء وجودة الخدمات المقدّمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق – بما في ذلك أمين الحفظ والمطور ومدير الأملاك حسبما ينطبق – ويجب أن يقدّم مدير الصندوق التقرير المشار إليه هذه الفقرة إلى مجلس إدارة الصندوق.

ز. إدارة أصول الصندوق بشكل يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً للشروط والأحكام.

ح. التأكد من نظامية وسلامة العقود التي تُبرَم لمصلحة الصندوق.

ط. يُعَدّ مدير الصندوق مسؤولاً عن الالتزام بأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري، سواء أدى مسؤولياته وواجباته بشكل مباشر أم كلف بها جهة خارجية بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري ولائحة مؤسسات السوق المالية. ويُعَدّ مدير الصندوق مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة عن احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد.

ي. يجب على مدير الصندوق الالتزام بما ورد الملحق (12) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري عند التقدم بطلبات الموافقة أو الإشعارات للهيئة.

ك. يجب على مدير الصندوق التقيد بهذه الشروط والأحكام.

ل. يجب على مدير الصندوق إعداد تقرير سنوي يتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها، ويجب أن يقدّم مدير الصندوق التقرير إلى مجلس إدارة الصندوق.

م. يجب على مدير الصندوق الالتزام بما ورد التعليمات الخاصة بإعلانات الصناديق الاستثمارية.

5. الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق واستبداله

للهيئة عزل مدير الصندوق فيما يتعلق بصندوق استثمار عقاري محدد واتخاذ أي إجراء تراه مناسباً لتعيين مدير صندوق بديل لذلك الصندوق أو اتخاذ أي تدبير آخر تراه مناسباً وذلك حال وقوع أيّ من الحالات الآتية:

1. توقف مدير الصندوق عن ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.
2. إلغاء ترخيص مدير الصندوق في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.
3. تقديم طلب إلى الهيئة من مدير الصندوق لإلغاء ترخيصه لممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق.
4. إذا رأت الهيئة أن مدير الصندوق قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهرياً - بالالتزام بالنظام أو لوائحه التنفيذية.
5. وفاة مدير المحفظة الاستثمارية الذي يدير أصول صندوق الاستثمار العقاري أو عجزه أو استقالته مع عدم وجود شخص آخر مسجل لدى مدير الصندوق قادر على إدارة أصول صندوق الاستثمار العقاري أو أصول الصناديق التي يديرها مدير المحفظة الاستثمارية.
6. صدور قرار خاص للصندوق من مالكي وحدات الصندوق المغلق يطلبون فيه من الهيئة عزل مدير الصندوق.
7. أي حالة أخرى ترى الهيئة - بناءً على أسس معقولة- أنها ذات أهمية جوهرية.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة بأيّ من الحالات الوارد ذكرها الفقرة الفرعية (5) أعلاه خلال يومين عمل من تاريخ حدوثها.

عند عزل مدير الصندوق وفقاً للحالات المنصوص عليها الفقرات الفرعية (1) و(2) و(3) و(4) و(5) و(7) أعلاه، توجّه الهيئة مدير الصندوق المعزول للدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (15) يوم عمل من تاريخ صدور قرار الهيئة بالعزل؛ وذلك لتعيين أمين الحفظ أو جهة أخرى من خلال قرار صندوق عادي، للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل وتحديد المدة المحددة للبحث والتفاوض

عند عزل مدير الصندوق وفقاً للحالة المنصوص عليها الفقرة الفرعية (6) أعلاه، يجب عليه استصدار قرار صندوق عادي في نفس الاجتماع الذي تم فيه تصويت مالكي الوحدات على طلب عزل مدير الصندوق؛ وذلك لتعيين أمين الحفظ أو جهة أخرى للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل وتحديد المدة المحددة للبحث والتفاوض عند تحقق أي من الحالتين المنصوص عليهما في الفقرتين أعلاه، يجب على مدير الصندوق أن يشعر الهيئة بنتائج اجتماع مالكي الوحدات خلال يومين عمل من تاريخ انعقاده.

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

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

إذا مارست الهيئة أياً من صلاحياتها وفقاً لأي من الفقرات (1) – (7) أعلاه، فيتعين على مدير الصندوق التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى مدير الصندوق البديل وذلك خلال مدة قدرها (60) يوم عمل من تعيين مدير الصندوق البديل. ويجب على مدير الصندوق المعزول أن ينقل حيثما كان ذلك ضرورياً ومناسباً ووفقاً لتقدير الهيئة المحض إلى مدير الصندوق البديل جميع العقود المرتبطة بصندوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة.

يحق لمالكي الوحدات طلب تصفية الصندوق من خلال قرار خاص للصندوق إن لم يُعيَّن مدير صندوق بديل خلال المدة المحددة للبحث والتفاوض المشار إليها الفقرتين الفرعيتين (ج) و (د) من هذه الفقرة أعلاه.

6. أي نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق أو مدير الصندوق يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق

لا يوجد أي نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق أو مدير الصندوق يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.

7. حالات التعارض في المصالح الجوهرية التي من شأنها التأثير في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق وتنفيذها

لم يحدد مدير الصندوق أي أنشطة أو مصالح ذات أهمية خاصة بأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق يمكن أن تؤدي إلى تعارض مصالح مع الصندوق. وتم تحديد حالات التعارض المحتملة في المصالح بين مدير الصندوق والصندوق في الفقرة (2) (ش) من هذه الشروط والأحكام.

ويشار إلى أنه لن يكون لمدير الصندوق أي مصلحة في أصول الصندوق أو حق بالرجوع عليها، إلا للحد الذي يملك فيه وحدات بالصندوق. ولا يكون لدائني مدير الصندوق أي مصلحة في أي من أصول الصندوق، كما يقر مدير الصندوق بعدم علمه بأي حالات تعارض في المصالح بينه و بين الصندوق والتي من شأنها أن تؤثر على إدارة مدير الصندوق للصندوق بما يتماشى مع شروط وأحكام الصندوق والأنظمة ذات العلاقة.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

إضافةً، وفيما عدا ما ذكر صراحةً في هذه الشروط والأحكام، يقر مدير الصندوق بعدم وجود تعارض في المصالح بين مدير الصندوق و أي من المستأجرين أو مالكي العقارات المكونة لمحفظة الاستثمار الحالية للصندوق والأطراف ذوي العلاقة. وفي حال وجود أي تعارض في المصالح بين مدير الصندوق وأي من الأشخاص السالف ذكرهم، فعلى مدير الصندوق الإفصاح عن التعارض بشكل كامل لمجلس إدارة الصندوق في أقرب وقت ممكن. وسوف يحاول مدير الصندوق حل أي تعارض في المصالح عن طريق تقديره الشخصي والمبني على حسن النية وأخذ مصالح الأطراف المتضررة ككل بعين الاعتبار.

كما 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 والهيئة الشرعية 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 تصرّف غير متعمد يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق. فعندها لا يتحمل أي من هؤلاء الأطراف مسؤوليةً عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرّف بحسن نيّة ويثبُت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم - مسبقٍ بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق - بالشكل الأمثل وأن يكون التصرّف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرّف المتعمّد.

8. المهام والصلاحيات المتعلقة بعمل الصندوق التي يكلف مدير الصندوق طرفا ثالثا بها

يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن إدارة الصندوق، ويكون مسؤولا عن تعيين أي طرف (بما في ذلك تابعيه) للقيام بأي من مسؤولياته المذكورة. ويجوز لمدير الصندوق تفويض الغير (بما في ذلك مزودي الخدمات الإدارية) لتوفير الخدمات من أجل تعزيز أداء الصندوق.

9. استثمار مدير الصندوق في وحدات الصندوق وقيمة استثماره

يمتلك مدير الصندوق 11,911,356 وحدة في الصندوق أي ما يعادل 119,113,560ريال سعودي بناء على سعر الطرح الأولى عند تأسيس الصندوق. ومن المحتمل أن يقوم مدير الصندوق بالاشتراك في طرح الوحدات الجديد ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.

من المحتمل أن يقوم مدير الصندوق بالاشتراك في طرح الوحدات الجديدة كما بتاريخ هذه الشروط والأحكام، إلا أنه يحق لموظفي ومديري ووكلاء مدير الصندوق والصناديق والمحافظ الخاصة تحت إدارته باستثناء موظفي مدير الصندوق الذين لديهم عضوية مجلس إدارة الصندوق بالاشتراك في الاكتتاب والحصول على وحدات في الصندوق والتصرف فيها من وقت لآخر، كما يجب أن يقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي استثمار له في الصندوق في نهاية كل سنة مالية في ملخص الإفصاح المالي.

10. نبذة عن مدير الصندوق

تعتبر شركة الراجحي المالية واحدة من أكبر خمسة مدراء للأصول في المملكة العربية السعودية من ناحية حجم الأصول المدارة، حيث توفر نطاقا واسعا من المنتجات الاستثمارية المبتكرة من جميع فئات الأصول الرئيسية، مع اختلاف أهداف الاستثمار والرغبة في تحمل المخاطر.

ويقوم القطاع بإدارة الصناديق الاستثمارية العالمية والإقليمية والمحلية، بالإضافة إلى المحافظ الخاصة حسب طلب العملاء سواء كانوا أفراد أو مؤسسات. وتشمل فئات الأصول الأساسية الواقعة تحت هذه الإدارة صناديق مرابحة السلع، وصناديق الأسهم (المحلية وعلى مستوى منطقة الخليج وعلى مستوى الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وعلى المستوى الدولي)، وصناديق رأس المال المحمية، والصناديق العقارية، ومختلف الصناديق متعددة الأصول.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

وتوفر أنشطة إدارة الأصول بشركة الراجحي المالية القدرات والموارد اللازمة لتنفيذ استراتيجية الاستثمار أو مجموعة متنوعة من الاستراتيجيات التي تراها ملائمة لتلبية حاجات العملاء. وهي تسعى باستمرار إلى إطلاق المنتجات المبتكرة والمبادرات التي تركز على العميل لزيادة القيمة للمستثمرين. ويتكون فريق الاستثمار من مديرين متمرسين ومؤهلين للصناديق والمحافظ الاستثمارية، ولديهم خبرات متنوعة وسجل حافل من إدارة الأصول في العديد من الأسواق، والذين يقدمون الخدمات المكرسة للعملاء لتلبية أهدافهم الاستثمارية.

فريق العمل

- الأستاذ/ عبد الله حمد السلوم، المنصب مدير إدارة الاستثمارات العقارية
- الأستاذ/عبد العزيز حمد التركي، المنصب مدير صندوق عقاري
- الأستاذ/ علي النقيب، المنصب نائب رئيس – الاستثمارات العقارية
- الأستاذ/ أنس سعيد زهران، المنصب مدير تطوير أول
- الأستاذ/ مشاري محمد العمرو، المنصب مدير مساعد - الاستثمارات العقارية
- الأستاذ/ سعود عبد اللطيف الراجحي، المنصب محلل مالي
- الأستاذ/ سلمان وليد الصغير، المنصب محلل - عقاري

هيكل إدارة الأصول العقارية

إجمالي قيمة الأصول تحت الإدارة

تقدر حجم الأصول الحالية المدارة من قبل إدارة الصناديق العقارية ما يقارب 1.724 مليون ريال سعودي كما في نهاية شهر يونيو 2019م.

عدد الصناديق العامة وحجمها

عدد الصناديق العقارية العامة الحالية لمدير الصندوق صندوق واحد وهو صندوق الراجحي ريت حجمه الحالي 1.724 مليون ريال سعودي كما في نهاية شهر يونيو 2019م.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

◄ تفاصيل الصناديق الاخرى التي يديرها مدير الصندوق وحجمها

الصندوق	حجم الأصول كما في نهاية شهر يونيو 2019م
صندوق الراجحي للأسهم السعودية	321.448 مليون ريال سعودي
صندوق الراجحي للأسهم الخليجية	123.2 مليون ريال سعودي
صندوق الراجحي لأسهم قطاع المواد الأساسية	29.66 مليون ريال سعودي
صندوق الراجحي لتنمية رأس المال وتوزيع الأرباح (أسهم منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا)	58.67 مليون ريال سعودي
صندوق الراجحي للأسهم السعودية للدخل	142.25 مليون ريال سعودي
صندوق الراجحي إم إس سي أي لمؤشر الأسهم السعودية متعدد العوامل	62.97 مليون ريال سعودي
صندوق الراجحي للأسهم العالمية	43.84 مليون ريال سعودي
صندوق الراجحي للصكوك	72.62 مليون ريال سعودي
صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع بالدولار الأمريكي	555.66 مليون ريال سعودي
صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع بالريال السعودي	8,818.24 مليون ريال سعودي
صندوق الراجحي المتوازن متعدد الأصول	136.69 مليون ريال سعودي
صندوق الراجحي للنمو متعدد الأصول	79.296 مليون ريال سعودي
صندوق الراجحي المحافظ متعدد الأصول	36.09 مليون ريال سعودي

◄ عدد موظفي إدارة الأصول العقارية

يبلغ عدد موظفي إدارة الصناديق 7 موظفين.

ف. المستشار القانوني

يقدم المستشار القانوني لمدير الصندوق الإقرارات والتأكيدات الواردة في الملحق (ج) من هذه الشروط والأحكام.

ص.أمين الحفظ

1. اسم أمين الحفظ وعنوانه ورقم ترخيصه الصادر من الهيئة

الاسم: شركة مجموعة النفيعي للاستثمار

العنوان: حي الحمراء – طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز - الرياض 13216 12813,6389

المملكة العربية السعودية - الموقع الإلكتروني: www.nefaie.com

أمين الحفظ مرخص من هيئة السوق المالية كـ "مؤسسة سوق مالية" بموجب الترخيص رقم 37-07082. وسيقوم أمين الحفظ بتأسيس واحدة أو أكثر من الشركات السعودية ذات المسؤولية المحدودة (كل واحدة منها تُكوْنْ "شركة ذات غرض خاص") لتملك أصول الصندوق. وسوف تحافظ مثل هذه الهيكلة على الكفاءة الضريبية والامتثال النظامي كما ستوفر أقصى قدر من الحماية القانونية للمستثمرين. ولن يكون لأمين الحفظ أي حق رجوع أو مطالبة في أصول الصندوق، إلا بصفته كمالك محتمل للوحدات. ولن يكون لدائني أمين الحفظ أي حق في أي من أصول الصندوق.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

2. بيان مهام أمين الحفظ وواجباته ومسؤولياته

مع مراعاة النتائج المترتبة على التمويل، والتي قد تتضمن ترتيب أي رهونات (أو أي تنازلات على سبيل الرهن) ينشئها الصندوق على أصوله العقارية لصالح مموليه، يتم تسجيل أصول الصندوق العقارية باسم شركة (أو أكثر) ذات غرض خاص تابعة لأمين الحفظ.

يتم تسجيل الأوراق المالية العائدة للصندوق (في حال وجودها) باسم أمين الحفظ لصالح الصندوق.

سيقوم أمين الحفظ باتخاذ كافة الإجراءات الضرورية لفصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول أخرى بشكل مستقل، بما فيها الأصول الخاصة بأمين الحفظ.

يحتفظ أمين الحفظ بكافة السجلات الضرورية وغيرها من المستندات التي تؤيد تأدية التزاماته التعاقدية.

3. المهام التي كلف بها أمين الحفظ طرفاً ثالثاً

يكون أمين الحفظ مسؤولاً عن اداء مهامه بموجب هذه الشروط والأحكام واللوائح والأنظمة الصادرة عن هيئة السوق المالية، ويكون مسؤولا عن تعيين أي طرف (بما في ذلك تابعيه) للقيام بأي من مسؤولياته المذكورة.

4. بيان أحكام عزل أمين الحفظ

أ. عزل أمين الحفظ من قبل هيئة السوق المالية

للهيئة عزل أمين الحفظ المعين من مدير الصندوق، وذلك في حال وقوع أي من الحالات الآتية:

1. توقف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط الحفظ دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.
2. الغاء ترخيص أمين الحفظ في ممارسة نشاط الحفظ أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.
3. قديم طلب إلى الهيئة من أمين الحفظ لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الحفظ.
4. إذا رأت الهيئة أن أمين الحفظ قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهريا - بالتزام نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.
5. أي حالة أخرى ترى الهيئة بناءً على أسس معقولة أنها ذات أهمية جوهرية.

إذا مارست الهيئة أياً من صلاحياتها وفقهاً للبند (4) أعلاه، (عزل أمين الحفظ من قبل الهيئة)، فيتعين على مدير الصندوق تعيين أمين حفظ بديل وفقاً لتعليمات الهيئة، كما يتعين على مدير الصندوق وأمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل وذلك خلال الستين (60) يوماً الأولى من تعيين أمين الحفظ البديل.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

ب. عزل أمين الحفظ من قبل مدير الصندوق

1. يجوز لمدير الصندوق عزل أمين الحفظ المعين من قبله بموجب إشعار كتابي إذا رأى بشكل معقول أن عزل أمين الحفظ مصلحة مالكي الوحدات، وعلى مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات بذلك فوراً من خلال الإعلان على موقعه الالكتروني وموقع السوق المالية (تداول).
2. يجب على مدير الصندوق إذا عزل أمين الحفظ تعيين بديل له خلال (30) يوم عمل من تسلم أمين الحفظ الإشعار الكتابي الصادر وفقاً للفقرة الفرعية (1) أعلاه) ويجب على أمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل مع مدير الصندوق لتسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل ويجب على أمين الحفظ المعزول أن ينقل - حيثما كان ذلك ضرورياً ومناسباً - إلى أمين الحفظ البديل جميع العقود المرتبطة بالصندوق.
3. يجب على مدير الصندوق الإفصاح فوراً في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق) عن قيامه بتعيين أمين حفظ بديل للصندوق.

ق. الشركات التي تتولى إدارة الأملاك

1. اسم الشركة أو الشركات التي تتولى إدارة الأملاك، وعنوانها

شركة أولات للتنمية المحدودة - ص.ب: 62244 - الرياض 11585 - المملكة العربية السعودية - هاتف رقم: 0112178999 - الموقع الإلكتروني: www.olaat.com

شركة الأصول المستديمة للخدمات العقارية - طريق الملك عبد الله - ص.ب: 2829 – الرياض - المملكة العربية السعودية - رقم الهاتف: 920028018

ويحق لمدير الصندوق تغيير مدير الممتلكات من وقت لآخر بناءً على أدائه. كما يحق لمدير الصندوق تعيين شركة تابعة له لتكون مدير ممتلكات لواحد أو أكثر من أصول الصندوق. ويمكن للصندوق أيضاً تعيين مستأجر عقار ما ليكون مديراً للممتلكات.

2. بيان مهام الشركة التي تتولة إدارة الأملاك وواجباتها ومسؤولياتها

يكون مدراء الأملاك مسؤولون عن الشؤون الإدارية للعقارات (بعد التأكد من حصولهم على الموافقات والتراخيص اللازمة لمزاولة أعمالهم ونشاطاتهم من الجهات الحكومية ذات العلاقة)، بما في ذلك وضع قواعد وسياسات الإدارة، ومتابعة دائمة للعقار وشؤون المستأجرين فيها، ومتابعة تحصيل الإيجارات، ومتابعة الصيانة الدورية واستغلال العقار على نحو فعال لتحقيق أفضل العوائد.

3. الإفصاح عما إذا كانت الشركة التي تتولى إدارة الأملاك تنوي الإستثمار في وحدات الصندوق وقيمة هذه الاستثمارات

لا يوجد استثمار حالي لمدير إدارة الأملاك "شركة أولات لتنمية المحدودة" في الصندوق.

لا يوجد استثمار حالي لمدير إدارة الأملاك "شركة الأصول المستديمة للخدمات العقارية " في الصندوق.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

ر. مراجع الحسابات

أ. اسم مراجع الحسابات للصندوق، وعنوانه

الاسم: إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه محاسبون قانونيون

العنوان: طريق الأمير محمد بن عبد العزيز، - ص.ب 69658 - الرياض 11557 - المملكة العربية السعودية

- الموقع الإلكتروني: www.pkfalbassam.com

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

ب. بيان مهام مراجع الحسابات وواجباته ومسؤولياته

◄ يكون مراجع الحسابات مسؤولاً، على سبيل المثال لا الحصر، عن:

- مراجعة القوائم المالية المرحلية (نصف السنوية) للصندوق؛
- تدقيق القوائم المالية السنوية للصندوق.

ش. القوائم المالية

تبدأ السنة المالية للصندوق من 1 يناير وتنتهي في 31 ديسمبر من كل عام ("السنة المالية")، باستثناء السنة الأولى لتأسيس الصندوق والتي تبدأ سنتها المالية من تاريخ الإدراج وتنتهي بتاريخ 31 ديسمبر من نفس العام.

يتم إعداد البيانات المالية للصندوق بواسطة مدير الصندوق وذلك بشكل نصف سنوي (بيانات غير مدققة) وبشكل سنوي (بيانات مدققة) وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. ويتم تدقيق البيانات المالية السنوية من قبل مدقق حسابات الصندوق. وتتم مراجعة البيانات المالية الخاصة بالصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق ويتم توفيرها لهيئة السوق المالية بمجرد اعتمادها ويتم توفيرها لمالكي الوحدات خلال 30 يوماً على الأكثر من نهاية الفترة التي تغطيها البيانات المالية غير المدققة وثلاثة أشهر من نهاية الفترة التي تغطيها البيانات المالية المدققة، وذلك عن طريق نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وموقع السوق المالية السعودية "تداول" بدون رسوم على مالكي الوحدات.

ت. تعارض المصالح

قد ينشأ أو يقع تعارض في المصالح من وقت لآخر بين الصندوق من جهة ومدير الصندوق أو الشركات التابعة له ومديريه ومسؤوليه وموظفيه ووكلائه من جهة أخرى، وغيره من الصناديق التي يقومون برعايتها أو إدارتها. إذا كان لدى مدير الصندوق تعارض جوهري في المصالح مع الصندوق، فعليه أن يفصح عن ذلك بشكل كامل لمجلس إدارة الصندوق في أقرب وقت ممكن. وسوف يحاول مدير الصندوق حل أي تعارض في المصالح عن طريق تقديره الشخصي والمبني على حسن النية وأخذ مصالح الأطراف المتضررة ككل بعين الاعتبار. ويحتفظ مدير الصندوق بالسياسات والإجراءات التي ستُتبع لمعالجة تعارض المصالح وأيّ تعارض مصالح محتمل و/أو فعلي، والتي يتم تقديمها عند طلبها دون مقابل.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

◄ **وبدايةً، فقد حدد مدير الصندوق حالات تعارض المصالح التالية:**

1. استثمارات مشابهة مُدارة بواسطة شركة الراجحي المالية

تدير شركة الراجحي المالية حسابها الخاص ومن المتوقع أن تستمر في إدارته، وكذلك تدير استثمارات ذات أهداف مماثلة بشكل أو بآخر لأهداف الصندوق، ومن بينها صناديق استثمارية أخرى التي يمكن أن تديرها أو ترعاها شركة الراجحي المالية، أو التي قد تمتلك شركة الراجحي المالية أو إحدى شركاتها التابعة فيها حصة من رأس المال.

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

2. تعارض المصالح فيما يتعلق بالتعاملات مع مدير الصندوق والشركات التابعة له

قد يدخل الصندوق في تعاملات مع مدير الصندوق أو الشركات التابعة له أو مع غيرها من الكيانات الأخرى التي تمتلك فيها شركة الراجحي المالية حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة. فعلى سبيل المثال، قد تُقَدِّم بعض الشركات التابعة لشركة الراجحي المالية خدمات معينة للصندوق مثل الخدمات الإدارية. وسيتم الإفصاح لمجلس إدارة الصندوق عن جميع التعاملات التي تتم ما بين الصندوق ومدير الصندوق والشركات التابعة له والكيانات التي تمتلك فيها شركة الراجحي المالية حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة.

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

في الوقت الحالي، يعتبر مصرف الراجحي مستأجراً رئيسياً في عقار مكتبة جرير – الرياض، كما أن مصرف الراجحي أحد أكبر خمسة مستأجرين لعقار مركز الأندلس – جدة.

3. مجلس الإدارة

يقوم مجلس الإدارة بالإشراف على أي تعارض للمصالح وتسويته. واعتباراً من تاريخ الشروط والأحكام هذه، يكون مجلس الإدارة مكون من أعضاء معينين من قبل مدير الصندوق. ويكون على أعضاء مجلس الإدارة واجب بذل العناية تجاه المستثمرين في الصندوق، وذلك بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري، بالإضافة إلى بذل أقصى جهد ممكن لحل تعارض المصالح بحسن النية، كما يرونه مناسباً. 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 يُلزم 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.

4. المعاملات الخاصة بالأطراف ذوي العلاقة

يمكن أن يقوم الصندوق، من وقت لآخر، بالدخول في تعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة والشركات التابعة لتوفير خدمات للصندوق. ويتعين أن يتم الإفصاح عن تلك التعاملات إلى مجلس إدارة الصندوق وأن تتم بناءً على شروط السوق السائدة. وفي حالة رغب أحد الأطراف ذوي العلاقة أو إحدى الشركات التابعة، بما في ذلك أي صندوق آخر تم تأسيسه من قبل مدير الصندوق في الدخول في صفقة مع الصندوق أو مدير الصندوق، فإنه يلزم عليه الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق. وفي حال قرر مدير الصندوق استحواذ أو بيع عقار ما من الطرف ذي العلاقة أو إحدى الشركات التابعة، يجب أن يكون سعر الشراء المدفوع أو المتحصل عليه من قبل الصندوق متوافقاً مع تقويمات مستقلة.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

5. استحواذ أصول من صندوق الراجحي العقاري الخليجي وصندوق الراجحي للدخل

من المقرر أن يستحوذ الصندوق على الأصول المكونة لمحفظة الاستثمار الحالية من صندوق الراجحي للدخل العقاري وصندوق الراجحي العقاري الخليجي يتم إدارتهما من قبل شركة الراجحي المالية، وذلك مقابل وحدات يصدرها الصندوق لصالح الصندوقين المذكورين. وللحد من تعارض المصالح في هذا الشأن، يتم تحديد سعر الشراء بناءً على تقييم معد من مقيمين اثنين مستقلين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين. كما اتخذ مدير الصندوق الخطوات اللازمة لضمان الانتهاء من الفحص النافي للجهالة، وإعداد ترتيبات الشراء على أساس تجاري بحت ومستقل.

6. إقرار تعارض المصالح:

كما يقر مدير الصندوق وبحسب علمه في وقت طرح الصندوق أنه لا يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر بين الصندوق ومدير الصندوق أومدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق أومستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.

لذا فإننا نوصي بشدة لكافة المستثمرين المحتملين السعي للحصول على المشورة المستقلة من مستشاريهم المهنيين المرخصين من قبل هيئة السوق المالية.

ث. رفع التقارير لمالكي الوحدات

1. الأحداث التي يجب رفع تقارير عنها

يرفع مدير الصندوق تقارير إلى هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات ويفصح ويفصح عن المعلومات التالية على الفور ودون أي تأخير:

أ. عن أي تطورات جوهرية تندرج 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 أن يؤدى إلى تغير في سعر الوحدة المدرجة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماتى المتعلقة بأدوات الدين أي صفقة لشراء أحد أصول الصندوق أو بيعه أو تأجيره أو رهنه بسعر يعادل أو يزيد على (10)% من إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً لأحدث قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة أيهما أحدث؛

ب. أي خسائر تعادل أو تزيد على (10)% من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة أيهما أحدث؛ و

ج. أي نزاع بما في ذلك أي دعاوي قضائية أو دعاوى تحكيم أو وساطة حيث تكون القيمة المتضمنة تعادل أو تزيد على (5)% من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة أيهما أحدث؛

د. أي زيادة أو نقصان في صافي قيمة أصول الصندوق تعادل أو تزيد على (10)% وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة أيهما أحدث؛

هـ. أي زيادة أو نقصان في إجمالي أرباح الصندوق تعادل أو تزيد على (10)% وفقاً لأحدث قوائم مالية سنوية مراجعة؛

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

و. أي صفقة بين الصندوق وبين طرف ذي علاقة أو أي ترتيب يستثمر بموجبه كل من الصندوق وطرف ذي علاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلاً له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب يعادل أو يزيد على (1)% من إجمالي إيراد الصندوق وفقاً لأحدث قوائم مالية سنوية مراجعة؛

ز. أي انقطاع في أنشطة الصندوق يساوي الأثر المترتب عليه أو يزيد على 5% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لأحدث قوائم سنوية مراجعة؛

ح. صدور أي حكم أو قرار أو أمر أو إعلان من جانب أي محكمة أو جهة قضائية، سواء في المرحلة الابتدائية أو الاستئنافية، والذي قد يؤثر سلباً على استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله بقيمة إجمالية تتجاوز 5% من صافي قيمة الأصول وفقاً لأحدث قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث؛

ط. أي تغيير مقترح في إجمالي قيمة أصول الصندوق.

2. نشر البيانات

يجب على مدير صندوق الاستثمار العقاري المتداول أن ينشر بياناً ربع سنوي من السنة المالية، وفقاً لمتطلبات الملحق (5) أو الملحق (6) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري (حيثما ينطبق)، خلال مدة لا تتجاوز (10) أيام عمل من نهاية الربع المعني، وذلك في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة حيثما ينطبق.

3. التقارير ربع السنوية

يجب أن يتضمن البيان ربع السنوي للصناديق العقارية المتداولة المعلومات الآتية بحد أدنى:

أ. سعر الوحدة بنهاية الربع بحسب آخر تقييم وهو كل من سعر تداول الوحدة السوق (سعر الإغلاق) وصافي قيمة الأصول للوحدة الصندوق بنهاية الربع المعني، ويُحتسب بطرح إجمالي التزامات الصندوق من إجمالي أصولى ويقسَم الناتج على عدد وحدات الصندوق.

ب. الدخل التأجيري على سعر الوحدة (إن وُجد)، وهو صافي دخل الصندوق من استثماره أصول عقارية مدرة للدخل فقط خلال الربع المعني إلى القيمة السوقية للوحدات.

ج. جدول يوضح المصروفات والأتعاب الإجمالية المحملة على الصندوق ونسبتها المئوية من أحدث قيمة لإجمالي أصول الصندوق، على أن يوضِح الحد الأعلى لجميع المصروفات، وذلك بنهاية الربع المعني.

د. أداء سعر تداول الوحدة السوق (سعر الإغلاق) خلال الربع المعني، بالإضافة إلى صافي قيمة الأصول للوحدة الصندوق لنفس الفترة.

هـ. قائمة بأسماء جميع العقارات المكونة لمحفظة الصندوق، ونسبة قيمة كل عقار من إجمالي الأصول بالإضافة إلى نسبة الإشغال لكل عقار كما نهاية الربع المعني.

و. إجمالي قيمة أصول الصندوق.

ز. نسبة الاقتراض من إجمالي قيمة أصول الصندوق، ومدة انكشافها، وتاريخ استحقاقها.

ح. صافي قيمة أصول وحدات الصندوق.

ط. نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق.

ي. أيّ تغييرات أساسية أو غير أساسية (كما هي معرفة في لائحة صناديق الاستثمار العقاري) تؤثر عمل الصندوق تمت خلال الربع المعني (حيثما ينطبق).

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

ك. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات (إن وُجدت) من خلال تضمين البيان الربعي التفاصيل التالية:

1. إجمالي الأرباح الموزعة في الربع المعني.
2. عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها خلال الربع المعني.
3. قيمة الربح الموزع خلال الربع المعني وذلك لكل وحدة.
4. نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق.
5. أحقية التوزيعات النقدية التي تم توزيعها خلال الربع المعني.

وإضافة إلى ما ذكر أعلاهد يجب على مدير الصندوق الإفصاح عن توزيعات المتحصلات السابقة من البيع أو التأجير حتى الربع المماثل من العام السابق، على أن يتيح الإفصاح لمالكي الوحدات الاطلاع على توزيعات الصندوق وعددها وأحجامها.

4. التقارير السنوية

ويتولى مدير الصندوق إعداد تقارير سنوية وتقديمها إلى مالكي الوحدات بما يتماشى مع الملحق (4) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، حيث تتضمن المعلومات الآتية:

أ. الأصول الأساسية التي يستثمر فيها الصندوق؛

ب. الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها؛

ج. توضيح نسبة قيمة العقارات المؤجرة وغير المؤجرة إلى إجمالي العقارات التي يمتلكها الصندوق؛

د. نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي ايرادات أصول الصندوق؛

هـ. نسبة الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الايرادات ونسبة المصروفات غير النقدية من صافي ارباح الصندوق؛

و. جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق على مدار السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ نشأة الصندوق) يفسر ما يلي:

- صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية؛
- صافي قيمة الأصول لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية؛
- أعلى وأقل صافي قيمة أصول لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية؛
- عدد الوحدات المُصدرة في نهاية كل سنة مالية؛
- توزيع الدخل لكل وحدة؛
- نسبة التكاليف التي تحمّلها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول؛
- صافي قيمة أصول وحدات الصندوق؛
- نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق؛
- نسبة الأصول المقترضة من اجمالي قيمة الأصول، ومدة انكشافها وتاريخ استحقاقها.

ز. سِجل أداء يبين ما يلي:

- العائد الإجمالي لمدة سنة واحدة، وثلاث سنوات، وخمس سنوات (أو منذ تأسيس الصندوق)؛
- العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات العشر الماضية (أو منذ تأسيس الصندوق)؛
- جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام. وبالإضافة إلى ذلك، يفصح السجل عن أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

ح. إذا حدثت تغيرات جوهرية خلال الفترة وأثرت على أداء الصندوق؛
ط. تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي والذي يحتوي، على سبيل المثال وليس الحصر، الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة عن ذلك، بما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه؛
ي. بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة ذات الصلة مبيناً بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها.
ك. تقرير تقويم المخاطر.

خ. اجتماعات مالكي الوحدات

1. الظروف التي يدعى فيها إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات

أ. يجوز لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات بمبادرة منه.
ب. يجب على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات خلال 10 أيام عمل من تسلم طلب كتابي من أمين الحفظ.
ج. يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (10) أيام عمل من تسلم طلب كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين (25%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.

2. اجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات

أ. يجوز لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات بمبادرة منه على أن لا يتعارض موضوع الدعوة مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
ب. يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (10) أيام من تسلم طلب كتابي من أمين الحفظ.
ج. يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (10) أيام من تسلم طلب كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين (25%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق، ويجب على مدير الصندوق أن ينص على ذلك شروط وأحكام الصندوق.
د. تكون الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات بإعلان ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية "تداول"، ومن خلال إرسال إشعار كتابي لأمين الحفظ قبل 10 أيام عمل على الأقل من تاريخ الاجتماع ولا تزيد عن 21 يوم عمل قبل تاريخ الاجتماع. ويجب أن يحدد الإعلان والإشعار تاريخ انعقاد الاجتماع ومكانه ووقته والقرارات المُقترَحة. ويجب على مدير الصندوق حال إرسال الإشعار إلى مالكي الوحدات فيما يتعلق بأي اجتماع، تقديم نسخة من هذا الإشعار إلى هيئة السوق المالية.
هـ. يجب على مدير الصندوق عند إعداد جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات أن يأخذ الاعتبار الموضوعات التي يرغب مالكي الوحدات إدراجها، ويحق لمالكي الوحدات الذين يملكون (10%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق إضافة موضوع أو أكثر إلى جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات شريطة أن لا يتداخل الموضوع المقترح مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري
و. يجوز لمدير الصندوق تعديل جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات خلال فترة الإعلان المشار إليها في الفقرة (د) أعلاه على أن يعلن ذلك في موقعه الإلكتروني وأيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة، وبإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل (10) أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد على (21) يوماً قبل الاجتماع.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

ز. في حال موافقة مالكي الوحدات على أي من القرارات المقترحة في اجتماع مالكي الوحدات، واستلزم ذلك تعديل شروط وأحكام الصندوق، فعلى مدير الصندوق تعديل هذه الشروط والأحكام وفقاً للقرار الموافق عليه.

ح. لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين (51%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق ما لم تحدد شروط وأحكام الصندوق نسبة أعلى.

ط. إذا لم يستوفَ النصاب الموضح في الفقرة الفرعية (ح) أعلاه، فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثانٍ بإعلان ذلك في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق وبإرسال إشعار كتابي إلى أمين الحفظ قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن 5 أيام عمل. ويعد الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.

ي. يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.

3. طريقة تصويت مالكي الوحدات

أ. يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.

ب. يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والاشتراك في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها هيئة السوق المالية.

ج. لا يجوز لمالك الوحدات الكبير التصويت اجتماع مالكي الوحدات على القرار الذي يتعلق بالاستحواذ على أصول عقارية تعود ملكيتها أو منفعتها إليه.

د. يكون القرار نافذاً بموافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من 50% أو أكثر من (75%) (حيثما ينطبق) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء كان حضورهم شخصياً أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

ذ. حقوق مالكي الوحدات

باستثناء ما هو منصوص عليه صراحة في هذه الفقرة، لا يتمتع مالكو الوحدات بأي حقوق فيما يتعلق بإدارة الصندوق.

يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرَح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة مالكي الوحدات من خلال قرار صندوق عادي أو قرار خاص للصندوق (حسب الحال) فيما يتعلق بإجراء أي "تغيير أساسي" على الصندوق.

ض. المعلومات الأخرى

1. الزكاة

نظراً لاختلاف مدد الاستثمار في الصندوق من مالك لآخر فإن تحديد رأس الحول الذي تجب فيه الزكاة على كل مالك يختلف تبعاً لذلك، وعليه فإن إدارة الصندوق لن تقوم بإخراج الزكاة الشرعية على الأموال المشتركة في الصندوق؛ وإنما تترك الأمر لكل مستثمر ليقوم باستخراج زكاته بنفسه.

يتعهد مدير الصندوق بتزويد هيئة الزكاة والدخل والجمارك بجميع التقارير والمتطلبات فيما يخص الاقرارات الزكوية كما سيزود مدير الصندوق مالكي الوحدات بالإقرارات الزكوية عند طلبها وفقًا للقواعد، ويترتب على المستثمرين المكلفين الخاضعين لأحكام هذه القواعد الذين يملكون وحدات استثمارية في الصندوق بحساب وسداد الزكاة عن هذه الاستثمارات. كما يمكن الاطلاع على قواعد هيئة الزكاة من خلال الموقع: https://zatca.gov.sa/ar/Pages/default.aspx

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

2. المطورون

يقوم مدير الصندوق بالتعاقد مع واحد أو أكثر من المطورين لكل العقار في حال القيام بأنشطة التطوير العقاري (بما في ذلك تجديد أو إعادة تطوير) المشروع. ويقوم المطور بإعداد خطة رئيسية لكل مشروع، وتأمين والحفاظ على جميع الموافقات اللازمة، و إبرام العقود مع استشاريين التصميم، والإشراف على تصميم المشروع. وبناءً على كل حالة على حدة، يجوز تعيين المطور للتعاقد مع مقاولين فرعيين لإنجاز المشروع وفقا لتصميم المشاريع المعتمدة واستلام المشروع المنجز من المقاولين والشروع في حملات التسويق والمبيعات للمشروع. وللتوضيح، يجوز لمدير الصندوق تعيين إحدى الشركات التابعة له كمطور للمشروع.

3. مزودو الخدمات الآخرون

يجوز لمدير الصندوق من وقت لآخر الاستعانة باستشاريين إضافيين ومزودي خدمات آخرين خارجيين فيما يتعلق بأحد الأصول أو أكثر، بما في ذلك، على سبيل المثال وليس الحصر، المطورين ومديري الأملاك ومديري المشاريع والمقاولين والمهندسين المعماريين والمصممين والمستشارين القانونيين وغيرهم. وسوف تتم الاستعانة بأي طرف خارجي بموجب اتفاقية يتم التفاوض بشأنها على أساس تجاري بحت ومستقل.

4. إجراءات الشكاوي

يستقبل مدير الصندوق شكاوى المستثمرين في الصندوق عن طريق وحدة خدمات العملاء على الرقم المجاني 8001245858 أو عن طريق الفاكس رقم 011/4600625 أو عن طريق المراكز الاستثمارية. وفي حالة طلب الجهات القضائية المختصة أو هيئة السوق المالية نتائج أي شكوى صادرة عن أي مستثمر من المستثمرين في الصندوق، فعلى مدير الصندوق تزويدها بجميع المستندات المرتبطة بالموضوع. كما يزود مدير الصندوق المستثمرين بالإجراءات الخاصة بمعالجة الشكاوى حال طلبها. وفي حالة تعذر الوصول إلى تسوية أو لم يتم الرد خلال 15 يوم عمل، يحق للمشترك إيداع شكواه لدى هيئة السوق المالية- إدارة حماية المستثمر،

كما يحق للمشترك إيداع شكواه لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بعد مضي مدة (90) يوم تقويمي من تاريخ إيداع الشكوى لدى الهيئة، إلا إذا اخطرت الهيئة مقدم الشكوى بجواز إيداعها لدى اللجنة قبل انقضاء المدة.

5. تسوية المنازعات القائمة

في تاريخ 2016/3/29م، تم تقديم دعوى قضائية ضد مدير الصندوق فيما يتعلق بادعاء يزعم من خلاله المدعي أنه الوسيط المعين لشراء بعض العقارات من قبل مدير الصندوق لصالح صندوق الراجحي للدخل العقاري. وبلغت قيمة المطالبة مبدئياً 6,500,000 ر.س قبل أن تزيد القيمة إلى 6,950,000 ر.س خلال أول جلسة في المحكمة، بالإضافة إلى 100,000 ر.س لقاء أتعاب محامي المدعي حسب ادعاءه و 250,000 ر.س لقاء أتعاب محامي الصندوق.

صدر حكم ابتدائي ضد مدير الصندوق وقام مدير الصندوق باستئناف الحكم خلال المدد النظامية المحددة للاستئناف وقد صدر بتاريخ 1440/07/21هـ الموافق 2019/03/28م قرار محكمة الاستئناف بنقض الحكم الابتدائي الصادر لمصلحة المدعي، وبإحالة القضية لدائرة قضائية أخرى إذا ما رغب المدعي الاستمرار في دعواه.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

وسيتحمل مدير الصندوق جميع الرسوم القانونية المستحقة والمتعلقة بتمثيل الصندوق أمام المحكمة المختصة بنظر الدعوى، وفي حال صدور حكم نهائي مؤيد للمدعي سوف يتحمل مدير الصندوق نتائج هذا الحكم ولن يتم تحميل صندوق الراجحي ريت أي التزامات مالية أو قانونية أو خلافه فيما يخص هذه الدعوى.

غ. لجنة الرقابة الشرعية

يعتزم مدير الصندوق أن يستثمر الصندوق ويقوم بتسيير شئونه بطريقة متوافقة مع معايير الهيئة الشرعية للصندوق. وقد قام الصندوق بتعيين هيئة شرعية تتولى مهام الإشراف والرقابة على أعمال الصندوق وأنشطته.

أ. أسماء أعضاء لجنة الرقابة الشرعية ومؤهلاتهم:

- الشيخ الدكتور صالح بن منصور الجربوع (الرئيس)
  - رئيس الهيئة الشرعية- شركة الراجحي للتأمين التعاوني.
  - محامي ومحكم معتمد- مركز التحكيم لدول الخليج العربي، البحرين
- الشيخ الدكتور سليمان بن عبد الله اللحيدان (عضو)
  - قاضي استئناف في محاكم الاستئناف في منطقة الرياض سابقاً، ورئيس سابق للهيئة الصحية الشرعية.
- الشيخ الدكتور سعد بن تركي الخثلان (عضو)
  - أستاذ في قسم الفقه بكلية الشريعة بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية بالرياض، ورئيس الجمعية الفقهية السعودية، وعضو هيئة كبار العلماء سابقاً".

استعرضت الهيئة الشرعية هيكل الصندوق وطريقة تشغيله المقترحة على النحو الوارد في هذه الشروط والأحكام.

ب. أدوار ومسؤوليات الهيئة الشرعية: دور الهيئة الشرعية يتمثل فيما يلي:

1. دراسة ومراجعة شروط وأحكام الصندوق وأهدافه وسياساته الاستثمارية، للتأكد من تقيدها بأحكام الشريعة.
2. تحديد المعايير والأحكام الشرعية التي يجب على مدير الصندوق التقيد بها خلال إدارته لاستثمارات الصندوق.
3. وضع آلية لاحتساب العنصر الواجب استبعاده من الصندوق -إن وجد- والتأكد من استبعاده إلى أوجه البر والخير.
4. مراقبة استثمارات الصندوق وأعماله وفق معايير الهيئة الشرعية المحددة، وذلك من خلال إجراء أعمال الرقابة الشرعية من قبل المراقبين الشرعيين كل 3 أشهر ورفع تقارير رقابية دورية وسنوية للهيئة الشرعية.
5. اتخاذ الإجراء اللازم تجاه الملحوظات الرقابية التي يقف المراقبون الشرعيون بعد مناقشتهم للجهة المعنية.

ج. تفاصيل مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية

لا ينطبق.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

ظ. خصائص الوحدات

جميع الوحدات من فئة واحدة، ويتمتع مالكوها بحقوق متساوية ويعاملون بالمساواة من قبل مدير الصندوق، حيث تمثل كل وحدة حصة مشاعة متساوية في أصول الصندوق.

أ. تعديلات على الشروط والأحكام

1. التغييرات الأساسية

أ. يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق المعني على التغيير الأساسي المقترح من خلال قرار صندوق عادي.

ب. استثناءً من الفقرة (أ) أعلاه، يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات على التغيير الأساسي المقترح من خلال قرار خاص للصندوق.

ج. يجب على مدير الصندوق - بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات وفقاً للفقرتين (أ) و (ب) أعلاه - الحصول على موافقة الهيئة على التغيير الأساسي المقترح للصندوق.

د. يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق قبل إجراء أي تغيير أساسي.

هـ. يجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات والإفصاح عن تفاصيل التغييرات الأساسية في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق المالية (تداول) قبل (10) أيام عمل من سريان التغيير.

و. يجب بيان تفاصيل التغييرات الأساسية في تقارير الصندوق التي يُعِدّها مدير الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري.

2. التغييرات غير الأساسية

يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة والإفصاح في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وأيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة عن أي تغييرات غير أساسية للصندوق (كما هي معرفة في لائحة صناديق الاستثمار العقاري) قبل (10) أيام عمل من تاريخ سريان التغيير.

ب.ب. اقرارات مدير الصندوق

يرجى مراجعة اقرارات مدير الصندوق المنصوص عليها في مقدمة هذا المستند.

ج.ج. النظام المطبق

تُشكل هذه الشروط والأحكام عقداً ملزماً من الناحية القانونية بين مدير الصندوق وكل مالك للوحدات. ويعتبر الاشتراك في الوحدات وشراؤها أو إجراء أي تصرف عليها موافقة ضمنية على هذه الشروط والأحكام.

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

وسوف يسعى مدير الصندوق وكل مستثمر إلى الحل الودي لأي نزاع ينشأ عن أو فيما يتعلق بهذه الشروط والأحكام، وبالمسائل الواردة في هذه الشروط والأحكام. وفي حال وجود نزاع لم يتم التوصل لحل ودي بشأنه، فإنه يجوز لأي طرف إحالة هذا النزاع إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية المؤسسة من قِبل هيئة السوق المالية.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

الملحق أ - ملخص الإفصاح المالي

فئة الصندوق	صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل.
أهداف الصندوق	إن الهدف الاستثماري للصندوق هو الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخلٍ دوريٍ وتأجيريٍ، وتوزّيع نسبة محددة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية نقداً على مالكي الوحدات خلال مدة الصندوق، تتكون محفظة الصندوق الحالية من عدد أربعة عشر (14) أصل عقاري مكتمل التطوير ومدر للدخل. وتوزع الأرباح المذكورة باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصالح مالكي الوحدات وفي حالة عدم إعادة استثمارها خلال ستة أشهر من تاريخ البيع يتم توزيعها على مالكي الوحدات. يعتزم الصندوق الاستثمار في محفظة الاستثمار المستهدفة ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق والتي تتكون من اربع (4) عقارات واقعة في كل من الرياض والدمام ليصبح إجمالي عدد العقارات التابعة للصندوق ثماني عشر (18) عقاراً، ولا يعتزم الصندوق الاستحواذ على عقارات خارج المملكة ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.
التوزيعات المستهدفة	90% سنوياً من صافي أرباح الصندوق باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الاستثمارات.
مقفل / غير مقفل	صندوق مقفل.
مدة الصندوق	99 عاماً من تاريخ الإدراج، قابلة للتجديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق ومن ثم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.
مدير الصندوق	شركة الراجحي المالية
أمين الحفظ	شركة مجموعة النفيعي للاستثمار
رسوم الاشتراك	يدفع المستثمر لمدير الصندوق رسوم اشتراك تعادل 2% من المبلغ المشترك به والمخصص كحد أقصى، وذلك خلال فترة الطرح الأولي أو عند أي زيادة لإجمالي قيمة أصول الصندوق وتنطبق هذه الرسوم على المشتركين بمقابل عيني والمستثمرين الجدد ولا تشمل حملة الوحدات الحاليين كما في تاريخ اجتماع مالكي الوحدات، و في كلا الحالتين يتم دفعها من قبل المستثمر كمبلغ إضافي على مبلغ الاشتراك.
أتعاب الإدارة	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة بقيمة 0.80% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصاريف، حسب آخر تقييم، تُحتسب بشكل يومي وتُدفع كل ثلاثة أشهر، ابتداءً من تاريخ الإدراج. وتُدفع أول دفعة لأتعاب الإدارة على أساس تناسبي بحيث يُؤخذ بعين الاعتبار الأيام التي مضت من ربع السنة الميلادية.
رسوم الحفظ	يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسما سنوياً بقيمة 200,000 كحد أقصى ريال سعودي تحتسب وتدفع بشكل نصف سنوي.
رسوم نقل الملكية	يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسم نقل ملكية بقيمة 1% من سعر الشراء أو البيع لكل عقار يستحوذ عليه أو يبيعه الصندوق لقاء جهود مدير الصندوق للاستحواذ على أو لبيع أي استثمار. وتُدفع رسوم نقل الملكية عند استكمال كل عملية استحواذ أو بيع للعقار.
أتعاب هيكلة التمويل	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة التمويل بما يعادل نسبة 2% من المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية لصالح الصندوق. ولن يتم تطبيق هذه الرسوم على التمويل الحالي المقدم لصندوق الراجحي للدخل العقاري.
أتعاب مراجع الحسابات	يدفع الصندوق لمراجع الحسابات أتعاب بقيمة 55,000 ر.س سنوياً، كمبلغ مقطوع تحتسب على الصندوق بشكل يومي وتُدفع بشكل نصف سنوي.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

الملحق أ - ملخص الإفصاح المالي

أتعاب إدارة الممتلكات

يتحمل الصندوق أتعاب إدارة الممتلكات لعقار مركز الأندلس بمبلغ سنوي يعادل 1,176,000 ر.س في حال كان دخل العقار أقل من 14 مليون ريال في السنة تدفع لمدير العقار المستقل شركة أولات للتنمية المحدودة.

وترتفع أتعاب إدارة مركز الأندلس بارتفاع مدخوله على النحو التالي:

- 1,356,000 ر.س سنويا إذا بلغ دخله الإجمالي 14 مليون ريال سعودي بما يعادل 9.69% من إجمالي الدخل
- ثم تبلغ الأتعاب 1,476,000 ر.س إذا بلغ دخله الإجمالي 15 مليون ريال سعودي بما يعادل 9.84% من إجمالي الدخل
- ثم تبلغ الأتعاب 1,596,000 ر.س إذا بلغ دخله الإجمالي 16 مليون ريال سعودي بما يعادل 9.98% من إجمالي الدخل.

يبدأ عقد إدارة الممتلكات لعقار مركز الأندلس مع شركة أولات للتنمية المحدودة في 1 أغسطس 2017م ويمتد إلى ثلاث سنوات. كما يتحمل الصندوق أتعاب إدارة الممتلكات لعقار مكتبة جرير بمبلغ سنوي يعادل 480,000 ر.س تدفع لمدير العقار المستقل شركة أولات للتنمية المحدودة. ويبدأ عقد إدارة الممتلكات لعقار مكتبة جرير مع شركة أولات للتنمية المحدودة في الربع الثالث لعام 2018 ويمتد إلى سنتين يتجدد العقد بشكل تلقائياً بعد انتهاء المدة الأساسية لمدة سنة ميلادية واحدة قابلة لتجديد لمدد مماثلة مالم يخطر احد الطرفين الأخر بعدم رغبته بالتجديد قبل أنتهاء المدة الأساسية أو المجددة من العقد 90 يوم على الأقل. يتحمل الصندوق أتعاب إدارة الممتلكات لعقاري راما بلازا والأنوار بلازا بنسبة 7.5% من القيمة الايجارية المحصلة تدفع لمدير العقار المستقل شركة الأصول المستديمة للخدمات العقارية. ويبدأ عقد إدارة الممتلكات للعقارين خلال الربع الأول من عام 2024 لمدة سنة واحدة قابلة للتمديد لمدد مماثلة مالم يخطر احد الطرفين الأخر بعدم رغبته بالتجديد قبل أنتهاء المدة الاساسية او المجددة من العقد ب 90 يوم على الاقل. يتحمل الصندوق أتعاب إدارة الممتلكات لعقاري النرجس بلازا والواحة مول وهي كالاتي عقار النرجس بلازا بنسبة 8% من القيمة الايجارية المحصلة باستثناء المستأجر أسواق التميمي بنسبة 5% من القيمة الايجارية المحصلة تدفع لمدير العقار المستقل شركة الأصول المستديمة للخدمات العقارية وعقار الواحة مول بنسبة 7.5% من القيمة الايجارية المحصلة "باستثناء المستأجر لاندمارك نسبة 5% من الايجار المحصل بالإضافة الى 25,000 ر.س شهرياً و5% من الايجار المحصل من المستأجرين الجدد لمدة سنة واحدة فقط. تدفع لمدير العقار المستقل شركة الأصول المستديمة للخدمات العقارية . ويبدأ عقد إدارة الممتلكات للعقارين خلال الربع الأول من عام 2025 لمدة سنة واحدة قابلة للتمديد لمدد مماثلة مالم يخطر احد الطرفين الأخر بعدم رغبته بالتجديد قبل أنتهاء المدة الاساسية او المجددة من العقد ب 90 يوم على الاقل. ولا توجد أتعاب إدارة ممتلكات لأصول الصندوق الأخرى والمستهدفة في الوقت الحالي حيث أن المستأجر يقوم بمهام إدارة الأملاك حالياً, ولكن قد يتم تعيين شركة إدارة ممتلكات في حال دعت الحاجة بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق والإفصاح لمالكي الوحدات، وسيقوم مدير الصندوق بالتأكد من أن أتعاب مديري الممتلكات ستتم بالتفاوض على أساس تجاري بحت ومستقل ومتوافق مع أسعار السوق.

تفاصيل عقود الإيجار الحالية:

اسم العقار	تاريخ بدء العقد	تاريخ انتهاء العقد	مدة العقد	يدار العقار من قبل
لولو هايبرماركت- الرياض	1 ديسمبر 2014م	25 ابريل 2029م	14.4 سنة	يتم ادارة العقار بشكل كامل من قبل المستأجر
نرجس بلازا- الرياض	24 يونيو 2015م	3 مارس 2025م	10 سنوات هجرية	
مدرسة الفارس العالمية – الرياض	1 يوليو 2011م	27 يونيو 2026م	15 سنة	
بنده – خميس مشيط	24 مارس 2014م	22 مارس 2029م	15 سنة	
هايبر بنده – المروة، جدة	12 نوفمبر 2013م	10 نوفمبر 2028م	15 سنة	
بنده – الروضة، جدة	27 فبراير 2014م	25 فبراير 2029م	15 سنة	
بنده – مدائن الفهد، جدة	4 سبتمبر 2014م	2 سبتمبر 2029م	15 سنة	
بلو تاور، الخبر	11 مارس 2018م	10 مارس 2023م	5 سنوات	
مستودعات اللؤلؤة، الرياض	6 مارس 2018م	5 مارس 2023م	5 سنوات	
مستودعات لولو المركزية	16 ديسمبر 2016م	15 ديسمبر 2031م	15 سنة	
أنوار بلازا – الرياض	تواريخ متعددة لكل عقد	تواريخ متعددة لكل عقد	تتراوح غالباً من سنة فأكثر حسب إتفاق الطرفين	شركة الأصول المستديمة للخدمات العقارية
راما بلازا- الرياض	تواريخ متعددة لكل عقد	تواريخ متعددة لكل عقد	تتراوح غالباً من سنة فأكثر حسب إتفاق الطرفين	
مركز الأندلس - جدة	1 أغسطس 2017م	1 اغسطس 2020م	3 سنوات	شركة أولات (مدير عقار مستقل ومتخصص بإدارة العقارات)
مكتبة جرير - الرياض	الربع الثالث لعام 2018م	الربع الثالث لعام 2020م	سنتين قابلة لتجديد تلقائياً	
مستودعات لولو المركزية	1 أبريل 2017م	31 مارس 2032م	15 سنة	يتم ادارة العقار بشكل كامل من قبل المستأجر
الأصول المستهدفه				
مستشفى أن أم سي التخصصي السلام*	1 أبريل 2018م	31 ديسمبر 2033م	15.75 سنة	يتم ادارة العقار بشكل كامل من قبل المستأجر
مدارس براعم رواد الخليج العالمية، الصحافة، الرياض	لم يبدأ وسوف يبدأ فور إفراغ العقار		15 سنة	
مدارس رواد الخليج العالمية، المغرزات،الرياض			15 سنة	
مدرسة رواد الخليج العالمية، الدمام			15 سنة	

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

الملحق أ - ملخص الإفصاح المالي

المدير الاداري الفرعي	يدفع الصندوق للمدير الإداري الفرعي "أبيكس لخدمات صناديق الاستثمار (دبي) المحدودة" أتعاب سنوية بقيمة 51,200 دولار أمريكي أي مايعادل 192,000 ر.س وسوف تزيد قيمة الأتعاب بنسبة 3.5% كل سنة ميلادية ابتدأ من شهر يناير 2020م.
أتعاب التقييم العقاري	يتم التفاوض عليها حسب الأسعار السائدة في السوق ويتم احتسابها بناءً على التكلفة الفعلية ويتم الإفصاح عنها لمالكي الوحدات. ومن المتوقع أن تبلغ التكاليف كحد أقصى 0.05% من إجمالي قيمة أصول الصندوق.
رسوم رقابية لهيئة السوق المالية	يدفع الصندوق رسوم رقابية بقيمة 7,500 ر.س سنوياً، تُحتسب بشكل يومي وتُدفع على أساس سنوي.
رسوم نشر المعلومات على موقع السوق المالية السعودية	يدفع الصندوق رسوم نشر بقيمة 5,000 ر.س سنوياً، تُحتسب بشكل يومي وتُدفع على أساس سنوي.
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	سيتقاضى كل عضو مجلس إدارة الصندوق مستقل مبلغ 5,000 ر.س عن كل اجتماع، وبحد أقصى 20,000 ر.س سنوياً لكل عضو مجلس إدارة الصندوق مستقل يُدفع في نهاية كل سنة أو عند انتهاء فترة التعاقد، أيهما أقرب.
مصاريف الصفقات	يتحمل الصندوق جميع مصاريف الصفقات، لأي أصل وما يتعلق به من دراسات وفحص، والتكاليف الاستشارية والقانونية. ولا تشمل هذه المصاريف رسوم نقل الملكية وتدفع هذه المصاريف من قِبل الصندوق إلى أطراف خارجية بناءً على التكلفة الفعلية المستحقة وسيتم الإفصاح عن ذلك إلى مالكي الوحدات. ومن المتوقع ان يبلغ مجموع هذه التكاليف كحد أقصى 0.10% من إجمالي قيمة الصندوق.
رسوم التطوير	في حال قيام الصندوق بأنشطة التطوير العقاري، يستحق المطور رسوماً يتم التفاوض عليها وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها دون أي حد أدنى أو أقصى لها. ولتجنب الشك، لا تنطبق هذه الرسوم على العقارات المطورة تطويراً إنشائياً. وفي حال قيام الصندوق بأنشطة التطوير العقاري سيتم الإفصاح لمالكي الوحدات عن رسوم التطوير.
عمولة الوساطة	يتحمل الصندوق كامل مبلغ عمولة الوساطة وهي بحد أقصى 2.5% من قيمة الاستحواذ لأي أصل عقاري ولن تطبق هذه الرسوم على استحواذ العقارات المكونة لمحفظة الاستثمار المستهدفة ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.
رسوم التسجيل في السوق المالية السعودية (تداول)	من المتوقع أن يدفع الصندوق الرسوم الآتية للتسجيل في السوق المالية السعودية (تداول): - 50,000 ر.س بالإضافة إلى 2 ر.س لكل مالك وحدات وبحد أقصى 500,000 ر.س 400,000 ر.س تُدفَع سنوياً إلى السوق المالية السعودية (تداول) في مقابل إدارة سجل لمالكي الوحدات. - قد تتغير هذه الرسوم وفقاً لأسعار الخدمة المقدمة من السوق المالية السعودية (تداول).
رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية (تداول)	من المتوقع أن يدفع الصندوق للسوق المالية السعودية (تداول) رسوم الإدراج الآتية: - 50,000 ر.س رسوم إدراج أولية؛ و - 0.03% من القيمة السوقية للصندوق سنوياً (بحد أدنى 50,000 ر.س) وبحد أقصى 300,000 ر.س). - قد تتغير هذه الرسوم وفقاً لأسعار الخدمة المقدمة من السوق المالية السعودية (تداول)
مصاريف التمويل	يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل خلال عمر التمويل، والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب التمويل و التي تدفع لمرة واحدة فقط لمدير الصندوق عند ترتيب التمويل المتوافق مع الشريعة الإسلامية الخاص بالصندوق.
مصاريف أخرى	سيتحمل الصندوق المصروفات والأتعاب الأخرى وهي المصاريف المستحقة لأشخاص آخرين يتعاملون مع الصندوق، وعلى سبيل المثال لا للحصر رسوم التأمين وأتعاب المحامين والزكاة وأتعاب البلديات والأتعاب الحكومية وأتعاب الاستشاري الهندسي وأتعاب المساحين والمهندسين المعماريين ومهندسين الديكورات الداخلية و تكاليف أعضاء مجلس الإدارة ومنها السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو مستقل من الأعضاء بحسب التكلفة الفعلية في سبيل حضور الاجتماعات. وسيتحمل الصندوق جميع الرسوم التي قد تُفرض من الجهات الرسمية في المملكة العربية السعودية نتيجة لأداء الصندوق لالتزاماته بمقتضى هذه الشروط والأحكام، كما يتحمل الصندوق كافة المصاريف التسويقية لمنتجاته وفقاً لأفضل عروض التسويق التي يعتمدها مجلس إدارة الصندوق. يشار إلى أن مثل هذه الرسوم لا تدفع لمدير الصندوق ولا يمكن تقديرها بشكل مسبق، وسيتم خصمها بناءً على المصروفات الفعلية والإفصاح عن ذلك. كما يمكن الاطلاع على تفاصيل تلك المصاريف في مخلص الإفصاح المالي المدرج في هذه الشروط والأحكام. ولا ينوي الصندوق تقديم أي حسم على المصاريف أو تنازل عنها ومن المتوقع أن يبلغ مجموع هذه التكاليف كحد أقصى 0.25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً.
قيمة استثمار مدير الصندوق في الصندوق	يمتلك مدير الصندوق ماقيمته 66,979,870 ر.س وفقاً لآخر تقييم لصندوق الراجحي للدخل العقاري كما يمتلك في صندوق الراجحي العقاري الخليجي ماقيمته 52,133,685 ر.س وفقاً لتكلفة الشراء لصندوق الراجحي العقاري الخليجي وسوف تصبح إجمالي نسبة إجمالي نسبة استثمار مدير الصندوق في رأس مال صندوق الراجحي ريت 9.75% بعد الطرح الأولي بما يعادل 119,113,555 ر.س.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

الملحق ب - معايير الهيئة الشرعية

على مدير الصندوق التقيد بمعايير الهيئة الشرعية للاستثمار العقاري الصادرة عن الهيئة الشرعية، ومنها:

1. أن يكون شراء العقارات وبيعها وفق صيغة مجازة من الهيئة الشرعية ووفق معايير الهيئة الشرعية لعقد البيع.
2. أن يكون العقار معيناً ومعلوماً للطرفين علماً نافياً للجهالة.
3. ألا يؤجر مدير الصندوق العقار إلا بعد تمام تملكه وقبضه له أو لمنفعته.
4. أن يكون تأجير العقارات وفق صيغة مجازة من الهيئة الشرعية ووفق معايير الهيئة الشرعية لعقد الإجارة ومن ذلك:
   أ. أن تكون أجرة العقار معلومةً للطرفين علماً نافياً للجهالة.
   ب. ألا تؤجر العقارات على من يمارس فيها نشاطاً محرماً، ومن ذلك على سبيل المثال: التبغ والدخان، الأفلام، الدعاية والإعلان المخالف للشريعة الإسلامية، النشر والتوزيع المخالف للشريعة الإسلامية، البنوك والشركات المالية وشركات التأمين (التقليدية)، نشاط الموسيقى، الحفلات الموسيقية، وغيرها من الأنشطة المحرمة.
   ج. أن يتحمل المؤجر المالك تكاليف الصيانة الأساسية للعقار (وهي: الصيانة التي يتوقف عليها بقاء المنفعة)، ويجوز الاتفاق على أن يبقى جزء من مبلغ الأجرة لدى المستأجر لتغطية أي مصروفات أو نفقات يقرها المؤجر تتعلق بتكاليف الصيانة الأساسية ويكون هذا الجزء من الأجرة تحت الحساب.
   د. أن يتحمل المستأجر تكاليف الصيانة التشغيلية للعقار (وهي: الصيانة التي تحتاج إليها العين لاستمرار منفعتها بحسب العرف أو الشرط).
5. لا يجوز استئجار العقار من مالكه بثمن مؤجل، ثم إعادة تأجيره على المالك بثمن حال أقل من الثمن المؤجل، ولا يجوز استئجار العقار من مالكه بثمن حال، ثم إعادة تأجيره على المالك بثمن مؤجل أكثر من الحال؛ سداً لذريعة العينة الإيجارية المحرمة.
6. يتحمل مالكي الوحدات النفقات الأساسية على الصندوق، (كالمصروفات المتعلقة بالتسويق، والتحويلات، ومكافأة الهيئات الاستشارية، وأتعاب المحاسبة والمراجعة، ورسوم التسجيل، وعمولات السماسرة، ونحو ذلك)، أما مدير الصندوق فيتحمل مصروفات إدارة أعمال الصندوق، (كرواتب العاملين له في الصندوق، وأجرة مكان عمل الصندوق، ومصروفات الأجهزة والآلات وصيانتها، ونحو ذلك)، ولا يتحمل الصندوق مثل هذه المصروفات.
7. يجوز تداول وحدات الصندوق بالمعايير الآتية:
   أ. إذا كانت موجودات الصندوق أعياناً أو منافع أو خدمات أو حقوقاً فيجوز تداول وحداته مطلقاً.
   ب. إذا كانت موجودات الصندوق نقوداً (كالفترة التي تكون بعد نهاية الاكتتاب في الصندوق وقبل شراء العقارات أو في فترة تصفية الصندوق) فلا يجوز تداول وحداته إلا بمراعاة أحكام الصرف، وهي:
   - إذا اشتريت وحدات الصندوق بعملة مماثلة لعملة موجوداتها: فيجب التقابض في مجلس العقد، والتماثل بين المبلغين.
   - إذا اشتريت وحدات الصندوق بعملة مختلفة عن عملة موجوداتها: فيجب التقابض في مجلس العقد فقط.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

ج. إذا كانت موجودات الصندوق ديوناً (كالفترة التي تكون جميع عقارات الصندوق فيها مباعة بالأجل على المشترين) فلا يجوز تداول وحداته إلا بمراعاة ضوابط التصرف في الديون، وهي:

- إذا كانت موجودات الصندوق ديوناً سلعية: كديون السلم و الاستصناع والإجارة في الذمة، فلا مانع من بيعها بالنقد على غير المدين، بشرط ألا يربح فيما لم يضمن.
- إذا كانت موجودات الصندوق ديوناً نقدية: كديون المرابحة، فلا يجوز بيعها بالنقد على غير الدائن مطلقاً.

د. إذا كانت موجودات الصندوق خليطاً من الأعيان والمنافع والنقود أو الديون فيجوز تداول وحداته إذا كان الغرض الرئيس من إصدارها هو الأعيان أو المنافع، وكانت النقود أو الديون تبع لها، أما إذا الغرض الرئيس من إصدارها هو النقود أو الديون وكانت الأعيان أو المنافع تبع لها فلا يجوز تداول وحداته إلا بمراعاة ضوابط التصرف في الديون.

يخضع الصندوق للرقابة الدورية من قبل جهاز الرقابة الشرعية التابع للهيئة الشرعية، وستزود الهيئة بتقارير دورية عن نشاط الصندوق وصفقاته.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

الملحق (ج) - إقرارات وتأكيدات المستشار القانوني

مكتب محمد العمّار للمحاماة
والاستشارات القانونية
بالتعاون مع كينج آند سبولدينج

THE LAW OFFICE OF MOHAMMED ALAMMAR
In cooperation with King & Spalding LLP

The Law Office of Mohammed AlAmmar
in cooperation with
King & Spalding LLP
Kingdom Centre
20th Floor
King Fahad Road
PO Box 14702
Riyadh 11434
Saudi Arabia
Tel: +966 11 466 9400
Fax: +966 11 211 0033

Mohammed AlAmmar
Counsel
Direct Fax: +966 11 211 0033
Mobile: +966 56 959 5007
malammar@alammarlaw.com

التاريخ: 17 رمضان 1440 هـ
الموافق: 22 مايو 2019 م

السادة/ هيئة السوق المالية ("الهيئة") المحترمين
المملكة العربية السعودية

الموضوع: زيادة رأس مال صندوق الراجحي ريت - خطاب المستشار القانوني

نحن الموقعون أدناه، مكتب محمد العمار للمحاماة والاستشارات القانونية (بالتعاون مع كينج آند سبولدنج إل إل بي)، بصفتنا مستشارين قانونيين لشركة الراجحي المالية ("مدير الصندوق") في ما يخص طلب مدير الصندوق طرح وحدات صندوق استثمار عقاري مغلق متداول متوافق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية باسم "صندوق الراجحي ريت" ("الصندوق")، وإدراجها في السوق (تداول) وزيادة رأس مال الصندوق،

نشير إلى الشروط والأحكام المعدلة بخصوص الصندوق وتاريخها 2019/5/22م ("الشروط والأحكام")، وبصفة خاصة في ما يتعلق بطلب طرح وحدات الصندوق وإدراجها في السوق المقدم إلى هيئة السوق المالية ("الهيئة")، وحول متطلبات نظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمارالعقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، وبصفة خاصة، فقد قدمنا المشورة إلى مدير الصندوق حول المتطلبات التي يجب أن تشتمل عليها الأقسام القانونية من الشروط والأحكام، وحول استيفاء الأصول لجميع المتطلبات النظامية وسلامة صكوك تلك الأصول محل الاستحواذ. وفي هذا الخصوص، قمنا باجراء دراسة وتحريات إضافية نرى أنها ملائمة في تلك الظروف وأجرينا كذلك دراسة رسمية للعناية المهنية اللازمة القانونية بهذا الخصوص.

وبهذه الصفة الاستشارية، نؤكد أننا لا نعلم عن أي مسألة جوهرية تشكل إخلالاً من قبل مدير الصندوق بالتزاماته لمتطلبات نظام السوق المالية أو بالشروط المفروضة بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة بالنسبة إلى طلب طرح وحدات الصندوق وإدراجها، بما في ذلك المتطلبات المتعلقة بمحتوى الشروط والأحكام كما هي في تاريخ هذا الخطاب.

وتفضلوا بقبول و افر الاحترام والتقدير...

مكتب محمد العمار للمحاماة والاستشارات القانونية
(بالتعاون مع كينج آند سبولدنج إل إل بي)

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

الملحق التكميلي رقم (1)

تمت الموافقة على هذا الملحق التكميلي من قبل هيئة السوق المالية
بتاريخ 1444/09/11هـ الموافق 2023/04/02م

صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع معايير الهيئة الشرعية)

الراجحي المالية
alrajhi capital

مدير الصندوق: **شركة الراجحي المالية**

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

تم اعتماد " صندوق الراجحي ريت" على أنه صندوق استثمار متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة لصندوق الاستثماري المتداول.

تمت الموافقة على طرح وتسجيل وإدراج وحدات صندوق الراجحي ريت السعودية من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ (1439/03/30)هـ الموافق (2017/12/18)م. وتم زيادة قيمة إجمالي أصول الصندوق من (ر.س1,621,912,690) إلى (ر.س2,407,390,614) بموجب قرار هيئة السوق المالية بتاريخ 1441/02/04هـ الموافق لـ 2019/10/03م.

وتم اعداد هذا الملحق التكميلي بشأن التغييرات المتعلقة بزيادة إجمالي قيمة أصول صندوق الراجحي ريت من (ر.س2,061,500,228) (حسب آخر قوائم مالية بتاريخ (2021/12/31م)) إلى (ر.س3,303,384,214). وسيتم طرح الوحدات الإضافية بسعر الوحدة المستهدف في الطرح الإضافي الثاني بسعر يتم تحديده بمعدل سعر الإغلاق لثلاثة (3) أيام قبل بدء الطرح الإضافي الثاني بثلاثة (3) أيام عمل مخصوماً منه نسبة (10%). ويتم تسجيل الوحدات الإضافية في قائمة التغييرات في صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات.

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

الرئيس العام للحوكمة والمخاطر والإلتزام
عماد بن محمود نشار

الرئس التنفيذي
حسام بن عصام البصراوي

الملحق التكميلي - رقم 1

تمت الموافقة على هذا الملحق التكميلي من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ 2023/04/02 هـ الموافق 1444/09/11م

صندوق الراجحي ريت

(صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع معايير الهيئة الشرعية)

مدير الصندوق: شركة الراجحي المالية

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

تم اعتماد " صندوق الراجحي ريت" على أنه صندوق استثمار متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة لصندوق الاستثماري المتداول.

تمت الموافقة على طرح وتسجيل وإدراج وحدات صندوق الراجحي ريت السعودية من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ (1439/03/30هـ) الموافق (2017/12/18م). وتم زيادة قيمة إجمالي أصول الصندوق من (1,621,912,690) ر.س إلى (2,407,390,614) ر.س بموجب قرار هيئة السوق المالية بتاريخ 1441/02/04هـ الموافق لـ 2019/10/03م.

وتم اعداد هذا الملحق التكميلي بشأن التغييرات المتعلقة بزيادة إجمالي قيمة أصول صندوق الراجحي ريت من (2,061,500,228) ر.س (حسب آخر قوائم مالية بتاريخ (2021/12/31م)) إلى (ر.س3,303,384,214). وسيتم طرح الوحدات الإضافية بسعر الوحدة المستهدف في الطرح الإضافي الثاني بسعر يتم تحديده بمعدل سعر الإغلاق لثلاثة (3) أيام قبل بدء الطرح الإضافي الثاني بثلاثة (3) أيام عمل مخصوماً منه نسبة (١٠٪). ويتم تسجيل الوحدات الإضافية في قائمة التغييرات في صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات.

يحتوي هذا الملحق التكميلي ("الملحق التكميلي") على معلومات تفصيلية بشأن التغييرات المتعلقة بزيادة إجمالي قيمة أصول صندوق الراجحي ريت ("الصندوق")، وبعملية طرح الوحدات الإضافية في الصندوق ("الوحدات الإضافية") وعند تقديم طلب للاشتراك في الوحدات الإضافية فإن شراء المستثمر لأي من الوحدات الإضافية يعد إقرارا منه بإطلاعه على شروط وأحكام الصندوق المؤرخة في (1439/3/30هـ) الموافق (2017/12/18م) وكافة تعديلاتها ("الشروط والأحكام") (وقبوله لها، كما يعد إقراراً منه بإطلاعه على هذا الملحق التكميلي وقبوله له، وسوف يُعامَل المستثمرون على أنهم قد تقدموا فقط بناءً على المعلومات الواردة في هذا الملحق التكميلي والشروط والأحكام، والتي تتوفر نسخ منها على الموقع الإلكتروني لشركة الراجحي المالية ("مدير الصندوق") (www.alrajhicapital.sa) أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية ("الهيئة") (www.cma.org.sa) أو الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية ("السوق") (www.tadawul.com.sa).

وبالإضافة إلى ما هو وارد في الشروط والأحكام يجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذا الملحق التكميلي بشكل كامل قبل شراء الوحدات الإضافية في الصندوق حيث ينطوي الاستثمار في الصندوق على بعض المخاطر، وقد لا يناسب جميع المستثمرين. كما يجب على المستثمرين أن يكون لديهم الاستعداد لتحمل المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق، والوارد وصفها في القفرة (و) من الشروط والأحكام والفقرة (ج) من هذا الملحق التكميلي. وفي حال تعذر فهم هذا الملحق التكميلي أو الشروط والأحكام، فيجب على المستثمرين الحصول على مشورة مستشار مالي مرخص له.

تم إعداد هذا الملحق التكميلي بواسطة مدير الصندوق، باعتباره شركة مساهمة سعودية مقفلة، مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم 1010241681، ومؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل الهيئة بموجب الترخيص رقم ٣٧-٠٧٠٦٨، وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ المؤرخ في 1427/06/19هـ) الموافق 2006/07/15م (والمعدلة بناءً على قرار مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 22 - 22 - 2021 المؤرخ في 1442/07/12هـ) الموافق 2021/02/24م ("لائحة صناديق الاستثمار العقاري").

الاشتراك في الوحدات الإضافية متاح لـ (أ) مالكي الوحدات في الصندوق المسجلين في يوم إنعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق والراغبين في الاشتراك بالوحدات الإضافية (ب) المستثمرون من الأشخاص الطبيعيون ممن يحملون الجنسية السعودية ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي (ج) الأشخاص الطبيعيون المقيمين في المملكة العربية السعودية بموجب هوية مقيم (د) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات والأشخاص الاعتبارية القائمة في المملكة العربية السعودية والمستثمرين الأجانب المؤهلين والمستثمرين الخليجيين. ويتعين على جميع مستلمي هذا الملحق التكميلي الإطلاع على أي قيود قانونية أو تنظيمية ذات علاقة بعملية الطرح الإضافي الثاني وبيع الوحدات الإضافية، كما يتعين عليهم مراعاة تلك القيود بما في ذلك نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

وبالإضافة إلى ما هو وارد في الشروط والأحكام فإنه تجدر الإشارة إلى أن المعلومات والبيانات الواردة في هذا الملحق التكميلي والمتعلقة بالعوائد المستهدفة أو التوقعات أو الإفتراضات أو الأمثلة التوضيحية بما في ذلك جدول الإستثمار الإفتراضي لمالك الوحدات المنصوص عليه في هذا الملحق التكميلي، جميعها قد تم إعدادها بناءً على إفتراضات مبنية على معلومات مدير الصندوق وفقاً لخبرته في السوق، بالإضافة إلى معلومات السوق المتوافرة لدى الجمهور والعامة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية والعوائد المستهدفة عن هذه التوقعات أو الإفتراضات أو الأمثلة التوضيحية المستخدمة في الملحق التكميلي، وعليه، فلا توجد أي ضمانات أو تأكيدات أو تعهدات فيما يتعلق بهذه التوقعات أو الإفتراضات أو الأمثلة التوضيحية، ولا تشكل أي منها ضمانات لأي أداء مستقبلي وقد تم إستخدامها لأغراض توضيحية، وخصوصاً أن هناك العديد من العوامل التي قد تؤدي إلى إختلاف كبير عن النتائج الفعلية أو الأداء الفعلي أو الإنجازات الفعلية التي يحققها مدير الصندوق فيما يتعلق بالصندوق عما كان متوقعاً ومنها على سبيل المثال لا الحصر المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق، والوارد وصفها في الفقرة (و) من الشروط والأحكام والفقرة (ج) من هذا الملحق التكميلي.

جدول المحتويات

أ. الأصول العقارية المراد تملكها خلال عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق..... 150
1. بيان تفصيلي عن الأصول العقارية المراد تملكها..... 150
2. جدول بالمعلومات المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية..... 151
3. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة للأصول العقارية الإضافية، ونسبتها من إجمالي الدخل التأجيري..... 155
4. إجمالي وصافي العائد المستهدف قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق لعام 2023م..... 155
5. تقييم العقارات المراد الاستحواذ عليها..... 156
ب. الطرح الخاص بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق..... 156
1. إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل الزيادة وبعدها..... 156
2. عدد الوحدات قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق..... 157
3. الإفصاح عن تفاصيل استخدام متحصلات طرح الصندوق..... 157
4. بيان تفصيلي عن قيمة اشتراك مدير الصندوق في الصندوق خلال فترة الطرح..... 159
5. بيان تفصيلي عن معلومات ملاك العقار الذين سيشتركون عينياً في الصندوق، ونسبة ملكيتهم، مع ذكر جدول يبين نسبة ملكية جميع المشتركين عينياً..... 159
6. بيان تفصيلي عن مجموع زيادة قيمة أصول الصندوق..... 159
7. الجدول الزمني المتوقع للطرح الإضافي الثاني..... 160
8. الآلية التي سيتبعها مدير الصندوق لقبول الاشتراك وتخصيص الوحدات للمشتركين..... 160
9. الجهات المستلمة..... 164
10. إلغاء الطرح الإضافي الثاني النقدي واسترداد الأموال..... 164
ج. المخاطر الإضافية الخاصة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق..... 164
الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة..... 165
1. جدول الرسوم والمصاريف..... 165
2. الحالات أو الأوضاع التي يكون لمدير الصندوق فيها الحق التنازل أو حسم أي من المستحقات المذكورة أعلاه..... 171
3. الجدول أدناه يوضح استثمار افتراضي لمالكي الوحدات..... 171
4. إقرار مدير الصندوق..... 174
د. التأمين..... 174
هـ. المعلومات الأخرى..... 174
و. الشركات التي تتولى إدارة الأملاك..... 174

دليل الصندوق

الجهة المنظمة

هيئة السوق المالية
ص.ب: 87171 - الرياض 11642
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.cma.org.sa

منصة التداول

تداول السعودية
طريق الملك فهد، العليا 6897 - وحده رقم: 15 - الرياض 12211 - 3388
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.saudiexchange.sa

مدير الاكتتاب ومدير الصندوق ومشغل الصندوق

شركة الراجحي المالية
طريق الملك فهد، برج مصرف الراجحي، حي المروج
ص.ب: 5561 - الرياض، 11432
المملكة العربية السعودية
مركز خدمة العملاء: +966920005856
الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.sa

الجهات المستلمة

مصرف الراجحي
طريق الملك فهد، برج مصرف الراجحي، حي المروج
ص.ب: 28 - الرياض، 11411
المملكة العربية السعودية
مركز خدمة العملاء: +8001241222 +966920003344
الموقع الإلكتروني: www.alrajhibank.com

مصرف الانماء
طريق الملك فهد، برج العنود
ص.ب: 66674 - الرياض، 11586
المملكة العربية السعودية
مركز خدمة العملاء: 920028000
الموقع الإلكتروني: www.alinma.com

بنك العربي الوطني
طريق الملك فيصل، المربع
ص.ب: 7317 - الرياض، 11564
المملكة العربية السعودية
مركز خدمة العملاء: 8001244040
الموقع الإلكتروني: www.anb.com.sa/ar/web/anb

الجزيرة كابيتال
طريق الملك فهد
ص.ب: 20438 - الرياض، 11455
المملكة العربية السعودية
مركز خدمة العملاء: 8001169999
الموقع الإلكتروني: www.aljaziracapital.com.sa

بنك الرياض
طريق العليا، قلب الرياض
ص.ب: 22622 - الرياض، 11416
المملكة العربية السعودية
مركز خدمة العملاء: 8001242225
الموقع الإلكتروني: www.riyadbank.com/ar/personal-banking

البنك السعودي الفرنسي
طريق الملك سعود
ص.ب: 56006 - الرياض، 11554
المملكة العربية السعودية
مركز خدمة العملاء: 2890000 (11) 966+
الموقع الإلكتروني: www.alfransi.com.sa

أمين الحفظ

شركة مجموعة النفيعي للاستثمار

حي الحمراء - طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز،
الرياض 13216 12813,6389
خدمات العملاء: 920002885
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.nefaie.com

مراجع الحسابات

البسام وشركاؤه محاسبون قانونيون
طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز
ص.ب 69658 - الرياض 11557
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.pkfalbassam.com

المستشار القانوني

مكتب محمد ابراهيم العمار للاستشارات القانونية (بالتعاون مع كينج آند سبالدينج إل إل بي)
مركز المملكة، الطابق 20 - طريق الملك فهد
ص.ب: 14702 - الرياض 11434
رقم الهاتف: 4669400 11 966+
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.kslaw.com

المثمنين المقيمين المعتمدين لأصول الصندوق

شركة سي بي ار إي
مبنى الزامل، الدور الخامس - برج مشارق، حي المؤتمرات
طريق الملك فهد الفرعي - الرياض، المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: 8666 263 11 966+
الموقع الإلكتروني: www.cbre.sa

شركة جيه ال ال
ابراج التعاونية، البرج الجنوبي
الدور السابع عشر، طريق الملك فهد - الرياض، المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: 0303 218 11 966+
الموقع الإلكتروني: www.jll-mena.com

شركة سنشري 21 السعودية
ص.ب. 37528 - الملقا، الرياض 11372
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: 0360 400 11 966+
الموقع الإلكتروني: www.century21.sa

قائمة المصطلحات

يكون للمصطلحات والعبارات الواردة في هذا الملحق التكميلي نفس المعنى الوارد لها في الشروط والأحكام، ما لم يدل سياق النص على خلاف ذلك، كما يكون للمصطلحات التالية أينما وردت في هذا الملحق التكميلي المعاني المبينة أدناه، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

"الصندوق"	صندوق الراجحي ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع الشريعة يديره مدير الصندوق؛
"لائحة صناديق الاستثمار العقاري"	لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 1 - 193 - 2006 وتاريخ 1427/6/19هـ الموافق 2006/7/15م بناء على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ 30) وتاريخ 1424/6/2هـ المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 2 - 22 - 2021 وتاريخ 1442/7/12هـ الموافق 2021/2/24م وذلك حسب تعديلاته من وقت لآخر؛
"قواعد الإدراج"	قواعد الإدراج الموافق عليها بقرار مجلس الهيئة رقم 3-123-2017م وتاريخ 1439/4/9هـ (الموافق 2017/12/27م) والمعدلة بقرار رقم 1-104-2019م وتاريخ 1441/2/1هـ (الموافق 2019/9/30م والمعدلة بقرار رقم 1-22-2021م وتاريخ 1442/7/12هـ (الموافق 2021/2/24م)؛
"إجمالي قيمة أصول الصندوق"	إجمالي قيمة أصول الصندوق حسب تقييمها وفقاً لشروط وأحكام الصندوق؛
"مدير الصندوق"	شركة الراجحي المالية، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة تحمل سجل تجاري رقم 1010241681 ومرخصة كمؤسسة سوق مالية من جانب هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم 37-07068 صادر بتاريخ (1429/3/10هـ الموافق 2008/3/18م)؛
"أمين الحفظ"	يعني شركة مجموعة النفيعي للاستثمار، وهي شركة سعودية ذات مساهمة مقفلة مسجلة تحت سجل تجاري رقم 4030182674 وهي مرخصة كـ "مؤسسة سوق مالية" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 37-07082 بصفتها أمين حفظ الصندوق
"الوحدات الإضافية"	الوحدات التي سيتم إصدارها وفقاً لهذا الملحق التكميلي خلال عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق؛
"الشروط والأحكام"	تعني الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق المؤرخة بتاريخ (1439/3/30هـ) الموافق (2017/12/18م) وكافة تعديلاتها؛
"الهيئة"	هيئة السوق المالية؛
"الأصول العقارية الإضافية"	هي عقارات الرياض افنيو مول و مبنى مركز الحناكي للأعمال المذكورة في هذا الملحق التكميلي والتي سيتم الاستحواذ عليها من قبل الصندوق في عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق؛
"سعر الوحدة المستهدف"	يعني سعر الإشتراك في الصندوق خلال فترة الطرح الإضافي الثاني وهو خاص بالوحدات الإضافية (الجديدة) لعملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق طرح الوحدات الجديدة، وسيتم طرح الوحدات الإضافية بسعر الوحدة المستهدف في الطرح الإضافي الثاني بسعر يتم تحديده بمعدل سعرالإغلاق لثلاثة (3) أيام قبل بدء الطرح الإضافي الثاني بثلاثة (3) أيام عمل مخصوما منه نسبة (10%)؛
"الطرح الإضافي الثاني"	يعني طرح الوحدات الإضافية وفقاً لهذا الملحق التكميلي خلال فترة الطرح الإضافي الثاني والتي تبدأ من 1444/10/27هـ الموافق 2023/05/17م وتنتهي في 1444/11/10هـ الموافق 2023/05/30م.
"فترة الطرح الإضافي الثاني"	هي الفترة التي تبدأ من تاريخ 1444/10/27هـ الموافق 2023/05/17م وتنتهي في 1444/11/10هـ الموافق 2023/05/30م.
"مبلغ الطرح الثاني المستهدف"	المبلغ المستهدف جمعه من خلال زيادة اجمالي قيمة أصول الصندوق.
"الحد الأدنى من مبلغ الطرح الثاني المستهدف"	يقصد بها الحد الأدنى للاشتراكات النقدية المستهدفة بمبلغ ر.س330،000،000.

- التغيرات المتعلقة بزيادة إجمالي قيمة أصول صندوق الراجحي ريت

أ. الأصول العقارية المراد تملكها خلال عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق:

1. بيان تفصيلي عن الأصول العقارية المراد تملكها

يهدف الصندوق إلى الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية من خلال زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق كما هو مبين في هذا الملحق التكميلي، ونوضح أدناه تفاصيل الأصول العقارية الإضافية التي سيتم الاستحواذ عليها من قبل الصندوق وفقاً لهذا الملحق التكميلي:

الاسم	الرياض افنيو مول	مبنى مركز الحناكي للأعمال
المدينة	الرياض	جدة
نوع الملكية	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة
حالة التطوير	مطورة	مطورة
قيمة الشراء (ريال سعودي)	465,000,000 ر.س	465,000,000 ر.س
إجمالي تكلفة الاستحواذ	497,120,000* ر.س	505,025,000** ر.س
الإيجار السنوي الإجمالي	37,485,000 ر.س	33,000,000 ر.س
نسبة العائد الإجمالي***	%8.06	%7.10
نسبة العائد الصافي****	%7.54	%6.53

* اجمالي تكلفة الاستحواذ تشمل سعر الشراء وضريبة التصرفات العقارية والبالغة (ر.س23,250,000) وتشمل قيمة السعي والبالغة (ر.س3,720,000) ورسوم نقل الملكية والبالغة (ر.س4,650,000) وتشمل تكاليف الفحص النافي للجهالة والبالغة (ر.س500,000).

** اجمالي تكلفة الاستحواذ تشمل سعر الشراء وضريبة التصرفات العقارية والبالغة (ر.س23,250,000) وتشمل قيمة السعي والبالغة (ر.س11,625,000) ورسوم نقل الملكية والبالغة (ر.س4,650,000) وتشمل تكاليف الفحص النافي للجهالة والبالغة (ر.س500,000).

*** تم احتساب نسبة العائد الإجمالي بقسمة الإيجار الإجمالي لسنة 2023م على سعر الشراء.

**** تم احتساب نسبة العائد الصافي بقسمة الإيجار الإجمالي لسنة 2023م على إجمالي تكلفة الاستحواذ.

2. جدول بالمعلومات المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية

- العقار - 1

اسم العقار	الرياض افنيو مول
معلومات مالك/ملاك العقار (البائع)	شركة ظلال الياسمين للتجارة بموجب صك رقم: 710114045756 و تاريخ 1440/8/5هـ
نوع العقار	مركز تجاري
الدولة/المدينة	الرياض، المملكة العربية السعودية
الحي/الشارع	حي المربع، طريق الأمير فيصل بن تركي
كروكي الموقع	
مساحة الأرض	27,842.27 م
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	72,401 م
عدد الأدوار	9 (قبو + ميزانين + دور ارضي + دور اول + دور ثاني + دور ثالث + دور رابع + دور خامس + دور سادس).

أنواع الوحدات وأعدادها

الاستخدام	عدد الوحدات
معرض تجاري	103
كشك	16
مكتب	20
موقف سيارات	533
الاجمالي	**672**

نسبة إشغال العقار	%100
تاريخ إتمام إنشاء المبنى	1431/08/09هـ
تكلفة شراء العقار	465,000,000 ر.س غير شاملة ضريبة التصرفات العقارية ورسوم السعي.

رسوم السعي و ضريبة التصرفات العقارية

- ضريبة التصرفات العقارية 5% و تعادل 23,250,000 ر.س.
- رسوم السعي 0.8% و يعادل 3,720,000 ر.س يتم سداد رسوم السعي من قبل الصندوق للوسيط العقاري (شركة جونز لانج لاسال) علماً بأن شركة جونز لانج لاسال تقيم عقارات صندوق الراجحي ريت ولم يتم تقييم هذا العقار من قبل شركة جونز لانج لاسال عند عملية الاستحواذ تلافيا لتعارض المصالح.

نبذة عن عقود الإيجار الحالية	إن العقار مؤجر بالكامل على شركة لولو العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مؤسسة في المملكة. وفيما يلي بعض المعلومات الرئيسية حول عقد الإيجار: • تم الاتفاق على مدة أولية قدرها خمسة وعشرون (25) سنة ملزمة والمتبقي من تلك المدة (19) سنة ملزمة. • قيمة الايجار السنوي لعام 2023 مبلغ وقدره 37,485,000 ر.س. • يتم زيادة مبلغ الإيجار بما نسبته 5% كل 4 سنوات. • لا يحق للمستأجر التنازل عن مصلحته في عقد الإيجار (بخلاف عقود الإيجار من الباطن المسموح بها) دون موافقة المالك. وفيما يخص توثيق عقد الإيجار من خلال منصة "إيجار"، يشار الى أنه تم تحرير عقد الإيجار بتاريخ 26 ديسمبر 2016م، أي قبل تطبيق نظام توثيق وتسجيل عقود الإيجار على منصة "ايجار". وبالتالي، لم يتم تسجيل أو توثيق العقد على المنصة المذكورة إلا أنه من المتفق عليه في اتفاقيات الاستحواذ على العقار ان يتم تسجيل وتوثيق عقد الإيجار بعد إتمام عملية نقل الملكية.
الخدمات	يلتزم المستأجر بنفقات التشغيل تشمل ادارة العقار وصيانته الدورية والتأمين عليه.
ايرادات آخر ثلاث سنوات للعقار	2020: 35,700,000 ر.س - 2021: 35,700,000 ر.س - 2022: 35,700,000 ر.س
الإيجارات والعوائد المستهدفة للعقار (تم احتساب عوائد الإيجارات المستهدفة بناء على العقود الموقعة والسارية فقط ولم يؤخذ بعين الاعتبار أي تجديد للعقود)	2023: 37,485,000 ر.س - 2024: 37,485,000 ر.س - 2025: 37,485,000 ر.س 2026: 37,485,000 ر.س - 2027: 39,359,250 ر.س - 2028: 39,359,250 ر.س 2029: 39,359,250 ر.س - 2030: 39,359,250 ر.س - 2031: 41,327,213 ر.س 2032: 41,327,213 ر.س - 2033: 41,327,213 ر.س - 2034: 41,327,213 ر.س 2035: 43,393,573 ر.س - 2036: 43,393,573 ر.س - 2037: 43,393,573 ر.س 2038: 43,393,573 ر.س - 2039: 45,563,252 ر.س - 2040: 45,563,252 ر.س 2041: 45,563,252 ر.س
الية السداد	تدفع القيمة الايجارية بشكل ربع سنوي في بداية كل 3 شهور.
شروط الغاء العقد	لا يحق للمستأجر انهاء عقد الإيجار. في حال تعثر او اخل المستأجر عن التزاماته بموجب عقد الإيجار، ولم يتم معالجة التعثر أو الاخلال في غضون (14) يوم، فيحق للمؤجر إنهاء عقد الإيجار حسبما تم الاتفاق عليه بموجب عقد الايجار. يجوز للمؤجر أيضًا إنهاء عقد الإيجار في حال تم نزع ملكية العقار.
معلومات اضافية	لا يحق للمستأجر التنازل عن مصلحته في عقد الإيجار (بخلاف ابرام عقود إيجار من الباطن حسبما هو مسموح به بموجب عقد الإيجار) دون موافقة المالك. يتحمل المستأجر التكاليف المتعلقة بالتأمين على العقار والتأمين ضد المسؤولية تجاه الغير والتأمين ضد المسؤولية عن المباني المعيبة. يتحمل المستأجر تكاليف الصيانة والتشغيل. تم تقديم كفالة غير مشروطة وغير قابلة للنقض من مجموعة لولو إم كيه لي (ذ.م.م.) (وهي طرف ذو علاقة بالمستأجر تابعة لنفس مجموعة لولو القابضة ومقرها في إمارة أبو ظبي – دولة الإمارات العربية المتحدة) لضمان دفع المستأجر لجميع المبالغ المستحقة بموجب عقد الإيجار وأداء المستأجر للصيانة وإصلاحات والتجديد (كما هو محدد في عقد الإيجار)، وذلك طيلة مدة عقد الإيجار. سيتحمل الصندوق ضريبة التصرفات العقارية 5% من تكلفة شراء العقار، كما سيتحمل الصندوق رسوم السعي والبالغ نسبتها 0.8% من تكلفة شراء العقار. إن صك العقار مرهون حالياً لصالح فرع بنك مسقط ضماناً لمبلغ مستحق على المالك (شركة ظلال الياسمين للتجارة) تجاه البنك، علماً أنه سيتم فك الرهن بتاريخ نقل ملكية العقار للصندوق أو قبله حيث يستحوذ الصندوق على العقار خالياً من أي رهون.

- العقار - 2

اسم العقار	مركز الحناكي للأعمال (الذي يستخدم كمقر لمحكمة الاستئناف ومحكمة الأحوال الشخصية بمحافظة جدة)
معلومات مالك/ملاك العقار (البائع)	مطلق بن صالح الحناكي بموجب صك رقم 620216018846 و تاريخ 1439/10/10هـ
نوع العقار	اداري تجاري
الدولة/المدينة	جدة، المملكة العربية السعودية
الحي/الشارع	حي النهضة، طريق الأمير سلطان بن عبدالعزيز
كروكي الموقع	
مساحة الأرض	19,410.51م
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	56,624.43 م
عدد الأدوار	7 (بدروم + ارضي+ ميزانين + 4 ادوار متكررة + ملحق سطح).
أنواع الوحدات وأعدادها	196 وحدة، 630 موقف سيارات
نسبة إشغال العقار	%100
تاريخ إتمام إنشاء المبنى	2012/07/28م[1] تاريخ شهادة الاشغال بعد الترميم 1444/07/10هـ الموافق 2023/02/01م
تكلفة شراء العقار	465,000,000 ر.س غير شاملة ضريبة التصرفات العقارية ورسوم السعي.
رسوم السعي و ضريبة التصرفات العقارية	• ضريبة التصرفات العقارية 5% من تكلفة شراء العقار وتعادل 23,250,000 ر.س. • رسوم السعي بنسبة 2.5% من تكلفة شراء العقار وتعادل 11,625,000ريال سعودي. يتم سداده من قبل الصندوق للوسيط العقاري والذي لا يعد طرف ذو علاقة.

[1] وذلك حسب مستند خطي صادر عن الشركة السعودية للكهرباء في شمال جدة بتاريخ 1444/03/30هـ (الموافق 2022/10/25م)، تم إطلاق التيار الكهربائي إلى العقار بتاريخ 2012/7/28م. كما تم اصدار شهادة الاشغال بعد الترميم بتاريخ 10/07/1444هـ الموافق 01/02/2023م.

نبذة عن عقود الإيجار الحالية	بعد انشاء المبنى، تم تأجير العقار بشكل جزئي لمستأجرين متعددين إلا أنه تم اخلاء العقار بشكل كامل لاحقاً وتأجيره بالكامل لوزارة العدل بموجب عقد الإيجار بتاريخ 1441/10/25هـ (الموافق 2020/06/17م)، و ذلك بما يتماشى مع نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/61 بتاريخ 18 / 9 / 1427هـ. مبلغ الايجار السنوي حالياً 33,000,000 ر.س، ألا أنه يخضع لزيادة عند تمديد العقد كما هو مذكور أدناه. مدة العقد (3) سنوات ابتداءً من تاريخ استلام العقار بتاريخ 1444/03/01هـ (الموافق 2022/9/27م)، ويجدد تلقائياً ما لم يبلغ أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في تجديده كما هو مذكور أدناه. ويحق للمستأجر تمديد مدة العقد بعد انتهاء مدة (3) سنوات الأولى، وذلك لمدة لا تزيد عن (3) سنوات اضافية. وفي هذه الحالة، يخضع مبلغ الإيجار للزيادة بنسبة لا تزيد عن (5%) في حال كان التمديد لمدة سنة واحدة (1) إضافية، وبنسبة لا تزيد عن (10%) في حال كان التمديد لمدة إذا كان التمديد لأكثر من سنة واحدة (1). ويدفع الإيجار مقدمًا على أقساط سنوية في أو قبل كل تاريخ من تواريخ سداد الإيجار. يلتزم المؤجر ويتحمل المسؤولية عن إصلاح وصيانة ومعالجة أي عيوب هيكلية في العقار. بالإضافة إلى ذلك، يلتزم المؤجر ويتحمل المسؤولية أيضًا عن إصلاح (وتجديد) "التجهيزات الأساسية" للعقار على نفقته الخاصة دون المطالبة بأي تعويض من المستأجر، كما يلتزم المؤجر وعلى نفقته الخاصة بصيانة المصاعد وأجهزة التكييف (إن وجدت) بواسطة شركة متخصصة. يكون المستأجر مسؤولاً عن الصيانة الدورية، ولن يتحمل المستأجر المسؤولية عن تعويض المؤجر عند إخلاء العقار عن الأضرار الناتجة عن عيب في البناء أو عن الاستخدام العادي أو عن تكاليف التعديلات أو الإزالة المطلوبة من المؤجر قبل إبرام عقد الإيجار.
ايرادات آخر ثلاث سنوات للعقار	لا يوجد نظرا لكون العقار كان تحت الرميم. تم البدء بإخلاء المستأجرين قبل حوالي 4 سنوات، وتم توقيع عقد الإيجار مع وزارة العدل قبل سنتين ونصف تقريبا وذلك بعد إخلاء المستأجرين. وبعد توقيع عقد الإيجار بدأت فترة أعمال الترميم والتي لم يكن خلالها أي دخل تأجيري.
الخدمات	يلتزم المستأجر بنفقات التشغيل تشمل ادارة العقار وصيانته الدورية، كما سيتحمل المالك نفقات عقد صيانة المصاعد.
الية السداد	تدفع القيمة الايجارية بشكل سنوي (بداية كل سنة)
شروط الغاء العقد	يجوز انهاء العقد من قبل أي من الطرفين بموجب اشعار خطي موجه للطرف الآخر مدته 180 قبل تاريخ نهاية العقد يفيد برغبته بإنهاء العقد. وقد يتم انهاء العقد للسلامة العامة أو في حال تواجد عيوب انشائية.
الإيجارات والعوائد المستهدفة للعقار (تم احتساب عوائد الإيجارات المستهدفة بناء على العقود الموقعة والسارية فقط ولم يؤخذ بعين الاعتبار أي تجديد للعقود)	2023: 33,000,000 ر.س - 2024: 33,000,000 ر.س - 2025: 33,000,000 ر.س
معلومات اضافية	تم انتهاء انشاء المبنى في عام 2012م، وفي عام 2021م تم إصدار رخصة ترميم للمبنى وفي عام 2022م تم الانتهاء من ترميم المبنى.

3. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة للأصول العقارية الإضافية، ونسبتها من إجمالي الدخل التأجيري

العام	2019	2020	2021	2022	2023
عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة*	35,700,000	35,700,000	35,700,000 (غير شامل مبنى مركز الحناكي للأعمال)	35,700,000 (غير شامل مبنى مركز الحناكي للأعمال)**	70,485,000
نسبة عائد الأصول العقارية الإضافية من إجمالي الدخل التأجيري للصندوق	%31	%21	%27	%22	%30

*يعادل عائد الإيجار الإجمالي لعقار الرياض أفنيو مول الإيجار الصافي، حيث أن المستأجر يتحمل كامل تكاليف إدارة وصيانة العقار بما فيها التأمين على العقار لصالح المؤجر. أما فيما يخص عقار مركز الحناكي للأعمال، يتحمل المستأجر تكاليف إدارة العقار مع تحمل المؤجر صيانة المصاعد. وباعتبار أنه تم تجديد المصاعد أثناء الترميم ويوجد بها ضمان، فلم يتكبد المؤجر أي تكاليف بهذا الخصوص حتى تاريخه وبالتالي يعادل عائد الإيجار الإجمالي لعقار مركز الحناكي للأعمال الإيجار الصافي له.

** عقار مركز الحناكي للأعمال تبدأ الفترة الإيجارية من تاريخ الاستلام النهائي للعقار، وعليه لم يتم احتساب الأجرة لسنة 2022م، مع العلم أنه تم تسليم المبنى للمستأجر بتاريخ 2022/09/27م.

4. إجمالي وصافي العائد المستهدف قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق لعام 2023م

البند	قبل زيادة إجمالي أصول الصندوق	بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (بالحد الأعلى)	بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (بالحد الأدنى)
الدخل	158,225,515	233,410,459	233,410,459
مصاريف الصندوق	30,963,140	33,207,865	33,028,650
تكاليف التمويل (بافتراض أن تكلفة التمويل تعادل 5.11%)	45,806,020	45,806,020	80,675,674
إجمالي التكاليف على الصندوق	76,769,159	79,013,884	113,704,324
النقد من العمليات التشغيلية	81,456,356	154,396,575	119,706,135
صافي قيمة أصول الصندوق	1,301,557,012	2,365,026,435	1,647,547,803
إجمالي قيمة أصول الصندوق	2,239,914,791	3,303,384,214	3,268,286,292
إجمالي العائد المستهدف (الدخل/صافي قيمة أصول الصندوق)	%12.16	%9.87	%14.17
صافي العائد المستهدف (النقد من العمليات التشغيلية / صافي قيمة أصول الصندوق)	%6.26	%6.53	%7.27

* تم تقدير العائد المستهدف لعام 2023م بناءً على القوائم المالية النصف سنوية لعام 2022م وبعد الأخذ بالاعتبار أداء الصندوق خلال الربع الثالث لعام 2022م. هذا العائد هو عائد مستهدف وقد يتغير بمتغيرات قد تطرأ خلال عام 2023م.

5. تقييم العقارات المراد الاستحواذ عليها:

قام مدير الصندوق بتعيين مقيّمين اثنين معتمدين ومرخصين من قبل الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين للقيام بتقييم مستقل للأصول العقارية الإضافية، وذلك وفقاً للتفاصيل والمعلومات الواردة في الجدول التالي:

الرياض افنيو مول	المقيم (سي بي آر إي)	المقيم (سنشري 21)
تاريخ تقرير كل تقييم	1 فبراير 2023م	10 يناير 2023م
قيمة التقييم لكل عقار	499,100,000	474,960,000
معدل التقييمات	487,030,000	
سعر الشراء	465,000,000	

مبنى مركز الحناكي للأعمال	المقيم (سي بي آر إي)	المقيم (جونز لانغ لا سال)
تاريخ تقرير كل تقييم	1 فبراير 2023م	29 يناير 2023م
قيمة التقييم لكل عقار	494,100,000	456,680,000
معدل التقييمات	475,390,000	
سعر الشراء	465,000,000	

ب. الطرح الخاص بزيادة اجمالي قيمة أصول الصندوق

1. إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل الزيادة وبعدها

يبلغ إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق 2,061,500,228 ر.س (حسب آخر قوائم مالية بتاريخ 31 ديسمبر 2021م، ويعتزم الصندوق زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال إصدار الوحدات الإضافية خلال فترة الطرح الإضافي الثاني والتي تبدأ من 1444/10/27هـ الموافق 2023/05/17م وتنتهي في 1444/11/10هـ الموافق 2023/05/30م (عشرة أيام عمل) والبالغة 113,750,641 وحدة، وسيتم طرح الوحدات الإضافية بسعر الوحدة المستهدف في الطرح الإضافي الثاني بسعر يتم تحديده بمعدل سعر الإغلاق لثلاثة (3) أيام قبل بدء الطرح الإضافي الثاني بثلاثة (3) أيام عمل مخصوماً منه نسبة (10%). وسيتم تقريب السعر إلى أقرب منزلتين عشرية. ويتم تسجيل الوحدات الإضافية في قائمة التغييرات في صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات، ليتم جمع مبلغ 1,012,380,710 ر.س (ويشار اليه بـ "مبلغ الطرح الثاني المستهدف") وسيبلغ إجمالي قيمة أصول الصندوق في حال تم جمع مبلغ الطرح الثاني المستهدف 3,303,384,214 ر.س.

2. عدد الوحدات قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

تبلغ عدد وحدات الصندوق قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق 161,856,857 وحدة، ومن المزمع طرح 113,750,641 وحدة إضافية ضمن الطرح الإضافي الثاني، وستبلغ عدد وحدات الصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق 275,607,498 وحدة في حال تم جمع كامل مبلغ الطرح الثاني المستهدف، و 198,935,509 وحدة في حال لم يتم جمع كامل مبلغ الطرح الثاني المستهدف. وسيتم طرح الوحدات الإضافية وفقاً للإجراءات المعمول بها وفقاً للوائح وتعليمات الهيئة بالإضافة إلى لائحة صناديق الاستثمار العقاري وقواعد الإدراج، وسيتم طرح الوحدات الإضافية بسعر الوحدة المستهدف في الطرح الإضافي الثاني بسعر يتم تحديده بمعدل سعر الإغلاق لثلاثة (3) أيام قبل بدء الطرح الإضافي الثاني بثلاثة (3) أيام عمل مخصوماً منه نسبة (10 %). وسيتم تقريب السعر إلى أقرب منزلتين عشرية. ويتم تسجيل الوحدات الإضافية في قائمة التغييرات في صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات.

وإضافة إلى المساهمات النقدية، يحق لمدير الصندوق الحصول على تمويل للإستحواذ على الأصول العقارية الإضافية وذلك وفقاً لما هو وارد في الفقرة ب (6) في بيان تفصيلي عن الحد الأدنى والحد الأعلى لمجموع زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق أدناه.

وسيتم توزيع الوحدات الإضافية على المشتركين في الطرح الإضافي الثاني على النحو التالي افتراضاً أنه تم جمع مبلغ الطرح الثاني المستهدف بالكامل:

المشتركين	عدد الوحدات الإضافية	قيمة الوحدات الإضافية (بالريال السعودي)	نسبة ملكية المشترك من الصندوق	طريقة الاشتراك
مدير الصندوق	(____)	(____)	(____)	نقدي
بقية المستثمرين	(____)	(____)	(____)	نقدي
المجموع	**(____)**	**(____)**	**(____)**	

3. لإفصاح عن تفاصيل استخدام متحصلات طرح الصندوق

سيتم استخدام ما نسبته 98.68 % من إجمالي متحصلات الطرح الإضافي الثاني لغرض الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية، وذلك وفقاً للتفاصيل والمعلومات الواردة في الجدول التالي افتراضاً أنه تم جمع مبلغ الطرح الثاني المستهدف بالكامل:

البند	المبلغ (بالريال السعودي)
سعر شراء الأصول العقارية الإضافية	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك
ضريبة التصرفات العقارية	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك
الفحص النافي للجهالة	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك
رسوم السعي	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك

يوضح الجدول التالي استخدام المبالغ في حال تم جمع مبلغ الطرح الثاني المستهدف بالكامل:

البند	المصدر	المبلغ (بالريال السعودي)
سعر شراء الأصول العقارية الإضافية	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك	930,000,000 ر.س
ضريبة التصرفات العقارية	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك	46,500,000 ر.س
رسوم نقل الملكية	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك	9,300,000 ر.س
الفحص النافي للجهالة	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك	1,000,000 ر.س
رسوم السعي	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك	15,345,000 ر.س
نقد بالصندوق*	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك	10,235,710 ر.س
الإجمالي		**1,012,380,710 ر.س**

* سيتم استخدام جزء من النقد وذلك لسداد التكاليف الفعلية للجهات المستلمة للطرح الإضافي بمبلغ 1,460,217 ر.س، كما سيتم استخدام النقد المتبقي وذلك لتغطية مصاريف تحسينات عقارات الصندوق.

كما سيتم استخدام ما نسبته (100 %) من إجمالي متحصلات الطرح الإضافي الثاني لغرض الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية، وذلك وفقاً للتفاصيل والمعلومات الواردة في الجدول التالي افتراضاً أنه تم جمع الحد الأدنى من مبلغ الطرح الثاني المستهدف:

البند	المبلغ (بالريال السعودي)
سعر شراء الأصول العقارية الإضافية	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك والتمويل
ضريبة التصرفات العقارية	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك والتمويل
الفحص النفي للجهالة	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك والتمويل
رسوم السعي	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك والتمويل

يوضح الجدول التالي استخدام المبالغ في حال تم جمع الحد الأدنى من مبلغ الطرح الثاني المستهدف:

البند	المصدر	المبلغ (بالريال السعودي)
سعر شراء الأصول العقارية الإضافية	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك والتمويل	930,000,000 ر.س
ضريبة التصرفات العقارية	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك والتمويل	46,500,000 ر.س
رسوم نقل الملكية	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك والتمويل	9,300,000 ر.س
الفحص النفي للجهالة	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك والتمويل	1,000,000 ر.س
رسوم السعي	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك والتمويل	15,345,000 ر.س
رسوم ترتيب التمويل تدفع لصالح البنك الممول	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك والتمويل	3,411,904 ر.س
رسوم ترتيب التمويل تدفع لمدير الصندوق	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك والتمويل	6,823,806 ر.س
الإجمالي		**1,012,380,710 ر.س**

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

سيشترك مدير الصندوق بالطرح الإضافي الثاني ليحافظ على نسبة ملكيته من الصندوق وسيتم تحديد المبلغ الذي سيستثمره مدير الصندوق بالطرح الإضافي الثاني بناءً على المتحصلات من الطرح الإضافي الثاني، ومن الممكن أن تزيد نسبة تملك مدير الصندوق بالصندوق والتي سيتم الإفصاح عنها في ملخص الإفصاح المالي المتاح لمالكي الوحدات.

5. بيان تفصيلي عن معلومات ملاك العقار الذين سيشتركون عينياً في الصندوق، ونسبة ملكيتهم، مع ذكر جدول يبين نسبة ملكية جميع المشتركين عينياً

لا ينطبق حيث لن يكون هنالك أي طرح عيني.

6. بيان تفصيلي عن مجموع زيادة قيمة أصول الصندوق

ملكية المستثمرين في الصندوق قبل عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق كما في تاريخ 11 مايو 2023م

التصنيف	عدد الوحدات	قيمة الوحدات بالقيمة الاسمية (مليون ريال سعودي)	نسبة ملكية المشترك من الصندوق	طريقة الاشتراك
غير الجمهور	62,461,290	624.6	%39	نقدي
الجمهور	99,395,567	9.399	%61	نقدي
المجموع	**161,856,857**	**1,618.5**	**%100**	

ملكية المستثمرين في الصندوق بعد عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

التصنيف	عدد الوحدات	قيمة الوحدات	نسبة ملكية المشترك من الصندوق	طريقة الاشتراك
غير الجمهور	(____)	(____)	(____)	(____)
الجمهور	(____)	(____)	(____)	(____)
المجموع	**(____)**	**(____)**	**(____)**	**(____)**

البند	الحالة ١ الحد الأعلى (بعد جمع الطرح الإضافي الثاني بالكامل)	الحالة ٢ الحد الأدنى (بعد جمع الحد الأدنى من مبلغ الطرح الثاني المستهدف)
الإشتراك النقدي (بالريال السعودي) من خلال عملية الطرح لزيادة قيمة إجمالي أصول الصندوق	1,012,380,710 ر.س	330,000,000 ر.س
التمويل	-	682,380,710 ر.س
نسبة التمويل من إجمالي أصول الصندوق بعد زيادة إجمالي أصول الصندوق	%27.14	%48.31
إجمالي المبلغ	**1,012,380,710 ر.س**	**1,012,380,710 ر.س**

يهدف مدير الصندوق الى جمع مبلغ الطرح الثاني المستهدف بالكامل، وفي حال عدم تغطية الحد الأدنى من مبلغ الطرح الثاني المستهدف سيتم العمل من قبل مدير الصندوق وفقاً لما هو وارد في الفقرة ب (١٠) (إلغاء الطرح الإضافي الثاني النقدي وإسترداد الأموال) أدناه.

7. الجدول الزمني المتوقع للطرح الإضافي الثاني

الخطوات	المدة الزمنية المتوقعة
الحصول على موافقة مالكي الوحدات	(10) أيام عمل من تاريخ الحصول على موافقة الهيئة على هذا الملحق التكميلي وزيادة اجمالي قيمة أصول الصندوق.
الإعداد والتنسيق مع الجهات المستلمة بشأن طرح الوحدات الإضافية	(5) أيام عمل من تاريخ الحصول على موافقة الهيئة على الزيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق.
فترة الطرح الإضافي الثاني	تبدأ فترة الطرح الإضافي الثاني من 1444/10/27هـ الموافق 2023/05/17م وتنتهي في 1444/11/10هـ الموافق 2023/05/30م (عشرة أيام عمل).
تمديد فترة الطرح الإضافي الثاني	تبدأ فترة الطرح الإضافي الثاني من 1444/11/11هـ الموافق 2023/05/31م وتنتهي في 1444/11/24هـ الموافق 2023/06/13م (عشرة أيام عمل).
قبول أو رفض طلب الإشتراك	(5) أيام عمل من انتهاء فترة الطرح الإضافي الثاني.
تخصيص الوحدات الإضافية	(15) يوم عمل من انتهاء فترة الطرح الإضافي الثاني أو إنتهاء فترة تمديد الطرح الإضافي الثاني (إن وجد).
رد الفائض من مبلغ الإشتراك	(15) يوم عمل من انتهاء فترة الطرح الإضافي الثاني.
الإستحواذ على ونقل ملكية الأصول العقارية الإضافية	(60) يوم عمل من انتهاء فترة الطرح الإضافي الثاني.
الإلغاء وإسترداد الأموال	في حال إلغاء طرح الوحدات الإضافية سيتم رد جميع مبالغ الإشتراكات المستلمة دون خصم إلى المستثمرين مع أي أرباح (إن وجدت) خلال مدة لا تزيد على (5) أيام عمل من تاريخ إنتهاء فترة الطرح الإضافي الثاني.

8. الآلية التي سيتبعها مدير الصندوق لقبول الاشتراك وتخصيص الوحدات للمشتركين

أ. متطلبات وآلية قبول الاشتراكات

- من خلال مدير الصندوق – شركة الراجحي المالية

بإمكان المستثمرون المؤهلون (باستثناء الأفراد الذين لا يملكون حساب في مصرف الراجحي حيث يقومون بالاشتراك عن طريق جهات مستلمة) الاشتراك بالزيادة لإجمالي قيمة أصول الصندوق شريطة أن يكون لديهم محفظة استثمارية نشطة لدى أي شركة مالية مرخص بها من قِبل هيئة السوق المالية، وسيقوم المستثمر المؤهل بالاشتراك من خلال القنوات الإلكترونية لمدير الصندوق من خلال زيارة موقع www.alrajhi-capital.sa

- الخطوة الأولى – تجهيز متطلبات الاشتراك التالية

- صورة الكترونية من الهوية الوطنية / الاقامة سارية المفعول
- توفير رقم حساب بنكي (ايبان) بأسم المستثمر والتأكد من وجود مبلغ كافِ لقيمة الاشتراك ورسوم الاشتراك

- الخطوة الثانية – تحويل مبلغ ورسوم الاشتراك

يتم تحويل كامل مبلغ الاشتراك وذلك على الحساب التالي:

- اسم البنك:
- اسم الحساب:
- رقم الحساب:
- رقم الأيبان:

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

- الخطوة الثالثة – تعبئة طلب الاشتراك – خاصية الاشتراك الالكترونية

يحصل المستثمر على طلب الاشتراك من خلال زيارة موقع الإلكتروني لمدير الصندوق www.alrajhi-capital.sa.

ويتوجب على المستثمر استكمال طلب الاشتراك كاملاً، وإرساله إلكترونيا بعد بالموافقة عليه من خلال استخدام خاصية الاشتراك الالكتروني. ويقوم المستثمر كذلك بإرفاق جميع المستندات المطلوبة والموضحة في الخطوة الأولى والثانية.

ولن يتم قبول أي طلب اشتراك أو تحويل بنكي بعد انتهاء فترة الطرح الإضافي الثاني. ولن يستطيع المستثمر تعديل البيانات الواردة في طلب الاشتراك بعد ارساله. ويمكن إلغاء الاشتراك والتقدم بطلب جديد، كما لا يمكن إلغاء الاشتراك بعد الموافقة عليه وتأكيده.

وفي جميع الحالات، يجب على المستثمرين مراعاة استكمال متطلبات الاشتراك والوثائق وتحميلها عبر خاصية الاشتراك الالكتروني.

- الخطوة الرابعة – تأكيد استلام الاشتراك

سيقوم مدير الصندوق بإرسال تأكيد استلام طلب الاشتراك في الصندوق للعميل عبر البريد الإلكتروني أو من خلال رسالة نصية الى رقم الجوال المسجل من خلال خاصية الاشتراك الالكتروني. وذلك خلال 3 أيام عمل من تاريخ استلام مبلغ الاشتراك.

- الخطوة الخامسة - قبول طلب الاشتراك

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

- للمستثمرين من الشركات والصناديق الاستثمارية والمحافظ الاستثمارية مراجعة مدير الصندوق.
- المستندات المطلوبة من الشركات

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

- المستندات المطلوبة للصناديق الاستثمارية

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

- المستندات المطلوبة للمحافظ الاستثمارية

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

- ملاحظات:

يجب على العميل التأكد من صحة البيانات المسجلة والوثائق التي يتم تقديمها، ولا تتحمل شركة الراجحي المالية ما قد ينتج عن أي أخطاء.

يجب على العميل مراعاة تطابق قيمة طلب الاشتراك مع الحوالات البنكية المنفذة، وسيتم رفض طلب الاشتراك في حال وجود أي اختلاف بالزيادة أو النقص.

سيتم رفض/ عدم قبول أي مبلغ يتم تحويله من حساب غير الحساب المسجل لدى مدير الصندوق عند الاشتراك في الصندوق، ويجب أن يكون الحساب البنكي بإسم العميل.

في حالة وجود أي استفسارات يرجى التواصل معنا عبر رقم الهاتف (92000 5856) أو من خلال البريد الالكتروني

customerservice@alrajhi-capital.com

- من خلال الجهات المستلمة

بإمكان المستثمر الاشتراك من خلال الجهات المستلمة وهي مصرف الراجحي، وبنك الرياض، والجزيرة كابيتال، ومصرف الإنماء، والبنك العربي الوطني، والبنك السعودي الفرنسي بموجب البند ب (9) من هذا الملحق التكميلي.

- وعند الاشتراك من خلال الجهات المستلمة، يتوجب إرفاق المستندات التالية حسب فئة المستثمر:

- **المستندات المطلوبة من جميع المستثمرين:**

طلب الاشتراك (ورقياً أو الكترونيا، حسب الحال) موقعا ومستكمل بشكل كامل مع التأكد من وجود رصيد كافٍ لمبلغ الاشتراك ورسوم الاشتراك.

- المستندات المطلوبة من الأفراد

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

- طريقة اشتراك التابعين والقصر بالصندوق

يتم قبول اشتراكات التابعين والقصر في الصندوق من خلال الولي الشرعي أو المتبوع، ويتم تقديم الوثائق التالية الخاصة بالقصر والتابعين لمدير الصندوق:

- بطاقة الهوية للسعوديين أو الخليجيين أو جواز السفر والإقامة للقصر المقيمين لمن أعمارهم من 15 سنة هجرية إلى 18 سنة هجرية، أو دفتر العائلة (أو ما يعادله كإثبات هوية لغير السعوديين) للقصر ممن أعمارهم دون 15 سنة هجرية أو التابعين؛

- بطاقة الهوية للسعوديين أو الخليجيين أو جواز السفر والإقامة للمقيمين، للولي الشرعي مقدم الطلب.

خلال فترة الإضافي الثاني، يستطيع المستمثر الاشتراك مع ابناءه وزوجته كتابعين له في نفس الطلب. واما في حال كان هناك ولي شرعي، يكون الاشتراك عن طريق القنوات الالكترونية التي يستخدمها الولي، ويكون الخصم من حساب البنك باسم القاصر ومن ثم يتم ايداع الوحدات باسم القاصر نفسه.

ب. يتم تخصيص الوحدات الإضافية وفقاً للخطوات التالية:

- أولاً:

يتم تخصيص الوحدات الإضافية المطروحة أولاً لمالكي وحدات الصندوق المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على الزيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق والراغبين بالاشتراك بالوحدات الإضافية، نسبة وتناسب فيما بينهم حسب طلبات الإشتراك.

- ثانياً:

يتم تخصيص الوحدات الإضافية المتبقية لمالكي وحدات الصندوق المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على الزيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق والراغبين بالاشتراك بالوحدات الإضافية بنسبة تفوق نسبة ملكيتهم، وذلك نسبة وتناسب فيما بينهم حسب طلبات الإشتراك.

- ثالثاً:

يتم تخصيص الوحدات الإضافية المتبقية - إن وجدت - على بقية المستثمرين الجدد وغير المسجلين كمالكي وحدات في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على الزيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق نسبة وتناسب فيما بينهم حسب طلبات الإشتراك. ويتم تخصيص نسبة 5 % على الأقل من الوحدات الإضافية للمستثمرين ذو الطابع المؤسسي. وفي حال عدم تغطيته من قبلهم، سيتم تخصيصه لباقي المكتتبين من الأفراد.

- رابعاً:

رد الفائض (إن وجد) لجميع مالكي الوحدات من خلال حوالة بنكية إلى حساب المستثمر المحدد في طلب الإشتراك، خلال مدة لا تزيد عن (15) يوم عمل من إنتهاء فترة الطرح الإضافي الثاني، على أن يتم نقل ملكية الأصول العقارية الإضافية لمصلحة الصندوق وأن يتم إدراج الوحدات الإضافية في السوق خلال مدة لا تزيد عن (60) يوم من إنتهاء فترة الطرح الإضافي الثاني.

يحق لمدير الصندوق رفض أي من طلبات الإشتراك في الطرح الإضافي الثاني إذا كان ذلك سوف يؤدي إلى إخلال الصندوق بإستيفاء متطلبات السيولة المنصوص عليها في المادة الحادية عشرة من قواعد الإدراج، والمتمثلة فيما يلي: (1) أن لا يقل عدد مالكي الوحدات من الجمهور عن (200) مالك وحدة عند الإدراج، (2) أن لا يقل الحد الأدنى لإجمالي قيمة أصول الصندوق وقت التأسيس عن 500،000،000 ر.س، (3) أن تكون القيمة الإسمية لكل وحدة مدرجة (ر.س10)، (4) أن لا تقل ملكية مالكي الوحدات من الجمهور عن (30%) من إجمالي قيمة وحدات الصندوق عند الإدراج، (5) تشكل المتطلبات المنصوص عليها في الفقرات (1) و (4) إلتزاماً مستمراً على مدير الصندوق، (6) إذا علم مدير الصندوق في أي وقت بعد الإدراج أن أياً من متطلبات الفقرات (1) و (4) غير مستوفاة فعليه أن يشعر السوق فوراً بذلك ويتخذ الإجراءات التصحيحية اللازمة لضمان إستيفاء المتطلبات ذات الصلة، ويجب على مدير الصندوق أن يشعر السوق بشكل مستمر عن أي تطور في شأن الإجراءات التصحيحية.

9. الجهات المستلمة

بإمكان المستثمرون الإشتراك بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق شريطة أن يكون لديهم محفظة إستثمارية نشطة لدى أي مؤسسة سوق مالية مرخصة من الهيئة، وسيقوم المستثمر بالإشتراك من خلال القنوات الإلكترونية لمدير الصندوق من خلال زيارة موقع www.alrajhi-capital.sa.

كما أن الإشتراك في الطرح الإضافي الثاني متاح من خلال الجهات المستلمة وهي مصرف الراجحي، وبنك الرياض، والجزيرة كابيتال، ومصرف الإنماء، والبنك العربي الوطني، والبنك السعودي الفرنسي. وبإمكان المستثمر الاشتراك في الطرح الإضافي الثاني شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى الجهة المستلمة ومحفظة استثمارية نشطة لدى أي مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل الهيئة. وسيقوم المستثمر بالاشتراك من خلال القنوات الإلكترونية للجهة المستلمة بعد الموافقة على الملحق التكميلي أو من خلال فروع الجهة المستلمة بعد تقديم نسخة موقعة من الملحق التكميلي.

10. إلغاء الطرح الإضافي الثاني النقدي وإسترداد الأموال

يجوز إلغاء الطرح الإضافي الثاني للوحدات الإضافية ورد جميع مبالغ الإشتراكات دون خصم إلى المستثمرين (ما لم تقرر الهيئة خلاف ذلك)

أ. في حال لم يتم نقل ملكية أي من الأصول العقارية الإضافية للصندوق أو؛

ب. في حال عدم تغطية الحد الأدنى من مبلغ الطرح الثاني المستهدف.

في حال إلغاء طرح الوحدات الإضافية سيتم رد جميع مبالغ الإشتراكات المستلمة دون خصم إلى المستثمرين المشتركين نقدياً خلال مدة لا تزيد على (5) أيام عمل من تاريخ إنتهاء فترة الطرح الإضافي الثاني.

ج. المخاطر الإضافية الخاصة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.

- مخاطر تخفيض نسبة المساهمة في حال زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

يستهدف مدير الصندوق زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بموجب هذا الملحق التكميلي وقد يقوم بزيادة إجمالي قيمة الصندوق في مراحل مختلفة مستقبلاً. وعند زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، يقوم مدير الصندوق بإصدار وحدات اضافية بالصندوق مقابل اشتراكات عينية أو نقدية اضافية، وذلك مما يؤدي إلى انخفاض نسبة ملكية مالكي الوحدات القائمين في الصندوق مما له أثر على حقوق التصويت لمالكي الوحدات.

- مخاطر عدم وجود ضمانات كافية لسداد الدفعات الإيجارية المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية

على الرغم من أنه يعتزم مدير الصندوق في معظم الأحيان تأمين ضمانات بخصوص سداد الدفعات الإيجارية المتعلقة بالأصول العقارية التابعة للصندوق (مثل الكفالة المقدمة من قبل مجموعة ڤي إم كيه ڤي (ذ.م.م.) فيما يخص عقار الرياض افينيو مول)، إلا أنه قد لا يتمكن الصندوق من الاعتماد على مثل تلك الضمانات وتحصيل كافة المبالغ الإيجارية المستحقة في حال عدم السداد، وذلك نتيجة لأساب مختلفة ومنها عدم تغطية الضمان كافة المبالغ المستحقة بموجب عقد الإيجار أو عدم قدرة تنفيذ الضمان المقدم، وذلك مما قد يؤثر على التدفقات النقدية للصندوق وقدرة الصندوق على القيام بتوزيعات لمالكي الوحدات.

- مخاطر ضريبة التصرفات العقارية

بدأ تطبيق ضريبة التصرفات العقارية في المملكة بموجب اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب الأمر الملكي رقم ((أ) 84) وتاريخ 14/2/1442هـ. ووفقاً للائحة المذكورة، يتم فرض ضريبة بنسبة 5 % من سعر العقار المتفق عليه بين البائع والمشتري حيث يتم سداد الضريبة المذكورة لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك عند التصرف بأي عقار في المملكة. وباعتبار حداثة تطبيق اللائحة المذكورة، لا يمكن لمدير الصندوق التنبؤ بأي تعديلات مستقبلية على اللائحة المذكورة أو أثرها على الصندوق أو أصوله أو التوزيعات لمالكي الوحدات.

- مخاطر تسجيل عقود الإيجار

صدر قرار مجلس الوزراء رقم 292 وتاريخ 16/5/1438هـ الذي ينص على عدم اعتبار عقود الإيجار غير المسجلة على شبكة إيجار عقود صحيحة ومنتجة لأثرها. وعلى الرغم من أن الصندوق يعتزم تسجيل كافة عقود الايجار على شبكة إيجار، إلا أنه لم يتمكن الصندوق من تسجيل كافة عقود الإيجار المتعلقة بالأصول التابعة للصندوق بما فيها تلك المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية والعقود المبرمة قبل دخول قرار مجلس الوزراء حيز التنفيذ. وبالتحديد، تم تسجيل كافة عقود الإيجار المبرمة بعد دخول قرار مجلس الوزراء حيز التنفيذ والعقود الخاصة بالعقارات المؤجرة لعدة مستأجرين، وأما فيما يخص العقود الخاصة بالعقارات المؤجرة لمستأجر رئيسي منفرد والعقود المبرمة قبل دخول قرار مجلس الوزراء حيز التنفيذ، فيعتزم مدير الصندوق تسجيلها في أقرب فرصة ممكنة وعند تجديدها. وفي حال لم يتم تسجيل بعض عقود الإيجار المتعلقة بالأصول العقارية التابعة للصندوق، قد تصبح تلك العقود عرضة لاعتبارها عقوداً غير منتجة لأثرها الادارية والقانونية وقد ينتج عن ذلك تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق، وتدفقاته النقدية والتوزيعات المالكي الوحدات.

- مخاطر الزيادة في تكلفة التمويل

قد يتأثر الصندوق من الزيادة في تكاليف التمويل في السوق بشكل عام. ففي حال واجه السوق زيادة في تكاليف التمويل، قد يؤثر ذلك بشكل سلبي على قدرة المشترين المحتملين على الحصول على تسهيلات عقارية للاستحواذ على أصول الصندوق. ويؤدي أي انخفاض في مستويات الطلب على أصول الصندوق الى انخفاض في القيم المحددة لها من قبل المقيمين العقاريين، مما له أثر سلبي على الدخل التأجيري للصندوق والأرباح المحققة عند بيع أصول الصندوق والتوزيعات لمالكي الوحدات.

د. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة:

1. جدول الرسوم والمصاريف

يتضمن الجدول التالي إفصاحاً عن جميع الرسوم والمصاريف التي سوف تتحملها أصول الصندوق بشكل تفصيلي، وذلك بتوضيح مبالغ الرسوم والمصاريف ونسبتها المئوية من إجمالي أصول الصندوق مع ذكر الحد الأعلى لجميع المصاريف والرسوم، كذلك يوضح الجدول جميع الرسوم والعمولات وأتعاب الإدارة:

نوع الرسوم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض (ريال سعودي)	الحد الأعلى	طريقة الحساب	وقت الدفع
رسوم الاشتراك	2% من المبلغ المشترك به والمخصص	لا ينطبق	2% من المبلغ المشترك به والمخصص	يدفع المستثمر لمدير الصندوق رسوم اشتراك كحد أقصى 2% من المبلغ المشترك به والمخصص، وذلك خلال فترة الطرح الأولي أو عند أي زيادة لإجمالي قيمة أصول الصندوق وتنطبق هذه الرسوم على المشتركين بمقابل عيني والمستثمرين الجدد ولا تشمل حملة الوحدات القائمين كما في تاريخ إجتماع مالكي الوحدات، و في كلا الحالتين يتم دفعها من قبل المستثمر كمبلغ إضافي على مبلغ الاشتراك، لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق وقد قرر مدير الصندوق إعفاء المستثمرين من هذا الرسم في الطرح الإضافي الثاني.	تدفع مرة واحدة عند الاشتراك الأولي بالصندوق أو زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وقد قرر مدير الصندوق إعفاء المستثمرين من هذا الرسم في الطرح الإضافي الثاني.
أتعاب الإدارة	0.80%			رسوم سنوية تحمل على الصندوق بشكل ربع سنوي من إجمالي قيمة أصول/عقارات الصندوق بحسب آخر تقييم بعد خصم المصاريف تحتسب وتُدفع كل ثلاثة أشهر، ابتداءً من تاريخ الإدراج. وتُدفع أول دفعة لأتعاب الإدارة على أساس تناسبي بحيث يُؤخذ بعين الاعتبار الأيام التي مضت من ربع السنة الميلادية. وفي حال لم يكن لدى الصندوق سيولة نقدية كافية متوفرة لدفع أتعاب الإدارة في بداية ربع السنة الميلادية، يمكن تأجيل دفع الأتعاب لحين توفر سيولة نقدية كافية لدى الصندوق لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق	تدفع كل ثلاثة أشهر
رسوم الحفظ		200,000		يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسم سنوياً بقيمة 200,000 كحد أقصى ريال سعودي تحتسب وتدفع بشكل نصف سنوي. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق	تدفع بشكل نصف سنوي

رسوم نقل الملكية	%1			يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسم نقل ملكية بقيمة 1% من سعر الشراء أو البيع لكل عقار يستحوذ عليه أو يبيعه الصندوق لقاء جهود مدير الصندوق للاستحواذ على او لبيع أي استثمار. وتُدفع رسوم نقل الملكية عند استكمال كل عملية استحواذ أو بيع للعقار. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق	تدفع مرة واحدة عند شراء أو بيع العقار
أتعاب هيكلة التمويل	%2			يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة التمويل بما يعادل نسبة 2% من المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية لصالح الصندوق. وقد قرر مدير الصندوق تخفيض النسبة من 2% إلى 1% لغرض هيكلة تمويل الطرح الثاني الحالي لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق	تدفع مرة واحدة عند الحصول على أي تسهيلات بنكية
أتعاب مراجع الحسابات	%0.01			يدفع الصندوق لمراجع الحسابات أتعاب بنسبة 0.01% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، تحتسب على الصندوق بشكل ربع سنوي وتُدفع بشكل نصف سنوي. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق	تدفع بشكل نصف سنوياً
رسوم الجهات المستلمة	لا يوجد	يدفع الصندوق للجهات المستلمة رسوم بقيمة 1,460,217 ر.س.	1,460,217 ر.س	يدفع الصندوق للجهات المستلمة رسوم بقيمة 1,460,217 ر.س كدفعة واحدة لغايات طرح الوحدات الإضافية. لا تشمل رسوم الجهات المستلمة المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق.	تدفع كدفعة واحدة غير متكررة.

يتحمل الصندوق أتعاب إدارة الممتلكات لعقار مركز الأندلس بمبلغ سنوي يعادل 1,176,000 ر.س في حال كان دخل العقار أقل من 14 مليون ريال في السنة.

وترتفع اتعاب إدارة مركز الأندلس بارتفاع مدخوله على النحو التالي:

- 1,356,000 ر.س سنويا إذا بلغ دخله الإجمالي 14 مليون ريال سعودي بما يعادل 9.69% من إجمالي الدخل.
- ثم تبلغ الأتعاب 1,476,000 ر.س إذا بلغ دخله الإجمالي 15 مليون ريال سعودي بما يعادل 9.84% من إجمالي الدخل
- ثم تبلغ الأتعاب 1,596,000 ر.س إذا بلغ دخله الإجمالي 16 مليون ريال سعودي بما يعادل 9.98% من إجمالي الدخل.

يبدأ عقد إدارة الممتلكات لعقار مركز الأندلس مع شركة أولات للتنمية المحدودة في 1 أغسطس 2017م ويمتد الى ثلاث سنوات.

كما يتحمل الصندوق أتعاب إدارة الممتلكات لعقار مكتبة جرير بمبلغ سنوي يعادل 480,000 ر.س تدفع لمدير العقار المستقل شركة أولات للتنمية المحدودة. ويبدأ عقد إدارة الممتلكات لعقار مكتبة جرير مع شركة أولات للتنمية المحدودة في الربع الثالث لعام 2018م ويمتد الى سنتين يتجدد العقد بشكل تلقائياً بعد انتهاء المدة الأساسية لمدة سنة ميلادية واحدة قابلة لتجديد لمدد مماثلة مالم يخطر أحد الطرفين الأخر بعدم رغبته بالتجديد قبل انتهاء المدة الاساسية او المجددة من العقد ب 90 يوم على الاقل.

يتحمل الصندوق أتعاب إدارة الممتلكات لعقاري راما بلازا والأنوار بلازا بنسبة 8% من القيمة الإيجاري المحصلة تدفع لمدير العقار المستقل مكتب مداد الخير للعقارات. ويبدأ عقد إدارة الممتلكات للعقارين ابتداءً من الربع الأول من عام 2022 لمدة سنة واحدة قابلة للتمديد لمدد مماثلة مالم يخطر أحد الطرفين الأخر بعدم رغبته بالتجديد قبل انتهاء المدة الاساسية او المجددة من العقد ب 90 يوم على الاقل.

يتحمل الصندوق أتعاب إدارة الممتلكات لعقاري النرجس بلازا والواحة مول وهي كالاتي عقار النرجس بلازا بنسبة 8% من القيمة الايجارية المحصلة باستثناء المستأجر أسواق التميمي بنسبة 5% من القيمة الايجارية المحصلة تدفع لمدير العقار المستقل شركة الأصول المستديمة للخدمات العقارية وعقار الواحة مول بنسبة 7.5% من القيمة الايجارية المحصلة "باستثناء المستأجر لاندمارك نسبة 5% من الايجار المحصل بالإضافة الى 25,000 ر.س شهرياً و5% من الايجار المحصل من المستأجرين الجدد لمدة سنة واحدة فقط. تدفع لمدير العقار المستقل شركة الأصول المستديمة للخدمات العقارية . ويبدأ عقد إدارة الممتلكات للعقارين خلال الربع الأول من عام 2025 لمدة سنة واحدة قابلة للتمديد لمدد مماثلة مالم يخطر احد الطرفين الأخر بعدم رغبته بالتجديد قبل أنتهاء المدة الاساسية او المجددة من العقد ب 90 يوم على الاقل.

أتعاب إدارة الممتلكات

ولا توجد أتعاب إدارة ممتلكات لأصول الصندوق الأخرى في الوقت الحالي حيث أن المستأجر يقوم بمهام إدارة الأملاك، ولكن قد يتم تعيين شركة إدارة ممتلكات في حال دعت الحاجة بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق والإفصاح لمالكي الوحدات، وسيقوم مدير الصندوق بالتأكد من أن أتعاب مديري الممتلكات ستتم بالتفاوض على أساس تجاري بحت ومستقل ومتوافق مع أسعار السوق. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق.

اسم العقار	تاريخ بدء العقد	تاريخ انتهاء العقد	مدة العقد	يدار العقار من قبل
لولو هايبرماركت- الرياض	1 ديسمبر 2014م	25 ابريل 2029م	14.4 سنة	يتم ادارة العقار بشكل كامل من قبل المستأجر
نرجس بلازا- الرياض	24 يونيو 2015م	3 مارس 2025م	10 سنوات هجرية	
مدرسة الفارس العالمية – الرياض	1 يوليو 2011م	27 يونيو 2026م	15 سنة	
بنده – خميس مشيط	24 مارس 2014م	22 مارس 2029م	15 سنة	
هايبر بنده – المروة، جدة	12 نوفمبر 2013م	10 نوفمبر 2028م	15 سنة	
بنده – الروضة، جدة	27 فبراير 2014م	25 فبراير 2029م	15 سنة	
بنده – مدائن الفهد، جدة	4 سبتمبر 2014م	2 سبتمبر 2029م	15 سنة	
بلو تاور، الخبر	11 مارس 2018م	10 مارس 2023م	5 سنوات	
مستودعات اللؤلؤة، الرياض	6 مارس 2018م	5 مارس 2023م	5 سنوات	
مستودعات لولو المركزية	16 ديسمبر 2016م	15 ديسمبر 2031م	15 سنة	
مستشفى أن أم سي التخصصي السلام*	1 أبريل 2018	31 ديسمبر 2033	15.75 سنة	
مدارس براعم رواد الخليج العالمية - الصحافة،الرياض	25 ديسمبر 2019	24 ديسمبر 2034	15 سنة	
مدارس رواد الخليج العالمية - المغرزات،الرياض	25 ديسمبر 2019	24 ديسمبر 2034	15 سنة	
مدرسة رواد الخليج العالمية، الدمام	24 ديسمبر 2019	23 ديسمبر 2034	15 سنة	
أنوار بلازا – الرياض	تواريخ متعددة لكل عقد	تواريخ متعددة لكل عقد	متوسط المدة التأجيرية للعقود الحالية هو 3.4 سنة	مكتب مداد الخير(مدير عقار مستقل ومتخصص بإدارة العقارات)
راما بلازا- الرياض	تواريخ متعددة لكل عقد	تواريخ متعددة لكل عقد	متوسط المدة التأجيرية للعقود الحالية هو 6.3 سنة	
مركز الأندلس - جدة	1 أغسطس 2017م	1 اغسطس 2020م	3 سنوات	شركة أولات (مدير عقار مستقل ومتخصص بإدارة العقارات)
مكتبة جرير - الرياض	الربع الثالث لعام 2018م	الربع الثالث لعام 2020م	سنتين قابلة لتجديد تلقائياً	
مستودعات لولو المركزية	1 أبريل 2017م	31 مارس 2032م	15 سنة	يتم ادارة العقار بشكل كامل من قبل المستأجر

وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت.

الأصول المستهدفة:

اسم العقار	تاريخ بدء العقد	تاريخ انتهاء العقد	مدة العقد	يدار العقار من قبل
رياض أفنيو	26 ديسمبر 2016	25 ديسمبر 2041	25 سنة	يتم ادارة العقار بشكل كامل من قبل المستأجر
مبنى مركز الحناي للأعمال	27 سبتمبر 2022م	26 سبتمبر 2025م	3 سنوات	

المدير الاداري الفرعي	يدفع الصندوق للمدير الإداري الفرعي "أبيكس لخدمات صناديق الاستثمار (دبي) المحدودة» أتعاب سنوية بقيمة 51,200 دولار أمريكي أي ما يعادل 192,000 ر.س وسوف تزيد قيمة الأتعاب بنسبة 3.5% كل سنة ميلادية ابتداءً من شهر يناير 2020م. كما يدفع الصندوق مبالغ اضافية للمدير الإداري الفرعي لكل عقار إضافي يستحوذ عليه الصندوق، بما فيها الأصول العقاري الإضافية. ويتم سداد مبالغ اضافية لقاء الجهد الإضافي المبذول من قبل المدير الإداري الفرعي عند زيادة أعداد المستأجرين للعقارات التابعة للصندوق، سواءً كان ذلك عند الاستحواذ على عقارات اضافية أو عندما يتحول عقد إيجار مع مستأجر منفرد رئيسي في عقار معين إلى عقد مع عدة مستأجرين في ذات العقار (على سبيل المثال، عند انتهاء عقد الإيجار الرئيسي). وفي هذه الأحوال، يتم زيادة المبالغ المدفوعة للمدير الإداري الفرعي حسب الاتفاق مع مدير الصندوق مع مراعاة بالأسعار السائدة بالسوق في حينه. كما يتلخص دور المدير الإداري الفرعي بحساب صافي قيمة أصول الصندوق حسب شروط وأحكام الصندوق، الاحتفاظ بسجل عمليات الصندوق، الترتيب لإعداد القوائم المالية مع مراجع الحسابات.		
أتعاب التقييم العقاري	يتم التفاوض عليها حسب الأسعار السائدة في السوق ويتم احتسابها بناءً على التكلفة الفعلية ويتم الإفصاح عنها لمالكي الوحدات. ومن المتوقع أن تبلغ التكاليف السنوية كحد أقصى 0.05% من إجمالي قيمة أصول الصندوق. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق. وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت		
رسوم رقابية لهيئة السوق المالية	7,500 ر.س	يدفع الصندوق رسوم رقابية بقيمة 7,500 ر.س سنوياً، تُحتسب بشكل ربع سنوي وتُدفع على أساس سنوي. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق	تدفع سنوياً
رسوم نشر المعلومات على موقع السوق المالية السعودية	5,000 ر.س	يتحمل الصندوق رسوم النشر على موقع السوق المالية السعودية مرة واحدة سنوياً وقدرها 5,000 ر.س، تُحتسب بشكل ربع سنوي وتُدفع على أساس سنوي. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق	تدفع سنوياً
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	5,000 ر.س لكل عضو مجلس إدارة الصندوق مستقل عن كل إجتماع	سيتقاضى كل عضو مجلس إدارة الصندوق مستقل مبلغ 5,000 ر.س عن كل إجتماع، وبحد أقصى 20,000 ر.س سنوياً لكل عضو مجلس إدارة الصندوق مستقل يُدفع في نهاية كل سنة أو عند إنتهاء فترة التعاقد. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق و سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت	يُدفع في نهاية كل سنة أو عند إنتهاء فترة التعاقد

مصاريف الصفقات	يتحمل الصندوق جميع مصاريف الصفقات، لأي أصل وما يتعلق به من دراسات وفحص، والتكاليف الاستشارية والقانونية ومن المتوقع أن يبلغ مجموع هذه التكاليف كحد أقصى 0.10% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً. ولا تشمل هذه المصاريف رسوم نقل الملكية وتدفع من قِبل الصندوق بناءً على التكلفة الفعلية المستحقة وسيتم الإفصاح عن ذلك إلى مالكي الوحدات. ومن المتوقع ان يبلغ مجموع هذه التكاليف كحد أقصى 0.10% من إجمالي قيمة الصندوق سنوياً. و سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت			
رسوم التطوير	في حال قيام الصندوق بأنشطة التطوير العقاري، يستحق المطور رسوماً يتم التفاوض عليها وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها دون أي حد أدنى أو أقصى لها. ولتجنب الشك، لا تنطبق هذه الرسوم على العقارات المطورة تطويراً انشائياً. وفي حال قيام الصندوق بأنشطة التطوير العقاري سيتم الإفصاح لمالكي الوحدات عن رسوم التطوير. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق و سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت			
عمولة الوساطة	%2.5		يتحمل الصندوق كامل مبلغ عمولة الوساطة وهي بحد أقصى 2.5% من قيمة الاستحواذ لأي أصل عقاري.	تدفع مرة واحدة عند شراء عقار
رسوم التسجيل في السوق المالية السعودية (تداول)		400,000 ر.س	تحمل على الصندوق بشكل ربع سنوي وتدفع بشكل سنوي. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق.	تدفع سنوياً
(قد تتغير هذه الرسوم وفقاً لأسعار الخدمة المقدمة من السوق المالية السعودية)		ر.س50,000 بالإضافة 2 ر.س لكل مالك وحدات وبحد أقصى 500,000	تحمل على الصندوق وتدفع مرة واحدة عند تسجيل الصندوق في السوق المالية السعودية. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق.	تدفع مرة واحدة عند التأسيس
رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية (تداول).		50,000	تحمل على الصندوق وتدفع مرة واحدة عند تسجيل الصندوق في تداول. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق	تدفع مرة واحدة عند التأسيس
(قد تتغير هذه الرسوم وفقاً لأسعار الخدمة المقدمة من السوق المالية السعودية).	0.03% من القيمة السوقية للصندوق (بحد أدنى 50,000 وبحد أقصى 300,000 ر.س		تحمل على الصندوق وتدفع بشكل سنوي. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق	تدفع سنوياً
مصاريف التمويل	يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل خلال عمر التمويل، والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب التمويل والتي تدفع لمرة واحدة فقط عند ترتيب التمويل المتوافق مع الشريعة الإسلامية الخاص بالصندوق. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق. سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت			

مصاريف أخرى	سيتحمل الصندوق المصروفات والأتعاب الأخرى وهي المصاريف المستحقة لأشخاص آخرين يتعاملون مع الصندوق، وعلى سبيل المثال لا للحصر رسوم التأمين وأتعاب المحامين والزكاة وأتعاب البلديات والأتعاب الحكومية وأتعاب الاستشاري الهندسي وأتعاب المساحين والمهندسين المعماريين ومهندسين الديكورات الداخلية وتكاليف أعضاء مجلس الإدارة ومنها السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو مستقل من الأعضاء بحسب التكلفة الفعلية في سبيل حضور الاجتماعات. وسيتحمل الصندوق جميع الرسوم التي قد تُفرض من الجهات الرسمية في المملكة العربية السعودية نتيجة لأداء الصندوق لالتزاماته بمقتضى هذه الشروط والأحكام، كما يتحمل الصندوق كافة المصاريف التسويقية لمنتجاته وفقاً لأفضل عروض التسويق التي يعتمدها مجلس إدارة الصندوق. يشار إلى أن مثل هذه الرسوم لا تدفع لمدير الصندوق ولا يمكن تقديرها بشكل مسبق، وسيتم خصمها بناءً على المصروفات الفعلية والإفصاح عن ذلك. كما يمكن الاطلاع على تفاصيل تلك المصاريف في مخلص الإفصاح المالي المدرج في هذه الشروط والأحكام. ولا ينوي الصندوق تقديم أي حسم على المصاريف أو تنازل عنها ومن المتوقع أن يبلغ مجموع هذه التكاليف كحد أقصى 0.25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق.
نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق	(1.23%) كما في نهاية شهر يونيو 2022م (نسبة نصف سنوية).

2. الحالات أو الأوضاع التي يكون لمدير الصندوق فيها الحق التنازل أو حسم أي من المستحقات المذكورة أعلاه

لا ينطبق.

3. الجدول أدناه يوضح استثمار افتراضي لمالكي الوحدات

جدول افتراضي يوضح طريقة حساب الرسوم والمصروفات المتكررة والغير متكررة بناء على أرقام افتراضية خلال عشر سنوات:

مثال يوضح الية احتساب الرسوم الموضحة اعلاه بافتراض:

1. إجمالي قيمة أصول الصندوق تعادل 2,191,441,201 ر.س.
2. حجم زيادة قيمة أصول الصندوق 1,012,380,710 ر.س وتم تغطيتها نقداً بالكامل.
3. إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الاستحواذ 3,203,821,911 ر.س.
4. التمويل القائم 896,399,599
5. قيمة الوحدة بعد الخصم 8.60 ر.س
6. إجمالي عدد الوحدات بعد الزيادة 279,575,544 وحدة
7. المبلغ المستثمر المفترض 1,000,000 ر.س
8. الدخل السنوي للصندوق يعادل 233,410,459 ر.س
9. عدد الوحدات المستثمرة من قبل المستثمر حسب الافتراض اعلاه 116,279 وحدة

نسبة الوحدات المستثمرة في الصندوق من قبل المستثمر حسب الافتراض أعلاه 0.042%

الرسوم المتكررة	السنة الاولى [3]		السنة الثانية		السنة الثالثة وما بعدها [5]	
	سنوي	المستثمر	سنوي	المستثمر	سنوي	المستثمر
رسوم مراجع الحسابات	55,000	22.88	55,000	22.88	55,000	22.88
رسوم الحفظ	120,000	76.94	120,000	76.9	120,000	76.9
رسوم المدير الفرعي	205,675	85.54	212,874	88.5	220,324	91.6
تكاليف التامين	206,526	85.90	206,526	85.9	206,526	85.9
اتعاب ادارة الممتلكات و مصاريف الصيانة	4,156,000	1,728.5	4,156,000	1,728.5	4,156,000	1,729
الرسوم السنوية للادراج	300,000	125	300,000	125	300,000	125
ادارة سجل الوحدات من قبل السوق	400,000	166	400,000	166	400,000	166
رسوم رقابية	7,500	3.12	7,500	3.12	7,500	3.12
رسوم تداول	5,000	2.08	5,000	2.08	5,000	2.08
اتعاب التقييم العقاري	476,400	198.1	476,400	198.1	476,400	198.1
مكافاة اعضاء مجلس الادارة المستقلين	60,000	25	60,000	25	60,000	25
مصاريف التمويل5.11 (1)	45,806,020	19,051	45,806,020	19,051	45,806,020	19,051
مصاريف اخرى 0.25	8,009,555	3,331	8,009,555	3,331	8,009,555	3,331
% رسوم ادارة الصندوق0.8 (2)	25,151,594	10,461	25,151,536	10,461	25,151,477	10,461
اجمالي الرسوم والمصروفات المتكررة	85,024,269	35,363	85,031,410	35,366	85,038,801	35,369
نسبة اجمالي الرسوم و المصروفات المتكررة من اجمالي قيمة اصول الصندوق	%2.65		%2.65		%2.65	

الرسوم الغير متكررة[4]	السنة الاولى		السنة الثانية		السنة الثالثة وما بعدها	
	سنوي	المستثمر	سنوي	المستثمر	سنوي	المستثمر
رسوم الاشتراك 2% من مبلغ الاشتراك	-	-				
رسوم نقل الملكية: 1% من شعر الشراء او البيع لكل عقار يستحوذ عليه او بيعه الصندوق	9,300,000	3,868				
مصاريف الصفقات	1,000,000	415.9				
اتعاب هيكلة التمويل: 1% من المبلغ المسحوب بموجب اي تسهيلات بنكية	-	-				
عمولة الوساطة:تم أفتراض 2.5% من قيمة الإستحواذ لأي أصل عقاري	23,250,000	9,670				
تكاليف البنوك المستلمة	1,460,217	607				
ضريبة التصرفات العقارية 5%	46,500,000	19,340				
إجمالي الرسوم والمصروفات غير المتكررة	81,510,217	33,901				
نسبة إجمالي الرسوم والمصروفات غير متكررة من إجمالي قيمة أصول الصندوق	%2.54					
إجمالي الرسوم والمصروفات	166,534,486	69,264	85,031,410	35,366	85,038,801	35,369
نسبة إجمالي الرسوم والمصروفات المتكررة وغير متكررة من إجمالي قيمة أصول الصندوق	%5.20		%2.65		%2.65	

- **ملاحظات:**

1. على افتراض ان معدل الربح على القروض هو 5.11% وهي ثابتة طوال السنين.
2. يتم احتساب رسوم الادارة على اجمالي قيمة الاصول ناقص المصاريف.
3. في العام الحالي افترضنا شراء عقار بقيمة 930,000,000 ر.س سيتم تمويله عن طريق إصدار وحدات جديدة بقيمة 8.60 ر.س للوحدة بمبلغ إجمالي 1,012,380,710 ر.س.

4. المصاريف غير المتكررة تتعلق بشراء أصول جديدة في السنة الاولى.
5. افترضنا أنه من السنة الثانية فصاعداً وحتى السنة العاشرة، لن نمتلك أي أصل جديد وسنحافظ على نفس معدل الرسوم والمصروفات.
6. يوجد حاليا 4 عقارات تعد متعددة المستأجرين وتدار من خلال مدير الممتلكات. أي زيادة غير متوقعة في مصروفات الصيانة في المستقبل قد تزيد في مستوى تكاليف الصندوق وبالتالي حصة المستثمر من الرسوم والمصروفات وتشمل هذه المبالغ مصاريف الكهرباء والمياه والامن والنظافة والصيانة للعقار.

4. اقرار مدير الصندوق

يقر مدير الصندوق بأن الرسوم المذكورة أعلاه هي جميع الرسوم المفروضة والمحسوبة على الصندوق، وأن مدير الصندوق سيتحمل أي رسم لم يتم ذكره.

هـ. التأمين

عقار	أسم المستأجر	تفاصيل التأمين
الرياض افنيو مول	شركة اللولو هايبر ماركت السعودية ذ.م.م.	التأمين على العقار يقع ضمن التزامات المستأجر الرئيسي. تفاصيل بوليصة التأمين الحالية مصدرة من قبل شركة التأمين العالمية، يغطي التأمين المبنى والايجار والمعدات بمبلغ تغطية يعادل 294,500,000 ر.س لمدة سنة حتى تاريخ 2023/1/31م، وتجدد بوليصة تامين بشكل سنوي.
عقار مبنى مركز الحناكي للأعمال	وزارة العدل	التأمين على العقار يقع ضمن التزامات الصندوق بصفته المؤجر ومن المتوقع أن يتم الحصول على بوليصة تأمين بعد نقل ملكية العقار الى الصندوق.

و. المعلومات الأخرى

1. المستشار القانوني

قام الصندوق بتعيين مكتب محمد ابراهيم العمار للاستشارات القانونية (بالتعاون مع كينج آند سبالدينج إل إل بي) لتقديم الاستشارات والخدمات القانونية للصندوق فيما يتعلق بالزيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق، بالإضافة إلى تقديم الاستشارات القانونية للصندوق متى ما رأى مدير الصندوق الحاجة لذلك.

كما قدم المستشار القانوني خطابه وفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وفقاً لما هو موضح في المرفق رقم 1 من هذا الملحق التكميلي.

2. المسؤولية والتعويض

لن يتحمل مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة، وأمين الحفظ، وكل مدير عقار ومطور (إن وجد) وأعضاء الهيئة الشرعية ومجلس إدارة الصندوق (يُشار إلى كل منهم "طرف مؤمن عليه") أي مسؤولية تجاه الصندوق أو تجاه أي مستثمر وذلك بخصوص أي خسارة أو تعويضات يتعرض لها الصندوق، ما لم ينطوي على الإهمال الجسيم أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد خلال قيامهم بإدارة شؤون الصندوق. وفي هذه الحال، فإنه يشترط لأي طرف سابق ذكره، والذي يريد أن يستند إلى أحكام هذه الفقرة، أن يكون قد تصرف بحسن نية وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الجسيم أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.

3. ضريبة القيمة المضافة

ما لم يذكر خلاف ذلك، يشار إلى جميع الرسوم والمصاريف في هذه الشروط والأحكام دون احتساب ضريبة القيمة المضافة، وبالتالي في حال استحقاق ضريبة القيمة المضافة على أي خدمة أو سلعة مقدمة من الغير لصالح للصندوق أو مدير الصندوق بصفته مديراً للصندوق، يلتزم مدير الصندوق بأخذ المستحقات الضريبية بعين الاعتبار حيث يتم زيادة المقابل المدفوع من الصندوق لمزود الخدمة ذات العلاقة بقيمة تعادل ضريبة القيمة المضافة المستحقة على الصندوق.
وبناءً على ذلك، يجدر على المستثمرين الأخذ بعين الاعتبار كيفية تطبيق ضريبة القيمة المضافة على المبالغ المستحقة للصندوق أو تلك المستحقة على الصندوق.

ز. الشركات التي تتولى إدارة الأملاك:

لا ينطبق حيث يتحمل المستأجر مسؤولية إدارة الأصول العقارية الإضافية.

الراجحي المالية
alrajhi capital

مكتب محمد العمّار للمحاماة
والاستشارات القانونية
بالتعاون مع كينج آند سبولدينج

THE LAW OFFICE OF MOHAMMED ALAMMAR
In cooperation with King & Spalding LLP

The Law Office of Mohammed AlAmmar
in cooperation with King & Spalding LLP
Kingdom Centre
20th Floor
King Fahad Road
PO Box 14702
Riyadh 11434
Saudi Arabia
Tel: +966 11 466 9400
Fax: +966 11 211 0033

1444/5/5هـ
2022/11/29م

إلى: هيئة السوق المالية ("الهيئة")

الموضوع: صندوق الراجحي ريت - خطاب المستشار القانوني

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بصفتنا مستشاراً قانونيا لشركة الراجحي المالية ("**مدير الصندوق**") في ما يخص طلب مدير الصندوق طرح وحدات اضافية في صندوق الراجحي ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع معايير الهيئة الشرعية ("**الصندوق**") وإدراجها في السوق المالية السعودية (تداول) ("**السوق**").

نشير إلى الملحق التكميلي المعد بخصوص التغيرات المتعلقة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، وبصفة خاصة فيما يتعلق بطلب طرح الوحدات الإضافية وإدراجها في السوق المقدم إلى هيئة السوق المالية ("**الهيئة**")، وحول متطلبات نظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، وبصفة خاصة، فقد قدمنا المشورة إلى مدير الصندوق حول المتطلبات التي يجب أن تشتمل عليها الأقسام القانونية من الملحق التكميلي، وحول استيفاء الأصول العقارية الإضافية لجميع المتطلبات النظامية وسلامة صكوك تلك الأصول محل الاستحواذ. وفي هذا الخصوص، قمنا بإجراء دراسة وتحريات إضافية نرى أنها ملائمة في تلك الظروف وأجرينا كذلك دراسة رسمية للعناية المهنية اللازمة القانونية بهذا الخصوص.

وبهذه الصفة الاستشارية، نؤكد أننا لانعلم عن أي مسألة جوهرية تشكل إخلالاً من قبل مدير الصندوق بالتزاماته لمتطلبات نظام السوق المالية أو بالشروط المفروضة بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري بالنسبة إلى طلب طرح الوحدات الإضافية وإدراجها، بما في ذلك المتطلبات المتعلقة بمحتوى الملحق التكميلي كما هي في تاريخ هذا الخطاب.

وتفضلوا بقبول وفر الاحترام والتقدير،،،

مكتب محمد العمار للمحاماة وللاستشارات القانونية

مكتب محمد بن إبراهيم بن عبدالله العمار
رقم ترخيص ٢٦/٥٠
للاستشارات القانونية

الراجحي المالية
Al Rajhi Capital

الرقـــم : 015-ARC-323
التاريـخ : 1444/05/27هـ
الموافق : 2022/12/21م

السادة/ هيئة السوق المالية المحترمين
السلام عليكم ورحمه الله وبركاته،

اسم الصندوق: صندوق الراجحي ريت (4340).

الموضوع: إقرارات مدير الصندوق وذلك حسب الملحق رقم 8 من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

إلى: هيئة السوق المالية

نحن شركة الراجحي المالية بصفتنا مدير صندوق الراجحي ريت ("الصندوق") فيما يخص زيادة إجمالي قيمة أصول صندوق استثمار عقاري متداول باسم الراجحي ريت وتسجيل وإدراج وحداته الإضافية في السوق المالية السعودية (تداول) نؤكد حسب معرفتنا وبعد القيام بالدراسة الواجبة وإجراء التحريات اللازمة على الصندوق أن الصندوق قد استوفى جميع الشروط المطلوبة لتسجيل وحدات الصندوق الإضافية وإدراجها واستوفى جميع المسائل الأخرى التي تطلبها هيئة السوق المالية (الهيئة) حتى تاريخ هذا الخطاب. وتؤكد شركة الراجحي المالية أنه، بحسب علمها وحدود صالحيتها كمدير للصندوق قد قدّمت إلى الهيئة جميع المعلومات والتوضيحات بحسب الصيغة وخلال الفترة الزمنية المحددة وفقاً لما طلبته الهيئة لتمكينها من التحقق من أن (مدير الصندوق) والصندوق قد التزما بنظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار العقاري.

وبصفة خاصة يؤكد (مدير الصندوق) ما يلي:

- أنه قد قدّم جميع الخدمات ذات العلاقة التي تقتضيها لائحة صناديق الاستثمار العقاري، بالعناية والخبرة المطلوبة.
- أنه قد اتخذ خطوات معقولة للتحقق من أن أعضاء مجلس إدارة الصندوق يفهمون طبيعة ومدى مسؤولياتهم وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.
- أنه قد توصل إلى رأي معقول يستند إلى تحريات كافية وخبرة مهنية، بأن:
  - الصندوق قد استوفى جميع المتطلبات ذات العلاقة بلائحة صناديق الاستثمار العقاري (بما في ذلك الأحكام المتعلقة بالشروط والاحكام).
  - جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق المرشحين تنطبق عليهم متطلبات التأهيل الواردة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وأن أعضاء مجلس الإدارة المستقلين ينطبق عليهم تعريف عضو مجلس إدارة مستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها واللوائح التنفيذية.
  - الأصول العقارية خالية من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من المباني أو تشغيلها، وكذلك أن الأصول العقارية سليمة فنيا وخالية من أي خلل وعيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من المباني أو تشغيلها، أو قد تسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسة مكلفة.
  - النشاطات الرئيسة للمستأجرين الرئيسين المحتملين للأصول العقارية سليمة، وأنهم قادرين على الوفاء بالتزاماتهم للصندوق.
  - جميع المسائل المعلومة لشركة الراجحي المالية التي يجب على الهيئة أن تأخذها بعين الاعتبار عن دراستها لطلب الطرح قد أفصح عنها للهيئة.

وتقبلوا أطيب التحيات والتقدير،

مدير إدارة الالتزام ومكافحة غسل الاموال
محمد سالم المنجم

الرئيس التنفيذي
وليد بن حمد الراشد الحميد

Al Rajhi Capital, Head Office
King Fahad Road - Al Muruj Dist.
P.O. Box 5561 Riyadh 11432
Kingdom of Saudi Arabia
Tel +966 920005856
customerservice@alrajhi-capital.com
www.alrajhi-capital.com
الراجحي المالية، مبنى الإدارة العامة
طريق الملك فهد - حي المروج
ص.ب 5561 الرياض 11432
المملكة العربية السعودية

شركة مساهمة سعودية مقفلة. رأس المال المدفوع 500.000.000 ريال سعودي. سجل تجاري رقم 1010241681. تعمل بموجب ترخيص من هيئة السوق المالية السعودية رقم 07068/37
Saudi Closed Joint Stock Company. Paid up capital SAR 500.000.000. Commercial Registration No. 1010241681. Licensed by the Saudi Capital Market Authority No. 07068/37

نموذج رقم: 623/67

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

الراجحي المالية
alrajhi capital

الراجحي المالية
Al Rajhi Capital

الرقـــم : 015-ARC-321
التاريـخ : 1444/05/27هـ
الموافق : 2022/12/21م

سعادة/ مدير إدارة التزام المنتجات الاستثمارية **المحترم**
السادة/ هيئة السوق المالية

السلام عليكم ورحمه الله وبركاته،

اسم الصندوق: صندوق الراجحي ريت (4340).

الموضوع: إقرارات مدير الصندوق وذلك حسب الملحق رقم 10 من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

1. يقر مدير الصندوق أن ملحق الشروط والأحكام لزيادة إجمالي قيمة أصول صندوق الراجحي ريت قد أُعِدّت وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية.

2. يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى التحريات المعقولة كافة، وبحسب علمه واعتقاده أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أيّ إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية وشركة السوق المالية السعودية أيّ مسؤولية عن محتوى الشروط والأحكام.

3. يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقار فنياً وخلوّه من أيّ 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 رئيسة مكلفة.

4. كذلك يقر مدير الصندوق بعدم وجود تعارض مصالح مباشر/غير مباشر - غير ما هو مفصح عنه - بين أي من الآتي:
   - مدير الصندوق.
   - مدير/مديري العقارات المرتبطة بالصندوق.
   - مالك/ملاّك العقارات المرتبطة بالصندوق.
   - مستأجر/مستأجري أصول عقارية تشكل عوائدها (10 %) أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.
   - المقيّم المعتمد.

5. يقر مدير الصندوق بقيامه بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تعارض مصالح مباشر/غير مباشر بين بائع العقارات للصندوق والمقيّمين المعتمدين.

6. يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يخضعوا لأيّ 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 أيّ مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرّف مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهّلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.

7. يقر مدير الصندوق بأن الأعضاء المستقلين ينطبق عليهم تعريف "عضو مجلس إدارة صندوق مستقل" الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وسينطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق خلال مدة الصندوق.

Al Rajhi Capital, Head Office
King Fahad Road - Al Muruj Dist.
P.O. Box 5561 Riyadh 11432
Kingdom of Saudi Arabia
Tel +966 920005856
customerservice@alrajhi-capital.com
www.alrajhi-capital.com
الراجحي المالية، مبنى الإدارة العامة
طريق الملك فهد - حي المروج
ص.ب 5561 الرياض 11432
المملكة العربية السعودية
هاتف

شركة مساهمة سعودية مقفلة رأس المال المدفوع 500.000.000 ريال سعودي، سجل تجاري رقم 1010241681. تعمل بموجب ترخيص من هيئة السوق المالية السعودية رقم 07068/37
Saudi Closed Joint Stock Company. Paid up capital SAR 500.000.000. Commercial Registration No. 1010241681. Licensed by the Saudi Capital Market Authority No. 07068/37

نموذج رقم 623/67

مجاز من الهيئة الشرعية - قرار رقم 380

الراجحي المالية
alrajhi capital

alrajhi-capital.sa
8001245858