

صندوق الراجحي ريت الملحق التكميلي



الملحق التكميلي - رقم 1

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

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، وتخلى 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 المعنية لصندوق الاستثمار 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 (1,621,912,690) ريال سعودي إلى (2,407,390,614) ريال سعودي بموجب قرار هيئة السوق المالية بتاريخ 1441/02/04 هـ الموافق لـ 2019/10/03 م.

وتم اعداد هذا الملحق التكميلي بشأن التغييرات المتعلقة بزيادة إجمالي قيمة أصول صندوق الراجحي ريت من (2,061,500,228) ريال سعودي (حسب آخر قوائم مالية بتاريخ 2021/12/31 م)) إلى (3,303,384,214) ريال سعودي. 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.

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 إقراراً منه بإطلاعها على شروط وأحكام الصندوق المؤرخة في (1439/3/30هـ) الموافق (2017/12/18م) وكافة تعديلاتها ("الشروط والأحكام") (وقبوله لها، كما يعد إقراراً منه بإطلاعها على هذا الملحق التكميلي وقبوله له، وسوف يُعامل 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 الفقرة (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 مغلقة، مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم 1010241681، ومؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل الهيئة بموجب الترخيص رقم 07068-37، وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 1-193-2006 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 إجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق والراغبين في الإشتراك بالوحدات الإضافية (ب) المستثمرون من الأشخاص الطبيعيين ممن يحملون الجنسية السعودية ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي (ج) الأشخاص الطبيعيين 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 الخليجين. ويتعين على جميع مستلمي هذا الملحق التكميلي الإطلاع على أي قيود قانونية أو تنظيمية ذات علاقة بعملية طرح 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 الافتراضات أو الأمثلة التوضيحية بما في ذلك جدول الإستثمار الافتراضي لمالك الوحدات المنصوص عليه في هذا الملحق التكميلي، جميعها قد تم إعدادها بناءً على افتراضات مبنية على معلومات مدير الصندوق وفقاً لخبرته في السوق، بالإضافة إلى معلومات السوق المتوافرة لدى الجمهور والعامّة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية والعوائد المستهدفة عن هذه التوقعات أو الافتراضات أو الأمثلة التوضيحية المستخدمة في الملحق التكميلي، وعليه، فلا توجد أي ضمانات أو تأكيدات أو تعهدات فيما يتعلق بهذه التوقعات أو الافتراضات 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:	9
1. بيان تفصيلي عن الأصول العقارية المراد تملكها	9
2. جدول بالمعلومات المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية	10
3. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة للأصول العقارية الإضافية، ونسبتها من إجمالي الدخل التأجيري	14
4. إجمالي وصافي العائد المستهدف قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق لعام 2023م	14
5. تقييم العقارات المراد الاستحواذ عليها	15
ب. الطرح الخاص بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق:	15
1. إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل الزيادة وبعدها	15
2. عدد الوحدات قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	16
3. الإفصاح عن تفاصيل استخدام متحصلات طرح الصندوق	16
4. بيان تفصيلي عن قيمة اشتراك مدير الصندوق في الصندوق خلال فترة الطرح	18
5. بيان تفصيلي عن معلومات ملاك العقار الذين سيشترون عينيّاً في الصندوق، ونسبة ملكيتهم، مع ذكر جدول يبين نسبة ملكية جميع المشتركين عينيّاً	18
6. بيان تفصيلي عن مجموع زيادة قيمة أصول الصندوق	18
7. الجدول الزمني المتوقع للطرح الإضافي الثاني	19
8. الآلية التي سيتبعها مدير الصندوق لقبول الاشتراك وتخصيص الوحدات للمشاركين	19
9. الجهات المستلمة	23
10. إلغاء الطرح الإضافي الثاني النقدي وإسترداد الأموال	23
ج. المخاطر الإضافية الخاصة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق:	23
د. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة:	25
1. جدول الرسوم والمصاريف	25
2. الحالات أو الأوضاع التي يكون لمدير الصندوق فيها الحق التنازل أو حسم أي من المستحقات المذكورة أعلاه	30
3. الجدول أدناه يوضح استثمار افتراضي لمالكي الوحدات	30
4. اقرار مدير الصندوق	33
هـ. التأمين:	33
و. المعلومات الأخرى:	33
ز. الشركات التي تتولى إدارة الأملاك:	33

دليل الصندوق

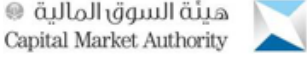
الجهة المنظمة

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 الإنماء

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: +966 (11) 2890000
الموقع الإلكتروني: www.alfransi.com.sa



أمين الحفظ
شركة كسب المالية
حي المروج - طريق العليا العام مقابل العزيزية مول
ص.ب. 395737 - الرياض 11375
خدمات العملاء: 920000757
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.kasbcapital.com

PKF

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: +966 11 4669400

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.kslaw.com

مكتب محمد العمار للمحاماة
والاستشارات القانونية
بالتعاون مع كينج آند سبالدينج

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

المثمنين المقيمين المعتمدين لأصول الصندوق

شركة سي بي آر إي

مبنى الزامل، الدور الخامس - برج مشارق، حي المؤتمرات

طريق الملك فهد الفرعي - الرياض، المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: +966 11 263 8666

الموقع الإلكتروني: www.cbre.sa

CBRE

شركة جيه ال ال

إبراج التعاونية، البرج الجنوبي

الدور السابع عشر، طريق الملك فهد - الرياض، المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: +966 11 218 0303

الموقع الإلكتروني: www.jll-mena.com

JLL

شركة سنشري 21 السعودية

ص.ب. 37528 - الملحق، الرياض 11372

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: +966 11 400 0360

الموقع الإلكتروني: www.century21.sa

21
CENTURY 21
Saudi Arabia

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 أيما 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 مغلقة 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 كسب المالية، وهي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت سجل تجاري رقم 1010227520 وهي مرخصة كـ "مؤسسة سوق مالية" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 37-07062 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 سعر الإغلاق لثلاثة (3) أيام قبل بدء الطرح الإضافي الثاني بثلاثة (3) أيام عمل مخصصاً 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 إجمالي قيمة أصول الصندوق.
"الحد الأدنى من مبلغ الطرح الثاني المستهدف"	يقصد بها الحد الأدنى للاشتراكات النقدية المستهدفة بمبلغ 330,000,000 ريال سعودي.

• 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 ريال سعودي	465,000,000 ريال سعودي
إجمالي تكلفة الاستحواذ	*497,120,000 ريال سعودي	**505,025,000 ريال سعودي
الإيجار السنوي الإجمالي	37,485,000 ريال سعودي	33,000,000 ريال سعودي
نسبة العائد الإجمالي***	8.06%	7.10%
نسبة العائد الصافي****	7.54%	6.53%

* إجمالي تكلفة الاستحواذ تشمل سعر الشراء وضريبة التصرفات العقارية والبالغة (23,250,000) ريال سعودي وتشمل قيمة السعي والبالغة (3,720,000) ريال سعودي ورسوم نقل الملكية والبالغة (4,650,000) ريال سعودي وتشمل تكاليف الفحص النافي للجهالة والبالغة (500,000) ريال سعودي.

** إجمالي تكلفة الاستحواذ تشمل سعر الشراء وضريبة التصرفات العقارية والبالغة (23,250,000) ريال سعودي وتشمل قيمة السعي والبالغة (11,625,000) ريال سعودي ورسوم نقل الملكية والبالغة (4,650,000) ريال سعودي وتشمل تكاليف الفحص النافي للجهالة والبالغة (500,000) ريال سعودي.

*** 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 تري



كروي 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).

عدد الوحدات الاستخدام

103	معرض تجاري
16	كشك
20	مكتب
533	موقف سيارات
672	الاجمالي

أنواع الوحدات وأعدادها

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

- ضريبة التصرفات العقارية 5% و تعادل 23,250,000 ريال سعودي.
- رسوم السعي 0.8% و يعادل 3,720,000 ريال سعودي 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 تلافياً لتعارض المصالح.

رسوم السعي و ضريبة التصرفات العقارية

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 الإيجار السنوي لعام 2023 مبلغ وقدره 37,485,000 ريال سعودي.
- 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 إلى أنه تم تحرير عقد الإيجار بتاريخ 26 ديسمبر 2016م، أي قبل تطبيق نظام توثيق وتسجيل عقود الإيجار على منصة "إيجار". وبالتالي، لم يتم تسجيل أو توثيق العقد على المنصة المذكورة إلا أنه من المنفق 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.

إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار

2020: 35,700,000 ريال سعودي - 2021: 35,700,000 ريال سعودي - 2022: 35,700,000 ريال سعودي
 2023: 37,485,000 ريال سعودي - 2024: 37,485,000 ريال سعودي - 2025: 37,485,000 ريال سعودي
 2026: 37,485,000 ريال سعودي - 2027: 39,359,250 ريال سعودي - 2028: 39,359,250 ريال سعودي
 2029: 39,359,250 ريال سعودي - 2030: 39,359,250 ريال سعودي - 2031: 41,327,213 ريال سعودي
 2032: 41,327,213 ريال سعودي - 2033: 41,327,213 ريال سعودي - 2034: 41,327,213 ريال سعودي
 2035: 43,393,573 ريال سعودي - 2036: 43,393,573 ريال سعودي - 2037: 43,393,573 ريال سعودي
 2038: 43,393,573 ريال سعودي - 2039: 45,563,252 ريال سعودي - 2040: 45,563,252 ريال سعودي
 2041: 45,563,252 ريال سعودي

الإيجارات والعوائد المستهدفة للعقار (تم احتساب عوائد الإيجارات المستهدفة بناء على العقود الموقعة والسارية فقط ولم يؤخذ بعين الاعتبار أي تجديد للعقود)

البنية السداد

تدفع القيمة الإيجارية بشكل ربع سنوي في بداية كل 3 شهور.

شروط الغاء العقد

لا يحق للمستأجر إنهاء عقد الإيجار. في حال تعثر أو 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 الإيجار. يجوز للمؤجر أيضاً إنهاء عقد الإيجار في حال تم نزع ملكية العقار.

لا يحق للمستأجر التنازل عن مصلحته في عقد الإيجار (بخلاف إبرام 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 تي إم كيه تي (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 حالياً من أي رهون.

معلومات إضافية

- 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



كروي 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 ريال سعودي غير شاملة ضريبة التصرفات العقارية ورسوم السعي.
رسوم السعي و ضريبة التصرفات العقارية	<ul style="list-style-type: none"> • ضريبة التصرفات العقارية 5% من تكلفة شراء العقار وتعادل 23,250,000 ريال سعودي. • رسوم السعي بنسبة 2.5% من تكلفة شراء العقار وتعادل 11,625,000 ريال 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 1444/07/10هـ الموافق 2023/02/01م.

بعد انشاء المبنى، تم تأجير العقار بشكل جزئي لمستأجرين متعددين إلا أنه تم إخلاء العقار بشكل كامل لاحقاً وتأجيره بالكامل لوزارة العدل بموجب عقد الإيجار بتاريخ 1441/10/25 هـ (الموافق 2020/06/17م)، وذلك بما يتماشى مع نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/61 بتاريخ 18 / 9 / 1427 هـ. مبلغ الإيجار السنوي حالياً 33,000,000 ريال سعودي، ألا أنه يخضع لزيادة عند تمديد العقد كما هو مذكور أدناه. مدة العقد (3) سنوات ابتداءً من تاريخ استلام العقار بتاريخ 1444/03/01 هـ (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 إضافية. وفي هذه الحالة، يخضع مبلغ الإيجار للزيادة بنسبة لا تزيد عن (5%) في حال كان التمديد لمدة سنة واحدة (1) إضافية، ونسبة لا تزيد عن (10%) في حال كان التمديد لمدة إذا كان التمديد لأكثر من سنة واحدة (1). ويدفع الإيجار مقدماً على أقساط سنوية في أو قبل كل تاريخ من تواريخ سداد الإيجار.

نبذة عن عقود الإيجار الحالية

يلتزم المؤجر ويتحمل المسؤولية عن إصلاح وصيانة ومعالجة أي عيوب هيكلية في العقار. بالإضافة إلى ذلك، يلتزم المؤجر ويتحمل المسؤولية أيضاً 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. لا يوجد نظراً لكون العقار كان تحت الترميم.

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.

إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار

يلتزم المستأجر بنفقات التشغيل تشمل إدارة العقار وصيانته الدورية، كما سيتحمل المالك نفقات عقد صيانة المصاعد.

الخدمات

تدفع القيمة الإيجارية بشكل سنوي (بداية كل سنة)

الدية السداد

يجوز انتهاء العقد من قبل أي من الطرفين بموجب اشعار خطي موجه للطرف الآخر مدته 180 قبل تاريخ نهاية العقد يفيد برغبته بإنهاء العقد. وقد يتم إنهاء العقد للسلامة العامة أو في حال تواجد عيوب انشائية.

شروط الغاء العقد

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 ريال سعودي - 2024: 33,000,000 ريال سعودي - 2025: 33,000,000 ريال سعودي

تم انتهاء انشاء المبنى في عام 2012م، وفي عام 2021م تم إصدار رخصة ترميم للمبنى وفي عام 2022م تم الانتهاء من ترميم المبنى.

معلومات إضافية

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

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

* 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 مقيمين اثنين معتمدين ومرخصين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين للقيام بتقييم مستقل للأصول العقارية الإضافية، وذلك وفقاً للتفاصيل والمعلومات الواردة في الجدول التالي:

المقيم (سنشري 21)	المقيم (سي بي آر إي)	الرياض افنيو مول
10 يناير 2023م	1 فبراير 2023م	تاريخ تقرير كل تقييم
474,960,000	499,100,000	قيمة التقييم لكل عقار
487,030,000		معدل التقييمات
465,000,000		سعر الشراء
المقيم (جونز لانغ لا سال)	المقيم (سي بي آر إي)	مبنى مركز الحناكي للأعمال
29 يناير 2023م	1 فبراير 2023م	تاريخ تقرير كل تقييم
456,680,000	494,100,000	قيمة التقييم لكل عقار
475,390,000		معدل التقييمات
465,000,000		سعر الشراء

ب. الطرح الخاص بزيادة إجمالي 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 ريال سعودي (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 1444/10/27 هـ الموافق 2023/05/17م وتنتهي في 1444/11/10 هـ الموافق 2023/05/30م (عشرة أيام عمل) وبالبالغة 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 تقرب السعر إلى أقرب منزلتين عشرياً. ويتم تسجيل الوحدات الإضافية في قائمة التغييرات في صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات، ليتم جمع مبلغ 1,012,380,710 ريال سعودي (ويشار إليه بـ "مبلغ الطرح الثاني المستهدف") وسيبلغ إجمالي قيمة أصول الصندوق في حال تم جمع مبلغ الطرح الثاني المستهدف 3,303,384,214 ريال سعودي.

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، 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 عشريتين. 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. إفصاح عن تفاصيل استخدام متحصلات طرح الصندوق

سيتم استخدام ما نسبته 98.68% من إجمالي متحصلات طرح 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:

المبلغ (بالريال السعودي)	البند
نقداً من خلال مبالغ الاشتراك	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

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 ريال سعودي
ضريبة التصرفات العقارية	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك	46,500,000 ريال سعودي
رسوم نقل الملكية	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك	9,300,000 ريال سعودي
الفحص النافي للجهالة	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك	1,000,000 ريال سعودي
رسوم السعي	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك	15,345,000 ريال سعودي
نقد بالصندوق*	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك	10,235,710 ريال سعودي
الإجمالي		1,012,380,710 ريال سعودي

* سيتم استخدام جزء من النقد وذلك لسداد التكاليف الفعلية للجهات المستلمة للطرح الإضافي بمبلغ 1,460,217 ريال سعودي، 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 النافي 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 ريال سعودي
ضريبة التصرفات العقارية	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك والتمويل	46,500,000 ريال سعودي
رسوم نقل الملكية	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك والتمويل	9,300,000 ريال سعودي
الفحص النافي للجهالة	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك والتمويل	1,000,000 ريال سعودي
رسوم السعي	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك والتمويل	15,345,000 ريال سعودي
رسوم ترتيب التمويل تدفع لصالح البنك الممول	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك والتمويل	3,411,904 ريال سعودي
رسوم ترتيب التمويل تدفع لمدير الصندوق	نقداً من خلال مبالغ الاشتراك والتمويل	6,823,806 ريال سعودي
الإجمالي		1,012,380,710 ريال سعودي

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 للمالكي الوحدات.

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

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	993.9	%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 ريال سعودي	330,000,000 ريال سعودي
التمويل	-	682,380,710 ريال سعودي
نسبة التمويل من إجمالي أصول الصندوق بعد زيادة إجمالي أصول الصندوق	%27.14	%48.31
إجمالي المبلغ	1,012,380,710 ريال سعودي	1,012,380,710 ريال سعودي

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 إجمالي 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 1444/10/27 هـ الموافق 2023/05/17 م وتنتهي في 1444/11/10 هـ الموافق 2023/05/30 م (عشرة أيام عمل).
تمديد فترة الطرح الإضافي الثاني	تبدأ فترة الطرح الإضافي الثاني من 1444/11/11 هـ الموافق 2023/05/31 م وتنتهي في 1444/11/24 هـ الموافق 2023/06/13 م (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 الإشتراك وتخصيص الوحدات للمشاركين

أ. متطلبات وآلية قبول الإشتراكات

• من خلال مدير الصندوق - شركة الراجحي المالية

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

• الخطوة الأولى - تجهيز متطلبات الإشتراك التالية

- صورة الكترونية من الهوية الوطنية / الإقامة سارية المفعول
- توفير رقم حساب بنكي (إي بان) بأسم المستثمر والتأكد من وجود مبلغ كافٍ لقيمة الإشتراك ورسوم الإشتراك

- **الخطوة الثانية - تحويل مبلغ ورسوم الاشتراك**

يتم تحويل كامل مبلغ الاشتراك وذلك على الحساب التالي:

- اسم البنك:

- اسم الحساب:

- رقم الحساب:

- رقم الأبيان:

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 إلكترونياً 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 الإضافي الثاني. ولن يستطيع المستثمر تعديل البيانات الواردة في طلب الاشتراك بعد إرساله. ويمكن إلغاء الاشتراك والتقدم بطلب جديد، كما لا يمكن إلغاء الاشتراك بعد الموافقة عليه وتأكيدده.

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

- **الخطوة الرابعة - تأكيد استلام الاشتراك**

سيقوم مدير الصندوق بإرسال تأكيد استلام طلب الاشتراك في الصندوق للعميل عبر البريد الإلكتروني أو من خلال رسالة نصية الى 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 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 التجاري لمدير الصندوق مع ختم الشركة.
- صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي لمدير الصندوق مع ختم الشركة.
- صورة من ترخيص ممارسة النشاط لمدير الصندوق.
- صورة من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.
- صورة من موافقة هيئة السوق المالية على طرح الصندوق.
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة، وموقعة من المفوض.

• المستندات المطلوبة للمحافظ الاستثمارية

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

• ملاحظات:

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 الإلكتروني

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 إلكترونياً، 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 المستثمر الاشتراك مع ابنائه 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 الاشتراك.

• 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 الاشتراك.

• ثالثاً:

يتم تخصيص الوحدات الإضافية المتبقية - إن وجدت - على بقية المستثمرين الجدد وغير المسجلين كمالي وحدات في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على الزيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق نسبة وتناسب فيما بينهم حسب طلبات الاشتراك. 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 الاشتراك، 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 ريال سعودي، (3) أن تكون القيمة الإسمية لكل وحدة مدرجة (10) ريالات سعودية، (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) التزاماً مستمراً على مدير الصندوق، (6) إذا علم مدير الصندوق في أي وقت بعد الإدراج أن أيّاً 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 الإشتراك 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 بالإشتراك 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 إضافية بالصندوق مقابل اشتراكات عينية أو نقدية إضافية، 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 تي إم كيه تي (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 لأسباب 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 لللائحة 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 الإيجار 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 الإدارية والقانونية وقد ينتج عن ذلك تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق، وتدفقاته النقدية والتوزيعات للمالكي 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 المشتريين المحتملين على الحصول على تسهيلات عقارية للاستحواذ على أصول الصندوق. ويؤدي أي انخفاض في مستويات الطلب على أصول الصندوق إلى انخفاض في القيم المحددة لها من قبل المقيمين العقاريين، مما له أثر سلبي على الدخل التاجيري 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 القائمة كما في تاريخ إجتماع مالكي الوحدات، و في كلا الحالتين يتم دفعها من قبل المستثمر كميلغ إضافي على مبلغ الاشتراك، لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كميلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق	تدفع مرة واحدة عند الاشتراك الأولي بالصندوق أو زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
أتعاب الإدارة	0.80%			وقد قرر مدير الصندوق إعفاء المستثمرين من هذا الرسم في الطرح الإضافي الثاني. وقد قرر مدير الصندوق إعفاء المستثمرين من هذا الرسم في الطرح الإضافي الثاني.	وقد قرر مدير الصندوق إعفاء المستثمرين من هذا الرسم في الطرح الإضافي الثاني.
				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.	تدفع كل ثلاثة أشهر
				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 كميلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق	

تدفع بشكل ربع سنوي	يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسم سنوياً بقيمة 185,000 ريال سعودي. تحسب وتدفع بشكل ربع سنوي. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق	185,000	رسوم الحفظ
تدفع مرة واحدة عند شراء أو بيع العقار	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. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق	%1	رسوم نقل الملكية
تدفع مرة واحدة عند الحصول على أي تسهيلات بنكية	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلية 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 هيكلية تمويل الطرح الثاني الحالي لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق	%2	أتعاب هيكلية التمويل
تدفع بشكل نصف سنوي	يدفع الصندوق لمراجع الحسابات أتعاب بنسبة 0.01% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، تحسب 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	%0.01	أتعاب مراجع الحسابات
تدفع كدفعة واحدة غير متكررة.	يدفع الصندوق للجهات المستلمة رسوم بقيمة 1,460,217 ريال سعودي 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.	1,460,217 ريال سعودي	رسوم الجهات المستلمة

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

وترتفع أتعاب إدارة مركز الأندلس بارتفاع مدخوله على النحو التالي:

- 1,356,000 ريال سعودي سنويا إذا بلغ دخله الإجمالي 14 مليون ريال سعودي بما يعادل 9.69% من إجمالي الدخل.
- ثم تبلغ الأتعاب 1,476,000 ريال سعودي إذا بلغ دخله الإجمالي 15 مليون ريال سعودي بما يعادل 9.84% من إجمالي الدخل
- ثم تبلغ الأتعاب 1,596,000 ريال سعودي 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 ريال سعودي 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 ماثلة مالم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته بالتجديد قبل انتهاء المدة الأساسية او المجددة من العقد ب 90 يوم على الأقل.

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

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	
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	يتم ادارة العقار بشكل كامل من قبل المستأجر
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 - المغرقات، 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 التجارية للعقود الحالية هو 3.4 سنة	مكتب مداد الخبير (مدير عقار مستقل ومتخصص بإدارة العقارات)
راما بلازا- الرياض	تواريخ متعددة لكل عقد	تواريخ متعددة لكل عقد	متوسط المدة التجارية للعقود الحالية هو 6.3 سنة	شركة أولات (مدير عقار مستقل ومتخصص بإدارة العقارات)
مركز الأندلس - جدة	1 أغسطس 2017م	1 أغسطس 2020م	3 سنوات	
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 أفتيو	26 ديسمبر 2016	25 ديسمبر 2041	25 سنة	يتم ادارة العقار بشكل كامل من قبل المستأجر
مبنى مركز الحناني للأعمال	27 سبتمبر 2022م	26 سبتمبر 2025م	3 سنوات	

أتعاب إدارة
الممتلكات

يدفع الصندوق للمدير الإداري الفرعي "أبيكس لخدمات صناديق الاستثمار (دي) المحدودة" أتعاب سنوية بقيمة 51,200 دولار أمريكي أي ما يعادل 192,000 ريال وسوف تزيد قيمة الأتعاب بنسبة 3.5% كل سنة ميلادية ابتداءً من شهر يناير 2020م.

كما يدفع الصندوق مبالغ إضافية للمدير الإداري الفرعي لكل عقار إضافي يستحوذ عليه الصندوق، بما فيها الأصول العقاري الإضافية. ويتم سداد مبالغ إضافية لقاء الجهد الإضافي المبذول من قبل المدير الإداري الفرعي عند زيادة أعداد المستأجرين للعقارات التابعة للصندوق، سواءً كان ذلك عند الاستحواذ على عقارات إضافية 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 الأسعار 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.

المدير الإداري
الفرعي

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

أتعاب التقييم
العقاري

يدفع الصندوق رسوم رقابية بقيمة 7,500 ريال سعودي 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

7,500 ريال
سعودي

تدفع سنوياً

رسوم رقابية
لهيئة السوق
المالية

يتحمل الصندوق رسوم النشر على موقع السوق المالية السعودية مرة واحدة سنوياً وقدرها 5,000 ريال سعودي، 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

5,000 ريال
سعودي

تدفع سنوياً

رسوم نشر
المعلومات
على موقع
السوق المالية
السعودية

سيقتضى كل عضو مجلس إدارة الصندوق مستقل مبلغ 5,000 ريال سعودي عن كل إجتماع، وبعده أقصى 20,000 ريال سعودي 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 الاقتضاء وعندما تنطبق و سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت

5,000 ريال
سعودي لكل
عضو مجلس
إدارة الصندوق
مستقل عن كل
إجتماع

يُدفع في نهاية كل سنة أو عند
إنتهاء فترة التعاقد

مكافأة أعضاء
مجلس الإدارة
المستقلين

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 قبل الصندوق 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 سنوياً. و سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت

مصاريف
الصفقات

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

رسوم التطوير

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 ريال سعودي	تحمّل 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)	50,000 ريال سعودي بالإضافة 2 ريال سعودي لكل مالك وحدات و بحد أقصى 500,000	تحمّل 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	تحمّل 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 و بحد أقصى 300,000 ريال سعودي	تحمّل 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

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
التمويل

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 ك مبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق.

مصاريف أخرى

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 آلية احتساب الرسوم الموضحة أعلاه بافتراض:

1. إجمالي قيمة أصول الصندوق تعادل 2,191,441,201 ريال سعودي.
 2. حجم زيادة قيمة أصول الصندوق 1,012,380,710 ريال سعودي وتم تغطيتها نقداً بالكامل.
 3. إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الاستحواذ 3,203,821,911 ريال سعودي.
 4. التمويل القائم 896,399,599
 5. قيمة الوحدة بعد الخصم 8.60 ريال سعودي
 6. إجمالي عدد الوحدات بعد الزيادة 279,575,544 وحدة
 7. المبلغ المستثمر المفترض 1,000,000 ريال سعودي
 8. الدخل السنوي للصندوق يعادل 233,410,459 ريال سعودي
 9. عدد الوحدات المستثمرة من قبل المستثمر حسب الافتراض اعلاه 116,279 وحدة
- نسبة الوحدات المستثمرة في الصندوق من قبل المستثمر حسب الافتراض اعلاه 0.042%

السنة الثالثة وما بعدها ⁽⁵⁾		السنة الثانية		السنة الاولى ⁽³⁾		الرسوم المتكررة
المستثمر	سنوي	المستثمر	سنوي	المستثمر	سنوي	
22.88	55,000	22.88	55,000	22.88	55,000	رسوم مراجع الحسابات
76.9	185,000	76.9	185,000	76.94	185,000	رسوم الحفظ
91.6	220,324	88.5	212,874	85.54	205,675	رسوم المدير الفرعي
85.9	206,526	85.9	206,526	85.90	206,526	تكاليف التأمين
1,729	4,156,000	1,728.5	4,156,000	1,728.5	4,156,000	اتعاب ادارة الممتلكات و مصاريف الصيانة
125	300,000	125	300,000	125	300,000	الرسوم السنوية للدراج
166	400,000	166	400,000	166	400,000	ادارة سجل الوحدات من قبل السوق
3.12	7,500	3.12	7,500	3.12	7,500	رسوم رقابية
2.08	5,000	2.08	5,000	2.08	5,000	رسوم تداول
198.1	476,400	198.1	476,400	198.1	476,400	اتعاب التقييم العقاري
25	60,000	25	60,000	25	60,000	مكافاة اعضاء مجلس الادارة المستقلين
19,051	45,806,020	19,051	45,806,020	19,051	45,806,020	مصاريف التمويل 5.11 ⁽¹⁾
3,331	8,009,555	3,331	8,009,555	3,331	8,009,555	مصاريف اخرى 0.25
10,461	25,151,477	10,461	25,151,536	10,461	25,151,594	% رسوم ادارة الصندوق 0.8 ⁽²⁾
35,369	85,038,801	35,366	85,031,410	35,363	85,024,269	اجمالي الرسوم والمصروفات المتكررة
%2.65		%2.65		%2.65		نسبة اجمالي الرسوم و المصروفات المتكررة من اجمالي قيمة اصول الصندوق

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

- ملاحظات:

1. على افتراض ان معدل الريج على القروض هو 5.11% وهي ثابتة طوال السنين.
2. يتم احتساب رسوم الادارة على إجمالي قيمة الاصول ناقص المصاريف.
3. في العام الحالي افترضنا شراء عقار بقيمة 930,000,000 ريال سعودي سيتم تمويله عن طريق إصدار وحدات جديدة بقيمة 8.60 ريال سعودي للوحدة بمبلغ إجمالي 1,012,380,710 ريال سعودي.
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 حالياً 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 صادرة من قبل شركة التأمين العالمية، يغطي التأمين المبنى والإيجار والمعدات بمبلغ تغطية يعادل 294,500,000 ريال لمدة سنة حتى تاريخ 2023/1/31م، وتجدد بوليصة تأمين 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 أند 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 (بإشارة 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.

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

1444/5/5 هـ
2022/11/29 م

إلى: هيئة السوق المالية ("الهيئة")

الموضوع: صندوق الراجحي ريت - خطاب المستشار القانوني

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بصفتنا مستشاراً قانونياً لشركة الراجحي المالية ("مدير الصندوق") في ما يخص طلب مدير الصندوق طرح وحدات إضافية 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 التغييرات 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 تشمل 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 العمّار للمحاماة وللإستشارات القانونية





الراجحي المالية
Al Rajhi Capital



الرقم : 015-ARC-323
التاريخ : 1444/05/27 هـ
الموافق : 2022/12/21 م

السادة/ هيئة السوق المالية
المحترمين
السلام عليكم ورحمة 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 قدمت 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 قدم 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 لتطبيق 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 فنياً 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 رئيسية مكلفة.
 - النشاطات الرئيسية للمستأجرين الرئيسيين 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،

الرئيس التنفيذي

وليد بن حمد الراشد الحميد

مدير إدارة الالتزام ومكافحة غسل الاموال

محمد سالم المنجم



الرقم : 015-ARC-321
التاريخ : 1444/05/27 هـ
الموافق : 2022/12/21 م

السادة/ هيئة السوق المالية
مدير إدارة التزام المنتجات الاستثمارية
المحترم

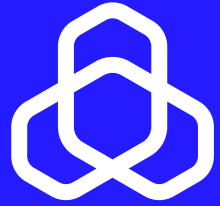
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

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 أعدت 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 أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية وشركة السوق المالية السعودية أي 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 وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
4. كذلك يقر مدير الصندوق بعدم وجود تعارض مصالح مباشر/غير مباشر - غير ما هو مفصّل عنه - بين أي من الآتي:
 - مدير الصندوق.
 - مدير/مديري العقارات المرتبطة بالصندوق.
 - مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
 - مستأجر/مستأجري أصول عقارية تشكل عوائدها (10%) أو أكثر من عوائد الأيجار 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. يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يخضعوا لأي دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مُخلّة بالشرف أو تنطوي على الغش ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاء 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.

الراجحي المالية
alrajhi capital



www.alrajhi-capital.sa
800 124 5858