الراجحي ريت
Al Rajhi REIT

الراجحي المالية
Al Rajhi Capital

صندوق الراجحي ريت

الشروط والأحكام

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

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 2019/10/2م

الشروط والأحكام

صندوق الراجحي ريت

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

مدير الصندوق: شركة الراجحي المالية

أمين الحفظ: شركة كسب المالية

حجم الصندوق عند الطرح الأولي بالقيمة الإسمية: 1,621,912,690 ريال سعودي
الحد الإدنى لإجمالي قيمة أصول الصندوق المستهدف: 2,407,688,540 ريال سعودي
الحد الأقصى لإجمالي قيمة أصول الصندوق المستهدف: 2,411,396,405 ريال سعودي
إجمالي عدد الوحدات الاضافية المطروحة: 43,258,427 وحدة
عدد الوحدات الاضافية المطروحة مقابل اشتراكات عينية: (26,404,494) وحدة
عدد الوحدات الاضافية 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 الاضافية لطلب زيادة اجمالي اصول الصندوق عن طريق طرح وحدات اضافية)
عملة الصندوق: الريال السعودي

تاريخ 1439/3/30هـ (الموافق2017/12/18م) وتم إجراء أخر تحديث لشروط والأحكام بتاريخ 2019/10/2م.

(هذه هي النسخة المعدلة رقم 4 من شروط وأحكام (صندوق الراجحي ريت) التي تعكس التغييرات التالية (اجمالي أصول الصندوق عن طريق طرح وحدات اضافية) حسب خطابنا المرسل إلى هيئة السوق المالية بتاريخ (1440/09/08)هـ الموافق (2019/05/13)م).

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 الأسمية 10 ريال سعودي للوحدة الواحدة. أما فيما يتعلق بالاشتراك في الصندوق خلال فترة الطرح الاولي 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 الأسمية سيسجل الفرق في بند مستقل ضمن قسم صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في الميزانية العمومية. أما إذا كان سعر الإصدار أقل من القيمة الأسمية سيسجل الفرق كخصم إصدار ضمن قسم صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في الميزانية العمومية.

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، سيُعامل 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.com)، أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية ("الهيئة") (www.cma.org.sa) أو الموقع الالكتروني 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 (ز) من هذه الشروط والأحكام.

وقد تم إعداد هذه الشروط والاحكام من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية)، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية مسجلة بموجب سجل تجاري رقم 1010241681، مرخصة كشخص مرخص له من قِبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم 37-07068 ، 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) ("لائحة صناديق الاستثمار العقاري") وأحكام التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 6-130-2016 بتاريخ 1438/01/23هـ الموافق 2016/10/24م.) والمعدلة بقرار رقم 2-115-2018 وتاريخ 1440/02/13هـ الموافق 2018/10/22م ("التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة").

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 والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة 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. وقبل اتخاذ أي قرار استثماري، يتحمل جميع من يتلقى نسخة من هذه الشروط والأحكام مسؤولية الحصول على مشورة مستقلة من مستشار مالي مرخَص 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(ز) من الشروط والاحكام). 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(ز) من هذه الشروط والأحكام). وفي حال تحقُّق 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، و التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، والصادرة 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 تضارب 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 الايجار السنوية للصندوق.
- المقيم المعتمد.

5. يقر مدير الصندوق بقيامه بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تضارب 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 مخلّة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرّف مخل 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 مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق «شركة الراجحي المالية» يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.

9. يقر مدير الصندوق أنه لا توجد حالات لتضارب 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 - ي) (الرسوم) 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 إكتمال ذلك بعد اكتمال فترة الطرح والموضحة في الفقرة (ط) من الشروط والاحكام، سيتم رد كامل مبالغ الاشتراك للمشتركين خلال مدة لاتزيد 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 غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق.

13. يقر مدير الصندوق بأنه قد تم الافصاح 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 أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من 50% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:
- التغيير المهم في أهداف الصندوق؛
- التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛
- التغيير الذي قد يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛
- أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.

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 المتعمد.

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 عاما وتضمين القيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفة عن القيمة الإيجارية التعاقدية في عقود إيجارات العقارات.

جدول المحتويات

المقدمة.....21
الشروط والأحكام 21
أ. اسم الصندوق ونوعه.....21
ب. عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق وموقعه الالكتروني.....21
ج. مدة الصندوق.....21
د. وصف لغرض الصندوق وأهدافه، وسياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات.....21
هـ. ملخص استراتيجيات الصندوق.....22
ز. مخاطر الاستثمار في الصندوق.....69
ط. الاشتراك.....80
ظ. تداول وحدات الصندوق.....88
ع. سياسة توزيع الأرباح.....89
غ. انهاء الصندوق.....89
ي. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة.....90
ك. التأمين على الأصول العقارية التابعة للصندوق.....100
ل. أصول الصندوق.....100
م. مجلس إدارة الصندوق.....107
س. مدير الصندوق.....110
ع. المستشار القانوني.....114
غ. أمين الحفظ.....114
ف. الشركات التي تتولى إدارة الاملاك.....116
ق. المحاسب القانوني.....116
ص. القوائم المالية.....117
ق. تضارب المصالح.....117
ر. رفع التقارير لمالكي الوحدات.....119
ز. اجتماعات مالكي الوحدات.....121
س. حقوق مالكي الوحدات.....122
ش. المعلومات الأخرى.....122
ت. إجراء تعديلات على الشروط والأحكام.....124
ث. النظام المطبق وتسوية النزاعات.....124
الملحق أ – ملخص الإفصاح المالي.....125
الملحق ب – المعايير الهيئة الشرعية.....128
الملحق (ج) - إقرارات وتأكيدات المستشار القانوني.....130

قائمة المصطلحات الواردة في الشروط والأحكام

- **رسوم نقل الملكية:** يشير إلى المعنى الوارد في الفقرة 2 (ي) (1) من هذه الشروط والأحكام.

- **المحاسب القانوني:** يعني شركة بي كي إف البسام والنمر المحاسبون المتحالفون أو أي شركة أخرى تضم محاسبين قانونيين دوليين وذلك حسبما يتم تعيينه من قبل مدير الصندوق من وقت لآخر.

- **لائحة الأشخاص المرخص لهم:** تعني اللائحة التي تحمل نفس الاسم والصادرة من قبل هيئة السوق المالية بقرار رقم 1-83-2005 بتاريخ 1426/5/21 هـ (الموافق 2005/6/28م) حسب تعديلاتها أو إعادة تشريعها من وقت لآخر.

- **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 الى 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 (ي) (2) من هذه الشروط والأحكام.

- **أمين الحفظ:** يعني شركة كسب المالية، وهي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت سجل تجاري رقم 1010227520 وهي مرخصة كـ "شخص مرخص له" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 37-07062 بصفتها أمين حفظ الصندوق.

- **السنة المالية:** تشير إلى نفس المعنى الوارد في الفقرة 2(ص) 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 وشخص مرخص له من جانب هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم 37-07068.

- **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 كما في تاريخ هذه الشروط والأحكام 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 (_____)، وتستمر حتى (_____).

• **الوحدات الجديدة:** تشير إلى المعنى الوارد في الفقرة 2(ط) 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(ي)(أ) من هذه الشروط والاحكام.

• **صافي قيمة الأصول:** يعني صافي قيمة أصول الصندوق والتي يتم تحديدها وفقاً للفقرة 2 (ك) 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 والصادرة عن هيئة السوق المالية بقرار رقم 1-193-2006 والمؤرخ في 19-6-1427 هـ (الموافق 15-7-2006 م) وذلك حسب تعديلاته من وقت لآخر.

• **التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة:** تعني التعليمات المتعلقة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من جانب هيئة السوق المالية وفقاً لقرار رقم 6 -130 -2016 بتاريخ 1438/01/23هـ الموافق 2016/10/24م. والمعدلة بقراره رقم 2-115-2018 وتاريخ 1440/02/13هـ الموافق 2018/10/22م.

• **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) المحاسب القانوني ؛ (و) كل عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق؛ (ز) أي مالك للوحدات يمتلك أكثر من 5% من وحدات الصندوق؛ (ح) أي شخص تابع او مسيطر على أي من الاشخاص السابق ذكرهم ؛ (ط) أي من المدراء التنفيذيين أو أي من موظفي الأطراف المذكورة.

• **الدخل غير الموزع:** يعنى 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.

- **قرار 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.

- **يوم التقييم:** يشير إلى نفس المعنى الوارد في الفقرة 2 (ل) (2) (د) من هذه الشروط والأحكام.

- **اقتصاديات الحجم الكبير:** تعني توفر قاعدة اوسع من ناحية الحجم لتحميل وتوزيع تلك التكاليف والمصروفات وبالتالي تعطي للصندوق وضع تفاوضي تفاضلي مع مقدمي الخدمات المختلفة للصندوق.

الراجحي المالية
Al Rajhi Capital

دليل الصندوق

الراجحي المالية
Al Rajhi Capital

مدير الصندوق

شركة الراجحي المالية

طريق الملك فهد ، برج مصرف الراجحي ، حي المروج

ص.ب 5561 - الرياض 11432

رقم الهاتف: 920005856

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.com

APEX

المدير الاداري 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

كسب المالية
KASB Capital

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

الراجحي المالية
Al Rajhi Capital

المحاسب القانوني

شركة بي كي إف البسام والنمر المحاسبون المتحالفون

البندرية سنتر، 408

طريق الأمير فيصل بن فهد، حي البندرية

ص.ب: 11557

الخبر، 31952

الهاتف: 966138933378+

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.pkf.com/saudi-arabia

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: 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: 920005856

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.com

الراجحي المالية
Al Rajhi Capital

هيئة السوق المالية
Capital Market Authority

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

تداول
Tadawul

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

ValuStrat

شركة خبير التثمين العقاري
مجمع الفيصلية
الدور السادس، البرج الجنوبي
المملكة العربية السعودية
رقم التواصل : 0112935127
الموقع الإلكتروني: www.valustrat.com

باركود
BARCODE

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

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

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

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، وهي شخص مرخص له من قبل الهيئة بموجب الترخيص رقم 37-07068.
الأهداف الاستثمارية	إن الهدف الاستثماري للصندوق هو الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزّيع نسبة محددة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية نقداً على مالكي الوحدات خلال مدة الصندوق وذلك بشكل نصف سنوي نهاية كل من شهر فبراير و شهر أغسطس من كل سنة تقويمية، 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 إستثمارها 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 119,113,560ريال سعودي بناء على سعر الطرح الاولى 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 الادنى للطرح في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	في الحالة الثانية: الحد الأعلى للطرح في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
الاشتراك العيني (بالريال السعودي)	232,359,547	232,359,547
الاشتراك النقدي (بالريال السعودي) 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 الى نسبة أتعاب هيكلة التمويل بحسب قيمة التسهلات التمويلية المستخدمة لتمويل عملية الإستحواذ مضافا اليها قيمة الضريبة المضافة.

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

تفاصيل لإجمالي قيمة أصول الصندوق وعدد الوحدات قبل الطرح و بعد الطرح

زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح	الحد الادنى 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 الأسمية	264,044,940	432,584,270
إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل الطرح	**الحد الادنى**	**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 الادنى**	**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 الأسمية 10 ريال سعودي للوحدة الواحدة. ولكن فيما يتعلق سعر الإشتراك 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 الأسمية سيسجل الفرق في بند مستقل ضمن قسم صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في الميزانية العمومية. أما إذا كان سعر الإصدار أقل من القيمة الأسمية سيسجل الفرق كخصم إصدار ضمن قسم صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في الميزانية العمومية.

**تم أفتراض أن متوسط سعر الوحدة للصندوق في السوق لأخر 20 يوم تداول قبل تاريخ صدور موافقة هيئة السوق المالية هو 8.8 ريال للوحدة.

فترة الطرح العام لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	تبدأ اعتباراً من (_____) وتنتهي في يوم (_____) بحيث تعادل خمسة (5) أيام عمل ، ويجوز تمديدها لفترة مماثلة بعد موافقة هيئة السوق المالية وتبدأ فترة الطرح خلال مدة لاتزيد 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 المدرجة في السوق المالية السعودية.
عملة الصندوق	الريال السعودي.
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 (ز) من هذه الشروط والأحكام.
سياسة توزيع الأرباح	يستهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية بشكل نصف سنوي على المستثمرين وذلك في نهاية كل من شهر فبراير وشهر أغسطس من كل سنة تقويمية، 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 (ك)- 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 القيمة الإجمالية لأصول 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 إجتماع 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 185,000 ريال سعودي تحتسب بشكل يومي وتدفع بشكل ربع 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 او 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 المحاسب القانوني	يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاب بقيمة 35,000 ريال سعودي سنوياً، كمبلغ مقطوع تحتسب على الصندوق بشكل يومي وتُدفع بشكل نصف سنوي.

أتعاب إدارة الممتلكات

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 تدفع لمدير العقار المستقل شركة أولات للتنمية المحدودة.
وترتفع اتعاب إدارة مركز الأندلس بارتفاع مدخوله على النحو التالي:

- 1,356,000 ريال سعودي سنويا اذا بلغ دخله الإجمالي 14 مليون ريال سعودي بما يعادل 9.69% من إجمالي الدخل.
- ثم تبلغ الأتعاب 1,476,000 ريال سعودي اذا بلغ دخله الإجمالي 15 مليون ريال سعودي بما يعادل 9.84% من إجمالي الدخل.
- ثم تبلغ الأتعاب 1,596,000 ريال سعودي اذا 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 اغسطس 2017 ويمتد الى 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 الى سنتين يتجدد العقد بشكل تلقائياً بعد إنتهاء 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 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 الايجار	تاريخ انتهاء عقد الايجار	مدة العقد	يدار العقار من قبل
لولو هايبرماركت- الرياض	شركة المطلق للعقارات	1 ديسمبر 2014م	25 ابريل 2029م	14.4 سنة	يتم ادارة العقار بشكل كامل من قبل المستأجر
أنوار بلازا – الرياض	شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة	24 يونيو 2015م	3 مارس 2025م	10 سنوات هجرية	
نرجس بلازا- الرياض	شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة	24 يونيو 2015م	3 مارس 2025م	10 سنوات هجرية	
راما بلازا- 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 بندة للتجزئة	24 مارس 2014م	22 مارس 2029م	15 سنة	
هايبر بنده – المروة، جدة	شركة بندة للتجزئة	12 نوفمبر 2013م	10 نوفمبر 2028م	15 سنة	
بنده – الروضة، جدة	شركة بندة للتجزئة	27 فبراير 2014م	25 فبراير 2029م	15 سنة	
بنده – مدائن الفهد، جدة	شركة بندة 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 هايبرماركت	16 ديسمبر 2016م	15 ديسمبر 2031م	15 سنة	
مركز الأندلس- جدة	عدة مستأجرين	1 أغسطس 2017م	1 اغسطس 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 تلقائياً	
العقارات المستهدفة					
مستشفى أن أم سي التخصصي السلام	شركة مجموعة السلام الطبية	1 أبريل 2018م	31 ديسمبر 2033م	15.75 سنة	يتم ادارة 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	

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 ريال 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 القيمة الإجمالية لأصول الصندوق.
رسوم رقابية لهيئة السوق المالية	يدفع الصندوق رسوم رقابية بقيمة 7,500 ريال سعودي سنوياً، تُحتسب بشكل يومي وتُدفع على أساس سنوي.
رسوم نشر المعلومات على موقع السوق المالية السعودية	يدفع الصندوق رسوم نشر بقيمة 5,000 ريال سعودي سنوياً، تُحتسب بشكل يومي وتُدفع على أساس سنوي.
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	سيتقاضى كل عضو مجلس إدارة الصندوق مستقل مبلغ 5,000 ريال سعودي عن كل إجتماع، وبحد أقصى 20,000 ريال سعودي سنوياً لكل عضو مجلس إدارة الصندوق مستقل يُدفع في نهاية كل سنة أو عند إنتهاء 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 الى 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 انشائياً. 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 الإستحواذ 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 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مالك وحدات وبحد أقصى 500,000 ريال سعودي تُدفَع إلى السوق المالية السعودية (تداول) في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات؛ و • 400,000 ريال سعودي 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 ريال سعودي رسوم إدراج أولية؛ و • 0.03% من القيمة السوقية للصندوق سنوياً (بحد أدنى 50,000 ريال سعودي وبحد أقصى 300,000 ريال سعودي). 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 المحاميين 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 القيمة الإجمالية لأصول الصندوق.

حقوق التصويت	يحق لمالكي الوحدات التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات. بالإضافة إلى ذلك، يجب الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من 50% من الوحدات الممثلة في الإجتماع لإقرار أي "تغيير اساسي" على الصندوق حسب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة. لأغراض هذه الشروط والاحكام، يُقصد بمصطلح "التغيير الأساسي" أيٌ من الحالات الآتية: 1) التغير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته. 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 وضع مخاطر الصندوق. 4) زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
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 نصف سنوية وتقارير سنوية تتضمن المعلومات المطلوبة بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة وغيرها من الأنظمة المعمول بها من قِبل هيئة السوق المالية.
عوامل المخاطرة	هناك بعض المخاطر المتعلقة بالاستثمار في الصندوق. وتتضمن الفقرة 2(ز) 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.

الشروط والأحكام

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 شخص مرخص له من قبل الهيئة بموجب ترخيص رقم (37-07068). وتشكل هذه الشروط والأحكام العلاقة التعاقدية بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات، والتي تأسس الصندوق بموجبها. وبعد الحصول على موافقة هيئة السوق الماليةو موافقة 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 والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة 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 الالكتروني

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.com

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 وتأجيري، وتوزّيع نسبة محددة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية نقداً على مالكي الوحدات خلال مدة الصندوق، وذلك بشكل نصف سنوي، في نهاية كل من شهر فبراير وشهر أغسطس من كل سنة تقويمية. وتوزع الأرباح المذكورة باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصالح مالكي الوحدات.

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 التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة ، 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 الإستثناء ستة أشهر من تاريخ البيع وبعد إنقضاء فترة الإستثناء على مدير الصندوق توزيع هذه الأرباح في حالة عدم إستثمارها 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 انشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، إلا أنه قد يستثمر أيضاً في مشاريع التطوير العقاري بنسبة لا تتجاوز 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة، سواء أكانت العقارات مملوكة من قبله أم لم تكن، أو لتجديد أو لإعادة تطوير تلك العقارات، شريطة أن (أ) لا تقل استثمارات الصندوق عن 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق في أصول عقارية مطورة تطويراً انشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري 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 اوسع 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. وصف القطاعات التي يستثمر بها الصندوق

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

2. وصف 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 القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة؛ و(ب) ألا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء وتتكون محفظة الإستثمار 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.

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

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
كروكي الموقع	
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 طالبا 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 اتمام البناء رقم 1435/794 بتاريخ 1435/2/06هـ ترخيص البلدية رقم 3901456 تاريخ 1439/7/3 هـ
تكلفة شراء العقار	20,000,000 ريال سعودي
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	مدة الايجار 15 سنة يبدأ الايجار من تاريخ إفراغ العقار مبلغ إجمالي الايجار السنوي: 1,550,000 ريال سعودي دفعات الايجار: نصف سنوية نسبة الزيادة في الايجار 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، أنشات لغرض تملك وحفظ وتسجيل العقارات واستثمارها نيابة عن الصندوق.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	لا يوجد ايراد سابق حيث يدار العقار من قبل المالك وسيتم شراء العقار من المالك وإعادة تأجيرة عليه.

أي معلومات إضافية	عقد بيع واستئجار من المالك الحالي وهو شركة الخليج للتدريب والتعليم لم يتم احتساب عمولة الوساطة على الصفقة الدخل الاجمالي السنوي للعقار 1,550,000 ريال سعودي الدخل الصافي السنوي للعقار 1,550,000 ريال سعودي نسبة العائد الإجمالي من إجمالي قيمة شراء العقار: 7.75%، نسبة العائد الصافي من إجمالي قيمة شراء العقار: 7.75% ضمان الايجار: لايوجد 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 1433/4/11 هـ رخص التعليمية رقم 2597-520 تاريخ 2019/09/02م ينتهي في 2019/10/30م. ترخيص البلدية رقم 3901456 تاريخ 1439/7/3 هـ

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

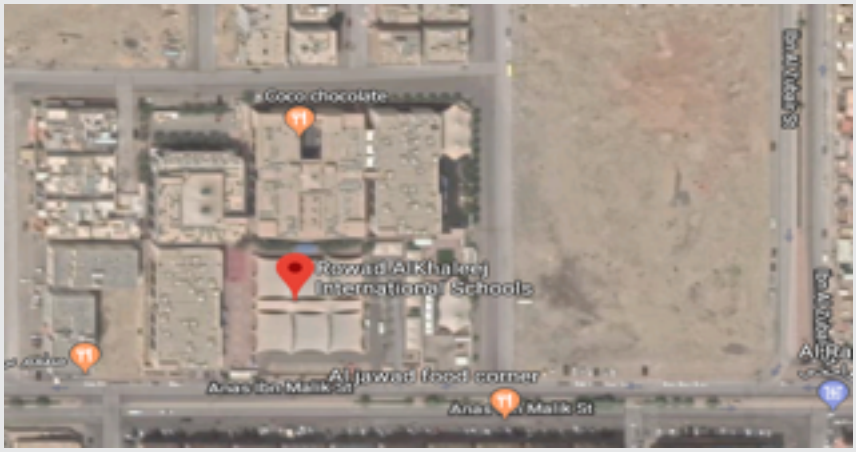
العقار (2)

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
كروكي الموقع	
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 و طابق ارضي و دور أول و دور ثاني

أنواع الوحدات وأعدادها	مرحلة التعليم المبكر والإبتدائية 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 والإجانب. 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. تجرى جلسات التدريب هذه أسبوعيًا وتعقد 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 مترا مربعًا ، 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 اتمام البناء رقم 2892/1439 بتاريخ 1439/8/02هـ ترخيص البلدية رقم 4002002 تاريخ 1440/8/17 هـ.
تكلفة شراء العقار	210,000,000 ريال سعودي
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	مدة الايجار 15 سنة يبدأ الايجار من تاريخ إفراغ العقار إجمالي الايجار السنوي: 16,275,000 ريال سعودي دفعات الايجار: نصف سنوية نسبة الزيادة في الايجار 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، أنشات لغرض تملك وحفظ وتسجيل العقارات واستثمارها نيابة عن الصندوق.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	لا يوجد ايراد سابق حيث يدار العقار من قبل المالك وسيتم شراء العقار من المالك وإعادة تأجيرة عليه.
أي معلومات إضافية	عقد بيع واستئجار من المالك الحالي وهو شركة الخليج للتدريب والتعليم لم يتم احتساب عمولة الوساطة على الصفقة الدخل الاجمالي للعقار 16,275,000 ريال سعودي الدخل الصافي للعقار 16,275,000 ريال سعودي نسبة العائد الإجمالي من إجمالي قيمة شراء العقار: 7.75%، نسبة العائد الصافي من إجمالي قيمة شراء العقار: 7.75% ضمان الايجار: لايوجد 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 تضارب مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر بين الصندوق ومدير الصندوق أومدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق أومالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق أومستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.

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
كروكي الموقع	
عمر العقار	7 سنوات
رقم الصك	930111004905 بتاريخ 1433/4/14هـ 330122001630 بتاريخ 1434/6/12هـ 630111004907 بتاريخ 1433/4/14هـ 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 فرصا 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 مترا مربعا وتحيط بها جدار خرساني يصل ارتفاعه إلى 2.5 متر تقريبا.
نسبة إشغال العقار	100%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	شهادة اتمام البناء رقم 113020322 بتاريخ 2011/07/19م ترخيص البلدية رقم 3909265986 تاريخ 1440/08/05 هـ.
تكلفة شراء العقار	244,500,000 ريال سعودي
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	مدة الايجار 15 سنة يبدأ الايجار من تاريخ إفراغ العقار مبلغ إجمالي الايجار السنوي: 18,948,750 ريال سعودي دفعات الايجار: نصف سنوية نسبة الزيادة في الايجار 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 ايراد سابق حيث يدار العقار من قبل المالك وسيتم شراء العقار من المالك وإعادة تأجيرة عليه.
أي معلومات إضافية	عقد بيع واستئجار من المالك الحالي وهو شركة الخليج للتدريب والتعليم لم يتم احتساب عمولة الوساطة على الصفقة الدخل الاجمالي للعقار 18,948,750 ريال سعودي الدخل الصافي للعقار 18,948,750 ريال سعودي نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 7.75%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 7.75% ضمان الايجار: لايوجد 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 520-0719 تاريخ 2019/09/02م ينتهي في 2019/10/30م.

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

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
كروكي الموقع	
عمر العقار	3 سنوات وثمان اشهر
رقم الصك	310116026298 بتاريخ 1433/8/4هـ 510104026736 بتاريخ 1433/8/3هـ 710116026297 بتاريخ 1433/8/4هـ 310116026296 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 اتمام 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 ريال سعودي
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	مدة الايجار 15.75 سنة بدأت من تاريخ 2018/04/01ويبدأ الايجار من تاريخ إفراغ العقار مبلغ الايجار السنوي: 11,710,000 ريال سعودي تتكون من (11,640,000 سنويا - المستشفى؛ 70,000 ريال سعودي – معرضين مؤجرين ونشاطه البيع بالتجزئة) دفعات الايجار: نصف سنوي نسبة الزيادة في الايجار 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، أنشات 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 يبدء من تاريخ أبريل 2018م. بمبلغ إيجار سنوي يعادل 12,374,873 ريال سعودي.
أي معلومات إضافية	تم توقيع عقد البيع مع البائع ناصر السيحاني وتوقيع التنازل عن عقد الإيجار الحالي من المالك السابق الى 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 الاجمالي للعقار 11,710,000 ريال الدخل الصافي للعقار 11,650,000 ريال (تم أفتراض ان تكلفة التأمين تبلغ 60 الف ريال سنويا) 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 الايجار: لا يوجد ضمانات على الايجار 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 تضارب مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر بين الصندوق ومدير الصندوق أومدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق أومالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق أومستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.

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
كروكي الموقع	
مساحة الأرض	19,428 م2
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	37,539.36 م2
عدد الأدوار	3 (قبو + ارضي + اول)
أنواع الوحدات وأعدادها	دور أول ودور ارضي تجاري
نسبة إشغال العقار	100%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	1435/02/08 هـ
تكلفة شراء العقار	225,634,585 ريال سعودي
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	- يبدأ الإيجار من 1 ديسمبر 2014م وينتهي في 25 ابريل 2029م. - مبلغ الإيجار السنوي هو 15,275,000 ريال يتم دفعه بشكل ربع سنوي ، (حيث يستحق دفع المبلغ الايجاري في اليوم الأول في كل من شهر فبراير ومايو واغسطس ونوفمبر).ويرتفع بنسبة 7% إلى 16,344,252 ريال في السنة السادسة، ثم يرتفع بنسبة 7% إلى 17,488,348 ريال في السنة الحادية عشر.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	2018: 15,275,000 ريال سعودي 2017: 15,275,000 ريال سعودي 2016: 15,275,000 ريال سعودي
أي معلومات إضافية	يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه الدخل الاجمالي للعقار لعام 2019م: 15,275,000 ريال الدخل الصافي للعقار لعام 2019م: 15,275,000 ريال نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 6.77%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 6.77% ضمان الايجار: لا يوجد ضمانات على الايجار

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

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
كروكي الموقع	
مساحة الأرض	9,981.76 م2
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	4,812.42 م2
عدد الأدوار	دور ارضي
أنواع الوحدات وأعدادها	23 وحدة ارضية تجارية
نسبة إشغال العقار	100%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	1429/12/23 هـ
تكلفة شراء العقار	62,245,967 ريال سعودي
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	يبدأ الإيجار من 5 رمضان 1436هـ وينتهي في 4 رمضان 1446هـ. مبلغ الإيجار السنوي هو 4,290,000 ريال يتم دفعه بشكل نصف سنوي ، (حيث يستحق دفع المبلغ الايجاري في اليوم الأول في كل من شهر محرم ورجب)، ويرتفع بنسبة 8% إلى 4,633,200 ريال في السنة الهجرية السادسة.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	2018: 4,423,305 ريال سعودي 2017: 4,423,305 ريال سعودي 2016: 4,435,424 ريال سعودي
أي معلومات إضافية	يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه الدخل الاجمالي للعقار لعام 2019م: 4,423,305 ريال الدخل الصافي للعقار لعام 2019م: 4,423,305 ريال نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 7.11%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 7.11% ضمان الايجار: لا يوجد ضمانات على الايجار

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

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
كروكي الموقع	
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 ريال سعودي
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	- يبدأ الإيجار من 5 رمضان 1436هـ وينتهي في 4 رمضان 1446هـ. - مبلغ الإيجار السنوي هو 4,160,000 ريال يتم دفعه بشكل نصف سنوي ، (حيث يستحق دفع المبلغ الايجاري في اليوم الأول في كل من شهر محرم ورجب)، ويرتفع بنسبة 8% إلى 4,492,800 ريال في السنة الهجرية السادسة.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	2018: 4,289,266 ريال سعودي 2017: 4,289,266 ريال سعودي 2016: 4,301,017 ريال سعودي
أي معلومات إضافية	يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه الدخل الاجمالي للعقار لعام 2019م: 4,289,266 ريال الدخل الصافي للعقار لعام 2019م: 4,289,266 ريال نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 7%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 7% ضمان الايجار: لا يوجد ضمانات على الايجار

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

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 عبدالرحمن الناصر
كروكي الموقع	
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	100%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	1432/05/07 هـ
تكلفة شراء العقار	69,403,268 ريال سعودي.
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	- يبدأ الإيجار من 5 رمضان 1436هـ وينتهي في 4 رمضان 1446هـ. - مبلغ الإيجار السنوي هو 4,550,000 ريال يتم دفعه بشكل نصف سنوي ، (حيث يستحق دفع المبلغ الايجاري في اليوم الأول في كل من شهر محرم ورجب)، ويرتفع بنسبة 8% إلى 4,914,000 ريال في السنة الهجرية السادسة.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	2018: 4,691,384 ريال سعودي 2017: 4,691,384 ريال سعودي 2016: 4,704,237 ريال سعودي
أي معلومات إضافية	يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه الدخل الاجمالي للعقار لعام 2019م: 4,691,384 ريال الدخل الصافي للعقار لعام 2019م: 4,691,384 ريال نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 6.76%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 6.76% ضمان الايجار: لا يوجد ضمانات على الايجار

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

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
كروكي الموقع	
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 ريال سعودي.
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 الى 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 ريال سعودي 2017: 5,231,330 ريال سعودي 2016: 5,164,695 ريال سعودي
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 الاجمالي للعقار لعام 2019م: 5,077,166 ريال الدخل الصافي للعقار لعام 2019م: 4,477,166 ريال نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 7.03%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 6.20% ضمان الايجار: لا يوجد ضمانات على الايجار

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

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
كروكي الموقع	
مساحة الأرض	16,500 م2
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	36,835 م2
عدد الأدوار	4 (قبو + دور ارضي+ دور اول +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 ريال سعودي
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	يبدأ الإيجار من 1 يوليو 2011 وينتهي في 1 يوليو 2026م. مبلغ الإيجار السنوي هو 10,000,000 ريال يتم دفعه بشكل نصف سنوي. (حيث يستحق دفع المبلغ الايجاري في اليوم الأول في كل من شهر يناير ويوليو).
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	2018: 10,000,000 ريال سعودي 2017: 10,000,000 ريال سعودي 2016: 10,000,000 ريال سعودي
أي معلومات إضافية	يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية، ويلتزم المؤجر بتأمين العقار. الدخل الاجمالي للعقار لعام 2019م: 10,000,000 ريال الدخل الصافي للعقار لعام 2019م: 9,955,800 ريال نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 7.53%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 7.50% ضمان الايجار: لا يوجد ضمانات على الايجار

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

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
كروكي الموقع	
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	1429/11/7 هـ
تكلفة شراء العقار	47,993,565 ريال سعودي
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	يبدأ الإيجار من 24 مارس 2014 وينتهي في 23 مارس 2029م. مبلغ الإيجار السنوي هو 2,748,831 ريال يتم دفعه بشكل ربع سنوي ، (حيث يستحق دفع المبلغ الايجاري في اليوم الأول في كل من شهر مارس ويونيو وسبتمبر وديسمبر). ويرتفع بنسبة 14.81% إلى 3,156,065 ريال في السنة السادسة، ثم يرتفع بنسبة 12.90% إلى 3,563,299 ريال في السنة الحادية عشرة.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	2018: 3,156,065 ريال سعودي 2017: 2,748,831 ريال سعودي 2016: 2,748,831 ريال سعودي
أي معلومات إضافية	الدخل الاجمالي للعقار لعام 2019م: 3,156,056 ريال الدخل الصافي للعقار لعام 2019م: 3,156,056 ريال نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 6.58%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 6.58% ضمان الايجار: لا يوجد ضمانات على الايجار

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

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 عبدالعزيز
كروكي الموقع	
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 ريال سعودي
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	يبدأ الإيجار من 12 نوفمبر 2013 وينتهي في 11 نوفمبر 2028م. مبلغ الإيجار السنوي هو 9,809,608 ريال يتم دفعه بشكل ربع سنوي ، (حيث يستحق دفع المبلغ الايجاري في اليوم الأول في كل من شهر مارس ويونيو وسبتمبر وديسمبر). ويرتفع بنسبة 14.81% إلى 11,262,883 ريال في السنة السادسة ، ثم يرتفع بنسبة 12.90% إلى 12,716,158 ريال في السنة الحادية عشر.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	2018: 11,262,883 ريال سعودي 2017: 9,809,608 ريال سعودي 2016: 9,809,608 ريال سعودي
أي معلومات إضافية	الدخل الاجمالي للعقار لعام 2019م: 11,262,883 ريال الدخل الصافي للعقار لعام 2019م: 11,262,883 ريال نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 5.18%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 5.18% ضمان الايجار: لا يوجد ضمانات على الايجار

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

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
كروكي الموقع	
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 ريال سعودي
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	يبدأ الإيجار من 27 فبراير 2014 وينتهي في 26 فبراير 2029م. مبلغ الإيجار السنوي هو 2,417,575 ريال يتم دفعه بشكل ربع سنوي ، (حيث يستحق دفع المبلغ الايجاري في اليوم الأول في كل من شهر مارس ويونيو وسبتمبر وديسمبر). ويرتفع بنسبة 14.81% إلى 2,775,734 ريال في السنة السادسة ، ثم يرتفع بنسبة 12.90% إلى 3,133,893 ريال في السنة الحادية عشر.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	2018: 2,775,734 ريال سعودي 2017: 2,417,575 ريال سعودي 2016: 2,417,575 ريال سعودي
أي معلومات إضافية	يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه. الدخل الاجمالي للعقار لعام 2019م: 2,775,734 ريال الدخل الصافي للعقار لعام 2019م: 2,775,734 ريال نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 4.12%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 4.12% ضمان الايجار: لا يوجد ضمانات على الايجار

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

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
كروكي الموقع	
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 ريال سعودي
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	يبدأ الإيجار من 4 سبتمبر 2014 وينتهي في 3 سبتمبر 2029م. مبلغ الإيجار السنوي هو 2,529,370 ريال يتم دفعه بشكل ربع سنوي، (حيث يستحق دفع المبلغ الايجاري في اليوم الأول في كل من شهر مارس ويونيو وسبتمبر وديسمبر)، ويرتفع بنسبة 14.81% إلى 2,904,091 ريال في السنة السادسة ، ثم يرتفع بنسبة 12.90% إلى 3,278,813 ريال في السنة الحادية عشرة.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	2018: 2,904,291 ريال سعودي 2017: 2,529,370 ريال سعودي 2016: 2,529,370 ريال سعودي
أي معلومات إضافية	يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه. الدخل الاجمالي للعقار لعام 2019م: 2,904,291 ريال الدخل الصافي للعقار لعام 2019م: 2,904,291 ريال نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 5.98%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 5.98% ضمان الايجار: لا يوجد ضمانات على الايجار

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

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
كروكي الموقع	
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 ريال سعودي
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 ريال.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	2018: 10,553,740 ريال سعودي 2017: 11,178,264 ريال سعودي 2016: 11,164,813 ريال سعودي
أي معلومات إضافية	الدخل الاجمالي للعقار لعام 2019م: 14,284,635 ريال الدخل الصافي للعقار لعام 2019م: 10,728,635 ريال نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 7.52%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 5.65% ضمان الايجار: لا يوجد ضمانات على الايجار

كما يقر مدير الصندوق وبحسب علمه في وقت طرح الصندوق أنه لا يوجد تضارب مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر بين الصندوق ومدير الصندوق أومدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق أومالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق أومستأجر/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 لاتزيد 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.

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
كروكي الموقع	
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)	1432/8/7 هـ
تكلفة شراء العقار	227,000,000 ريال سعودي
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 ريال يتم دفعه بشكل ربع سنوي.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	2018: 18,310,958 ريال سعودي 2017: 18,310,958 ريال سعودي 2016: 20,589,580 ريال سعودي
أي معلومات إضافية	يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه الدخل الاجمالي للعقار لعام 2019م: 18,310,958 ريال الدخل الصافي للعقار لعام 2019م: 18,310,958 ريال نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 8.07%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 8.07% ضمان الايجار: لا يوجد ضمانات على الايجار

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

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
كروكي الموقع	
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 ريال سعودي
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 ريال يتم دفعه بشكل ربع سنوي.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	2018: 13,616,639 ريال سعودي 2017: 13,616,639 ريال سعودي 2016: 13,616,640 ريال سعودي
أي معلومات إضافية	يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه الدخل الاجمالي للعقار لعام 2019م: 13,616,639 ريال الدخل الصافي للعقار لعام 2019م: 13,616,639 ريال نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 6.85%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 6.85% ضمان الايجار: لا يوجد ضمانات على الايجار

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

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
كروكي الموقع	
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 شهادة إتمام البناء)	1437/06/08هـ
تكلفة شراء العقار	52,250,000 ريال سعودي
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 ريال سعودي ويزداد الإيجار السنوي بنسبة 12% كل خمس سنوات.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت	2018: 3,795,000 ريال سعودي 2017: لا يوجد 2016: لا يوجد
أي معلومات إضافية	يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية. الدخل الاجمالي للعقار لعام 2019م: 3,795,000 ريال الدخل الصافي للعقار لعام 2019م: 3,682,230 ريال نسبة العائد الإجمالي من قيمة شراء العقار: 7.26%، نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: 7.05% ضمان الايجار: لا يوجد ضمانات على الايجار

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

3. 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 القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وحتى 100% من القيمة الإجمالية لأصول 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 بورزBBB-/ موديز Baa3/ فتشBBB. 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 الإلتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره. - استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية	لا تزيد عن 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

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 القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

4. 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 هايبرماركت- 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%
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 الايجار 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 هايبرماركت – 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%
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 الإستحواذ على العقارات المذكورة في بداية شهر نوفمبر 2019م.

جدول يوضح نسب الايجار لكل مستاجر من مجموع الايجارات

أسم المستأجر	اجمالي 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 بندة 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 هايبرماركت	3,795,000	2.3%
شركة مجموعة السلام الطبية	11,710,000	7.1%
شركة الخليج للتدريب والتعليم	36,773,750	22.4%
الاجمالي	**163,951,486**	**100.00%**

الجدول يوضح صافي الدخل للعقارات الحالية والمستهدفة

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

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

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

	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 اول 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.

2. يدار العقار عن طريق مدير مستقل من بداية الربع الثالث لعام 2018م وقد يتغير إجمالي القيمة الإيجارية حسب عقود الايجار 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 الى 25 سنة، ويدار العقار عن طريق شركة متخصصة (أولات)، كما أنه يتكون من عدد محدود من الوحدات المكتبية والتجارية.

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 الايجار المعروضة أعلاه بعد خصم مصاريف التشغيل المتوقعة. وأي زيادة أو نقصان في نسبة التأجيرأو مصورفات التشغيل قد يكون لها تاثير على إيرادات الايجار 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 الاداري 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 هايبرماركت مكتبة جرير مدرسة الفارس العالمية	جميع بيانات دخل الايجارات من سنة 2016م إلى 2018م فعلية. ستنتهي مدة الايجار 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 بالأعتبار تاريخ الاستحواذ على العقار في 2017/07/16م. 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.

2. معلومات عقود الإيجار لكل عقار*

العقار	المستأجر الرئيسي	تاريخ بداية العقد	تاريخ انتهاء العقد	الفترة المتبقية على عقد الإيجار(بالسنوات) من 1 يوليو 2019
لولو هايبرماركت- الرياض	مجموعة المطلق للاستثمارات العقارية	ديسمبر 2014م	ابريل 2029م	9.82
أنوار بلازا – الرياض	شركة الفوزان للتجارة و المقاولات	رمضان 1436هـ	رمضان 1446هـ	5.68
نرجس بلازا- الرياض	شركة الفوزان للتجارة و المقاولات	رمضان 1436هـ	رمضان 1446هـ	5.68
راما بلازا- الرياض	شركة الفوزان للتجارة و المقاولات	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.

• 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 2019
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 الايجارية 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.

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

العقار	المستأجر الرئيسي	تاريخ بداية العقد	تاريخ انتهاء العقد	الفترة المتبقية على عقد الإيجار(بالسنوات) من 1 يوليو 2019
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 انهاء 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) يوما 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 الايجار في سنه 2020م

العقار	المستأجر الرئيسي	تاريخ بداية العقد	تاريخ انتهاء العقد	الفترة المتبقية على عقد الإيجار(بالسنوات) من 1 يوليو 2019
مستودعات لولو المركزية	شركة لولو هايبرماركت 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 انهاء 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

أكبر خمس عقود إيجار لمركز الأندلس وتعادل مانسبته 51.09% من إجمالي القيمة الإجمالية للعقار كما في شهر يوليو من عام 2019 - جدة				
المستأجر	عدد العقود	مدة العقود القائمة حاليا	القيمة الايجارية الحالية (سنوي - ريال سعودي)	نسبة دخل الايجار 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 ريال 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 لمدة2سنوات بدأ من 1440هـ ويتجدد تلقائيا 7) عقد لمدة3سنوات بدأ من 1439هـ ويتجدد تلقائيا 8) عقد لمدة2سنوات 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 ريال مجموع العقود الثلاثة	7.79%
مطعم ليالى الحلم	عقد واحد ساري	عقد لمدة 3 سنوات بدأ من 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 ريال	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 او استخدمها في انشطة لا تتوافق مع أحكام الشريعة الاسلامية.

- 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 إجمالي القيمة الإجمالية للعقار كما في في شهر يوليو من عام 2019 - الرياض				
المستأجر	عدد العقود	مدة العقود القائمة حاليا	القيمة الايجارية الحالية (سنوي – ريال سعودي)	نسبة دخل الايجار 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.

أكبر خمس عقود إيجار لمبنى جرير نسبتهما تقارب 94.6% من إجمالي القيمة الإجمالية للعقار كما في في شهر يوليو من عام 2019 - الرياض				
المستأجر	عدد العقود	مدة العقود القائمة حاليا	القيمة الايجارية الحالية (سنوي – ريال سعودي)	نسبة دخل الايجار 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 ت أخر 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 2019 - الرياض				
المستأجر	عدد العقود	مدة العقود القائمة حاليا	القيمة الايجارية الحالية (سنوي – ريال سعودي)	نسبة دخل الايجار من أجمالي دخل العقار
مصرف الراجحي	عقد واحد ساري	عقد لمدة 5 سنوات بدأ من 1432هـ ويتجدد تلقائيا	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.

أكبر خمس عقود إيجار لمبنى جرير نسبتهما تقارب 94.6% من إجمالي القيمة الإجمالية للعقار كما في في شهر يوليو من عام 2019 - الرياض				
المستأجر	عدد العقود	مدة العقود القائمة حاليا	القيمة الايجارية الحالية (سنوي - ريال سعودي)	نسبة دخل الايجار 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 او جزء من العقار او 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 2019 - الرياض				
المستأجر	عدد العقود	مدة العقود القائمة حاليا	القيمة الايجارية الحالية (سنوي - ريال سعودي)	نسبة دخل الايجار من أجمالي دخل العقار
عمرو فاروق بن عبدالرحمن 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 الافصاح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الاشتراك في الصندوق وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير التي تم ذكرها في هذه الشروط والأحكام.

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 الايجار على أساس تناسبي، من التاريخ السابق لدفع الايجار 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 بالدمام	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) يوما 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) يوما بعد استلام إشعار خطي من المؤجر (أو لأي مدة أطول حسبما يتم الاتفاق عليها خطيًا بين الأطراف).

2. بند 10.2: عند وقوع حالة إخلال المستأجر، يحتفظ المؤجر بحق انهاء 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.

4. بند 10.4: إذا أنهى المؤجر هذه الاتفاقية بموجب البند 10.2 أو 10.3 من إتفاقية الإيجار، عندئذ لا يُطْلَب 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 أضرارمستحقة 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 مطالبًا 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) يوما من استلامه إشعار خطي من المستأجر (أو بعد فترة أطول حسبما قد يتم الاتفاق عليه خطيًا 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.

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

يجوز للصندوق، الحصول على تمويل متوافق مع معايير الهيئة الشرعية للصندوق. ولا تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه عن (50%) من القيمة الإجمالية لأصول 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 المقرضين أو أي من الشركات التابعة لهم وذلك وفقا للأنظمة والتعليمات والتعاميم ذو الصلة، على أن يكون الاحتفاظ بملكية أصول الصندوق لمصلحة مالكي الوحدات.

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 ريال سعودي مستحق الدفع على شكل دفعتين الأولى عام 2020م بمبلغ وقدره 259,382,201 ريال سعودي والدفعة الثانية في عام 2021م بمبلغ وقدره 148,194,481 ريال سعودي. 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%

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

القرض الجديد: (57,007,000 ريال 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 ريال سعودي.

6. 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.

7. 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.

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 (بالريال السعودي)	232,359,547	232,359,547
الاشتراك النقدي (بالريال السعودي) 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 الى نسبة أتعاب هيكلة التمويل بحسب قيمة التسهلات التمويلية المستخدمة لتمويل عملية الإستحواذ مضافا اليها قيمة الضريبة المضافة.

- بناء على متوسط سعر 20 يوم تداول قبل تاريخ موافقة الهيئة فقد تم استخدام سعر 8.8 ريال 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 الى سته اشهر و. ولا يوجد ضمان بإعادتها

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%**

8. 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 (ريال سعودي)	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 وفقا 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:

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 الإسلامي 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%	1.10%
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%
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%	1.10%

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 الثبيتى	0.76%	0.12%

*له علاقة مباشرة بالصندوق

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

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 والتعليم	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

9. 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.

10. 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.

11. 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.

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.

12. 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 إنتهاء 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 الى شركة المخازن المميزة الثانية نيابة عن الصندوق وهي شركة ذات غرض خاص (ذات مسؤولية محدودة) تابعة لأمين الحفظ، أنشات لغرض تملك وحفظ وتسجيل العقارات واستثمارها نيابة عن الصندوق .

13. 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 التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، أو أي أنظمة أخرى معتمدة من وقت إلى آخر من قبل هيئة السوق المالية أو غيرها من الهيئات النظامية المعنية.

ز. 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.

لا يتضمن الاستثمار في الصندوق أي ضمان بأن الاستثمار سيكون مربحاً أو أن المستثمر لن يتكبد خسائر، 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. 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 المنافِسة 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.

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 الايجارية: 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 التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، 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 التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة صادرة حديثاً 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 او 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.

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.

مخاطر العوائق للحصول على تمويل لعمليات الاستحواذ المستقبلية: قد تؤدي متطلبات التوزيع وقيود التمويل بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة 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 القيمة الإجمالية لأصول 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.

2. عوامل المخاطر ذات الصلة بأصول الصندوق

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 المشغِلون العاملون في القطاعات المستهدفة لشروط تراخيص ومراجعات دورية من جانب جهات الرقابية. وفي حال عدم استيفاء أي من شروط التراخيص، يجوز للجهات الرسمية والرقابية تعليق التراخيص أو إلغائها أو فرض قيود أخرى على المشغِلين. 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 المشغلين 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 المشغِلين 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: تُعد 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.

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 معرضاً 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.

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.

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 المقْرِضة للصندوق، ويمكن أن تقوم تلك الجهة المقْرِضة 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.

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 الايجارية. 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 الايجارية وكذلك القيمة الايجارية 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. 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.

3. 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 واضحٍ.

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.

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 توريد الزكاة 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.

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"، "نُقدّر"، "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(j) 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.

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 الإستحواذ: 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 لاتزيد 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.

ط. الاشتراك

1. معلومات عن الإشتراك تشمل تاريخ بداية الاشتراك ونهايته

يبلغ إجمالي قيمة أصول الصندوق عند الطرح (1,621,912,690) ريال سعودي. ويعتزم الصندوق الى 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 والاحكام الخاصة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وبلغ متوسط التداول 8.8 ريال («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 ريال سعودي والحد الاقصى (في حال تم جمع كامل قيمة الطرح الاولي لزيادة حجم قيمة أصول الصندوق) 2,411,396,405 ريال سعودي.

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 الإستحواذ 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 والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة وقواعد الإدراج في السوق المالية السعودية(تداول)، حيث يتم الاشتراك مقابل المساهمات العينية والنقدية على النحو التالي:

	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) ريال سعودي، يُدفع مايعادل نصف قيمة الإستحواذ 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 (210,000,000) ريال سعودي، يُدفع مايعادل نصف قيمة الإستحواذ 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 (244,500,000) ريال سعودي، يُدفع مايعادل نصف قيمة الإستحواذ 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.

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 مالا يقل عن نسبة 10% من الوحدات المصدرة مقابل الإشتراك 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 الإستحواذ على (مستشفى أن أم سي التخصصي السلام) بسعر شراء يبلغ (163,776,224) ريال سعودي، يُدفع بشكل نقدي.

ج. فترة الطرح العام

تبدأ فترة الطرح العام لزيادة القيمة الإجمالية في تاريخ (_____) وينتهي في تاريخ (_____) بمدة (_____) 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 او 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 اجمالي 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.

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 التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة أو أي لوائح أخرى يتم تطبيقها من وقت لآخر من قِبَل هيئة السوق المالية أو أي جهة تنظيمية أخرى.

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

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 المدرجة 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 اجمالي اصول 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%**

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 ريال سعودي 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 الادنى للاشتراك

الحد الأدنى للاشتراك النقدي هو (113) وحدة تعادل مبلغ (1000) ريال سعودي. ولا ينطبق هذا الشرط على الاشتراك العيني.

الحد الاعلى للاشتراك

الحد الأعلى للاشتراك النقدي هو (7,954,545) وحدة تعادل مبلغ (70.000.000) ريال سعودي، ولا ينطبق هذا الشرط على الاشتراك العيني.

6. كيفية التقدم بطلب الإشتراك

يتم التقدم للاشتراك بالصندوق من خلال مدير الصندوق او 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.com

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 كافٍ 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:

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

ولن يتم قبول أي طلب اشتراك أو تحويل بنكي بعد انتهاء فترة 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 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 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.

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) او من خلال البريد الالكتروني (customerservice@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 كافٍ 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 للقصرالمقيمين 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.

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 اجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو مساهمات نقدية، أو كليهما (إن وجدت)

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

أ. يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق ومن ثم الهيئة على طرح وحدات إضافية للصندوق لقاء مساهمات عينية أو نقدية أو كليهما.

ب. بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق والهيئة، يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات من خلال قرار عادي على طرح وحدات إضافية للصندوق لقاء مساهمات عينية أو نقدية أو كليهما.

ج. في حال كانت زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق الصندوق عن طريق قبول مساهمات نقدية أو نقدية وعينية، تكون فترة طرح الوحدات الجديدة خمسة (5) أيام عمل بحد أدنى، ويتم إجراء الطرح خلال مدة لا تزيد عن ستة (6) أشهر من تاريخ موافقة الهيئة.

د. يجب 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 العام 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.

هـ. في حال كانت زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية فقط، يتم تخصيص الوحدات الإضافية على المستثمرين المعنيين بشكل عيني فوراً بعد موافقة مالكي الوحدات بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، 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 تاريخ موافقة مالكي الوحدات.

ز. يعلن مدير الصندوق عبر موقعه الإلكتروني وموقع السوق الإلكتروني عن أي زيادة في رأسمال الصندوق و/أو أي طرح جديد لوحدات الصندوق، بعد أخذ الموافقات اللازمة له بحسب هذه الشروط والأحكام.

11. الجدول الزمني المتوقع لآلية طرح الوحدات الجديدة

الإجراء	المدة الزمنية المتوقعة
الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على زيادة إجمالي قيمة الأصول 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 ايام عمل من تاريخ الحصول على موافقة ملاك الوحدات على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
فترة الطرح العام	5 أيام عمل و التي تبدأ من [م] الموافق [هـ] و تنتهي في [م] الموافق [هـ]
تمديد فترة الطرح العام (في حال عدم تغطية الصندوق)	5 أيام عمل تبدأ من [م] الموافق [هـ] و تنتهي في [م] الموافق [هـ]
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

ظ. 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.

ووفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، 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 بلأنظمة 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.

ع. سياسة توزيع الأرباح

يستهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية بشكل نصف سنوي على المستثمرين وذلك في نهاية كل من شهر فبراير وشهر أغسطس من كل سنة تقويمية، 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.

غ. انهاء الصندوق

1. 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.

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

3. سوف يتم الإعلان في الموقع الإلكتروني لشركة الراجحي المالية والموقع الإلكتروني للسوق عن انتهاء مدة الصندوق ومدة تصفيته.

ي. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

(أ) الرسوم و الأتعاب و طريقة حساب الرسوم

نوع الرسوم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض (ريال سعودي)	طريقة الحساب	وقت الدفع
رسوم الاشتراك	2%	-	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 الحاليين 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	0.80%	-	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	-	185,000	يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسم سنوياً بقيمة 185,000 ريال سعودي تحتسب بشكل يومي وتدفع بشكل ربع سنوي. لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق.	تدفع بشكل ربع 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. 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%	-	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 المحاسب القانوني	-	35,000	يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاب بقيمة 35,000 ريال سعودي 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 سنوي

أتعاب إدارة الممتلكات

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 السنه .

وترتفع اتعاب إدارة مركز الأندلس بارتفاع مدخوله على النحو التالي:

- 1,356,000 ريال سعودي سنويا اذا بلغ دخله الإجمالي 14 مليون ريال سعودي بما يعادل 9.69% من إجمالي الدخل.
- ثم تبلغ الأتعاب 1,476,000 ريال سعودي اذا بلغ دخله الإجمالي 15 مليون ريال سعودي بما يعادل 9.84% من إجمالي الدخل.
- ثم تبلغ الأتعاب 1,596,000 ريال سعودي اذا 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 الى 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 2018 ويمتد الى سنتين يتجدد العقد بشكل تلقائياً بعد إنتهاء 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 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.

اسم العقار	تاريخ بدء عقد الإيجار	تاريخ انتهاء عقد الايجار	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
أنوار بلازا – الرياض	24 يونيو 2015م	3 مارس 2025م	10 سنوات هجرية	
نرجس بلازا- الرياض	24 يونيو 2015م	3 مارس 2025م	10 سنوات هجرية	
راما 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	
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

و سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت

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	

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 ريال وسوف تزيد قيمة الأتعاب بنسبة 3.5% كل سنة ميلادية ابتداءً 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 السنوية كحد أقصى 0.05% من القيمة الإجمالية لأصول 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	-	7,500	يدفع الصندوق رسوم رقابية بقيمة 7.500 ريال سعودي سنوياً، 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
رسوم نشر المعلومات على موقع السوق المالية السعودية	-	5,000	يتحمل الصندوق رسوم النشر على موقع السوق المالية السعودية مرة واحدة سنوياً وقدرها 5,000 ريال سعودي، 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	-	5,000 ريال سعودي لكل عضو مجلس إدارة الصندوق مستقل عن كل إجتماع	سيتقاضى كل عضو مجلس إدارة الصندوق مستقل مبلغ 5,000 ريال سعودي عن كل إجتماع، وبحد أقصى 20,000 ريال سعودي سنوياً لكل عضو مجلس إدارة الصندوق مستقل يُدفع في نهاية كل سنة أو عند إنتهاء 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 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 القيمة الإجمالية لأصول 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 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. 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.			
عمولة الوساطة	2.5%	-	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)	-	400,000	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)	-	50,000 بالأضافه 2 ريال سعودي لكل مالك وحدات وبحد أقصى 500,000	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).	-	50,000	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 ريال سعودي	-	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 المحاميين 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 القيمة الإجمالية لأصول الصندوق سنوياً.			
نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق	(0.56%) كما في نهاية شهر يونيو 2019 (نسبة نصف سنوية).			

الرسوم المتكررة		الرسوم الغير متكررة	
رسوم الحفظ	185,000 سنوياً	رسوم الاشتراك	2% عند الاشتراك
مصاريف التمويل	مبلغ ثابت لعام 2019: 15,340,163 ريال السعودي +مبلغ متغير: 2,280,280 ريال سعودي*	رسوم التسجيل في السوق المالية السعودية	50,000 بالأضافه 2 ريال سعودي لكل مالك وحدات وبحد أقصى 500,000
رسوم مراجع الحسابات	35,000 سنوياً	رسوم إدراج أولية	50,000 ريال
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 0.10% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
أتعاب التقييم العقاري	يتم احتسابها بناء على التكلفة الفعلية ويتم الإفصاح عنها لمالكي الوحدات. ومن المتوقع أن تبلغ التكاليف كحد أقصى 0.05% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق	رسوم نقل الملكية	1% من سعر الشراء أو البيع لكل عقار يستحوذ عليه أو يبيعه الصندوق
المدير الاداري الفرعي	192,000 ريال 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 ريال سعودي 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 ريال سعودي سنوياً	-	-
أتعاب إدارة الصندوق	0.8% من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصاريف	-	-
مصاريف أخرى	بحد أقصى 0.25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق	-	-
نسبة التكاليف المتكررة الصندوق الحالية من القيمة الإجمالية لأصول 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.

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 الصندوث كما في 2019.06.30 تعادل 1,724,075,691 ريال سعودي

2. حجم زيادة قيمة أصول الصندوق 683,913,812 ريال سعودي

3. إجمالي قيمة أصول الصندوق 2,407,989,503 ريال سعودي

4. مبلغ التمويل الحالي 456,913,600 ريال سعودي

5. حجم التمويل الجديد 298,913,811 ريال سعودي

6. القيمة الأسمية للوحدة 10 ريال سعودي

7. إجمالي عدد الوحدات القائمة 165,459,036 وحدة

8. المبلغ المستثمر المفترض 1,000,000 ريال سعودي

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%

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 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
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	-	-
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 الايجار 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.

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 ريال سعودي
2. إجمالي قيمة أصول الصندوق كما في 2019.06.30 يعادل 1,724,075,691 ريال سعودي
3. حجم زيادة قيمة أصول الصندوق 683,913,812 ريال سعودي
4. إجمالي قيمة أصول الصندوق 2,407,989,503 ريال سعودي
5. العائد المحقق في نهاية السنة المالية يعادل 10%.

مصاريف ورسوم السنة الأولى	مقدار الرسوم والمصاريف	الرسوم والمصاريف للمستثمر بـ 100,000 ريال سعودي
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 ريال سعودي وبحد أقصى 300,000 ريال سعودي).

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

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

1. 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.

2. 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.

3. 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.

ك. 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	شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة	التأمين على العقار تقع ضمن التزامات المستأجر الرئيسي
نرجس بلازا- الرياض	شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة	التأمين على العقار تقع ضمن التزامات المستأجر الرئيسي
راما بلازا- الرياض	شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة	التأمين على العقار تقع ضمن التزامات المستأجر الرئيسي
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 بندة للتجزئة	التأمين على العقار تقع ضمن التزامات المستأجر الرئيسي
هايبر بنده – المروة، جدة	شركة بندة للتجزئة	التأمين على العقار تقع ضمن التزامات المستأجر الرئيسي
بنده – الروضة، جدة	شركة بندة للتجزئة	التأمين على العقار تقع ضمن التزامات المستأجر الرئيسي
بنده – مدائن الفهد، جدة	شركة بندة للتجزئة	التأمين على العقار تقع ضمن التزامات المستأجر الرئيسي
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 بالدمام	شركة الخليج للتدريب والتعليم	التأمين على العقار تقع ضمن التزامات المستأجر الرئيسي

ل. 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 مموليه، 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 فاليوسترات
- شركة باركود
- شركة وايت كيوبز
- نايت فرانك
- جونز لانج لاسال

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 المحاسب القانوني بمراجعة تقييم الاستثمارات.

ج. قيمة التقييم لكل أصل تابع للصندوق

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

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 وفقاً للمادة (22) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

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

هـ. الإعلان عن صافي قيمة أصول الصندوق

يقوم مدير الصندوق بإعلان صافي قيمة الأصول 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.

و. تفاصيل تقييم العقارات التابعة للصندوق

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

التقييم الأول لعقارات الصندوق باستخدام طريقة العائد الاستثماري (الدخل)

اسم العقار	اسم المقيِّم الأول	تقييم المقيم الأول (ريال سعودي)	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

التقييم الثاني لعقارات الصندوق باستخدام طريقة قيمة الاستبدال (التكلفة)

اسم العقار	اسم المقيم الثاني	تقييم المقيم الثاني (ريال سعودي)	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

		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 بلازا- الرياض	64,234,563	60,407,500	بصمة	تكلفة الإستبدال	62,170,666	أولات للتنمية المحدودة	الدخل	61,289,083	61,289,083
أنوار بلازا – الرياض	66,234,563	60,158,600	بصمة	تكلفة الإستبدال	64,333,333	أولات للتنمية المحدودة	الدخل	62,245,967	62,245,967
راما بلازا- 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 بناء عليه شراء عقار مركز الأندلس) قبل تعيين شركة أولات للتنمية المحدودة مديراً للعقار بموجب عقد إدارة عقار مبرم مع مدير الصندوق.

تفاصيل تقييم العقارات المستهدف الإستحواذ عليها خلال عملية زيادة أصول الصندوق

أسم العقار	التقيم 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 الايجاري (ريال سعودي)	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 الايجارات 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 الايجاري 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 الايجارات 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 الايجارات 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		

م. 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. تشكيل مجلس الإدارة

يتألف مجلس إدارة الصندوق من ستة 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 عضوين اثنين مستقلين من مجموع ستة 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:

- السيد غوراف شاه (رئيس مجلس إدارة الصندوق- عضو غير مستقل)

غوراف شاه هو الرئيس التنفيذي لشركة الراجحي المالية. وقد التحق بالشركة في عام 2009م، ولديه خبرة عملية تزيد عن 20 عاماً في صناعة إدارة الأصول والمصرفية الاستثمارية. شغل غوراف شاه عدة مناصب ادارية عليا في بنك كريدي سويس وبنك مورجان ستانلي ودويتشة بنك قبل التحاقه بالراجحي المالية، وكان آخرها في بنك كريدي سويس في لندن وزيوريخ كعضو منتدب ورئيس عالمي للمنتجات في أعمال البنك في مجال إدارة الأصول. يحمل غوراف شاه درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة مانشستر لإدارة الأعمال، وعلى بكالوريوس التجارة في المحاسبة والمالية من جامعة بومباي. تم منحه لقب "أفضل رئيس تنفيذي في العام 2012 على مستوى الشرق الأوسط" من مجلة غلوبال انفستر "GLOBAL INVESTOR/ISF" والصادرة من شركة يوروموني"Euromoney".

- السيد عبد العزيز السبت (عضو مجلس إدارة غير مستقل)

عبدالعزيز هو مدير إدارة الاستثمارات العقارية في الراجحي المالية ، وقد التحق بالراجحي المالية في عام 2004م، وشغل عدة مناصب تمتد عبر خطوط اعمال تطوير المنتجات وخدمة العملاء في ادارة الوساطة في الشركة، تم تكليفه بترأس أعمال الاستثمارات العقارية بالشركة منذ عام 2014. يشغل عبدالعزيز حالياً منصب مدير إدارة الاستثمارات العقارية بشركة الراجحي المالية، حيث يقود فريق متخصص من خبراء تطوير الاستثمارات العقارية. يحمل عبد العزيز درجة البكالوريوس في المحاسبة المالية من جامعة الملك سعود .

- السيد أحمد بن عبدالرحمن المحسن(عضو مجلس إدارة غير مستقل)

يشغل أحمد المحسن منصب المدير المالي في الراجحي المالية ، وقد التحق بالراجحي المالية في عام 2016م، قبل الالتحاق بشركة الراجحي المالية عمل كمدير للإدارة المالية بمصرف الراجحي بالأردن. ولدى أحمد أكثر من 15 عاما من الخبرة المهنية في الوظائف المالية والمحاسبية المختلفة متخصصا في مجال البنوك، والخدمات المالية. يحمل أحمد المحسن درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود و درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة جنوب شرق ولاية ميسوري. كما يحمل شهادة محاسب قانوني معتمد من الولايات المتحدة الأمريكية.

- السيد طارق ابراهيم الصقير(عضو مجلس إدارة غير مستقل)

يشغل طارق الصقير منصب مدير عام الحوكمة في الراجحي المالية، وقد التحق بالراجحي المالية في عام 2016م، قبل الالتحاق بشركة الراجحي المالية عمل طارق لمدة 9 سنوات في هيئة السوق المالية في عدة ادارات مثل ادارة التفتيش وادارة التراخيص، و عمل قبل ذلك لمدة 9 سنوات في معهد الإدارة العامة كعضو هيئة تدريب. يحمل الاستاذ طارق درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة ولاية ميزوري في الولايات المتحدة الأمريكية و يحمل درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود - كلية الاقتصاد والإدارة.

- السيد / فراس بن صالح السعيد (عضو مجلس إدارة مستقل)

يشغل السيد فراس السعيد منصب نائب المدير العام للاستثمار والخزينة في صندوق التنمية الزراعية منذ عام 2016م. وقبل انضمامه إلى صندوق التنمية الزراعية، عمل السيد فراس السعيد رئيساً للخدمات المالية والاستشارية في شركة سيدرا كابيتال. ولديه خبرة تزيد عن 15 عاماً في مجال الإدارة المالية والخدمات الاستثمارية المصرفية. والسيد فراس السعيد هو حاصل على شهادة البكالوريوس في الآداب والعلوم الاجتماعية من جامعة ماريمونت في الولايات المتحدة الأمريكية.

- السيد / مشعل الشنيفي (عضو مجلس إدارة مستقل)

يشغل السيد مشعل الشنيفي المناصب التالية:

- منصب رئيس شركة أرض المفروشات المحدودة منذ شهر يوليو 2017م
- منصب عضو مجلس إدارة شركة أصول الترفية للإستثمار منذ شهر ديسمبر 2016م
- منصب المدير العام والمؤسس لشركة دار التنميات المحدودة منذ شهر ديسمبر 2012م
- منصب رئيس مؤسسة تاج للتكنلوجيا منذ شهر ديسمبر 2011م

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.

2. أهلية الأعضاء

يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

(أ) غير خاضعين لأي إجراءات إفلاس أو تصفية؛ 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.

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.

3. بدلات وتعويضات أعضاء مجلس إدارة الصندوق

سيتقاضى كل عضو مجلس إدارة الصندوق مستقل مبلغ 5,000 ريال سعودي عن كل إجتماع، وبحد أقصى 20,000 ريال سعودي سنوياً لكل عضو مجلس إدارة الصندوق مستقل يُدفع في نهاية كل سنة أو عند إنتهاء فترة التعاقد، أيهما أقرب.

4. المسؤوليات

يتولى أعضاء مجلس إدارة الصندوق المسؤوليات الآتية:

1. التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقا لشروط الصندوق وأحكامه، وأحكام هذه اللائحة.
2. الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفا فيها، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر: الموافقة على عقود التطوير، وعقد الحفظ، وعقد التسويق، والتقييم.
3. الموافقة على شروط الصندوق وأحكامه وأي تعديل عليها.
4. اتخاذ قرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
5. الموافقة على تعيين المحاسب القانوني للصندوق الذي يرشحه مدير الصندوق.
6. الاجتماع ما لا يقل عن (مرتين) سنوياً مع مسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق مسؤول التبليغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديه؛ للتأكد من التزام مدير الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة المتبعة.
7. التأكد من التزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لمالكي الوحدات وغيرهم من أصحاب المصالح.
8. العمل بأمانة لمصلحة الصندوق ومالكي الوحدات فيه، وتتضمن مسؤولية أمانة عضو مجلس إدارة الصندوق تجاه مالكي الوحدات واجب الإخلاص والاهتمام وبذل الحرص المعقول.

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

5. الصناديق الأخرى التي يشرف عليها أعضاء مجلس إدارة الصندوق

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

- السيد غوراف شاه (رئيس مجلس إدارة الصندوق)

صندوق الراجحي للدخل العقاري، صندوق الراجحي العقاري الخليجي، صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع (الريال السعودي)، صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع (دولار أمريكي)، صندوق الراجحي للصكوك، صندوق الراجحي المتوازن المتعدد الأصول، صندوق الراجحي للنمو المتعدد الأصول، صندوق الراجحي المحافظ متعدد الأصول، صندوق الراجحي للأسهم السعودية، صندوق الراجحي للأسهم الخليجية، صندوق الراجحي للأسهم العالمية، صندوق الراجحي لتنمية رأس المال وتوزيع الأرباح (أسهم منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا)، صندوق الراجحي لأسهم البتروكيماويات والإسمنت، صندوق الراجحي للطروحات الاولية، صندوق الراجحي للأسهم السعودية للدخل.

- السيد عبد العزيز السبت
صندوق الراجحي للدخل العقاري، صندوق الراجحي العقاري الخليجي.
لايوجد

- السيد أحمد بن عبدالرحمن المحسن(عضو مجلس إدارة غير مستقل)
لا يوجد

- السيد طارق ابراهيم الصقير(عضو مجلس إدارة غير مستقل)
لا يوجد

- السيد / فراس بن صالح بن سعيد
صندوق الراجحي للدخل العقاري، صندوق الراجحي العقاري الخليجي، صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع (الريال السعودي)، صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع (الدولار الأمريكي)، صندوق الراجحي للصكوك، صندوق الراجحي المتوازن المتعدد الأصول، صندوق الراجحي للنمو المتعدد الأصول، صندوق الراجحي المحافظ متعددة الأصول، صندوق الراجحي للاسهم السعودية، صندوق الراجحي للأسهم الخليجية، صندوق الراجحي للأسهم العالمية، صندوق الراجحي لتنمية رأس المال وتوزيع الأرباح (أسهم منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا)، صندوق الراجحي لأسهم البتروكيماويات والإسمنت، صندوق الراجحي للطروحات الأولية، صندوق الراجحي للأسهم السعودية للدخل، صندوق شعاع وادي الهدا.

- السيد / مشعل الشنيفي (عضو مجلس إدارة مستقل)
لا يوجد

س. 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.com

2. مدير الصندوق كشخص مرخص له
شركة الراجحي المالية هي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة وفقاً لأنظمة المملكة وهي مرخصة من الهيئة "كشخص مرخص له" بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم الصادرة عن مجلس الهيئة طبقاً لنظام السوق المالية وذلك بقرار رقم 1-83-2005 بتاريخ 1426/5/21هـ (الموافق 2005/6/28م) بموجب ترخيص رقم 37-07068 بتاريخ 1429/3/10هـ الموافق 2008/3/18م.

3. تقرير العناية المهني
قام مدير الصندوق بتقديم تقرير العناية المهنيه .

4. مهام مدير الصندوق وواجباته ومسؤولياته
يعيّن مدير الصندوق مدير محفظة استثمارية مسجل لدى هيئة السوق المالية وفقاً للائحة الأشخاص المرخص لهم 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. تحديد الفرص الاستثمارية وتنفيذ عمليات بيع وشراء أصول الصندوق؛

ب. وضع إجراءات اتخاذ القرارات التي ينبغي اتباعها عند تنفيذ الأعمال الفنية والإدارية لأعمال الصندوق؛

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

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

هـ. إدارة أصول الصندوق بشكل يحقق مصلحة المستثمرين وفقاً للشروط والأحكام؛

و. ضمان قانونية وسريان جميع العقود المبرمة لصالح الصندوق؛

ز. تنفيذ استراتيجيات الصندوق الموضحة في هذه الشروط والأحكام؛

ح. الترتيب والتفاوض وتنفيذ وثائق تسهيلات التمويل المتوافقة مع الشريعة الإسلامية نيابة عن الصندوق؛

ط. تعيين الهيئة الشرعية للصندوق والحصول على موافقتهم على أن هذه الشروط والأحكام متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية؛

ي. الإشراف على أداء الأطراف التي يتعاقد معها الصندوق من الغير؛

ك. ترتيب تصفية الصندوق عند انتهائه؛

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

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

5. تعارض المصالح

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

6. التضاربات الجوهرية في المصالح

لم يحدد مدير الصندوق أي أنشطة أو مصالح ذات أهمية خاصة بأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق يمكن أن تؤدي إلى تضارب مصالح مع الصندوق. وتم تحديد حالات التضارب المحتملة في المصالح بين مدير الصندوق والصندوق في الفقرة 2(ق) 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 تضارب في مصالح بينه و بين الصندوق والتي من شأنها أن تؤثر على إدارة مدير الصندوق للصندوق بما يتماشى مع شروط وأحكام الصندوق والأنظمة ذات العلاقة.

إضافةً، وفيما عدا ما ذكر صراحةً في هذه الشروط والأحكام، يقر مدير الصندوق بعدم وجود تضارب في المصالح بين مدير الصندوق و أي من المستأجرين أو مالكي العقارات المكونة لمحفظة الاستثمار الحالية للصندوق والاطراف ذوي العلاقة. وفي حال وجود أي تضارب في المصالح بين مدير الصندوق وأي من الأشخاص السالف ذكرهم، فعلى مدير الصندوق الإفصاح عن التضارب بشكل كامل لمجلس إدارة الصندوق في أقرب وقت ممكن. وسوف يحاول مدير الصندوق حل أي تضارب 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 مسؤولية 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 المتعمد.

7. التفويض للغير

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.

8. الاستثمار في الصندوق

يمتلك مدير الصندوق 11,911,356 وحدة في الصندوق أي ما يعادل 119,113,560 ريال سعودي بناء على سعر الطرح الاولى 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 بالإشتراك في طرح الوحدات الجديدة كما بتاريخ هذه الشروط والأحكام، إلا أنه يحق لموظفي ومديري ووكلاء مدير الصندوق والصناديق والمحافظ الخاصة تحت إدارته بإستثناء 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.

9. 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.

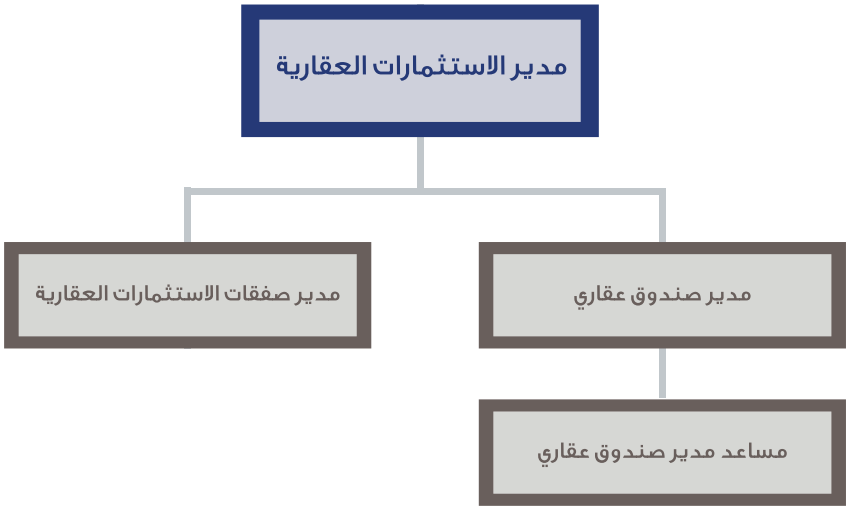
ويقوم القطاع بإدارة الصناديق الاستثمارية العالمية والإقليمية والمحلية، بالإضافة إلى المحافظ الخاصة حسب طلب العملاء سواء كانوا أفراد أو مؤسسات. وتشمل فئات الأصول الأساسية الواقعة تحت هذه الإدارة صناديق مرابحة السلع، وصناديق الأسهم (المحلية وعلى مستوى منطقة الخليج وعلى مستوى الشرق الأوسط وشمال أفريقيا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

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

الاستاذ / عبدالعزيز بن علي السبت، المنصب مدير الاستثمارات العقارية والأسهم.
الاستاذ / أفيناش ميراناند راغوفانسي، المنصب مدير صفقات الاستثمارات العقارية
الاستاذ /أبهاي كاد سكار، المنصب مدير صندوق عقاري
الاستاذ / عبدالعزيز بن حمد التركي، المنصب مساعد مدير صندوق عقاري

هيكل إدارة الأصول العقارية



إجمالي قيمة الأصول تحت الإدارة

تقدر حجم الأصول الحالية المدارة من قبل ادارة 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.

تفاصيل الصناديق الاخرى التي يديرها مدير الصندوق وحجمها

الصندوق	حجم الأصول كما في نهاية شهر يونيو 2019
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 4 موظفين.

ع. المستشار القانوني

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

غ. أمين الحفظ

1. اسم أمين الحفظ وعنوانه ورقم ترخيصه الصادر من الهيئة

الاسم: شركة كسب المالية

العنوان: حي المروج – طريق العليا العام - مقابل العزيزية مول

ص.ب. 395737

الرياض 11375

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.kasbcapital.com

أمين الحفظ مرخص من هيئة السوق المالية كـ "شخص مرخص له" بموجب الترخيص رقم 37-07062. وسيقوم أمين الحفظ بتأسيس واحدة أو أكثر من الشركات السعودية ذات المسؤولية المحدودة (كل واحدة منها تَكُوْنْ "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.

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. عزل أمين الحفظ من قبل الهيئة

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

(أ) توقف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط الحفظ دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم.

(ب) الغاء ترخيص أمين الحفظ في ممارسة نشاط الحفظ أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.

(ج) تقديم طلب إلى الهيئة من أمين الحفظ لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الحفظ.

(د) إذا رأت الهيئة أن أمين الحفظ قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهريا - بالتزام نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.

(هـ) أي حالة أخرى ترى الهيئة بناءً على أسس معقولة أنها ذات أهمية جوهرية.

إذا مارست الهيئة أياً من صلاحياتها وفقاً 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.

5. عزل أمين الحفظ من قبل مدير الصندوق

يجوز لمدير الصندوق شرط الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق المسبقة، عزل أمين الحفظ بموجب إشعار كتابي إذا رأى بشكل معقول أن عزل أمين الحفظ في مصلحة مالكي الوحدات.

يجب على مدير الصندوق إذا عزل أمين الحفظ تعيين بديل له خلال ثلاثين (30) يوماً من تسلم أمين الحفظ الإشعار الكتابي الصادر وفقاً لهذا البند (5) (عزل أمين الحفظ من قبل مدير الصندوق). ويجب على أمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل مع مدير الصندوق لتسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل.

يعلن مدير الصندوق عن تعيين أمين الحفظ البديل بالنشر على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وموقع السوق الإلكتروني.

ف. الشركات التي تتولى إدارة الاملاك

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

شركة أولات للتنمية المحدودة

ص.ب: 62244

الرياض 11585

المملكة العربية السعودية

ت: 0112178999

الموقع الإلكتروني: www.olaat.com

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.

ق. المحاسب القانوني

1. اسم المحاسب القانوني للصندوق، وعنوانه

الاسم: شركة بي كي إف البسام والنمر المحاسبون المتحالفون

العنوان: البندرية سنتر، 408

طريق الأمير فيصل بن فهد، حي البندرية

ص.ب: 11557

الخبر، 31952

المملكة العربية السعودية

الموقع الالكتروني: www.pkf.com/saudi-arabia

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

2. بيان مهام المحاسب القانوني وواجباته ومسؤولياته

يكون المحاسب القانوني مسؤولاً، على سبيل المثال لا الحصر، عن:

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

ص. 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.

ق. تضارب المصالح

قد ينشأ أو يقع تضارب في المصالح من وقت لآخر بين الصندوق من جهة ومدير الصندوق أو الشركات التابعة له ومديريه ومسؤوليه وموظفيه ووكلائه من جهة أخرى، وغيره من الصناديق التي يقومون برعايتها أو إدارتها. إذا كان لدى مدير الصندوق تضارب جوهري في المصالح مع الصندوق، فعليه أن يفصح عن ذلك بشكل كامل لمجلس إدارة الصندوق في أقرب وقت ممكن. وسوف يحاول مدير الصندوق حل أي تضارب في المصالح عن طريق تقديره الشخصي والمبني على حسن النية وأخذ مصالح الأطراف المتضررة ككل بعين الاعتبار.

وبدايةً، فقد حدد مدير الصندوق حالات تضارب المصالح التالية:

1. استثمارات مشابهة مدارة 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. تضارب 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 تضارب 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 تضارب 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.

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 تضارب 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 تضارب المصالح:

كما يقر مدير الصندوق وبحسب علمه في وقت طرح الصندوق أنه لا يوجد تضارب مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر بين الصندوق ومدير الصندوق أومدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق أومالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق أومستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الايجار 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.

ر. رفع التقارير لمالكي الوحدات

1. الأحداث التي يجب رفع تقارير عنها

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

أ. أي تطور جوهري (ولا تكون معرفتها متاحة لعامة الناس) يؤثر على أصول الصندوق أو التزاماته أو الأطراف المتعاقدة معه أو مركزه المالي أو المسار العام للعمل أو أي تغيير آخر قد يؤدي إلى الاستقالة الطوعية لمدير الصندوق من منصبه كمدير للصندوق والتي قد تؤثر بشكل معقول على سعر الوحدة أو قد يكون لها تأثير كبير على قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته فيما يتعلق بأدوات الدين؛

ب. 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؛

ج. 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

د. أي تغييرات في تشكيل مجلس إدارة الصندوق، أو في لجان الصندوق (إن وجدت)؛

هـ. 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؛

و. 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؛

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

ح. 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؛

ط. أي انقطاع في أنشطة الصندوق الأساسية يعادل أو يزيد على 5% من إجمالي إيراد الصندوق وفقاً لأحدث قوائم سنوية مراجعة؛

ي. أي تغيير للمحاسب القانوني؛

ك. أي تعيين لأمين حفظ بديل للصندوق؛

ل. 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؛

م. أي تغيير مقترح لرأس مال الصندوق.

2. التقارير نصف السنوية

وبالإضافة إلى ما سبق، يفصح مدير الصندوق عن المعلومات الآتية على الأقل مرة واحدة كل ستة أشهر:

أ. أي تغييرات أساسية أو جوهرية أو مهمة تؤثر في عمل الصندوق؛

ب. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات.

3. التقارير السنوية

ويتولى مدير الصندوق إعداد تقارير سنوية وتقديمها إلى مالكي الوحدات تتضمن المعلومات الآتية:

أ. الأصول الأساسية التي يستثمر فيها الصندوق؛

ب. الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها؛

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

د. 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 المصدرة في نهاية كل سنة مالية؛
- توزيع الدخل لكل وحدة؛
- نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق.

هـ. 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.

و. إذا حدثت تغيرات جوهرية خلال الفترة وأثرت على أداء الصندوق؛

ز. 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؛

ح. بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة ذات الصلة مبيناً بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها.

ز. اجتماعات مالكي الوحدات

1. يجوز لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات بمبادرة منه.

2. يجب على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات خلال 10 أيام من تسلم طلب كتابي من أمين الحفظ.

3. تكون الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات بإعلان ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية "تداول"، ومن خلال إرسال إشعار كتابي لأمين الحفظ قبل 10 أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع ولا تزيد عن 21 يوماً قبل تاريخ الاجتماع. ويجب أن يحدد الإعلان والإشعار تاريخ انعقاد الاجتماع ومكانه ووقته والقرارات المقترحة. ويجب على مدير الصندوق حال إرسال الإشعار إلى مالكي الوحدات فيما يتعلق بأي اجتماع، تقديم نسخة من هذا الإشعار إلى هيئة السوق المالية.

4. يجب على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات خلال 10 أيام من تسلم طلب كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يمتلكون مجتمعين ومنفردين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.

5. لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يمتلكون مجتمعين 51% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.

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

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

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

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

10. يكون القرار نافذاً بموافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من 50% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء كان حضورهم شخصياً أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

س. 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 أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من 50% من الوحدات الممثلة في الإجتماع فيما يتعلق بإجراء أي "تغيير أساسي" على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:

أ. أي تغيير مهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛

ب. التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛

ج. أي تغيير له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛

د. أي زيادة في رأس مال الصندوق.

ش. المعلومات الأخرى

1. الهيئة 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. تتكون الهيئة الشرعية للصندوق من الأعضاء الثلاثة التالية أسماؤهم:

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 المجلس الأعلى للقضاء سابقًا.

الشيخ الدكتور سعد بن تركي الخثلان (عضو)
- أستاذ في قسم الفقه بكلية الشريعة بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض.

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.

2. 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، وعلى الرغم مما ذكر، فقد يصبح الصندوق ملزماً مستقبلاً بالتسجيل لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل وتوريد مبالغ الزكاة في حال أصبح ذلك إلزاميا بموجب الممارسات أو الأنظمة للهيئة العامة للزكاة والدخل.

3. 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.

4. 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.

5. إجراءات الشكاوي

يستقبل مدير الصندوق شكاوى المستثمرين في الصندوق عن طريق وحدة خدمات العملاء على الرقم المجاني 8001245858 أو عن طريق الفاكس رقم 4600625 /011 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.

6. 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 ريال سعودي قبل أن تزيد القيمة إلى 6,950,000 ريال سعودي خلال أول جلسة في المحكمة، بالإضافة إلى 100,000 ريال سعودي لقاء أتعاب محامي المدعي حسب ادعاءه و 250,000 ريال 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.

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.

ت. إجراء تعديلات على الشروط والأحكام

يجوز لمدير الصندوق تعديل هذه الشروط والأحكام وفقاً لتقديره رهناً بموافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية، شريطة الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الممثلة في الإجتماع على أي تغيير أساسي مقترح منصوص عليه في الفقرة 2 (س) هذه الشروط والأحكام.

ويقدم مدير الصندوق لهيئة السوق المالية وأمين الحفظ نسخة معدلة من الشروط والأحكام في غضون 10 أيام عمل من تاريخ إجراء أي تغيير.

كما يوفر مدير الصندوق نسخة من الشروط والأحكام على موقعه الإلكتروني وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية "تداول" وكذلك يعلن فيه أي تفاصيل متعلقة بالتغييرات الأساسية في الشروط والأحكام في غضون 10 أيام عمل من تاريخ إجراء أي تغيير، بما في ذلك التحديثات السنوية الخاصة بأداء الصندوق.

ث. النظام المطبق وتسوية النزاعات

تُشكل هذه الشروط والأحكام عقداً ملزماً من الناحية القانونية بين مدير الصندوق وكل مالك للوحدات. ويعتبر الاشتراك في الوحدات وشراؤها او 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.

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 دوري وتأجيري، وتوزّيع نسبة محددة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية نقداً على مالكي الوحدات خلال مدة الصندوق، وذلك بشكل نصف سنوي في نهاية كل من شهر فبراير وشهر أغسطس من كل سنة تقويمية. وتوزع الأرباح المذكورة باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصالح مالكي الوحدات. تتكون محفظة الصندوق الحالية من عدد أربعة عشر (14) أصل عقاري مكتمل التطوير ومدر للدخل كما يعتزم الصندوق الاستثمار في محفظة الاستثمار المستهدفة ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق. يستهدف الصندوق الاستحواذ على كامل العقارات المكونة لمحفظة الاستثمار المستهدفة ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المكونة من اربع (4) عقارات مكتملة التطوير ومدرة للدخل واقعة في 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 كسب المالية
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 إجتماع 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 185,000 ريال سعودي تحتسب بشكل يومي وتدفع بشكل ربع 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 او 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 المحاسب القانوني	يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاب بقيمة 35,000 ريال سعودي سنوياً، كمبلغ مقطوع تحتسب على الصندوق بشكل يومي وتُدفع بشكل نصف سنوي.

أتعاب إدارة الممتلكات

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 تدفع لمدير العقار المستقل شركة أولات للتنمية المحدودة.
وترتفع اتعاب إدارة مركز الأندلس بارتفاع مدخوله على النحو التالي:

- 1,356,000 ريال سعودي سنويا اذا بلغ دخله الإجمالي 14 مليون ريال سعودي بما يعادل 9.69% من إجمالي الدخل
- ثم تبلغ الأتعاب 1,476,000 ريال سعودي اذا بلغ دخله الإجمالي 15 مليون ريال سعودي بما يعادل 9.84% من إجمالي الدخل
- ثم تبلغ الأتعاب 1,596,000 ريال سعودي اذا 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 اغسطس 2017م ويمتد الى 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 الى سنتين يتجدد العقد بشكل تلقائياً بعد إنتهاء 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 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
أنوار بلازا – الرياض	24 يونيو 2015م	3 مارس 2025م	10 سنوات هجرية	
نرجس بلازا- الرياض	24 يونيو 2015م	3 مارس 2025م	10 سنوات هجرية	
راما 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	
مركز الأندلس - جدة	1 أغسطس 2017م	1 أغسطس 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	

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 ريال 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 القيمة الإجمالية لأصول الصندوق.

رسوم رقابية لهيئة السوق المالية	يدفع الصندوق رسوم رقابية بقيمة 7,500 ريال سعودي سنوياً، تُحتسب بشكل يومي وتُدفع على أساس سنوي.
رسوم نشر المعلومات على موقع السوق المالية السعودية	يدفع الصندوق رسوم نشر بقيمة 5,000 ريال سعودي سنوياً، تُحتسب بشكل يومي وتُدفع على أساس سنوي.
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	سيتقاضى كل عضو مجلس إدارة الصندوق مستقل مبلغ 5,000 ريال سعودي عن كل إجتماع، وبحد أقصى 20,000 ريال سعودي سنوياً لكل عضو مجلس إدارة الصندوق مستقل يُدفع في نهاية كل سنة أو عند إنتهاء 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 الى 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 انشائياً. 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 الإستحواذ 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 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مالك وحدات وبحد أقصى 500,000 ريال سعودي تُدفَع إلى السوق المالية السعودية (تداول) في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات؛ و • 400,000 ريال سعودي 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 ريال سعودي رسوم إدراج أولية؛ و • 0.03% من القيمة السوقية للصندوق سنوياً (بحد أدنى 50,000 ريال سعودي وبحد أقصى 300,000 ريال سعودي). 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 المحاميين 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 القيمة الإجمالية لأصول الصندوق سنوياً.
قيمة استثمار مدير الصندوق في الصندوق	يمتلك مدير الصندوق ماقيمته 66,979,870 ريال وفقاً لآخر تقييم لصندوق الراجحي للدخل العقاري كما يمتلك في صندوق الراجحي العقاري الخليجي ماقيمته 52,133,685 ريال 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 ريال سعودي.

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.

ت. 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.

ث. 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.

ت. 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.

ث. 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.

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)

مكتب محمد بن إبراهيم بن عبدالله العمار
رقم ترخيص ٢٦/٥٠
للاستشارات القانونية

الراجحي المالية
Al Rajhi Capital

www.alrajhi-capital.com
92000 5856

الراجحي المالية
Al Rajhi Capital

الراجحي ريت
Al Rajhi REIT

طلب اشتراك في صندوق الراجحي ريت لشركة الخليج للتدريب والتعليم

تاريخ بداية الاشتراك:

تاريخ انتهاء الاشتراك:

عدد الوحدات العينية: 26,404,494 وحدة

تم الموافقة من قبل شركة الخليج للتدريب والتعليم بحظر بيع وحداتهم لمدة ثلاث سنوات بعد تاريخ إدارجها لمحفظتهم الاستثمارية

إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الزيادة كحد أدني: 2,407,688,540 ريال سعودي

إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الزيادة كحد أقصى: 2,411,396,405 ريال سعودي

حجم التسهيلات التمويلية الحالية للصندوق: 456,913,600 مليون ريال

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

سعر الوحدة: 8.8 ريال سعودي

عدد الوحدات الاضافية المطروحة مقابل اشتراكات نقدية: 16,853,933 وحدة كحد أقصى

الحد الادنى للاشتراك: 113 وحدة بقيمة 1000 ريال

الحد الأعلى للاشتراك: 7,954,545 **وحدة بقيمة:** 70,000,000 ريال

رقم الطلب ..... اسم الفرع ..... رقم الفرع ..... تاريخ الطلب .....

معلومات المشترك لشركة الخليج للتدريب والتعليم

الاسم..... الجنسية.....

نوع المؤسسة المالية ☐ شركات ☐ مؤسسات حكومية ☐ صناديق استثمارية ☐ وقف خيرى ☐ أخرى

رقم السجل..... تاريخ الاصدار..... تاريخ الأنتهاء..... عنوان العميل.....

ص ب..... المدينة..... الرمز البريدى..... رقم الهاتف..... البريد الالكتروني.....

معلومات الاشتراك

عدد الوحدات العينية (رقماً)..... (كتابة)..... وحدة

إجمالي مبلغ الاشتراك العيني (رقماً)..... (كتابة)..... ريال سعودي

رسوم الاشتراك (رقماً)..... (كتابة)..... ريال سعودي

ضريبة القيمة المضافة (رقماً)..... (كتابة)..... ريال سعودي

إجمالى المبلغ (رقماً)..... (كتابة)..... ريال سعودي

أقر / نقر بأننا وافقنا على فترة الحظر على بيع وحدات صندوق الراجحي ريت المصدرة اعلاه لمدة ثلاث سنوات من تاريخ إدراج الوحدات.

معلومات الدفع

خُصِماً من حسابى لدى مصرف الرجحي..... اسم صاحب الحساب البنكى.....

رقم الحساب البنكى (ايبان)

أفوض / نفوض مصرف الرجحي على استقطاع إجمالى مبلغ الاكتتاب من حساب المذكور لدى مصرف الرجحى ووفقا للشروط والاحكام للصندوق.

أسم صاحب الحساب البنكي يجب ان يكون مطابقا لإسم المشترك وسوف يستخدم لتنفيذ الاشتراك ورد الفائض (إن وجد).

حوالة مصرفية..... رقم الحوالة..... اسم صاحب الحساب البنكى.....

رقم الحساب البنكى (ايبان)

أسم صاحب الحساب البنكي يجب ان يكون مطابقا لإسم المشترك وسوف يستخدم لتنفيذ رد الفائض (إن وجد).

شيك مصرف..... رقم الشيك..... اسم البنك.....

في حالة وجود رد فائض سيتم إصدار شيك بأسم المكتتب

معلومات إيداع الوحدات لشركة الخليج للتدريب والتعليم

اسم شركة الوساطة المرخص لها..... رقم المحفظة الاستثمارية.....

يجب ان تكون المحفظة الاستثمارية للمشترك نشطة وسيتم إيداع الوحدات المخصصة في حسابكم الاستثماري وفي حالة عدم وجود محفظة استثمارية على العميل التنسيق مع الوسيط لفتح محفظة استثمارية وموافاتنا بها لإيداع الوحدات المخصصة.

نقر بأننا وافقنا على فترة الحظر على بيع ,وحداتنا الاستثمارية في صندوق الراجحي ريت المصدرة أعلاه لمدة ثلاث سنوات من تاريخ إدراج هذه الوحدات ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك مع شركة الراجحي المالية بصفتها مدير صندوق الراجحي ريت. وفي هذا الصدد: نحن نعطي الصلاحية لشركة الراجحي المالية بصفتها مدير صندوق الراجحي ريت للتواصل المباشر مع السوق المالية السعودية (تداول) فيما يتعلق بوضع قيود على تداول أي من وحداتنا واتخاذ جميع الخطوات والإجراءات التي تراها ضرورية وفقًا لتقديرها المطلق بهدف وضع قيود على نقل وحداتنا في صندوق الراجحي ريت، وفقًا لنموذج الاشتراك وشروط وأحكام صندوق الراجحي ريت.

الموافقة والتواقيع

بالتوقيع علي طلب الاشتراك هذا أقر / نقر بأننا وافقنا على فترة الحظر على بيع وحدات صندوق الراجحي ريت المصدرة اعلاه لمدة ثلاث سنوات من تاريخ إدراج الوحدات كما أقر بأننى قد حصلت على نسخة من الشروط والأحكام الخاصة بصندوق الرجحى ريت والملاحق الخاصة بها كما أقر بأنى اطلعت على المخاطر المتعلقة بالاستثمار في الصندوق وفهم ماجاء فيها والموافقة عليها.

الأسم..... التوقيع..... التاريخ.....

من خلال التوقيع أدناه، نقر ونوافق على الأحكام الواردة في نموذج الاشتراك.

شركة الراجحي المالية بصفتها مدير صندوق الراجحي ريت

الأسم..... التوقيع..... التاريخ.....

للاستخدام الرسمي

تاريخ الايداع..... تاريخ الاستحقاق.....

اسم موظف علاقة العملاء / مدير العلاقة..... التوقيع.....

اسم موظف العمليات..... التوقيع.....

اسم موظف المطابقة والالتزام..... التوقيع.....

إعتماد مدير الصندوق (الاسم)..... التوقيع.....

الجهات المستلمة

مصرف الراجحي
Al Rajhi Bank

يتم إرفاق صورة طبق الأصل من المستندات المطلوبة وفق شروط واحكام اكتتاب صندوق الراجحى ريت

الراجحي المالية
Al Rajhi Capital

الراجحي ريت
Al Rajhi REIT

طلب اشتراك في صندوق الراجحي ريت للمؤسسات والشركات

تاريخ بداية الاشتراك:

تاريخ انتهاء الاشتراك:

عدد الوحدات العينية: 26,404,494 وحدة

إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الزيادة كحد أدني: 2,407,688,540 ريال سعودي

إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الزيادة كحد أقصى: 2,411,396,405 ريال سعودي

حجم التسهيلات التمويلية الحالية للصندوق: 456,913,600 مليون ريال

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

سعر الوحدة: 8.8 ريال سعودي

عدد الوحدات الاضافية المطروحة مقابل اشتراكات نقدية: 16,853,933 وحدة

كحد أقصى

الحد الادنى للاشتراك: 113 وحدة بقيمة 1000 ريال

الحد الأعلى للاشتراك: 7,954,545 **وحدة بقيمة:** 70,000,000 ريال

رقم الطلب | اسم الفرع | رقم الفرع | تاريخ الطلب

معلومات المشترك للمؤسسات والشركات

الاسم..... الجنسية.....

نوع المؤسسة المالية ☐ شركات ☐ مؤسسات حكومية ☐ صناديق استثمارية ☐ وقف خيرى ☐ أخرى

رقم السجل..... تاريخ الاصدار..... تاريخ الأنتهاء..... عنوان العميل.....

ص ب..... المدينة..... الرمز البريدى..... رقم الهاتف..... البريد الالكتروني.....

معلومات الاشتراك

عدد الوحدات (رقماً)..... (كتابة)..... وحدة

إجمالي مبلغ الاشتراك (رقماً)..... (كتابة)..... ريال سعودي

رسوم الاشتراك (رقماً)..... (كتابة)..... ريال سعودي

ضريبة القيمة المضافة (رقماً)..... (كتابة)..... ريال سعودي

إجمالى المبلغ (رقماً)..... (كتابة)..... ريال سعودي

معلومات الدفع

خُصماً من حسابى لدى مصرف الرجحي..... اسم صاحب الحساب البنكى.....

رقم الحساب البنكى (ايبان)

أفوض / نفوض مصرف الرجحي على استقطاع إجمالى مبلغ الاكتتاب من حساب المذكور لدى مصرف الرجحى ووفقا للشروط والاحكام للصندوق.

أسم صاحب الحساب البنكي يجب ان يكون مطابقا لإسم المشترك وسوف يستخدم لتنفيذ الاشتراك ورد الفائض (إن وجد).

حوالة مصرفية..... رقم الحوالة..... اسم صاحب الحساب البنكى.....

رقم الحساب البنكى (ايبان)

أسم صاحب الحساب البنكي يجب ان يكون مطابقا لإسم المشترك وسوف يستخدم لتنفيذ رد الفائض (إن وجد).

شيك مصرف..... رقم الشيك..... اسم البنك.....

في حالة وجود رد فائض سيتم إصدار شيك بأسم المكتتب.

معلومات إيداع الوحدات للمؤسسات والشركات

اسم شركة الوساطة المرخص لها..... رقم المحفظة الاستثمارية.....

يجب ان تكون المحفظة الاستثمارية للمشترك نشطة وسيتم إيداع الوحدات المخصصة في حسابكم الاستثماري وفي حالة عدم وجود محفظة استثمارية على العميل التنسيق مع الوسيط لفتح محفظة استثمارية وموافاتنا بها لإيداع الوحدات المخصصة.

الموافقة والتواقيع

بالتوقيع علي طلب الاشتراك هذا أقر بأننى قد حصلت على نسخة من الشروط والأحكام الخاصة بصندوق الرجحى ريت والملاحق الخاصة بها كما أقر بأنى اطلعت على المخاطر المتعلقة بالاستثمار في الصندوق وفهم ماجاء فيها والموافقة عليها.

الأسم..... التوقيع..... التاريخ.....

للاستخدام الرسمي

تاريخ الايداع..... تاريخ الاستحقاق.....

اسم موظف علاقة العملاء / مدير العلاقة..... التوقيع.....

اسم موظف العمليات..... التوقيع.....

اسم موظف المطابقة والالتزام..... التوقيع.....

إعتماد مدير الصندوق (الاسم)..... التوقيع.....

الجهات المستلمة

مصرف الراجحي
Al Rajhi Bank

يتم إرفاق صورة طبق الأصل من المستندات المطلوبة وفق شروط واحكام اكتتاب صندوق الراجحى ريت

الراجحي المالية
Al Rajhi Capital

الراجحي ريت
Al Rajhi REIT

طلب اشتراك في صندوق الراجحي ريت للأفراد

تاريخ بداية الاشتراك:

تاريخ انتهاء الاشتراك:

عدد الوحدات العينية: 26,404,494 وحدة

إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الزيادة كحد أدني: 2,407,686,540 ريال سعودي

إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الزيادة كحد أقصى: 2,411,396,405 ريال سعودي

حجم التسهيلات التمويلية الحالية للصندوق: 456,913,600 مليون ريال

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

سعر الوحدة: 8.8 ريال سعودي

عدد الوحدات الاضافية المطروحة مقابل اشتراكات نقدية:16,853,933 وحدة

كحد أقصى

الحد الادنى للاشتراك: 113 وحدة بقيمة 1000 ريال

الحد الأعلى للاشتراك:7,954,545 **وحدة بقيمة:** 70,000,000 ريال

رقم الطلب | اسم الفرع | رقم الفرع | تاريخ الطلب

معلومات المشترك للأفراد

الاسم الاول..... اسم الأب..... اسم الجد..... اسم الجد الثاني..... اسم العائلة.....

الجنس ☐ ذكر ☐انثى نوع الهوية ☐ هوية وطنية ☐اقامة ☐ دفتر العائلة

رقم الهوية/الإقامة..... الجنسية..... تاريخ الاصدار..... تاريخ الأنتهاء.....

تاريخ الميلاد..... مكان الميلاد..... عنوان العميل.....

ص ب..... المدينة..... الرمز البريدى..... رقم الجوال..... البريد الالكتروني.....

تفاصيل الاشتراك للتابعين (للسعوديين فقط)

أفراد العائلة المضافين للطلب والمشمولين في دفتر العائلة	صلة القرابة	رقم السجل المدنى
-1		
-2		
-3		
-4		
-5		
-6		
-7		
-8		
-9		
-10		

معلومات الاشتراك

عدد الوحدات للفرد (رقماً)..... (كتابة)..... وحدة

إجمالي عدد الوحدات (رقماً)..... (كتابة)..... وحدة

إجمالي مبلغ الاشتراك (رقماً)..... (كتابة)..... ريال سعودي

رسوم الاشتراك (رقماً)..... (كتابة)..... ريال سعودي

ضريبة القيمة المضافة (رقماً)..... (كتابة)..... ريال سعودي

إجمالى المبلغ (رقماً)..... (كتابة)..... ريال سعودي

معلومات الحساب البنكى

اسم البنك: مصرف الرجحي اسم صاحب الحساب البنكى.....

رقم الحساب البنكى (ايبان)

أفوض / نفوض مصرف الرجحي على استقطاع إجمالى مبلغ الاكتتاب من حساب المذكور بالنموذج لدى مصرف الرجحى ووفقا للشروط والاحكام للصندوق.

أسم صاحب الحساب البنكي يجب ان يكون مطابقا لإسم المشترك وسوف يستخدم لتنفيذ الاشتراك ورد الفائض (إن وجد).

معلومات إيداع الوحدات

اسم شركة الوساطة المرخص لها..... رقم المحفظة الاستثمارية.....

يجب ان تكون المحفظة الاستثمارية للمشترك نشطة وسيتم إيداع الوحدات المخصصة في حسابكم الاستثماري وفي حالة عدم وجود محفظة استثمارية سيتم انشاء محفظة استثمارية بالراجحى المالية لإيداع الوحدات المخصصة.

في حالة الوكالة

اسم الوكيل..... رقم السجل المدنى للوكيل..... ص ب..... المدينة..... الرمز البريدى.....

رقم الجوال..... البريد الالكتروني.....

الموافقة والتواقيع

بالتوقيع علي طلب الاشتراك هذا أقر بأننى قد حصلت على نسخة من الشروط والأحكام الخاصة بصندوق الراجحى ريت والملاحق الخاصة بها كما أقر بأنى اطلعت على المخاطر المتعلقة بالاستثمار في الصندوق وفهم ماجاء فيها والموافقة عليها.

اسم العميل..... التوقيع..... التاريخ.....

للاستخدام الرسمي

اسم وتوقيع الموظف المختص..... التوقيع.....

اعتماد مدير الفرع..... الختم

الجهات المستلمة

مصرف الراجحي
Al Rajhi Bank

يتم إرفاق صورة طبق الأصل من المستندات المطلوبة وفق شروط واحكام اكتتاب صندوق الراجحى ريت