



تمت الموافقة على طرح وحدات صندوق الراجحي "ريت" طرحاً عاماً من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ 1439/03/30 هـ والموافق 2017/12/18 م.

## الشروط والأحكام

### صندوق الراجحي ريت

(صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية)



### شركة الراجحي المالية

#### مدير الصندوق

إجمالي حجم الصندوق المستهدف: 1,621,912,690 ريال سعودي  
حجم الطرح للجمهور: 426,701,300 ريال سعودي بما يعادل 34.92% من رأس مال الصندوق  
رأس مال الصندوق: 1,222,006,090 ريال سعودي  
إجمالي عدد وحدات الصندوق بعد الطرح: 122,200,609 وحدة  
سعر الوحدة: 10 ريال سعودي  
عملة الصندوق: الريال السعودي

2017/12/18 م

الموافق 1439/03/30 هـ

## إشعار هام

تحتوي هذه الشروط والأحكام على معلومات تفصيلية تتعلق بصندوق الراجحي ريت ("الصندوق") وبعملية طرح الوحدات في الصندوق ("الوحدات"). وعند التقدم للاشتراك في الصندوق، سيعامل 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](http://www.alrajhi-capital.com))، أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية ("الهيئة") ([www.cma.org.sa](http://www.cma.org.sa)) أو الموقع الإلكتروني لشركة السوق المالية السعودية (تداول) ([www.tadawul.com.sa](http://www.tadawul.com.sa)).

ويجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذه الشروط والأحكام كاملة قبل شراء الوحدات في الصندوق حيث ينطوي الاستثمار في الصندوق على بعض المخاطر ذات مستوى متوسط إلى مرتفع، التي قد لا تتناسب مع جميع المستثمرين. ومن ثم يجب على المستثمرين المحتملين أن يكون لديهم الاستعداد لتحمل المخاطر المرتبطة بأي استثمار في الصندوق، والوارد وصفها في الفقرة 2 (ز) من هذه الشروط والأحكام.

وقد تم إعداد هذه الشروط والأحكام من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية)، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية مسجلة بموجب سجل تجاري رقم 1010241681، مرخصة كشخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم 37-07068. وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 1-193-2006 المؤرخ في 19/06/1427 هـ (الموافق لـ 07/07/2006 م) ("لائحة صناديق الاستثمار العقاري") وأحكام التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 6-130-2016 المؤرخ في 23/1/1438 هـ (الموافق 24/10/2016 م) ("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.

ويتحمل مدير الصندوق المسؤولية الكاملة عن دقة وصحة المعلومات الواردة في الشروط والأحكام الماثلة، 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 بتاريخ إصدارها، 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 مسؤولية 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 فرخص 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 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 والأحكام). ولا يُقصد من هذه الشروط والأحكام أو أي معلومات شفوية 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 المستخدمة، 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 يُنظر إليها على أنها تُشكّل "إفادات مستقبلية". ويمكن تحديد هذه الإفادات بصفة عامة من خلال استخدام كلمات تدل على المستقبل مثل "يخطط" أو "يُقدّر" 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 تُعد 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 تُعبر عنها هذه الإفادات المستقبلية سواء صراحةً أو ضمناً. وبعض هذه المخاطر والعوامل التي قد تحدث هذا التأثير مبيّنة بالتفصيل في أقسام أخرى من هذه الشروط والأحكام (لمزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى الفقرة 2 (ز) من هذه الشروط والأحكام). وفي حال تحقق 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 والسوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى هذه الشروط والأحكام.
3. يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
4. مع مراعاة الإفصاحات المذكورة في هذه الشروط والأحكام، يقر مدير الصندوق بوجود/عدم وجود تضارب مصالح مباشرة/غير مباشرة بين:
  - مدير الصندوق.
  - مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
  - مالك/مالكة العقارات المرتبطة بالصندوق (مع العلم أن مدير الصندوق هو مستثمر في صندوق الراجحي للدخل العقاري ومديراً له).
  - مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.
5. يُقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق: لم يتم إخضاعهم لأي دعاوى إفلاس أو إفسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مُخلّة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.
6. يقر مدير الصندوق بأن العضوين المستقلين، مطابقان لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وكذلك سينطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق طيلة عمر الصندوق.
7. يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي أنشطة عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق "شركة الراجحي المالية" يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.
8. يقر مدير الصندوق أنه لا توجد حالات لتضارب في المصالح والتي من شأنها أن تؤثر على مدير الصندوق في القيام بواجباته تجاه الصندوق.
9. يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في الفقرة 2 (ي) (الرسوم) من هذه الشروط والأحكام.
10. يقر مدير الصندوق أنه لن يتم إدراج الصندوق إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقارات لصالح الصندوق، وفي حال عدم استكمال ذلك خلال (60) ستون يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الأولي، سيتم إرجاع كامل مبالغ الاشتراك للمستثمرين.
11. يقر مدير الصندوق أنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق. وسوف يلتزم مدير الصندوق أعضاء مجلس الإدارة بإبلاغ المجلس عن مصالحهم الشخصية المباشرة أو غير المباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق على أن يُسجل في محضر الاجتماع. وسوف يضمن مدير الصندوق بأن لا يشترك العضو ذي المصلحة في أي تصويت على القرارات الصادرة في هذا الشأن.
12. يقر مدير الصندوق بأنه قد تم الإفصاح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الاشتراك في الصندوق وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير التي تم ذكرها في هذه الشروط والأحكام.
13. يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من 50% من مالكي الوحدات، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:
  - التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛
  - التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛
  - التغيير الذي قد يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛
  - أي زيادة في رأس مال الصندوق.
14. يقر مدير الصندوق أنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول وسيعمل مدير الصندوق والمدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمراقب الشرعي ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق إلى خسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي تصرف غير متعمد يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق. فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤولية عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرف بحسن نية ويثبت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم – مسبقاً بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق – بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.
15. يقر مدير الصندوق بأن جميع التعاملات مع الأطراف ذات علاقة قد تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى أسس تجارية ملائمة وعادلة ولن تؤثر سلباً بأي شكل من الأشكال على أداء الصندوق وملاكه.
16. يقر مدير الصندوق بأنه لم يمنح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض نقدي أو غير نقدي لأي من الأطراف في الصندوق أو خارجه غير ماتم ذكره في الشروط والأحكام.
17. يقر مدير الصندوق بأنه تم الإفصاح عن جميع الشروط والأحكام والمعلومات التي يمكن أن تؤثر على قرار الاشتراك في الصندوق والمستثمرين فيه.
18. يقر مدير الصندوق بأن ملاك العقار الحاليين والمستأجرين المستقبليين ليسوا عرضة حجز أو تحفظ على ممتلكاتهم أو حساباتهم.
19. يقر مدير الصندوق بعدم التصرف و البيع في الوحدات العائدة ملكيتها الى مدير الصندوق خلال مدة لا تقل عن 24 شهر من تاريخ إدراج صندوق الراجحي ريت في السوق المالية السعودية (تداول).

## مدير الصندوق

شركة الراجحي المالية

تقاطع طريق الملك فهد مع شارع موسى بن نصير

ص.ب: 5561

الرياض، 11432

المملكة العربية السعودية

الهاتف: +966112119292

الموقع الإلكتروني: [www.alrajhi-capital.com](http://www.alrajhi-capital.com)

الراجحي المالية  
Al Rajhi Capital



## أمين الحفظ

شركة كسب المالية

حي المروج - طريق العليا العام

مقابل العزيزية مول

ص.ب: 395737

الرياض 11375

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: [www.kasbcapital.com](http://www.kasbcapital.com)

كسب المالية  
KASB 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

المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: [www.pkf.com/saudi-arabia](http://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

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: [www.kslaw.com](http://www.kslaw.com)

KING & SPALDING

## البنوك المستلمة

مصرف الراجحي

طريق العليا

ص.ب: 28

الرياض 11411

الموقع الإلكتروني: [www.alrajhibank.com.sa](http://www.alrajhibank.com.sa)

مصرف الراجحي  
Al Rajhi Bank



## هيئة السوق المالية

مبنى هيئة السوق المالية

طريق الملك فهد

ص.ب: 87171

الرياض 11642

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: [www.cma.org.sa](http://www.cma.org.sa)

هيئة السوق المالية  
Capital Market Authority





#### شركة السوق المالية السعودية (تداول)

طريق الملك فهد - العليا 6897

وحده رقم: 15

الرياض 12211-3388

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: [www.tadawul.com.sa](http://www.tadawul.com.sa)



#### شركة بصمة لإدارة العقارات

ص.ب: 27172

الرياض 11417

المملكة العربية السعودية

الرقم الموحد: 920002033

هاتف: 0114456060

الموقع الإلكتروني: [www.gobussma.com](http://www.gobussma.com)



#### Colliers International

برج الفيصلية

ص.ب: 5678

الرياض 11432

المملكة العربية السعودية

هاتف: 0112737775

الموقع الإلكتروني: [www.colliers.com](http://www.colliers.com)



#### شركة سنشري 21 السعودية

ص.ب: 300374

الرياض 11372

المملكة العربية السعودية

هاتف: 0114000360

الموقع الإلكتروني: [www.century21saudi.com](http://www.century21saudi.com)



#### شركة أولات للتنمية المحدودة

ص.ب: 62244

الرياض 11585

المملكة العربية السعودية

هاتف: 0112178999

الموقع الإلكتروني: [www.olaat.com](http://www.olaat.com)

# جدول المحتويات

|    |                                                   |
|----|---------------------------------------------------|
| 3  | إشعار هام                                         |
| 4  | دليل الصندوق                                      |
| 8  | تعريفات                                           |
| 9  | الملخص التنفيذي                                   |
| 9  | نظرة عامة                                         |
| 9  | الأهداف الاستثمارية والاستراتيجية                 |
| 10 | ملخص الصندوق                                      |
| 13 | (1) المقدمة                                       |
| 13 | (2) الشروط والأحكام                               |
| 13 | أ- اسم الصندوق ونوعه                              |
| 13 | ب- عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق              |
| 13 | ج- مدة الصندوق                                    |
| 13 | د- أهداف الصندوق                                  |
| 13 | هـ- غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية               |
| 14 | و- ملخص استراتيجيات الصندوق                       |
| 40 | ز- مخاطر الاستثمار في الصندوق                     |
| 46 | ح- الاشتراك                                       |
| 53 | ط- الرسوم والأتعاب والعمولات                      |
| 58 | ي- تقييم أصول الصندوق                             |
| 61 | ك- تداول وحدات الصندوق                            |
| 61 | ل- إجراءات انقضاء الصندوق                         |
| 61 | م- مجلس إدارة الصندوق                             |
| 63 | ن- مدير الصندوق                                   |
| 65 | س- أمين الحفظ                                     |
| 65 | ع- المطور                                         |
| 65 | ف- المحاسب القانوني                               |
| 65 | ص- القوائم المالية                                |
| 65 | ق- تضارب المصالح                                  |
| 67 | ر- رفع التقارير لمالكي الوحدات                    |
| 68 | ش- معلومات أخرى                                   |
| 69 | ت- إجراء تعديلات على الشروط والأحكام              |
| 69 | ث- النظام المطبق وتسوية النزاعات                  |
| 70 | الملحق أ - ملخص الإفصاح المالي                    |
| 73 | الملحق ب - الضوابط الشرعية                        |
| 74 | نموذج الاشتراك (للسعوديين)                        |
| 76 | نموذج الاشتراك (للشركات / المقيمين غير السعوديين) |

"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 2005-83-1 بتاريخ 21-5-1426 هـ (الموافق 28-6-2005 م) حسب تعديلاتها أو إعادة تشريعها من وقت لآخر.

"يوم العمل" يعني أي يوم تفتح فيه الشركات المالية أبوابها للعمل في الرياض بالمملكة العربية السعودية.

"رأس المال" يعني المبالغ المجمعة من المستثمرين في 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 مغلقة 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 المبدئية" تشير إلى محفظة الأصول التي يمتلكها الصندوق في تاريخ الإدراج على النحو الوارد بالتفصيل في هذه الشروط والأحكام؛

"فترة الطرح الأولي" تعني الفترة التي يتم خلالها طرح الوحدات في الصندوق والتي تستمر لمدة 10 أيام عمل اعتباراً من 2018/01/01، وتستمر حتى 2018/01/14.

"الاستثمار" يعني أي أصل عقاري يستحوذ عليه الصندوق.

"تاريخ الإدراج" يشير إلى المعنى الوارد في الفقرة 2 (ج) من هذه الشروط والأحكام.

"أتعاب الإدارة" تشير إلى نفس المعنى الوارد في الفقرة 2 (ي) (1) من هذه الشروط والأحكام.

"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.

"لوائح صناديق الاستثمار العقاري" تعني اللوائح 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 لقرارها رقم 2016-130-6 المؤرخ في 23/1/1438 هـ (الموافق 24/10/2016 م).

"الطرف ذو العلاقة" يعني أي 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 أو مسيطر على أي من الأشخاص 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.

"ضوابط الشريعة" تعني الضوابط الشرعية الخاصة بالصندوق والمعتمدة من جانب الهيئة الشرعية والتي بناءً عليها يحدد الصندوق صلاحية الاستثمارات، على النحو الوارد في الملحق (ج).

"شركة ذات غرض خاص" تعني شركة ذات مسؤولية محدودة يتم تأسيسها من قبل أمين الحفظ تحتفظ بملكية أصول الصندوق.

"نموذج الاشتراك" يعني الاتفاق الذي يتقدم بناء عليه كل مستثمر لاستحواذ الوحدات.

"الشروط والأحكام" تعني هذه الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق المؤرخة في 2017/12/19 م.

"الوحدة" تعني إحدى وحدات الصندوق.

"مالك الوحدات" يعني المستثمر الذي يقوم بالاستثمار في واحدة أو أكثر من الوحدات عن طريق تملكها.

"سعر الوحدة" يعني 10 ريال سعودي في يوم الإدراج، ثم بعد ذلك صافي قيمة الأصول لكل وحدة على النحو المحدد وفقاً للفقرة 2 (ك) من هذه الشروط والأحكام.

"يوم التقييم" يشير إلى نفس المعنى الوارد في الفقرة 2 (ك) (2) 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.

## الملخص التنفيذي

ينبغي قراءة هذا الملخص كمقدمة لهذه الشروط والأحكام، ولا يجوز الاعتماد عليه بمفرده في معزل عن المعلومات التي وردت بشكل أكثر تفصيلاً في هذه الشروط والأحكام. وأي قرار للاستثمار يجب أن يقوم على أساس النظر في الشروط والأحكام ككل.

## نظرة عامة

إن صندوق الراجحي ريت هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية. وعقب تاريخ الإقفال، يتم إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية ويتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح المعمول بها. وتكون مدة الصندوق 99 سنة من تاريخ الإدراج، قابلة للتجديد لفترة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق ومن ثم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

يدار الصندوق من قبل شركة الراجحي المالية، وهي شركة مساهمة مقفلة، مخصصة من قبل هيئة السوق المالية كـ "شخص المرخص له" بموجب ترخيص رقم 07068-37 بتاريخ 1429/3/10 هـ الموافق 2008/3/18 م. ويشار إلى أن شركة الراجحي المالية شركة مستقلة ومملوكة بالكامل كذراع استثماري لمصرف الراجحي.

وكما بتاريخ هذه الشروط والأحكام، تدير شركة الراجحي المالية صندوق الراجحي للدخل العقاري وصندوق الراجحي العقاري الخليجي. وسيستحوذ الصندوق على عقارات من قبل صندوق الراجحي للدخل العقاري بقيمة 1,005,211,390 ريال سعودي إضافة إلى عقارات من قبل صندوق الراجحي العقاري الخليجي بقيمة 190,000,000 ريال سعودي، وطرح الوحدات في الصندوق كما هو مبين في هذه الشروط والأحكام.

## الأهداف الاستثمارية والاستراتيجية

إن الهدف الاستثماري للصندوق هو الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزع 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 يناير وشهر يوليو 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.

يعتزم الصندوق تحقيق أهدافه وتعزيز قيمة رأس المال المستثمر من مالكي الوحدات عن طريق: (أ) الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري؛ (ب) إعادة استثمار الأرباح الرأس المالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري بما يخدم مصالح مالكي الوحدات، وذلك بعد توزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية على مالكي الوحدات؛ (ج) استثمار ما لا يزيد عن 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في التطوير العقاري، سواء أكانت لعقارات مملوكة من قبله أم لم تكن، أو لتجديد أو لإعادة تطوير تلك العقارات.

كما تتركز سياسة التوزيع الجغرافي في الصندوق على الاستثمار بشكل رئيسي في الأصول العقارية داخل المملكة العربية السعودية، وفي حال وجود فرص استثمارية مميزة من الممكن أن يستثمر الصندوق في أصول استثمارية خارج المملكة العربية السعودية شريطة ألا تتجاوز ما نسبته 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

يجوز لمدير الصندوق الحصول على تمويل متوافق مع الضوابط الشرعية لزيادة كفاءة وإداء الصندوق وتمويل التزاماته بحيث لا تتجاوز هذه النسبة 50% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

## ملخص الصندوق

|                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| اسم الصندوق ونوعه                                                                                                                         | اسم الصندوق هو "صندوق الراجحي ريت"، وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية، 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، وتوزع نسبة محددة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية نقداً على مالكي الوحدات خلال مدة الصندوق، وذلك بشكل نصف سنوي، تتكون محفظة الصندوق المبدئية من عدد 13 أصل عقاري مكتملة التطوير ومدرجة للدخل في نهاية كل من شهر يناير وشهر يوليو 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.                                                                                                                                               |
| سعر الوحدة الأولي                                                                                                                         | 10 ريال سعودي.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| الحد الأدنى لعدد الوحدات خلال فترة الطرح الأولي                                                                                           | 100 وحدة.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| الحد الأدنى لمبلغ الاشتراك خلال فترة الطرح الأولي                                                                                         | 1,000 ريال سعودي.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| عدد الوحدات المطروحة للجمهور خلال فترة الطرح الأولي                                                                                       | 42,670,130 وحدة.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| المبلغ المقرر جمعه خلال فترة الطرح الأولي بما يعادل 34.92% من إجمالي وحدات الصندوق بعد اتمام الطرح العام وهو الحد الأدنى لبدء عمل الصندوق | 426,701,300 ريال سعودي.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| الحد الأقصى لمبلغ الاشتراك النقدي خلال فترة الطرح الأولي                                                                                  | 60,000,000 ريال سعودي.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| عدد الوحدات الصادرة مقابل المساهمات العينية                                                                                               | 79,530,479 وحدة.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| مجموع قيمة الاشتراك العيني                                                                                                                | 795,304,790 ريال سعودي.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| إجمالي حجم الصندوق المستهدف                                                                                                               | 1,621,912,690 ريال سعودي.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| فترة الطرح الأولي                                                                                                                         | ستكون فترة الطرح لمدة 10 أيام عمل وستبدأ من تاريخ 2018/1/1 إلى تاريخ 2018/1/14 ويجوز تمديد فترة ماثلة بعد موافقة هيئة السوق المالية.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| إجمالي عدد وحدات الصندوق بعد الطرح                                                                                                        | 122,200,609 وحدة.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 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 1436/7/15 هـ (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، وقابلة للتجديد لمدة ماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق ومن ثم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| مستوى المخاطرة                                                                                                                            | متوسط إلى مرتفع. لمزيد من المعلومات يرجى قراءة الفقرة (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 يناير وشهر يوليو 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 مئتين 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"). ولمزيد من التفاصيل يمكن الرجوع للفقرة (ك) - تقييم أصول الصندوق من هذه الشروط والأحكام.                                                                         |
| التمويل                           | يجوز لمدير الصندوق الحصول على تمويل متوافق مع المعايير الشرعية. بحيث لا تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه عن 50% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.                                                                                                                                                                                                                                   |
| الالتزام بضوابط الشريعة الإسلامية | يقوم الصندوق بالاستثمار والتعامل بطريقة تتوافق مع ضوابط 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 لرأس مال الصندوق، 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% 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 رسماً بقيمة 100,000 ريال سعودي سنوياً تحتسب بشكل يومي وتُدفع 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 أو لبيع أي استثمار. وتُدفع رسوم نقل الملكية عند استكمال كل عملية استحواذ أو بيع للعقار ولن تطبق هذه الرسوم على العقارات الحالية محل محفظة الاستثمار المبدئية، إلا أنه سيتم تطبيق هذه الرسوم على كل من عقار بلو تاور و مجمع مستودعات اللؤلؤة. |
| أتعاب هيكل التمويل                | يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكل 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 30,000 ريال سعودي سنوياً، كمبلغ مقطوع تحتسب على الصندوق بشكل يومي وتُدفع بشكل نصف سنوي.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

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 أتعاب 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.

ولا توجد أتعاب إدارة ممتلكات لأصول الصندوق الأخرى 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 ستم بالتفاوض على أساس تجاري بحث ومستقل ومتوافق مع أسعار السوق.

أتعاب إدارة الممتلكات

| اسم العقار                     | تاريخ بدء العقد                        | تاريخ انتهاء العقد                     | مدة العقد      | يدار العقار من قبل                                     |
|--------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------|
| لولو هايبرماركت- الرياض        | 1 ديسمبر 2014                          | 25 ابريل 2029                          | 14.4 سنة       | يتم إدارة العقار بشكل كامل من قبل المستأجر             |
| أنوار بلارا - الرياض           | 24 يونيو 2015                          | 3 مارس 2025                            | 10 سنوات هجرية |                                                        |
| نرجس بلارا- الرياض             | 24 يونيو 2015                          | 3 مارس 2025                            | 10 سنوات هجرية |                                                        |
| راما بلارا- الرياض             | 24 يونيو 2015                          | 3 مارس 2025                            | 10 سنوات هجرية |                                                        |
| مكتبة جرير- الرياض             | 1 يوليو 2013                           | 21 يونيو 2018                          | 5 سنوات        |                                                        |
| مدرسة الفارس العالمية - الرياض | 1 يوليو 2011                           | 27 يونيو 2026                          | 15 سنة         |                                                        |
| بنده - خميس مشيط               | 24 مارس 2014                           | 22 مارس 2029                           | 15 سنة         |                                                        |
| هايير بنده - المزوة، جدة       | 12 نوفمبر 2013                         | 10 نوفمبر 2028                         | 15 سنة         |                                                        |
| بنده - الروضة، جدة             | 27 فبراير 2014                         | 25 فبراير 2029                         | 15 سنة         |                                                        |
| بنده - مدائن الفهد، جدة        | 4 سبتمبر 2014                          | 2 سبتمبر 2029                          | 15 سنة         |                                                        |
| بلو تاور، الخبر *              | لم يبدأ وسوف يبدأ فورغ<br>إفراغ العقار | لم يبدأ وسوف يبدأ فورغ<br>إفراغ العقار | 5 سنوات        | يتم إدارة العقار بشكل كامل من قبل المستأجر             |
| مستودعات اللؤلؤة، الرياض *     | لم يبدأ وسوف يبدأ فورغ<br>إفراغ العقار | لم يبدأ وسوف يبدأ فورغ<br>إفراغ العقار | 5 سنوات        |                                                        |
| مركز الأندلس - جدة             | 1 أغسطس 2017                           | 1 أغسطس 2020                           | 3 سنوات        | شركة أولات (مدير عقار مستقل<br>ومتخصص بإدارة العقارات) |

\* يبدأ عقد عقار بلو تاور و مستودعات اللؤلؤة بعد اتمام نقل ملكية العقارين وذلك بعد اتمام الطرح الأولي. يتم التفاوض عليها حسب الأسعار السائدة في السوق ويتم احتسابها بناءً على التكلفة الفعلية ويتم الإفصاح عنها لمالكي الوحدات. ومن المتوقع أن تبلغ التكاليف كحد أقصى 0.05% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق.

أتعاب التقييم العقاري

يدفع الصندوق رسوم رقابية بقيمة 7.500 ريال سعودي سنوياً، تُحتسب بشكل يومي وتُدفع على أساس سنوي.

يدفع الصندوق رسوم نشر بقيمة 5.000 ريال سعودي سنوياً، تُحتسب بشكل يومي وتُدفع على أساس سنوي.

رسوم رقابية لهيئة السوق المالية

رسوم نشر المعلومات على موقع السوق المالية السعودية

لا يوجد في الوقت الحالي.

أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين

يتحمل الصندوق جميع مصاريف الصفقات، لأي أصل وما يتعلق به من دراسات وفحص، والتكاليف الاستشارية والقانونية. ولا تشمل هذه المصاريف رسوم نقل الملكية وتدفع هذه المصاريف من قبل الصندوق 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.

مصاريف الصفقات

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| رسوم التطوير                                   | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| عمولة الوساطة                                  | <p>يتحمل الصندوق كامل مبلغ عمولة الوساطة وهي بحد أقصى 2.5% من قيمة الإستحواذ لأي أصل عقاري ولن تطبق هذه الرسوم على جميع العقارات المكونة لمحفظة الاستثمار المبدئية.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| رسوم التسجيل في السوق المالية السعودية (تداول) | <p>من المتوقع أن يدفع الصندوق الرسوم الآتية للتسجيل في السوق المالية السعودية (تداول):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مالك وحدات وبحد أقصى 500,000 ريال سعودي تُدفع إلى السوق المالية السعودية (تداول) في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات؛ و</li> <li>• 400,000 ريال سعودي تُدفع سنوياً إلى السوق المالية السعودية (تداول) في مقابل إدارة سجل لمالكي الوحدات.</li> </ul> <p>قد تتغير هذه الرسوم وفقاً لأسعار الخدمة المقدمة من السوق المالية السعودية (تداول).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية (تداول) | <p>من المتوقع أن يدفع الصندوق للسوق المالية السعودية (تداول) رسوم الإدراج الآتية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50,000 ريال سعودي رسوم إدراج أولية؛ و</li> <li>• 0.03% من القيمة السوقية للصندوق سنوياً (بحد أدنى 50,000 ريال سعودي وبحد أقصى 300,000 ريال سعودي).</li> </ul> <p>قد تتغير هذه الرسوم وفقاً لأسعار الخدمة المقدمة من السوق المالية السعودية (تداول).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| مصاريف التمويل                                 | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| مصاريف أخرى                                    | <p>سيتحمل الصندوق المصروفات والأتعاب الأخرى وهي المصاريف المستحقة لأشخاص آخرين يتعاملون مع الصندوق، وعلى سبيل المثال لا للحصر رسوم التأمين وأتعاب المحامين والركاة 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| حقوق التصويت         | <p>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 الاجتماع لإقرار أي "تغيير أساسي" على الصندوق حسب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.</p> <p>لأغراض هذه الشروط والأحكام، يُقصد بمصطلح "التغيير الأساسي" أي من الحالات الآتية:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته.</li> <li>2) التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.</li> <li>3) التغيير الذي يكون له تأثير في وضع مخاطر الصندوق.</li> <li>4) أي زيادة في رأس مال الصندوق.</li> </ol> |
| القيود على التحويلات | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| التقارير             | <p>يقوم مدير الصندوق بتزويد مالكي الوحدات بتقارير نصف سنوية وتقارير سنوية تتضمن المعلومات المطلوبة بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة وغيرها من الأنظمة المعمول بها من قبل هيئة السوق المالية.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| عوامل المخاطرة       | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| النظام النافذ        | <p>يخضع الصندوق إلى أنظمة المملكة العربية السعودية واللوائح النافذة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية أو الجهات الأخرى ذات العلاقة.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## 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. وتم 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 ومالكه الوحدات، والتي تأسس الصندوق بموجبها. وبعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية، يتم نقل ملكية محفظة الاستثمار المبدئية إلى الصندوق ومن ثم إدراج وحدات الصندوق 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.

ب- عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق

العنوان: شركة الراجحي المالية - تقاطع طريق الملك فهد مع شارع موسى بن نصير - حي العليا - ص.ب: 5561 - الرياض، 11432 - المملكة العربية السعودية  
الموقع الإلكتروني: [www.alrajhi-capital.com](http://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") وإنتاحتها للتداول. 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- أهداف الصندوق

إن الهدف الاستثماري للصندوق هو الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيلي، وتوزع 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 يناير وشهر يوليو 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- غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية

يستهدف الصندوق توزيع أرباح نقدية للمستثمرين بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية وذلك بشكل نصف سنوي في نهاية كل من شهر يناير وشهر يوليو من كل سنة تقويمية، باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية التي من الممكن أن يتم إعادة استثمارها في أصول جديدة و/أو في تجديد أصول الصندوق بما يخدم مصالح مالكي الوحدات. ويعتزم مدير الصندوق مواصلة البحث المستمر عن فرص استثمار أخرى. وحيث إن الصندوق سوف يستثمر في المقام الأول في الأصول العقارية المطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيلي 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 إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيلي ودوري وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة؛ و(ب) ألا يستثمر الصندوق في أراضي بيضاء. يسعى الصندوق بشكل عام للاستحواذ على أو الاستثمار في الأصول العقارية التجارية والمكتبية والتعليمية والمخازن المدرة للدخل والتي تقع بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية، باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة.

## و- ملخص استراتيجيات الصندوق

إن الهدف الرئيسي للصندوق هو تحقيق توزيعات نقدية دورية للمستثمرين من استثماره في الأصول العقارية. كما يهدف الصندوق إلى تنمية رأس المال المستثمر في 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، باستثناء الأرباح الناشئة عن بيع العقارات والاستثمارات الأخرى لمالكي الوحدات) والعوائد الناتجة عن بيع الاستثمارات في أصول استثمارية عقارية بما يخدم مصالح مالكي الوحدات، وذلك بعد توزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباحه على مالكي الوحدات؛ (ب) الزيادة المحتملة في قيمة رأس المال الناتجة عن تحسن مستوى العوائد على المدى الطويل؛ (ج) تحسين استغلال العقارات غير المستغلة بالطرق المثلى بشكل أفضل.

كما يعتزم الصندوق زيادة القيمة والعوائد للمستثمرين عن طريق تحسين صافي الدخل التشغيلي وذلك من خلال تخفيض المصروفات جزئياً عبر الاستفادة من مفهوم اقتصاديات الحجم الكبير، والتي تتوفر للصندوق باعتبار حجم وتنوع استثماراته بحيث توفر قاعدة أوسع لتحصيل 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 أصول الصندوق:

مع العلم أن الصندوق سيستثمر في المقام الأول في الأصول العقارية المطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، فإنه أيضاً قد يستثمر في مشاريع التطوير العقاري، شريطة أن (أ) يستثمر في الأصول العقارية المطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري بما لا يقل عن 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة؛ و(ب) ألا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء وتكون محفظة الإستثمار المبدئية من عدد 13 أصل عقاري مكتمل التطوير ومدر للدخل

### 2. سياسات تركيز الاستثمار:

يشير الجدول أدناه إلى النسب التي تتقيد بها استثمارات الصندوق من حيث إجمالي رأس مال الصندوق:

| نوع الاستثمار                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | نسبة التخصيص                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| استثمارات عقارية (أصول مدرة للدخل) في القطاعات التجارية والمكتبية والتعليمية 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                              |
| – الاستثمار في الشركات العقارية المدرجة في السوق المالية السعودية.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                              |
| – صناديق الاستثمار العقارية المتداولة المتوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية المدرجة في السوق المالية السعودية أو الصناديق العقارية العامة المرخصة من هيئة السوق المالية أو هيئات تنظيمية خليجية و/أو أجنبية وفقاً 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 والمرخصة من هيئة السوق المالية، وذلك مع الإلتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره. | لا تزيد عن 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.                                           |
| – استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                              |

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

يجوز للصندوق، الحصول على تمويل متوافق مع المعايير 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، يكون لمدير الصندوق أو مجلس إدارة الصندوق الحق بتحرير أي مستندات تمويل ورهن أصول الصندوق الأساسية لأحد المقرضين أو أي من الشركات التابعة لهم.

بتاريخ 9 أبريل 2015م حصل صندوق الراجحي للدخل العقاري مالك بعض العقارات المكونة لمحفظه الاستثمار المبدئية 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 ب عام 2021م بمبلغ وقدره 148,194,481 ريال سعودي. مقابل رهن العقارات التالية والعائدة مليكتها لصندوق الراجحي للدخل العقاري:

1. مكتبة جرير

2. لولو هايبر ماركت - الرياض

3. أنوار بلارا

4. النرجس بلارا

5. راما بلارا

6. مدرسة الفارس

7. بنده المروه- جده

وسوف يتم تحويل هذا التمويل إلى صندوق الراجحي ريت بحسب التكلفة الفعلية و بدون أي مصاريف إضافية، حيث يبلغ معدل الفائدة السنوية 3.78% تدفع على دفعتين سنوياً 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، تفاصيل الدفعات السنوية لمبلغ فائدة التمويل و مبلغ سداد التمويل:

| السنة | الدفعه السنوية لهامش ربح مبلغ التمويل | نسبة مبلغ الفائدة السنوية للتمويل الى إجمالي الإيجار المستهدف |
|-------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 2017  | 15,340,163                            | 14.68%                                                        |
| 2018  | 15,340,163                            | 14.66%                                                        |
| 2019  | 15,340,163                            | 14.32%                                                        |
| 2020  | 10,457,962                            | 9.62%                                                         |
| السنة | مبلغ التمويل الواجب سداه              |                                                               |
| 2020  | 259,382,201                           |                                                               |
| 2021  | 148,194,481                           |                                                               |

4. استثمار النقد المتوافر في الصندوق:

يحرص مدير الصندوق على استثمار جميع الأرصدة النقدية للصندوق في أدوات أسواق النقد بشكل مباشر مع البنوك المصنفة 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، و سيكون الاستثمار في أدوات أسواق النقد عن طريق صناديق أسواق النقد ذات الطرح العام والمرخصة من قبل هيئة السوق المالية والمتوافقة مع الضوابط الشرعية للصندوق، والتي تشمل الصناديق المدارة من قبل مدير الصندوق أو شركاته التابعة.

إضافة، يحق لمدير الصندوق استثمار أرصده نقدية في أدوات أسواق النقد قصيرة الأجل منخفضة المخاطر المتوافقة مع أحكام الشريعة وغيرها من الاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل والتي تتسم بالسيولة العالية والمتوافقة مع المعايير الشرعية للصندوق، وذلك من خلال أي من البنوك الخاضعة لمراقبة مؤسسة النقد العربي السعودي بما فيها مصرف الراجحي، أو في صناديق أخرى مرخصة من هيئة السوق المالية مطروحة طرماً عاماً ومدارة من قبل مدير الصندوق أو أي مدير صندوق استثمار آخر.

5. سياسة توزيعات الأرباح:

يهدف مدير الصندوق إلى تقديم توزيعات نقدية نصف سنوية للمستثمرين وذلك في نهاية كل من شهر يناير وشهر يوليو من كل سنة تقويمية. على أن لا تقل هذه التوزيعات عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية. باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية الأساسية والتي يتم إعادة استثمارها في أصول استثمارية أخرى بما يخدم مصالح مالكي الوحدات.

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، إضافة 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.

## 7. 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.

## 8. 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 وديسمبر 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 مثنين اثنين مستقلين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

## 9. 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.

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 في الفقرة (3) أعلاه. وعند إنتهاء القرض وسداد مبلغ التمويل، يتم فك الرهن وتوثيق الصكوك باسم الشركة ذات الغرض الخاص التي سيتم إنشائها من قبل أمين حفظ الصندوق لتملك عقارات الصندوق لصالح مالكي وحدات الصندوق. وإضافة 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.

## 10. الامتثال بالأنظمة:

يلتزم مدير الصندوق في جميع الأوقات بالوائح والأنظمة التي تحكم ملكية العقارات في المملكة، بما في ذلك نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره. ويحق لمدير الصندوق رفض إشترك 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.

## ملخص

|                                                                    |                           |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| عدد العقارات المستحوذة من صندوق الراجحي للدخل العقاري              | 10                        |
| عدد العقارات المستحوذة من صندوق الراجحي العقاري الخليجي            | 1                         |
| عدد العقارات المستهدف استحواذها بالمتحصلات النقدية من الطرح الأولي | 2                         |
| مجموع عدد عقارات الصندوق                                           | 13                        |
| عدد العقارات المطورة تطوير كامل                                    | 13                        |
| عدد العقارات تحت الإنشاء                                           | 0                         |
| نسبة العقارات المدرة للدخل من مجموع الأصول                         | 100%                      |
| نسبة العقارات قيد الإنشاء من مجموع الأصول                          | 0%                        |
| إجمالي تكلفة شراء عقارات الصندوق                                   | 1,620,912,690 ريال سعودي  |
| النقد المتوفر في الصندوق بعد اتمام شراء العقارات المستهدفة         | 1,000,000 ريال سعودي      |
| اجمالي حجم الصندوق المستهدف                                        | 1,621,912,690 ريال سعودي  |
| مجموع إيجارات الأصول العقارية المستهدفة خلال سنة 2016              | 106,756,790 ريال سعودي    |
| مجموع إيجارات الأصول العقارية المستهدفة خلال سنة 2017              | 104,521,530 ريال سعودي    |
| مجموع مساحات البناء للعقارات حسب رخص البناء                        | 279,088.52 م <sup>2</sup> |
| إجمالي نسبة الإشغال (محسوبة بطريقة المتوسط المرجح كما في عام 2018) | 98.93%                    |

جميع المعلومات الموضحة أعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 2017/7/31م الموافق 1438/11/8هـ.

## تفاصيل العقارات واسم البائع

| اسم العقار                     | اسم بائع العقار               |
|--------------------------------|-------------------------------|
| مكتبة جرير - الرياض            | صندوق الراجحي للدخل العقاري   |
| مدرسة الفارس العالمية - الرياض |                               |
| لولو هايبرماركت - الرياض       |                               |
| نرجس بلازا - الرياض            |                               |
| أنوار بلازا - الرياض           |                               |
| راما بلازا - الرياض            |                               |
| هايبير بنده - المروة، جدة      |                               |
| بنده - الروضة، جدة             |                               |
| بنده - مدائن الفهد، جدة        |                               |
| بنده - خميس مشيط               |                               |
| مركز الأندلس - جدة             | صندوق الراجحي العقاري الخليجي |
| بلو تاور، الخبر                | موسى عبدالعزيز الموسى         |
| مستودعات اللؤلؤة، الرياض       |                               |

2. تفاصيل أصول محفظة الاستثمار المبدئية للصندوق:

بعد انتهاء فترة الطرح الأولي، يتم الإستحواذ على العقارات التالية حيث يتم الاستحواذ على العقارات (1) إلى (11) لقاء مقابل عيني بينما يتم الاستحواذ على عقارات (12) و(13) أدناه لقاء مقابل نقدي:  
العقار رقم 1:



|                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| اسم العقار                                                                                                                                     | لولو هايبر ماركت - الرياض                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| نوع العقار                                                                                                                                     | مركز تجاري للبيع بالتجزئة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| المدينة                                                                                                                                        | الرياض                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| الحي                                                                                                                                           | حي النهضة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| الشارع                                                                                                                                         | طريق خريص                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| البائع                                                                                                                                         | صندوق الراجحي للدخل العقاري                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| مساحة الأرض                                                                                                                                    | 19,500 م <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| مساحة البناء (حسب رخصة البناء)                                                                                                                 | 37,539.36 م <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| تكلفة شراء العقار                                                                                                                              | 225,634,585 ريال سعودي                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| نبذة عن عقد الإيجار                                                                                                                            | <p>- يبدأ الإيجار من 1 ديسمبر 2014 وينتهي في 25 أبريل 2029.</p> <p>- مبلغ الإيجار السنوي هو 15,275,000 ريال يتم دفعه بشكل ربع سنوي ، (حيث يستحق دفع المبلغ الإيجاري في اليوم الأول في كل من شهر فبراير ومايو وأغسطس ونوفمبر). ويرتفع بنسبة 7% إلى 16,344,252 ريال في السنة السادسة، ثم يرتفع بنسبة 7% إلى 17,488,348 ريال في السنة الحادية عشر.</p> |
| إبرز شروط عقد الإيجار على المستأجر                                                                                                             | يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانتة الدورية والرئيسية والتأمين عليه                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| المستأجر الرئيسي                                                                                                                               | مجموعة المطلق للاستثمار العقاري                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| المستأجرون من الباطن (العلاقة الإيجارية بين المستأجر من الباطن و المستأجر الرئيسي ولا توجد علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن مع مالك العقار) | لولو هايبر ماركت و العديد من صغار المستأجرين                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)                                                                                              | 1435/02/08 هـ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| عدد الأدوار                                                                                                                                    | 3 (قبو + ارضي + اول)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| أنواع الوحدات وأعدادها (حسب رخصة البناء)                                                                                                       | دور اول ودور ارضي تجاري                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| نسبة الإشغال للعقار طوال مدة الإيجار                                                                                                           | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ملاحظات فنية                                                                                                                                   | لا يوجد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

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



|                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| اسم العقار                                                                                                                                     | أنوار بلارا - الرياض                                                                                                                                                                                                                                       |
| نوع العقار                                                                                                                                     | مركز تجاري للبيع بالتجزئة                                                                                                                                                                                                                                  |
| المدينة                                                                                                                                        | الرياض                                                                                                                                                                                                                                                     |
| الحي                                                                                                                                           | حي الروضة                                                                                                                                                                                                                                                  |
| الشارع                                                                                                                                         | طريق خالد بن الوليد                                                                                                                                                                                                                                        |
| البائع                                                                                                                                         | صندوق الراجحي للدخل العقاري                                                                                                                                                                                                                                |
| مساحة الأرض                                                                                                                                    | 2م 9,981.76                                                                                                                                                                                                                                                |
| مساحة البناء (حسب رخصة البناء)                                                                                                                 | 2م 24,812.42                                                                                                                                                                                                                                               |
| تكلفة شراء العقار                                                                                                                              | 62,245,967 ريال سعودي                                                                                                                                                                                                                                      |
| نبذة عن عقد الإيجار                                                                                                                            | يبدأ الإيجار من 5 رمضان 1436 وينتهي في 4 رمضان 1446.<br>مبلغ الإيجار السنوي هو 4,290,000 ريال يتم دفعه بشكل نصف سنوي ، (حيث يستحق دفع المبلغ الإيجاري في اليوم الأول في كل من شهر محرم ورجب)، ويرتفع بنسبة 8% إلى 4,633,200 ريال في السنة الهجرية السادسة. |
| أبرز شروط عقد الإيجار                                                                                                                          | يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه                                                                                                                                                                               |
| المستأجر الرئيسي                                                                                                                               | شركة الفوزان للتجارة و المقاولات                                                                                                                                                                                                                           |
| المستأجرون من الباطن (العلاقة الإيجارية بين المستأجر من الباطن و المستأجر الرئيسي ولا توجد علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن مع مالك العقار) | بنده، جو للاتصالات، د.كيف، وغيرهم                                                                                                                                                                                                                          |
| تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)                                                                                              | 1429/12/23 هـ.                                                                                                                                                                                                                                             |
| عدد الأدوار                                                                                                                                    | دور ارضي                                                                                                                                                                                                                                                   |
| أنواع الوحدات وأعدادها (حسب رخصة البناء)                                                                                                       | 23 وحدة ارضية تجارية                                                                                                                                                                                                                                       |
| نسبة الإشغال للعقار طوال مدة الإيجار                                                                                                           | 100%                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ملاحظات فنية                                                                                                                                   | لا يوجد                                                                                                                                                                                                                                                    |

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



|                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| اسم العقار                                                                                                                                     | نرجس بلازا - الرياض                                                                                                                                                                                                                                                       |
| نوع العقار                                                                                                                                     | مركز تجاري للبيع بالتجزئة                                                                                                                                                                                                                                                 |
| المدينة                                                                                                                                        | الرياض                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| الحي                                                                                                                                           | حي النرجس                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| الشارع                                                                                                                                         | طريق عثمان بن عفان                                                                                                                                                                                                                                                        |
| البائع                                                                                                                                         | صندوق الراجحي للدخل العقاري                                                                                                                                                                                                                                               |
| مساحة الأرض                                                                                                                                    | 9,000 م <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                      |
| مساحة البناء (حسب رخصة البناء)                                                                                                                 | 5,697.6 م <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                    |
| تكلفة شراء العقار                                                                                                                              | 61,289,083 ريال سعودي                                                                                                                                                                                                                                                     |
| نبذة عن عقد الإيجار                                                                                                                            | <p>- يبدأ الإيجار من 5 رمضان 1436 وينتهي في 4 رمضان 1446.</p> <p>- مبلغ الإيجار السنوي هو 4,160,000 ريال يتم دفعه بشكل نصف سنوي ، (حيث يستحق دفع المبلغ الإيجاري في اليوم الأول في كل من شهر محرم ورجب)، ويرتفع بنسبة 8% إلى 4,492,800 ريال في السنة الهجرية السادسة.</p> |
| ابرز شروط عقد الإيجار                                                                                                                          | يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانتة الدورية والرئيسية والتأمين عليه                                                                                                                                                                                              |
| المستأجر الرئيسي                                                                                                                               | شركة الفوزان للتجارة و المقاولات                                                                                                                                                                                                                                          |
| المستأجرون من الباطن (العلاقة الإيجارية بين المستأجر من الباطن و المستأجر الرئيسي ولا توجد علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن مع مالك العقار) | التميمي، دانكن دونتس، الرفاعي، وغيرهم                                                                                                                                                                                                                                     |
| تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)                                                                                              | 1430/07/20 هـ                                                                                                                                                                                                                                                             |
| عدد الأدوار                                                                                                                                    | 2 (دور ارضي تجاري، دور اول مكتبي)                                                                                                                                                                                                                                         |
| أنواع الوحدات وأعدادها (حسب رخصة البناء)                                                                                                       | 15 تجاري، 7 مكاتب                                                                                                                                                                                                                                                         |
| نسبة الإشغال للعقار طوال مدة الإيجار                                                                                                           | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ملاحظات فنية                                                                                                                                   | لا يوجد                                                                                                                                                                                                                                                                   |

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



|                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| اسم العقار                                                                                                                                     | راما بلازا – الرياض                                                                                                                                                                                                                                            |
| نوع العقار                                                                                                                                     | مركز تجاري للبيع بالتجزئة                                                                                                                                                                                                                                      |
| المدينة                                                                                                                                        | الرياض                                                                                                                                                                                                                                                         |
| الحي                                                                                                                                           | حي النهضة                                                                                                                                                                                                                                                      |
| الشارع                                                                                                                                         | شارع عبدالرحمن الناصر                                                                                                                                                                                                                                          |
| البائع                                                                                                                                         | صندوق الراجحي للدخل العقاري                                                                                                                                                                                                                                    |
| مساحة الأرض                                                                                                                                    | 15,600 م <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                          |
| مساحة البناء (حسب رخصة البناء)                                                                                                                 | 9,822.42 م <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                        |
| تكلفة شراء العقار                                                                                                                              | 69,403,268 ريال سعودي.                                                                                                                                                                                                                                         |
| نبذة عن عقد الإيجار                                                                                                                            | – يبدأ الإيجار من 5 رمضان 1436 وينتهي في 4 رمضان 1446.<br>– مبلغ الإيجار السنوي هو 4,550,000 ريال يتم دفعه بشكل نصف سنوي ، (حيث يستحق دفع المبلغ الإيجاري في اليوم الأول في كل من شهر محرم ورجب)، ويرتفع بنسبة 8% إلى 4,914,000 ريال في السنة الهجرية السادسة. |
| ابرز شروط عقد الإيجار                                                                                                                          | يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانتته الدورية والرئيسية والتأمين عليه                                                                                                                                                                                  |
| المستأجر الرئيسي                                                                                                                               | شركة الفوزان للتجارة و المقاولات                                                                                                                                                                                                                               |
| المستأجرون من الباطن (العلاقة الإيجارية بين المستأجر من الباطن و المستأجر الرئيسي ولا توجد علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن مع مالك العقار) | بنده، العربية للعود، دومينوز بيتزا، وغيرهم                                                                                                                                                                                                                     |
| تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)                                                                                              | 1432/05/07 هـ                                                                                                                                                                                                                                                  |
| عدد الأدوار                                                                                                                                    | 2 (دور ارضي تجاري ودور اول مكتبي)                                                                                                                                                                                                                              |
| أنواع الوحدات وأعدادها (حسب رخصة البناء)                                                                                                       | 30 تجاري و 15 مكاتب                                                                                                                                                                                                                                            |
| نسبة الإشغال للعقار طوال مدة الإيجار                                                                                                           | 100%                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ملاحظات فنية                                                                                                                                   | لا يوجد                                                                                                                                                                                                                                                        |

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



|                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| اسم العقار                                                                                                                                     | مكتبة جرير - الرياض                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| نوع العقار                                                                                                                                     | مركز تجاري ومكاتب                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| المدينة                                                                                                                                        | الرياض                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| الحي                                                                                                                                           | حي الربوة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| الشارع                                                                                                                                         | شارع الأحساء                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| البائع                                                                                                                                         | صندوق الراجحي للدخل العقاري                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| مساحة الأرض                                                                                                                                    | 2م 4,953                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| مساحة البناء (حسب رخصة البناء)                                                                                                                 | 2م 9,162                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| تكلفة شراء العقار                                                                                                                              | 72,178,814 ريال سعودي                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| نبذة عن عقد الإيجار                                                                                                                            | <p>- يبدأ الإيجار من 1 يوليو 2013 وينتهي في 21 يونيو 2018.</p> <p>- مبلغ الإيجار السنوي يدفع بشكل ربع سنوي (حيث يستحق دفعه في اليوم الأول في كل من شهر يناير وأبريل ويوليو وأكتوبر)، ويبدأ المبلغ بـ 5,000,000 ريال في أول سنة ثم يزداد بنسبة 1.3% سنوياً بعد ذلك، حيث يرتفع إلى 5,065,000 ريال في يوليو 2014 ثم إلى 5,130,845 ريال في يوليو 2015 ثم إلى 5,197,546 ريال في يوليو 2016 ثم إلى 5,265,114 ريال في يوليو 2017.</p> <p>- وعند انتهاء العقد مع شركة جرير للتسويق سوف يسند إدارة العقار إلى مدير ممتلكات بشكل مستقل، ولكن سيستمر عقد تأجير المستأجر الأكبر في العقار (مكتبة جرير) الذي يمتد لمدة 25 سنة من تاريخ يوليو 2018. ويمثل مبلغ إيجار المستأجر مكتبة جرير ما يعادل نسبة 66% من إجمالي إيجار العقار.</p> |
| ابرز شروط عقد الإيجار                                                                                                                          | يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| المستأجر الرئيسي                                                                                                                               | شركة جرير للتسويق                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| المستأجرون من الباطن (العلاقة الإيجارية بين المستأجر من الباطن و المستأجر الرئيسي ولا توجد علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن مع مالك العقار) | مكتبة جرير، مصرف الراجحي، شركة شنادير إلكترونيك، وغيرهم                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)                                                                                              | 1413/11/07 هـ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| عدد الأدوار                                                                                                                                    | ارضي تجاري واول تجاري                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| أنواع الوحدات وأعدادها (حسب رخصة البناء)                                                                                                       | دور ارضي تجاري ودور اول تجاري                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| نسبة الإشغال للعقار طوال مدة الإيجار                                                                                                           | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ملاحظات فنية                                                                                                                                   | لا يوجد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

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



|                                                   |                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| اسم العقار                                        | مدرسة الفارس العالمية – الرياض                                                                                                                                                                   |
| نوع العقار                                        | مدرسة                                                                                                                                                                                            |
| المدينة                                           | الرياض                                                                                                                                                                                           |
| الحي                                              | حي التعاون                                                                                                                                                                                       |
| الشارع                                            | شارع أبي سعد بن محمد                                                                                                                                                                             |
| البائع                                            | صندوق الراجحي للدخل العقاري                                                                                                                                                                      |
| مساحة الأرض                                       | 16,500 م <sup>2</sup>                                                                                                                                                                            |
| مساحة البناء (حسب رخصة البناء)                    | 36,835 م <sup>2</sup>                                                                                                                                                                            |
| تكلفة شراء العقار                                 | 132,826,263 ريال سعودي                                                                                                                                                                           |
| نبذة عن عقد الإيجار                               | يبدأ الإيجار من 1 يوليو 2011 وينتهي في 1 يوليو 2026.<br>مبلغ الإيجار السنوي هو 10,000,000 ريال يتم دفعه بشكل نصف سنوي. (حيث يستحق دفع المبلغ الإيجاري في اليوم الأول في كل من شهر يناير ويوليو). |
| ابرز شروط عقد الإيجار                             | يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية، ويلتزم المؤجر بتأمين العقار                                                                                                      |
| المستأجر الرئيسي                                  | مدرسة الفارس العالمية                                                                                                                                                                            |
| المستأجرون من الباطن                              | لا يوجد                                                                                                                                                                                          |
| تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء) | 1431/08/23 هـ                                                                                                                                                                                    |
| عدد الأدوار                                       | 4 (قبو + دور ارضي + دور اول + دور ثاني)                                                                                                                                                          |
| أنواع الوحدات وأعدادها (حسب رخصة البناء)          | فصول تعليمية                                                                                                                                                                                     |
| نسبة الإشغال للعقار طوال مدة الإيجار              | 100%                                                                                                                                                                                             |
| ملاحظات فنية                                      | لا يوجد                                                                                                                                                                                          |

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



|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| اسم العقار                               | بنده - خميس مشيط                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| نوع العقار                               | مركز تجاري                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| المدينة                                  | خميس مشيط                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| الحي                                     | حي النسيم                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| الشارع                                   | طريق الأمير سلطان                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| البائع                                   | شركة اتحاد الأولى العقارية صندوق الراجحي للدخل العقاري                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| مساحة الأرض                              | 2م 19,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| مساحة البناء (حسب رخصة البناء)           | 2م 5,456.27                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| تكلفة شراء العقار                        | 47,993,565 ريال سعودي                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| نبذة عن عقد الإيجار                      | يبدأ الإيجار من 24 مارس 2014 وينتهي في 23 مارس 2029. مبلغ الإيجار السنوي هو 2,748,831 ريال يتم دفعه بشكل ربع سنوي ، (حيث يستحق دفع المبلغ الإيجاري في اليوم الأول في كل من شهر مارس ويونيو وسبتمبر وديسمبر). ويرتفع بنسبة 14.81% إلى 3,156,065 ريال في السنة السادسة. ثم يرتفع بنسبة 12.90% إلى 3,563,299 ريال في السنة الحادية عشرة. |
| ابرز شروط عقد الإيجار                    | يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانيته الدورية والرئيسية والتأمين عليه                                                                                                                                                                                                                                                         |
| المستأجر الرئيسي                         | بنده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| المستأجرون من الباطن                     | لا يوجد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| تاريخ إصدار رخصة فتح محل                 | 1429/11/07 هـ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| عدد الأدوار                              | دور ارضي                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| أنواع الوحدات وأعدادها (حسب رخصة البناء) | دور ارضي - سوبر ماركت                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| نسبة الإشغال للعقار طوال مدة الإيجار     | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ملاحظات فنية                             | لا يوجد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

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



|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| اسم العقار                               | هايبير بنده - المروة، جدة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| نوع العقار                               | مركز تجاري                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| المدينة                                  | جدة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| الحي                                     | حي المروة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| الشارع                                   | طريق الأمير متعب بن عبدالعزيز                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| البائع                                   | صندوق الراجحي للدخل العقاري                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| مساحة الأرض                              | 38,641 م <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| مساحة البناء (حسب رخصة البناء)           | 15,247.72 م <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| تكلفة شراء العقار                        | 217,604,099 ريال سعودي                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| نبذة عن عقد الإيجار                      | يبدأ الإيجار من 12 نوفمبر 2013 وينتهي في 11 نوفمبر 2028.<br>مبلغ الإيجار السنوي هو 9,809,608 ريال يتم دفعه بشكل ربع سنوي، (حيث يستحق دفع المبلغ الإيجاري في اليوم الأول في كل من شهر مارس ويونيو وسبتمبر وديسمبر). ويرتفع بنسبة 14.81% إلى 11,262,883 ريال في السنة السادسة، ثم يرتفع بنسبة 12.90% إلى 12,716,158 ريال في السنة الحادية عشر. |
| ابرز شروط عقد الإيجار                    | يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانتة الدورية والرئيسية والتأمين عليه                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| المستأجر الرئيسي                         | هايبير بنده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| المستأجرون من الباطن                     | لا يوجد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| تاريخ إصدار رخصة فتح محل                 | 1429/8/24 هـ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| عدد الأدوار                              | دور أرضي                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| أنواع الوحدات وأعدادها (حسب رخصة البناء) | مكاتب + معارض + تجاري                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| نسبة الإشغال للعقار طوال مدة الإيجار     | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ملاحظات فنية                             | لا يوجد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

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



|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| اسم العقار                               | بنده - الروضة، جدة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| نوع العقار                               | مركز تجاري                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| المدينة                                  | جدة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| الحي                                     | حي الروضة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| الشارع                                   | شارع قاسم زينه                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| البائع                                   | صندوق الراجحي للدخل العقاري                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| مساحة الأرض                              | 9,929.79 م2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| مساحة البناء (حسب رخصة البناء)           | 3,300.4 م2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| تكلفة شراء العقار                        | 67,443,000 ريال سعودي                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| نبذة عن عقد الإيجار                      | يبدأ الإيجار من 27 فبراير 2014 وينتهي في 26 فبراير 2029. مبلغ الإيجار السنوي هو 2,417,575 ريال يتم دفعه بشكل ربع سنوي. (حيث يستحق دفع المبلغ الإيجاري في اليوم الأول في كل من شهر مارس ويونيو وسبتمبر وديسمبر). ويرتفع بنسبة 14.81% إلى 2,775,734 ريال في السنة السادسة، ثم يرتفع بنسبة 12.90% إلى 3,133,893 ريال في السنة الحادية عشر. |
| ابرز شروط عقد الإيجار                    | يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه                                                                                                                                                                                                                                                            |
| المستأجر الرئيسي                         | بنده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| المستأجرون من الباطن                     | لا يوجد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| تاريخ إصدار رخصة فتح محل                 | 1427/10/11 هـ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| عدد الأدوار                              | ارضي تجاري                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| أنواع الوحدات وأعدادها (حسب رخصة البناء) | سوبر ماركت + 17 محل تجاري + ميزانين                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| نسبة الإشغال للعقار طوال مدة الإيجار     | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ملاحظات فنية                             | لا يوجد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

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



|                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| اسم العقار                                                                                                                                     | بنده - مدائن الفهد، جدة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| نوع العقار                                                                                                                                     | مركز تجاري                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| المدينة                                                                                                                                        | جدة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| الحي                                                                                                                                           | حي مدائن الفهد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| الشارع                                                                                                                                         | شارع مدائن الفهد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| البائع                                                                                                                                         | صندوق الراجحي للدخل العقاري                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| مساحة الأرض                                                                                                                                    | 11,873.92 م <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| مساحة البناء (حسب رخصة البناء)                                                                                                                 | 3,838 م <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| تكلفة شراء العقار                                                                                                                              | 48,592,750 ريال سعودي                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| نبذة عن عقد الإيجار                                                                                                                            | يبدأ الإيجار من 4 سبتمبر 2014 وينتهي في 3 سبتمبر 2029.<br>مبلغ الإيجار السنوي هو 2,529,370 ريال يتم دفعه بشكل ربع سنوي ، (حيث يستحق دفع المبلغ الإيجاري في اليوم الأول في كل من شهر مارس ويونيو وسبتمبر وديسمبر). ويرتفع بنسبة 14.81% إلى 2,904,091 ريال في السنة السادسة، ثم يرتفع بنسبة 12.90% إلى 3,278,813 ريال في السنة الحادية عشرة. |
| ابرز شروط عقد الإيجار                                                                                                                          | يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه                                                                                                                                                                                                                                                               |
| المستأجر الرئيسي                                                                                                                               | بنده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| المستأجرون من الباطن (العلاقة الإيجارية بين المستأجر من الباطن و المستأجر الرئيسي ولا توجد علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن مع مالك العقار) | ذا بودي شوب، باسكن روبنز، دانكن دوتنس، وغيرهم                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| تاريخ إصدار رخصة فتح محل                                                                                                                       | 1427/9/22 هـ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| عدد الأدوار                                                                                                                                    | دور واحد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| أنواع الوحدات وأعدادها (حسب رخصة البناء)                                                                                                       | 11 محل تجاري + سوبر ماركت                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| نسبة الإشغال للعقار طوال مدة الإيجار                                                                                                           | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ملاحظات فنية                                                                                                                                   | لا يوجد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

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



|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| اسم العقار                               | مركز الأندلس - جدة *                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| نوع العقار                               | برج تجاري يحتوي على 133 مكتب و 12 معرض                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| المدينة                                  | جدة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| الحي                                     | حي الرويس                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| الشارع                                   | طريق الأندلس                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| البائع                                   | صندوق الراجحي العقاري الخليجي                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| مساحة الأرض                              | 9,565.85 م <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| مساحة البناء (حسب رخصة البناء)           | 33,426.34 م <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| تكلفة شراء العقار                        | 190,000,000 ريال سعودي                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| نبذة عن عقد الإيجار                      | يبدأ عقد إيجار كل مستأجر على حدة بحسب تاريخه الفعلي ويتجدد تلقائياً 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 إيجارات المركز لسنة 2017 13.700.000 ريال. |
| ابرز شروط عقد الإيجار                    | يتحمل المؤجر إدارة المركز (عبر تعيين مدير أملاك مختص) والنظافة و الحراسة والصيانة الرئيسية والدورية للمرافق العامة للمركز ومصاريف الكهرباء للمرافق العامة للمركز (دون وحدات المستأجرين) ومصاريف تكييف المبنى بشكل كامل وتأمين المبنى                                                                                                                                                                           |
| أبرز المستأجرين                          | مصرف الراجحي، شركة اتحاد الاتصالات - موبايلي، الشركة المتحدة للإعلان، شركة ميتسوبيشي الكهربائية السعودية المحدودة، شركة الإتحاد الهندسي السعودي                                                                                                                                                                                                                                                                |
| عدد الأدوار                              | أرضي + 8 ادوار + ميزانين + قبو                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| أنواع الوحدات وأعدادها (حسب رخصة البناء) | تجاري: 133 مكتب و 12 معرض                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| نسبة الإشغال للعقار                      | نسبة الإشغال للمكاتب (133) تقارب الـ 92%،<br>نسبة الإشغال للمعارض (12) تقارب الـ 60%،<br>المتوسط المتوازن لنسبة الاشغال لكامل المبنى يقارب الـ 90%                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ملاحظات فنية                             | ستتم صيانة أنظمة اطفاء الحريق ونظام التكييف في المبنى والتأكد من فعاليتهم حيث تم تعيين شركة صيانة للقيام بما هو مطلوب في هذا الشأن ويتم دفع مبلغ شهري للقيام بالإصلاحات اللازمة حسب ماتقتضيه الحاجة                                                                                                                                                                                                            |

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

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



خلال مدة لا تتجاوز 60 يوم تقويمي من تاريخ إقفال الطرح الأولي سيتم استخدام المتحصلات النقدية من عملية الطرح الأولي والاستحواذ على العقارات التالية:

|                                                                                                                                                |                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| اسم العقار                                                                                                                                     | العقار رقم 12: بلو تاور، الخبر                                                                                                                              |
| نوع العقار                                                                                                                                     | برج تجاري يحتوي على معارض ومكاتب                                                                                                                            |
| المدينة                                                                                                                                        | الخبر                                                                                                                                                       |
| الحي                                                                                                                                           | حي اليرموك                                                                                                                                                  |
| الشارع                                                                                                                                         | طريق الملك فيصل                                                                                                                                             |
| البائع                                                                                                                                         | شركة موسى بن عبد العزيز الموسى وأولاده                                                                                                                      |
| مساحة الأرض                                                                                                                                    | 2م 5,464                                                                                                                                                    |
| مساحة البناء (حسب رخصة البناء)                                                                                                                 | 2م 33,591.91                                                                                                                                                |
| تكلفة شراء العقار                                                                                                                              | 227,000,000 ريال سعودي                                                                                                                                      |
| نبذة عن عقد الإيجار                                                                                                                            | 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 نصف سنوي. |
| أبرز شروط عقد الإيجار                                                                                                                          | يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانتها الدورية والرئيسية والتأمين عليه                                                                               |
| المستأجر الرئيسي                                                                                                                               | رواج العقارية*                                                                                                                                              |
| المستأجرون من الباطن (العلاقة الإيجارية بين المستأجر من الباطن و المستأجر الرئيسي ولا توجد علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن مع مالك العقار) | متعدد                                                                                                                                                       |
| تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)                                                                                              | 1432/8/07 هـ                                                                                                                                                |
| عدد الأدوار                                                                                                                                    | 12 دور                                                                                                                                                      |
| أنواع الوحدات وأعدادها (حسب رخصة البناء)                                                                                                       | 12 معرض + 96 مكتب + كافيه                                                                                                                                   |
| نسبة الإشغال للعقار طوال مدة الإيجار                                                                                                           | 100%                                                                                                                                                        |
| ملاحظات فنية                                                                                                                                   | لا يوجد                                                                                                                                                     |

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

\*تعود ملكية شركة رواج العقارية الى الأستاذ موسى عبدالعزيز الموسى بما يعادل 5% و شركة مجموعة موسى عبدالعزيز الموسى وأولاده العقارية القابضة بما يعادل 95%



|                                                                                                                                                |                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| اسم العقار                                                                                                                                     | مستودعات اللؤلؤة، الرياض                                                                                                                                      |
| نوع العقار                                                                                                                                     | مجمع مستودعات                                                                                                                                                 |
| المدينة                                                                                                                                        | الرياض                                                                                                                                                        |
| الحي                                                                                                                                           | حي المصانع                                                                                                                                                    |
| الشارع                                                                                                                                         | طريق الحائر                                                                                                                                                   |
| البائع                                                                                                                                         | شركة موسى بن عبد العزيز الموسى وأولاده                                                                                                                        |
| مساحة الأرض                                                                                                                                    | 96,613.94 م <sup>2</sup>                                                                                                                                      |
| مساحة البناء (حسب رخصة البناء)                                                                                                                 | 80,359.08 م <sup>2</sup>                                                                                                                                      |
| تكلفة شراء العقار                                                                                                                              | 198,701,300 ريال سعودي                                                                                                                                        |
| نبذة عن عقد الإيجار                                                                                                                            | 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 نصف سنوي. |
| ابرز شروط عقد الإيجار                                                                                                                          | يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه                                                                                  |
| المستأجر الرئيسي                                                                                                                               | رواج العقارية*                                                                                                                                                |
| المستأجرون من الباطن (العلاقة الإيجارية بين المستأجر من الباطن و المستأجر الرئيسي ولا توجد علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن مع مالك العقار) | متعدد                                                                                                                                                         |
| تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)                                                                                              | 1427/2/27 هـ                                                                                                                                                  |
| عدد الأدوار                                                                                                                                    | دور أرضي                                                                                                                                                      |
| أنواع الوحدات وأعدادها (حسب رخصة البناء)                                                                                                       | 208                                                                                                                                                           |
| نسبة الإشغال للعقار طوال مدة الإيجار                                                                                                           | 100%                                                                                                                                                          |
| ملاحظات فنية                                                                                                                                   | تتوفر معدات السلامة من الحريق في العقار ولكن أنظمتها بحاجة إلى تفعيل على مسؤولية البائع                                                                       |

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

\*تعود ملكية شركة رواج العقارية الى الأستاذ موسى عبدالعزيز الموسى بما يعادل 5% و شركة مجموعة موسى عبدالعزيز الموسى وأولاده العقارية القابضة بما يعادل 95%

| 2017                                                        |                                        | 2016                                                       |                        | 2015                                                     |                        | اسم العقار                           |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| النسبة<br>(عائد الإيجار /<br>مجموع الإيجارات<br>لنفس السنة) | عوائد الإيجارات<br>المستهدفة<br>(ريال) | النسبة<br>(عائد الإيجار /مجموع<br>الإيجارات لنفس<br>السنة) | عوائد الإيجارات (ريال) | النسبة (عائد الإيجار /<br>مجموع الإيجارات<br>لنفس السنة) | عوائد الإيجارات (ريال) |                                      |
| 14.6%                                                       | 15,275,000                             | 14.3%                                                      | 15,275,000             | 15.2%                                                    | 14,705,367             | لولو<br>هايبيرماركت-<br>الرياض       |
| 4.2%                                                        | 4,423,305                              | 4.2%                                                       | 4,435,424              | 4.2%                                                     | 4,064,661              | أنوار بلازا -<br>الرياض (١)          |
| 4.1%                                                        | 4,289,266                              | 4.0%                                                       | 4,301,017              | 4.8%                                                     | 4,659,167              | نرجس بلازا-<br>الرياض (1)            |
| 4.5%                                                        | 4,691,384                              | 4.4%                                                       | 4,704,237              | 5.4%                                                     | 5,204,944              | راما بلازا-<br>الرياض (1)            |
| 5.0%                                                        | 5,231,330                              | 4.8%                                                       | 5,164,695              | 5.3%                                                     | 5,097,923              | مكتبة جرير-<br>الرياض                |
| 9.6%                                                        | 10,000,000                             | 9.4%                                                       | 10,000,000             | 10.3%                                                    | 10,000,000             | مدرسة الفارس<br>العالمية -<br>الرياض |
| 2.6%                                                        | 2,748,831                              | 2.6%                                                       | 2,748,831              | 2.8%                                                     | 2,748,831              | بنده - خميس<br>مشيط                  |
| 9.4%                                                        | 9,809,608                              | 9.2%                                                       | 9,809,608              | 10.1%                                                    | 9,809,608              | هايبير بنده -<br>المروة، جدة         |
| 2.3%                                                        | 2,417,575                              | 2.3%                                                       | 2,417,575              | 2.5%                                                     | 2,417,575              | بنده - الروضة،<br>جدة                |
| 2.4%                                                        | 2,529,370                              | 2.4%                                                       | 2,529,370              | 2.6%                                                     | 2,529,370              | بنده - مدائن<br>الفهد، جدة           |
| 10.7%                                                       | 11,178,264                             | 10.5%                                                      | 11,164,813             | 11.6%                                                    | 11,216,638             | مركز الأندلس،<br>جدة (3)             |
| 17.5%                                                       | 18,310,958                             | 19.3%                                                      | 20,589,580             | 11.2%                                                    | 10,801,859             | بلو تاور، الخبر<br>(4)               |
| 13.0%                                                       | 13,616,639                             | 12.8%                                                      | 13,616,640             | 14.0%                                                    | 13,556,200             | مستودعات<br>اللؤلؤة، الرياض<br>(4)   |
| 100%                                                        | 104,521,530                            | 100%                                                       | 106,756,790            | 100%                                                     | 96,812,142             | المجموع                              |

| 2020                                                        |                                        | 2019                                                       |                                     | 2018                                                     |                                     | اسم العقار                     |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| النسبة<br>(عائد الإيجار /<br>مجموع الإيجارات<br>لنفس السنة) | عوائد الإيجارات<br>المستهدفة<br>(ريال) | النسبة<br>(عائد الإيجار /مجموع<br>الإيجارات لنفس<br>السنة) | عوائد الإيجارات<br>المستهدفة (ريال) | النسبة (عائد الإيجار /<br>مجموع الإيجارات<br>لنفس السنة) | عوائد الإيجارات<br>المستهدفة (ريال) |                                |
| 15.0%                                                       | 16,344,250                             | 14.3%                                                      | 15,275,000                          | 14.6%                                                    | 15,275,000                          | لولو هايبرماركت- الرياض        |
| 4.5%                                                        | 4,879,040                              | 4.1%                                                       | 4,423,305                           | 4.2%                                                     | 4,423,305                           | أنوار بلازا - الرياض (١)       |
| 4.1%                                                        | 4,460,836                              | 4.0%                                                       | 4,289,266                           | 4.1%                                                     | 4,289,266                           | نرجس بلازا- الرياض (1)         |
| 4.2%                                                        | 4,600,237                              | 4.4%                                                       | 4,691,384                           | 4.5%                                                     | 4,691,384                           | راما بلازا- الرياض (1)         |
| 4.8%                                                        | 5,231,330                              | 4.9%                                                       | 5,231,330                           | 5.0%                                                     | 5,231,330 (2)                       | مكتبة جرير- الرياض             |
| 9.2%                                                        | 10,000,000                             | 9.3%                                                       | 10,000,000                          | 9.6%                                                     | 10,000,000                          | مدرسة الفارس العالمية - الرياض |
| 2.9%                                                        | 3,156,065                              | 2.9%                                                       | 3,156,065                           | 2.6%                                                     | 2,748,831                           | بنده - خميس مشيط               |
| 10.4%                                                       | 11,262,883                             | 10.5%                                                      | 11,262,883                          | 9.5%                                                     | 9,929,055                           | هايبر بنده - المروة، جدة       |
| 2.6%                                                        | 2,775,734                              | 2.6%                                                       | 2,775,734                           | 2.3%                                                     | 2,417,575                           | بنده - الروضة، جدة             |
| 2.7%                                                        | 2,904,291                              | 2.7%                                                       | 2,904,291                           | 2.4%                                                     | 2,529,370                           | بنده - مدائن الفهد، جدة        |
| 10.3%                                                       | 11,178,264                             | 10.4%                                                      | 11,178,264                          | 10.7%                                                    | 11,178,264                          | مركز الأندلس، جدة (3)          |
| 16.8%                                                       | 18,310,958                             | 17.1%                                                      | 18,310,958                          | 17.5%                                                    | 18,310,958                          | بلو تاور، الخبر (4)            |
| 12.5%                                                       | 13,616,639                             | 12.7%                                                      | 13,616,639                          | 13.0%                                                    | 13,616,639                          | مستودعات اللؤلؤة، الرياض (4)   |
| 100.0%                                                      | 108,720,527                            | 100.0%                                                     | 107,115,119                         | 100.0%                                                   | 104,640,977                         | المجموع                        |

#### صافي الدخل بعد خصم الاعتاب والرسوم

| 2020                                | 2019                                | 2018                                | اسم العقار               |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| عوائد الإيجارات<br>المستهدفة (ريال) | عوائد الإيجارات<br>المستهدفة (ريال) | عوائد الإيجارات<br>المستهدفة (ريال) |                          |
| 9,768,620                           | 8,809,092                           | 8,761,227                           | لولو هايبرماركت- الرياض  |
| 2,981,965                           | 2,577,081                           | 2,563,220                           | أنوار بلازا - الرياض (١) |
| 2,618,368                           | 2,460,806                           | 2,447,365                           | نرجس بلازا- الرياض (1)   |
| 2,739,567                           | 2,809,631                           | 2,794,931                           | راما بلازا- الرياض (1)   |
| 3,149,656                           | 3,139,418                           | 3,123,025                           | مكتبة جرير- الرياض       |

| 2020                              | 2019                              | 2018                              | اسم العقار                     | تكلفة شراء العقار (ريال) |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| عوائد الإيجارات (المستهدفة (ريال) | عوائد الإيجارات (المستهدفة (ريال) | عوائد الإيجارات (المستهدفة (ريال) | مدرسة الفارس العالمية - الرياض | 132,826,263              |
| 6,237,262                         | 6,217,692                         | 6,186,357                         | بنده - خميس مشيط               | 47,993,565               |
| 2,743,966                         | 2,737,789                         | 2,375,913                         | هايبير بنده - المروة، جدة      | 217,604,099              |
| 6,752,876                         | 6,730,835                         | 5,542,667                         | بنده - الروضة، جدة             | 67,443,000               |
| 2,413,296                         | 2,407,864                         | 2,089,596                         | بنده - مدائن الفهد، جدة        | 48,592,750               |
| 2,525,067                         | 2,519,383                         | 2,186,225                         | مركز الأندلس، جدة (3)          | 190,000,000              |
| 9,718,676                         | 9,696,800                         | 9,661,772                         | بلو تاور، الخبر                | 227,000,000              |
| 15,920,027                        | 15,884,193                        | 15,826,814                        | مستودعات اللؤلؤة، الرياض       | 198,701,300              |
| 11,838,663                        | 11,812,015                        | 11,769,347                        | المجموع                        | 1,620,912,692            |
| 79,408,008                        | 77,802,600                        | 75,328,458                        |                                |                          |

| 2020        | 2019        | 2018        | 2017        |                     |
|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------------|
| 108,720,527 | 107,115,119 | 104,640,977 | 104,521,530 | الدخل السنوي        |
| 79,408,008  | 77,802,600  | 75,328,458  | 75,209,011  | صافي الدخل          |
| 8.90%       | 8.77%       | 8.56%       | 8.55%       | العائد الأجمالي (5) |
| 6.50%       | 6.37%       | 6.16%       | 6.15%       | العائد الصافي (5)   |

- (1) يتم تحصيل الإيجار لكل من الأنوار بلازا والنرجس بلازا وراما بلازا بناءً على التقويم الهجري.
- (2) تم تقدير هذا المبلغ على افتراض ان عقد التأجير الموحد مع المستأجر الرئيسي ينتهي في يوليو 2018 وسوف يتم إدارة العقار عن طريق مدير عقار مستقل، وبالمقاييس على القيمة الإيجارية الفعلية لعام 2017 بمبلغ 3,204,577 ريال لنفس المساحات التأجيرية بالإضافة الى عقد تأجير المعرض الرئيسي على مكتبة جرير بقيمة 2,026,753 ريال (يزداد بنسبة 1.3% سنوياً) والذي سوف يستمر لمدة 25 سنة من تاريخ يوليو 2018.
- (3) يدار العقار عن طريق مدير مستقل وقد يتغير إجمالي القيمة الإيجارية حسب المبلغ المحصل فعلياً. تم الاستحواذ على العقار مؤخراً خلال النصف الثاني من سنة 2017.
- (4) سيتم الاستحواذ على عقار بلو تاور وعقار مستودعات اللؤلؤة بعد اتمام الطرح الأولي في سنة 2017، مبالغ الإيجار المذكورة هي كما في عقود الإيجار، تم تزويد بيانات الدخل التاريخية لسنة 2015 و 2016 من البائع.
- (5) ان بعض العوائد والإيجارات المتعلقة بالصندوق والمذكورة في الجدول اعلاه معرضة للتغيير خلال عمر الصندوق مما يترتب عليه تغيير في العائد المستهدف. تم احتساب العائد الصافي بأخذ صافي الدخل وتقسيمه على رأس مال الصندوق، يحسب صافي الدخل بالأخذ بالاعتبار اعتاب ومصاريف الصندوق ومصاريف التمويل.

مصدر بيانات الإيجار كالتالي:

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| لولو هايبرماركت                         | جميع بيانات دخل الايجارات من سنة 2015 إلى 2017 فعلية.                                                                                                                                                                                                                                    |
| مكتبة جرير                              | ستنتهي مدة الايجار لعقار جرير في منتصف سنة 2018، وقد تم افتراض تجديد العقد بنفس القيمة.                                                                                                                                                                                                  |
| مدرسة الفارس العالمية                   | مبالغ الإيجار المذكورة لسنة 2018 و 2019 و 2020 تقديرية متوقعة.                                                                                                                                                                                                                           |
| أنوار بلازا، والنرجس بلازا، وراما بلازا | تم احتساب دخل سنة 2015 على اساس تناسبية بالأخذ بالأعتبار تاريخ الاستحواذ على العقار في 26/06/2015، حيث تم الاعتماد على بيانات المالك السابق للفترة التي تسبق تاريخ الاستحواذ. بيانات الدخل لسنة 2015 و 2016 و 2017 فعلية. مبالغ الإيجار المذكورة لسنة 2018 و 2019 و 2020 تقديرية متوقعة. |
| بنده - خميس مشيط                        | تم تزويد بيانات الدخل لسنة 2015 من المالك السابق.                                                                                                                                                                                                                                        |
| هايبير بنده - المروة، جدة               | بيانات الدخل لسنة 2015 و 2016 و 2017 فعلية.                                                                                                                                                                                                                                              |
| بنده - الروضة، جدة                      | مبالغ الإيجار المذكورة لسنة 2018 و 2019 و 2020 تقديرية متوقعة.                                                                                                                                                                                                                           |
| بنده - مدائن الفهد، جدة                 | تم تزويد بيانات الدخل لسنة 2015 و 2016 من المالك السابق.                                                                                                                                                                                                                                 |
| مركز الأندلس                            | تم احتساب دخل سنة 2017 على اساس تناسبية بالأخذ بالأعتبار تاريخ الاستحواذ على العقار في 16/07/2017. مبالغ الإيجار المذكورة لسنة 2018 و 2019 و 2020 تقديرية متوقعة.                                                                                                                        |
| بلو تاور                                | تم تزويد بيانات الدخل لسنة 2015 و 2016 من البائع.                                                                                                                                                                                                                                        |
| مستودعات اللؤلؤة                        | مبالغ الإيجار المذكورة لسنة 2018 و 2019 و 2020 تقديرية متوقعة كما في الاتفاقية الملزمة مع البائع.                                                                                                                                                                                        |

| العقار                  | المستأجر الرئيسي                   | تاريخ بداية العقد | تاريخ انتهاء العقد | الفترة المتبقية على عقد الإيجار |
|-------------------------|------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------------------------|
| لولو هايبرماركت- الرياض | مجموعة المطلق للاستثمارات العقارية | ديسمبر 2014       | ابريل 2029         | 11.32                           |
| أنوار بلازا - الرياض    | شركة الفوزان للتجارة و المقاولات   | رمضان 1436        | رمضان 1446         | 7.17                            |
| نرجس بلازا- الرياض      | شركة الفوزان للتجارة و المقاولات   | رمضان 1436        | رمضان 1446         | 7.17                            |
| راما بلازا- الرياض      | شركة الفوزان للتجارة و المقاولات   | رمضان 1436        | رمضان 1446         | 7.17                            |
| مكتبة جرير- الرياض      | شركة جرير للتسويق                  | يوليو 2013        | يوليو 2018         | 0.47                            |

#### ملخص أحكام فسخ العقد

- يحق للمؤجر الفسخ إذا أخل المستأجر بدفع المستحقات للمؤجر وذلك بعد استلامه الاشعار الخطي الأولي 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 الإفلاس 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 إفلاس 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 ينفذ 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 أية 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# |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|----------------------------------|
| مدرسة الفارس العالمية - الرياض | مدرسة الفارس العالمية | يوليو 2011        | يوليو 2026         | 8.49                             |

#### ملخص أحكام فسخ العقد

- إذا تأخر المستأجر أو تقاعس عن سداد القيمة الإيجارية في الموعد المحدد أو أخل بأحد بنود العقد يكون من المؤجر اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دن الحاجة إلى إنذار أو حكم ويستحق المؤجر الشرط الجزائي المنصوص عليه بدون أي اعتراض ويشمل هذا لو فسخ المؤجر العقد بسبب يعود للمستأجر.
- إذا قام المستأجر باستعمال المكان بطريقة تنافي شروط العقد أو أن يشغل المأجور لغير الغاية المستأجر لها أو أن يستعمله فيما يخالف الأنظمة أو الآداب العامة أو أن يحدث فيه تعديل أو تغيير أو هدم أو بناء بدون تصريح كتابي سابق فإن العقد يعتبر مفسوخا من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى تنبيه و إنذار أو حكم قضائي مع التزام المستأجر بسداد القيمة الإيجارية عن باقي مدة العقد.
- إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة لغير الغرض المتفق عليه وهو الأغراض التعليمية يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه مع أحقية المؤجر بمصادرة الضمان، كما يجوز للمؤجر اعتبار العقد مفسوخا بإرذته 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# |
|--------------------------|------------------|-------------------|--------------------|----------------------------------|
| بنده - خميس مشيط         | بنده             | مارس 2014         | مارس 2029          | 11.23                            |
| هايبز بنده - المروة، جدة | بنده             | نوفمبر 2013       | نوفمبر 2028        | 10.87                            |
| بنده - الروضة، جدة       | بنده             | فبراير 2014       | فبراير 2029        | 11.16                            |
| بنده - مدائن الفهد، جدة  | بنده             | سبتمبر 2014       | سبتمبر 2029        | 11.68                            |

#### ملخص أحكام فسخ العقد

- يحق للمؤجر الفسخ إذا أخل المستأجر بدفع المستحقات للمؤجر في مواعيدها المحددة وذلك بعد (17) يوم عمل اعتباراً من تاريخ تسليم الإخطار بعدم دفع الأجرة اللازمة.
- يحق للمؤجر الفسخ إذا أصدرت المحكمة أمر أو حكماً 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 نظاماً.
- 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 نزاع ملكية العقار للمنفعة العامة أو شبه العامة فإن العقد يصبح منتهياً وبدون إخطار.
- في حال نزاع ملكية كامل العقار أو جزء منه، وكان هذا المبلغ أكبر من قيمة العقار، فسيُدفع المالك إلى المستأجر مبلغاً مساوياً لنسبة الزيادة في الدفعة المذكورة إلى قيمة العقار خلال عشرين (20) يوم عمل من تاريخ استلامه للمبلغ المذكور.
- في حال ما إذا تم نزاع 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 نزاع 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 # |
|--------------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| بلو تور، الخبر           | رواج العقارية    | تاريخ توقيع عقد الشراء ونقل الملكية | خمس سنوات بعد بدء العقد | 5                                 |
| مستودعات اللؤلؤة، الرياض | رواج العقارية    | تاريخ توقيع عقد الشراء ونقل الملكية | خمس سنوات بعد بدء العقد | 5                                 |

#تم احتساب مدة الإيجار بالسنوات المتبقية من تاريخ 2018/1/1

#### ملخص أحكام فسخ العقد

- عند وقوع حالة إخلال من المستأجر، يحتفظ المؤجر بحق إنهاء هذه الاتفاقية دون الحاجة إلى أمر المحكمة أو أية هيئة تحكيم- حالات الإخلال:
  - (أ) إذا تأخر أو امتنع المستأجر عن دفع أي مبلغ مستحق للمؤجر عن موعد أقصاه خمسة عشر يوماً من تاريخ الاستحقاق رغم إنذاره.
  - (ب) أو في حالة مخالفة أحد بنود هذا العقد أو أخل بأي بند من اتفاقية وكيل الخدمات أو لم ينفذه رغم إنذاره لثلاثين يوم وعدم الإستجابة.
- يكون للمؤجر الحق في إنهاء هذه الاتفاقية بأثر فوري بمجرد توجيه إشعار خطي للمستأجر، دون الحاجة إلى أمر المحكمة أو أية هيئة تحكيم إذا:
  - (1) أصدر المستأجر قراراً 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 أمراً نهائياً لإعلان إفلاس المستأجر أو أمر تصفية أو حل المستأجر (باستثناء لأغراض الدمج أو إعادة الإنشاء).
  - (4) أصدر المستأجر قراراً 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 الإفلاس لأغراض التوحيد أو إعادة التنظيم التي تحصل على الموافقة الخطية المسبقة للمؤجر)، أو الدعوة إلى عقد اجتماع لدائنيه لغرض النظر في قرار تصفيته طوعاً؛ 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 إلغاه.
  - (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 يقوم بتنفيذ أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية ولم يقوم بمعالجة ذلك الإخلال أو الفشل في المعالجة خلال ستين (60) يوماً من استلامه إشعار خطي من المستأجر يحتفظ المستأجر بحق إنهاء هذه الاتفاقية دون الحاجة إلى أمر المحكمة بتوجيه إشعار خطي للمؤجر اعتباراً من التاريخ المبين في الإشعار.

أكبر خمس عقود إيجار لمركز الأندلس وتعادل مانسبته %47.09 من إجمالي القيمة الإجمالية للعقار كما في عام 2017 – جدة

| المستأجر                                    | عدد العقود       | مدة العقود القائمة حالياً                                                                                                                                                                                                                                                  | القيمة الإيجارية الحالية<br>(سنوي – ريال سعودي) |
|---------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| مصرف الراجحي                                | 5 عقود سارية     | (1) عقد لمدة 5 سنوات بدأ من 1431هـ ويتجدد تلقائياً<br>(2) عقد لمدة 5 سنوات بدأ من 1431هـ ويتجدد تلقائياً<br>(3) عقد لمدة 5 سنوات بدأ من 1435هـ ويتجدد تلقائياً<br>(4) عقد لمدة 3 سنوات بدأ من 1432هـ ويتجدد تلقائياً<br>(5) عقد لمدة 3 سنوات بدأ من 1431هـ ويتجدد تلقائياً | 2,422,958 ريال مجموع العقود الخمسة              |
| شركة اتحاد الاتصالات – موبايلي              | عقد واحد ساري    | عقد لمدة 5 سنوات بدأ من 1426هـ ويتجدد تلقائياً                                                                                                                                                                                                                             | 850,000 ريال                                    |
| الشركة المتحدة للإعلان                      | عقدين ساريين     | (1) عقد لمدة 3 سنوات بدأ من 1429هـ ويتجدد تلقائياً<br>(2) عقد لمدة سنة بدأ من 1436هـ ويتجدد تلقائياً                                                                                                                                                                       | 725,615 ريال مجموع العقدين                      |
| شركة ميتسوبيشي الكهربائية السعودية المحدودة | عقد واحد ساري    | عقد لمدة 6 سنوات بدأ من 1434هـ ويتجدد تلقائياً                                                                                                                                                                                                                             | 660,000 ريال                                    |
| شركة الإتحاد الهندسي السعودي                | أربعة عقود سارية | (1) عقد لمدة سنتان بدأ من 1429هـ ويتجدد تلقائياً<br>(2) عقد لمدة 3 سنوات بدأ من 1431هـ ويتجدد تلقائياً<br>(3) عقد لمدة 3 سنوات بدأ من 1432هـ ويتجدد تلقائياً<br>(4) عقد لمدة سنتان بدأ من 1428هـ ويتجدد تلقائياً                                                           | 605,550 ريال مجموع العقود الأربعة               |

\* جميع المعلومات الموضحة اعلاه كانت حسب آخر بيانات محدثة بتاريخ 2017/7/31م الموافق 1438/11/8هـ.

#### أحكام الفسخ العامة

- إذا تأخر أو امتنع الطرف الثاني عن دفع الأجرة أو جزء من الأجرة أو رسوم الخدمات والصيانة عن موعد أقصاه خمسة عشر يوماً من تاريخ الاستحقاق أو في حالة مخالفة أحد بنود هذا العقد يحق للطرف الأول إيقاف الخدمات وإلغاء هذا العقد وتصبح يد الطرف الثاني على العين المؤجرة بغير سند مشروع كما يستوجب إلزامه بالإخلاء بمجرد إخطاره دون الحاجة إلى توجيه إنذار أو اتخاذ أي إجراء قضائي أو خلافه.
- يجوز للمؤجر فسخ العقد ومطالبة المستأجر بإخلاء العقار في الحالات التالية:
  - (1) في حالة إعسار الطرف الثاني أو إفلاسه، ما لم يتم تقديم ضمانات مقبولة للطرف الأول في موعد مناسب تكفل له الوفاء بالأجرة التي يحل ميعاد استحقاقها.
  - (2) إذا ثبت أن الطرف الثاني استعمل العين المؤجرة أو سمح باستعمالها بطريقة مقلقة للراحة أو مزعجة للآخرين أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو أغراض منافية للآداب العامة أو غير نظامية أو استخدمها في أنشطة لا تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية.
- 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 وتمديداتها 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.

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

## ز- مخاطر الاستثمار في الصندوق

يصنف الاستثمار في الصندوق بأنه (متوسط إلى 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 مالههم المستثمر.

لا يتضمن الاستثمار في الصندوق أي ضمان بأن الاستثمار سيكون مربحاً أو أن المستثمر لن يتكبّد 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 أنشطة غير تشغيلية:** قد يعتمد مدير الصندوق وفي حال عدم تمكنه من دفع عوائد تأجيلية 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 سلباً 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 المنافسة سيكون له أثر 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 يضطر الصندوق إلى القيام بتحسينات أو تطويرات رأسمالية على العقارات التي يملكها للمحافظة على أو خلق ميزة تنافسية، وبالتالي سيؤثر على التوزيعات الدورية التي يقوم بها الصندوق مما قد يؤثر سلباً 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 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 أو إشارة إلى أنه سوف يكون هنالك سوق ذات سيولة عالية للوحدات أو أنه سوف يتطور. وفي حال عدم نشوء سوق ذات سيولة عالية، قد تتأثر أسعار تداول الوحدات على نحو سلبي. وبالإضافة إلى ذلك، في حال عدم تطور مثل هذا السوق، قد يكون للتعاملات الصغيرة نسبياً أو التعاملات المقررة على الوحدات تأثير سلبي كبير على سعر الوحدات، و يكون من الصعب تنفيذ تعاملات تتعلق بعدد كبير من الوحدات بسعر ثابت.

**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:** على الرغم من أن الصندوق يعتزم توزيع 90% على الأقل من صافي أرباحه على مالكي الوحدات، فلا يوجد ضمان لمعدل التوزيعات المستقبلية الفعلية للصندوق أو ضمان لدفعها من عدمه. كما يمكن للصندوق أن يكون غير قادر على القيام بأي توزيع بسبب أحداث غير متوقعة تؤدي إلى زيادة في التكاليف أو انخفاض في الإيرادات. وإن عدم قدرة الصندوق على القيام بتوزيعات لمالكي الوحدات قد يعرض الصندوق للالتزامات معينة من شأنها أن تؤثر على أدائه المالي. ويمكن أيضاً أن يكون الصندوق مقيد من القيام بأي توزيعات، وذلك من قبل مموله في ظروف معينة (على سبيل المثال بعد التخلف عن السداد بموجب أي تسهيلات مصرفية تنتج بتحكم الممولين بالسيولة النقدية للصندوق لسداد قيمة التسهيلات وذلك ضماناً لحقوقهم). وقد ينتج أي انقطاع جزئي أو انخفاض في التوزيعات لمالكي الوحدات بانخفاض في قيمة وسعر تداول الوحدات.

**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 رأس ماله، فقد يلجأ لإصدار حقوق أولوية بما يتوافق مع أنظمة هيئة السوق المالية ونظام الشركات النافذ، وبهذا الخصوص يشار إلى أن زيادة رأس مال 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 للمعايير الشرعية للصندوق. وبالإضافة إلى ذلك، عند الالتزام بالمعايير 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.

**التغيرات 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.

**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، وتحديدًا 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 المرجوة.

**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 المبدئية)، وفي قطاعات محددة (مثل القطاع العقاري التجاري و/أو القطاع العقاري المكتبي و/أو قطاع المخازن). وفي حال ركز 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 أكبر من القطاعات والمدن. وكنتيجة لذلك، قد يكون لهذا الركود تأثير سلبي جوهري على الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفعاته النقدية وقدرته على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين.

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

**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 وتدفعاته النقدية وقدرته على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين سلباً بشكل كبير بأي ظروف سلبية تؤثر على هؤلاء المستأجرين الرئيسيين.

**مخاطر عدم سيولة الأصول الأساسية:** تُعد 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 إضافية. 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 القاهرة 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 أيضاً مخاطر أخرى مثل تلك المتعلقة بتخصيص استخدام الأراضي، ونسب الإشغال والحصول على الموافقات الحكومية المطلوبة والتصاريف 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 عادة ما يتم رهن أصول الصندوق إلى الجهة المُقرضة للصندوق، ويمكن أن تقوم تلك الجهة المُقرضة 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 أن العقارات التابعة لصندوق الراجحي للدخل العقاري والمكونة لمحفظة الاستثمار المبدئية مرهونة لصالح مصرف الراجحي وبالتالي تبقى عرضة للمخاطر المذكورة بعد انتقال ملكيتها لصندوق الراجحي ريت. 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 يتعرض 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 المشتري لتلك الاستثمارات للحد الذي تكون فيه تلك الضمانات غير دقيقة. وقد ينتج عن تلك الترتيبات التزامات طارئة، قد تُخفف 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 ومديره وشركائه وموظفيه ومساهميهم 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 التخلص 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 بناءً على شروط جيدة تعتمد على عوامل خارج سيطرته بما في ذلك المنافسة من جانب بائعين آخرين وتوافر مصادر التمويل لمشتريين محتملين. وفي حال لم يتمكن الصندوق من التصرف في أصوله بناءً على شروط مناسبة أو في توقيت مناسب فإن وضعه المالي ونتائج العمليات والتدفق النقدي وقدرته على توزيع الأرباح على مالكي الوحدات قد تتأثر سلباً.

**مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية:** قد تتأثر نتائج الصندوق بشكل سلبي إذا كان هناك عدد كبير من المستأجرين غير قادرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية. وبالإضافة إلى ذلك، في حال لجوء مستأجر ما إلى الحماية المتوفرة بموجب أنظمة الإفلاس أو الإعسار أو أية أنظمة مماثلة، قد يتم إنهاء عقد الإيجار الخاص به وينتج عن ذلك انخفاض في التدفق النقدي للصندوق. وفي حال وجود عدد كبير من حالات الإخلال بالتزامات و/ أو حالات الإفلاس من المستأجرين، فإن التدفق النقدي الخاص بالصندوق وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات لمالكي الوحدات قد تتأثر سلباً.

**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 يسدها مستأجرو العقارات. وبناءً عليه، فإن الوضع المالي للصندوق ونتائج العمليات والتدفق النقدي وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات للمستثمرين قد تتأثر جميعها سلباً في حال لم يتمكن الصندوق من إعادة تأجير العقارات بشكل فوري أو تجديد عقود الإيجار أو في حال كانت القيمة الإيجارية عند التجديد أو إعادة التأجير أقل بكثير من المتوقع. وعند انتهاء أي عقد إيجار، لا يوجد أي ضمان على أن العقد سوف يتم تجديده أو أنه سوف يتم إيجاد مستأجر بديل. وقد تكون شروط أي عقد إيجار لاحق بعوائد أقل للصندوق من عقد الإيجار الحالي. وفي حال التقصير من جانب أي مستأجر، قد يواجه المؤجر تأخيراً أو قيوداً عند تنفيذ الحقوق وقد يتم تكبد تكاليف باهظة لحماية استثمارات الصندوق. وعلاوة على ذلك، فإن قدرة الصندوق على تأجير المساحة الإيجارية وكذلك القيمة الإيجارية التي يتقاضاها تتأثران ليس فقط بمستويات الطلب من جانب المستأجرين ولكن أيضاً بعدد العقارات الأخرى التي تنافس عقارات الصندوق في اجتذاب المستأجرين.

**مخاطر الخسائر غير المؤمنة:** سوف يحتفظ الصندوق على نفقته بتأمين للمسؤولية التجارية، وتأمين على الملكية، وغيرها من أنواع التأمين التي تغطي جميع الممتلكات التي يملكها ويديرها الصندوق، 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 المقيمين المستقلين المعتمدين من قبل 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 تُعد "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.

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

**المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية:** إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند على التشريعات القائمة والمعلنة. قد تطرأ تغييرات 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. وتُعد 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، وتحفظ 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 يتكيد بها 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 من المقرر أن تطبق ضريبة القيمة المضافة في المملكة بحلول يناير 2018م. وبموجب اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة الصادرة مؤخراً في المملكة، فإنه ليس من المتوقع أن يخضع الاستثمار في الصندوق لضريبة القيمة المضافة، إلا أنه ينبغي على المستثمرين طلب المشورة فيما يتعلق بتأثير ضريبة القيمة المضافة فيما يتعلق باستثمارهم في الصندوق. ومن المتوقع أن يخضع مدير الصندوق لضريبة القيمة المضافة فيما يتعلق بأنشطته وأعماله الخاصة. وبالتالي تُعدل الدفعات المستحقة لمدير الصندوق بحيث تأخذ ضريبة القيمة المضافة بعين الاعتبار. وبالتالي، فإنه ليس من الواضح ما هو أثر ضريبة القيمة المضافة على الصندوق والعائد إلى مالكي الوحدات.

**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 السعودية:** 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 السعودية. ذلك لأن السعودية 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 أنشطة الصندوق تعرضه لأخطار الانخراط في نزاعات قضائية مع الغير. وفي هذه الحال يتحمل الصندوق الأتعاب القانونية ومبالغ التسويات أو الأحكام، الأمر الذي من شأنه أن يقلل من أصول الصندوق والأموال المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات. ويحق لمدير الصندوق وآخرين الحصول على تعويض من الصندوق فيما يتعلق بتلك النزاعات.

**مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض:** تحدد هذه الشروط والأحكام الظروف التي يتحمل فيها مدير الصندوق ومساهميه ومدراء ومسؤوليه وموظفيه ومستشاري الصندوق والشركات التابعة له، 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 سلباً بالتطورات السياسية والدبلوماسية، وانعدام الاستقرار والتغيرات في السياسات الحكومية وغيرها من التطورات السياسية والاقتصادية.

**التوزيعات العينية:** رهنأً 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 آلية 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"، "يوصل"، "تُقدّر"، "نتنظر"، "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(ز) 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 أسواق 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 الضوابط 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 فهناك 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 آنفاً 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، ويُصح 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 لا تزيد عن 12 شهر من تاريخ طرح الصندوق كما يتعهد بتحمل أي مخالفات مالية أو الخسائر التشغيلية أو التكاليف القانونية الناتجة بشكل مباشر عن عدم توفر شهادة إتمام البناء.

### ج- الاشتراك

#### 1. الطرح الأولي

سيتم طرح 42,670,130 وحدة بقيمة 10 ريال سعودي للوحدة وفقاً لائحة صناديق الاستثمار العقاري و التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة. وسوف يهدف الطرح إلى جمع مبلغ نقدي من الإشتراكات بما يعادل 426,701,300 ريال سعودي ويشكل نسبة 34.92% من رأس مال الصندوق مخصصة بشكل كامل للجمهور وفي حالة عدم تغطية الطرح بشكل كامل سوف يتم الاشتراك بالجزء الغير مغطى من خلال طرف ذو علاقة لمدير الصندوق على شرط ان لا تقل نسبة مشاركة الجمهور عن 30% من إجمالي رأس مال الصندوق، وسوف تكون الوحدات المصدرة مقابل التخصيص العيني 79,530,479 وحدة بما يعادل مبلغ 795,304,790 ريال سعودي وتشكل نسبة 65.08% من رأس مال الصندوق. سوف تستمر فترة الطرح الأولي لمدة 10 أيام عمل اعتباراً من 2018/01/01، حتى 2018/01/14. وبعد استكمال الطرح، سوف يبلغ رأس مال الصندوق 1,222,006,090 ريال سعودي. ويجوز تمديد فترة الطرح لفترة ماثلة بعد موافقة هيئة السوق المالية

للمشاركة في الطرح الأولي، يجب على المستثمرين تعبئة نموذج الاشتراك و نسخة موقعة من هذه الشروط والأحكام حيث سوف تكون متاحة في فروع مدير الصندوق والبنك المستلم مصرف الراجحي للمستثمرين الأفراد السعوديون وغير السعوديون والمؤسسات أو على الموقع الإلكتروني للبنك المستلم مصرف الراجحي عبر تعبئة نموذج الإشتراك الإلكتروني والموافقة على الشروط والأحكام للمستثمرين الأفراد السعوديون، بالإضافة إلى أي وثائق أخرى مطلوبة لفتح الحساب الاستثماري أو الاشتراك في وحدات الصندوق.

يجب على كل مستثمر محتمل فتح حساب استثماري لدى شركة الراجحي المالية و/أو حساب بنكي لدى مصرف الراجحي، أو تحديث بيانات حسابه الحالي، إذا لزم الأمر. ويجب على المستثمرين المحتملين دفع كامل مبلغ الاشتراك بالإضافة الى رسوم الاشتراك للوحدات المتقدم للاشتراك بها، بعد خصم الرسوم والمصروفات البنكية (التي ينبغي أن يتحملها المستثمر) في حال عدم إتمام جميع الخطوات أعلاه قبل نهاية فترة الطرح الأولي أو عدم صحة المعلومات المقدمة، يحق لمدير الصندوق عدم قبول طلب الاشتراك.

من خلال استيفاء وتقديم نموذج الاشتراك المستوفى وهذه الشروط والأحكام موقع عليها، يعتبر المستثمر قد وافق على هذه الشروط والأحكام وقدم عرضاً غير قابل للرجوع عليه وفقاً لنموذج الاشتراك. تخضع جميع نماذج الاشتراك لموافقة مدير الصندوق وفقاً لهذه الشروط والأحكام.

### الاطار الزمني لفترة الطرح

| الإجراء                                         | المدة الزمنية المتوقعة                  |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| فترة الطرح الأولي                               | 10 أيام عمل                             |
| تمديد فترة الطرح الأولي (في حال التمديد)        | 10 أيام عمل                             |
| الإعلان عن التخصيص                              | 10 أيام عمل بعد إقفال الطرح             |
| رد الفائض                                       | 5 أيام عمل بعد الإعلان عن التخصيص       |
| نقل ملكية العقارات                              | حتى 60 يوم تقويمي بعد انتهاء فترة الطرح |
| بدء تداول وحدات الصندوق بالسوق المالية السعودية | 15 يوم عمل بعد تحويل ملكية العقارات     |

يقر مدير الصندوق أنه لن يتم إدراج الصندوق إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لصالح الصندوق، وفي حال عدم إكمال ذلك خلال الفترة المعلنة في الجدول اعلاه (الإطار الزمني لفترة الطرح) من هذه الشروط والأحكام، سيتم الغاء الطرح و إرجاع كامل مبالغ الاشتراك للمستثمرين دون أي حسم خلال خمس أيام عمل من تاريخ الإلغاء.

## 2. 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 1436/7/15 هـ (الموافق لـ 2015/5/4 م)؛ (هـ) المستثمرون الآخرون الذين تميز لهم الهيئة امتلاك الأسهم المُدرجة في السوق المالية السعودية.

## 3. الاشتراكات العينية

سبقوهم بائع الأصول العقارية التالية أسمائهم بالاشتراك في الصندوق بشكل عيني مقابل وحدات تصدر لصالحهم كجزء من قيمة الأصول العقارية المستحوذ عليها:

| 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%                                           |
| <b>المجموع</b>                | <b>79,530,479</b> | <b>795,304,790</b>        | <b>65.08%</b>                                    |

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

### مالكي وحدات صندوق الراجحي للدخل العقاري

| الاسم                                          | نسبة الملكية في صندوق الراجحي للدخل العقاري | نسبة الملكية في رأس مال صندوق الراجحي ريت بعد طرح |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 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 اليمامة                             | 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 السيارى                       | 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 الهاللي                   | 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%                                             |

\*له علاقة مباشرة بالصندوق

| الاسم                          | نسبة الملكية في صندوق<br>الراجحي للدخل العقاري | نسبة الملكية في رأس مال صندوق<br>الراجحي ريت بعد الطرح |
|--------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| علي ابراهيم محمد الرييشي       | 0.59%                                          | 0.29%                                                  |
| عبدالعزیز علي محمد المنيف      | 0.59%                                          | 0.29%                                                  |
| ماجد عبدالکريم 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%                                                  |

\*له علاقة مباشرة بالصندوق

## مالكي وحدات صندوق الراجحي العقاري الخليجي

| الاسم                                                     | نسبة الملكية في صندوق الراجحي العقاري الخليجي | نسبة الملكية في صندوق الراجحي ريت بعد طرح |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 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%                                     |
| ليلي عبدالله عبدالعزيز الراجحي                            | 3.01%                                         | 0.47%                                     |
| موسسة وقف محمد عبدالعزيز الراجحي لاعانة الشباب علي الزواج | 1.62%                                         | 0.25%                                     |
| عبدالرحمن عبدالله صالح الشبل                              | 1.52%                                         | 0.24%                                     |
| هدى سليمان عبدالعزيز الراجحي                              | 2.28%                                         | 0.36%                                     |
| حسين عبدالله حسين المزيد                                  | 1.52%                                         | 0.24%                                     |
| نوره سليمان محمد الرشيد                                   | 1.42%                                         | 0.22%                                     |
| منيره عبدالله ناصر الوهيبي                                | 1.24%                                         | 0.19%                                     |
| نوره عبدالرحمن مقبل الشامخ                                | 1.02%                                         | 0.16%                                     |
| يوسف عبدالرحمن ابراهيم الزامل                             | 0.95%                                         | 0.15%                                     |
| عبدالعزيز محمد عبدالله الحجيلان                           | 0.81%                                         | 0.13%                                     |
| رندا مطيع علي النونو                                      | 0.81%                                         | 0.13%                                     |
| حصه صالح عبدالعزيز الراجحي                                | 0.76%                                         | 0.12%                                     |
| عبدالعزيز علي عبدالعزيز الراجحي                           | 0.76%                                         | 0.12%                                     |
| عبدالله عبدالعزيز سعد الزيد                               | 0.76%                                         | 0.12%                                     |
| فيصل سعود محمد الصالح*                                    | 0.76%                                         | 0.12%                                     |
| علي صالح علي الغصون                                       | 0.76%                                         | 0.12%                                     |
| عبدالرحمن حسن عايض الثبيتي                                | 0.76%                                         | 0.12%                                     |

\*له علاقة مباشرة بالصندوق

بعد اتمام الطرح الأولي، سيبلغ رأس مال الصندوق 1,222,006,092 ريال سعودي، متكون من المشتركين التاليين:

| المشارك                              | طريقة الاشتراك | عدد الوحدات        | قيمة الوحدات<br>(ريال سعودي) | النسبة من حجم<br>الصندوق |
|--------------------------------------|----------------|--------------------|------------------------------|--------------------------|
| صندوق الراجحي للدخل العقاري          | عيني           | 60,530,479         | 605,304,790                  | 49.53%                   |
| صندوق الراجحي العقاري<br>الخليجي     | عيني           | 19,000,000         | 190,000,000                  | 15.55%                   |
| المتحصلات النقدية من الطرح<br>الأولي | نقدي           | 42,670,130         | 426,701,300                  | 34.92%                   |
| <b>المجموع</b>                       |                | <b>122,200,609</b> | <b>1,222,006,090</b>         | <b>100.0%</b>            |

## 5. استخدام متحصلات الصندوق بعد الطرح

سيتم استخدام متحصلات الصندوق والبالغ حجمها 1,621,912,692 ريال سعودي ستكون على النحو التالي:

| الاستخدام                                                          | القيمة (ريال سعودي)  | النسبة        |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------|
| شراء عقارات صندوق الراجحي للدخل العقاري                            | 1,005,211,390        | 62.0%         |
| شراء عقار صندوق الراجحي العقاري الخليجي                            | 190,000,000          | 11.7%         |
| شراء عقاري برج بلو تاور - الخبر ومجمع مستودعات<br>اللؤلؤة - الرياض | 425,701,300          | 26.2%         |
| نقد متبقي في الصندوق                                               | 1,000,000            | 0.1%          |
| <b>المجموع</b>                                                     | <b>1,621,912,690</b> | <b>100.0%</b> |

يقر مدير الصندوق بعدم التعامل كأصيل فيما يتعلق بموضوع هذه الشروط والأحكام.

## 6. التخصيص خلال فترة الطرح الأولي

يخطر مدير الصندوق كل مستثمر، خلال فترة لا تتجاوز 5 أيام عمل من تاريخ إقفال فترة الطرح الأولي أو أي تمديد له، بقبول طلب الاشتراك أو رفضه كلياً. وفي حال تم قبول طلب الاشتراك، يتم إرسال رسالة نصية تأكيدية للمشاركين يتضمن مبلغ الاشتراك الموافق عليه، والذي يمكن أن يتغير بعد التخصيص النهائي للوحدات. وفي حال تم رفض مبلغ الاشتراك الخاص بمستثمر ما أو تم تقليله تبعاً للتخصيص النهائي، يتم رد الجزء غير المقبول من مبلغ الاشتراك للحساب الاستثماري للمستثمر لدى شركة الراجحي المالية والموضح في نموذج الاشتراك في غضون 5 أيام عمل من تاريخ الإقفال (مخصوصاً منه أي رسوم مصرفية)، كما يحق للصناديق تحت إدارة مدير الصندوق بالاحتساب خلال فترة الطرح العام دون أي تفضيل.

بغض النظر عن الوحدات المخصصة للاشتراك العيني من صندوق الراجحي للدخل العقاري وصندوق الراجحي العقاري الخليجي، يتم تخصيص الوحدات للاشتراكات النقدية بعد تاريخ الإقفال وفقاً للآلية الآتية:

| الحالة                                                                                                         | الإجراء المتبع                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| أ. في حال كان إجمالي مبلغ الاشتراك الذي تقدم به جميع المستثمرين خلال الطرح العام أقل من 426,701,300 ريال سعودي | يتم استرداد كافة مبالغ الاشتراك للمستثمرين (دون أي حسم) مخصوم منها المصاريف البنكية إن وجدت في غضون 5 أيام عمل من تاريخ الإقفال.                                                                                                                                                                                                                                           |
| ب. في حال كان إجمالي مبلغ الاشتراك الذي تقدم به جميع المستثمرين خلال الطرح العام يساوي 426,701,300 ريال سعودي  | يتم تخصيص الوحدات للمستثمرين بالنسبة إلى مبالغ اشتراكهم.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ج. في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك المتقدم بها جميع المستثمرين يتجاوز 426,701,300 ريال سعودي                  | تُخصّص الوحدات على النحو الآتي:<br>أ. يتم تخصيص عدد مئة (100) وحدة لكل مستثمر.<br>ب. في حال وجود فائض وحدات غير مخصص، فسيتم تخصيص ما تبقى من الوحدات المطروحة على أساس تناسبي من قيمة الاشتراك.<br>فس سيتم تخصيص عدد وحدات أقل من الحد الأدنى للاشتراك (بشكل متساوي لجميع المشتركين) وبالتالي لا يضمن مدير الصندوق تخصيص الحد الأدنى للاشتراك والبالغ مائة وحدة لكل مشترك. |
| د. في حال تجاوز عدد المشتركين عن 426,701 مشترك                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

يتنازل المستثمرون بالصندوق عن حق الأولوية للاستحواذ على أي من أصول الصندوق، وبناءً عليه يمكن بيع أي عقار مملوك للصندوق بحسب استراتيجية الاستثمار في الصندوق.

#### 7. التسجيل والإدراج

سيبذل مدير الصندوق جهوده لضمان استيفاء المتطلبات النظامية التالية (أ) ألا يقل عدد مالكي الوحدات من الجمهور عن 50 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.

#### 8. الإلغاء والاسترداد

يجوز إلغاء الطرح ورد جميع مبالغ الاشتراك المستلمة للمستثمرين في الحالات الآتية (ما لم تقرر هيئة السوق المالية خلاف ذلك):  
(أ) العجز عن الوفاء بالحد الأدنى لمبالغ الاشتراكات النقدية التي تبلغ 426,701,300 ريال سعودي بعد إقفال فترة الطرح و تمديدتها بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية، أو  
(ب) إذا كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور أقل من 50؛ أو  
(ج) تم الاشتراك في أقل من 30% من الوحدات لمالكي الوحدات من الجمهور؛ أو  
(د) لم تعتمد هيئة السوق المالية إدراج الوحدات لأي سبب.  
(هـ) عدم نقل ملكية الأصول المكونة لمحفظة الاستثمار المبدئية لصالح الصندوق.  
وفي حال إلغاء الطرح، سوف يتم رد جميع مبالغ الاشتراك ورسوم الاشتراك المستلمة للمستثمرين في غضون 5 أيام عمل من تاريخ الإلغاء دون حسم من المستثمرين أي مبالغ ماعدا الرسوم البنكية إن وجدت.

#### 9. 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.

#### 10. زيادة رأس المال

في حال قرر مدير الصندوق أن الصندوق بحاجة لتمويل إضافي من خلال المساهمة الرأس مالية في المستقبل، قد يزيد الصندوق رأس ماله بحسب اللوائح و الانظمة المعتمدة من قبل هيئة السوق المالية.

#### (أ) كيفية زيادة رأس المال:

في حال قرر مدير الصندوق أن الصندوق بحاجة لتمويل إضافي من خلال مشاركات مالكي الوحدات، قد يزيد الصندوق رأس ماله بحسب اللوائح و الأنظمة المعتمدة من قبل هيئة السوق المالية.

#### (ب) معيار إصدار الوحدات:

عند أي زيادة في رأس مال الصندوق، سيقوم مدير الصندوق بإصدار وحدات إضافية في الصندوق في حال ارتأى وجود قيمة مضافة أو مكملية تكون من مصلحة مالكي الوحدات القائمين. ويأخذ مدير الصندوق العوامل الآتية بعين الاعتبار عند إصدار وحدات في الصندوق مستقبلاً:

- صافي قيمة أصول الصندوق كما تم تحديده بموجب آخر تقييم لأصول الصندوق.
- سعر السوق لوحدات الصندوق ومعدلاته المتوسطة التاريخية.
- القيمة المضافة و/أو المكملية الناتجة عن إصدار الوحدات.
- الظروف السوقية والاقتصادية وحالة قطاع الاستثمار العقاري ومستويات السيولة النقدية.

#### (ج) عملية زيادة رأس المال:

يتخذ مدير الصندوق الإجراءات التالية لزيادة رأس مال الصندوق:

- الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات كما هو محدد في الفقرة 2(ش) (معلومات أخرى) (1) (اجتماع مالكي الوحدات) من هذه الشروط والأحكام.
- استعراض جدول أعمال الاجتماع وتقديم شرح حول مبررات زيادة رأس المال ومعيار إصدار الوحدات والخطوات العملية الواجب اتخاذها.
- إصدار ونشر قرار الموافقة على زيادة رأس المال بعد الحصول على الموافقة من الهيئة.

#### ط- الرسوم والأتعاب والعمولات

(أ) الرسوم و الأتعاب و طريقة حساب الرسوم

| نوع الرسوم    | النسبة المبرورة | المبلغ المفروض (ريال سعودي) | طريقة الحساب                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | وقت الدفع                                                       |
|---------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| رسوم الاشتراك | 2%              |                             | يدفع المستثمر لمدير الصندوق رسوم اشتراك تعادل 2% من المبلغ المشترك به والمخصص، وذلك خلال فترة الطرح الأولي أو عند أي زيادة لرأس مال الصندوق، 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 رأس المال. |
| أتعاب الإدارة | 0.80%           |                             | 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    |                 | 100,000                     | يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسم بقيمة 100,000 ريال سعودي سنوياً تحتسب بشكل يومي وتُدفع بشكل ربع سنوي. لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 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 ولن تطبق هذه الرسوم على العقارات الحالية محل محافظة الاستثمار المبدئية، إلا أنه سيتم تطبيق هذه الرسوم على كل من عقار بلو تاور و مجمع مستودعات اللؤلؤة. 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.          |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                  |    | يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلية 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. 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 30,000                                          | يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاب بقيمة 30.000 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. |
|                  |    | يتحمل الصندوق أتعاب إدارة الممتلكات لعقار مركز الأندلس بمبلغ سنوي يعادل 1,176,000 ريال سعودي في حال كان دخل العقار أقل من 14 مليون ريال في السنة. وترتفع أتعاب إدارة مركز الأندلس بارتفاع مدخوله على النحو التالي:                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                        |

- 1,356,000 ريال سعودي سنوياً 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 ١٥ 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 ١ أغسطس 2017 ويمتد الى ثلاث سنوات 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 العقد                    | تاريخ انتهاء العقد                 | مدة العقد      | يدار العقار من قبل                         |
|--------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------|--------------------------------------------|
| لولو هايبرماركت- الرياض        | 1 ديسمبر 2014                      | 25 ابريل 2029                      | 14.4 سنة       | يتم ادارة العقار بشكل كامل من قبل المستأجر |
| أنوار بالازا - الرياض          | 24 يونيو 2015                      | 3 مارس 2025                        | 10 سنوات هجرية |                                            |
| نرجس بالازا- الرياض            | 24 يونيو 2015                      | 3 مارس 2025                        | 10 سنوات هجرية |                                            |
| راما بالازا- الرياض            | 24 يونيو 2015                      | 3 مارس 2025                        | 10 سنوات هجرية |                                            |
| مكتبة جبرير- الرياض            | 1 يوليو 2013                       | 21 يونيو 2018                      | 5 سنوات        |                                            |
| مدرسة الفارس العالمية - الرياض | 1 يوليو 2011                       | 27 يونيو 2026                      | 15 سنة         |                                            |
| بنده - خميس مشيط               | 24 مارس 2014                       | 22 مارس 2029                       | 15 سنة         |                                            |
| هايدر بنده - المروة، جدة       | 12 نوفمبر 2013                     | 10 نوفمبر 2028                     | 15 سنة         |                                            |
| بنده - الروضة، جدة             | 27 فبراير 2014                     | 25 فبراير 2029                     | 15 سنة         |                                            |
| بنده - مدائن الفهد، جدة        | 4 سبتمبر 2014                      | 2 سبتمبر 2029                      | 15 سنة         |                                            |
| بلو تاور، الخبر *              | لم يبدأ وسوف يبدأ فور إفراغ العقار | لم يبدأ وسوف يبدأ فور إفراغ العقار | 5 سنوات        |                                            |
| مستودعات اللؤلؤة، الرياض *     | لم يبدأ وسوف يبدأ فور إفراغ العقار | لم يبدأ وسوف يبدأ فور إفراغ العقار | 5 سنوات        |                                            |
| مركز الأندلس - جدة             | 1 أغسطس 2017                       | 1 أغسطس 2020                       | 3 سنوات        |                                            |

\* يبدأ عقد عقار بلو تاور و مستودعات اللؤلؤة بعد اتمام نقل ملكية العقارين وذلك بعد اتمام الطرح الأولي.

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

شركة أولات (مدير عقار مستقل ومتخصص بإدارة العقارات)

|                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         |                               |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------|
| أتعاب التقييم العقاري                                                        | يتم التفاوض عليها حسب الأسعار السائدة في السوق ويتم احتسابها بناءً على التكلفة الفعلية ويتم الإفصاح عنها لمالكي الوحدات. ومن المتوقع أن تبلغ التكاليف كحد أقصى 0.05% من 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                                              | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 7,500   | تدفع سنوياً.                  |
| رسوم نشر المعلومات على موقع السوق المالية السعودية                           | 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.                                                                                                                                                                                                                                                       | 5,000   | تدفع سنوياً.                  |
| أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين                                           | لا يوجد في الوقت الحالي و سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |         |                               |
| 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. ولا تشمل هذه المصاريف رسوم نقل الملكية وتُدفع 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. 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 أنشائياً. 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                                                                | يتحمل الصندوق كامل مبلغ عمولة الوساطة وهي بحد أقصى 2.5% من قيمة الإستحواذ لأي أصل عقاري ولن تطبق على جميع العقارات المكونة لمحفظة الاستثمار المبدئية.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2.5%    | تدفع مرة واحدة عند شراء عقار. |
| رسوم التسجيل في السوق المالية (تداول)                                        | تحمل على الصندوق بشكل يومي وتُدفع بشكل سنوي. لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة. ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 400,000 | تدفع سنوياً.                  |
| (قد تتغير هذه الرسوم وفقاً لأسعار الخدمة المقدمة من السوق المالية (السعودية) | تدفع مرة واحدة عند تأسيس.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         |                               |
| (قد تتغير هذه الرسوم وفقاً لأسعار الخدمة المقدمة من السوق المالية (السعودية) | تدفع مرة واحدة عند تأسيس.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         |                               |

|                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                        |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية (تداول)                              | 50,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | تحميل على الصندوق وتدفع مرة واحدة عند تسجيل الصندوق في تداول .<br>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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | تحميل على الصندوق وتدفع بشكل سنوي .<br>لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق.                            | تدفع سنوياً .               |
| مصاريف التمويل                                                              | يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل خلال عمر التمويل، والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب التمويل و التي تدفع لمرة واحدة فقط عند ترتيب التمويل المتوافق مع الشريعة الإسلامية الخاص بالصندوق. لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق، سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                        |                             |
| مصاريف أخرى                                                                 | سيتحمل الصندوق المصروفات والأتعاب الأخرى وهي المصاريف المستحقة لأشخاص آخرين يتعاملون مع الصندوق، وعلى سبيل المثال لا للحصر رسوم التأمين وأتعاب المحامين والزكاة وأتعاب البلديات والأتعاب الحكومية وأتعاب الاستشاري الهندسي وأتعاب المساحين والمهندسين المعماريين ومهندسين الديكورات الداخلية و تكاليف أعضاء مجلس الإدارة ومنها السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو مستقل من الأعضاء بحسب التكلفة الفعلية في سبيل حضور الاجتماعات. وسيتحمل الصندوق جميع الرسوم التي قد تُفرض من الجهات الرسمية في المملكة العربية السعودية نتيجة لأداء الصندوق للالتزاماته بمقتضى هذه الشروط والأحكام، كما يتحمل الصندوق كافة المصاريف التسويقية لمنتجاته وفقاً لأفضل عروض التسويق التي يعتمدها مجلس إدارة الصندوق.<br>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 ملخص 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 . |                                                                                                                                                                                        |                             |

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 مسؤولاً مسؤولية كاملة عن احتساب رسوم أخرى غير اللتي تم ذكرها في الجدول أعلاه.

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

مثال يوضح آلية احتساب الرسوم الموضحة أعلاه بافتراض:

1. المبلغ المستثمر 100,000 ريال سعودي
2. حجم الصندوق يعادل 1,628,000,000 ريال سعودي
3. 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 الحفظ                                           | 100,000                | 6.17                                            |
| مصاريف التمويل ****                                  |                        | 1,238.33                                        |
| رسوم مراجع الحسابات                                  | 30,000                 | 1.85                                            |
| أتعاب إدارة الممتلكات                                | 1,176,000              | 72.55                                           |
| رسوم رقابية                                          | 7,500                  | 0.46                                            |
| رسوم تداول                                           | 5,000                  | 0.31                                            |
| رسوم التسجيل في السوق المالية السعودية **            | 550,000                | 33.93                                           |
| إدارة سجل الوحدات من قبل السوق المالية السعودية      | 400,000                | 24.68                                           |
| رسوم إدراج أولية                                     | 50,000                 | 3.08                                            |
| الرسوم السنوية للإدراج في السوق المالية السعودية *** | 300,000                | 18.51                                           |
| مصاريف أخرى بحد أقصى                                 | 0.25%                  | 250                                             |
| مجموع المصاريف                                       |                        | 1,649.87                                        |
| صافي مبلغ الاستثمار قبل رسوم الإدارة                 |                        | 98,350.13                                       |
| رسوم إدارة الصندوق                                   | 0.80%                  | 786.80                                          |
| صافي استثمار المستثمر قبل العائد                     |                        | 97,563.33                                       |
| العائد الافتراضي 10%                                 |                        | 10,000                                          |
| صافي الاستثمار الافتراضي                             |                        | 107,563                                         |
| صافي ربح المستثمر *****                              |                        | 7.56%                                           |

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

\*\* تدفع مرة واحدة عند التسجيل لدى السوق المالية السعودية على النحو التالي 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي عن كل مالك وحدة وبحد أقصى 500,000 ريال سعودي تُدفع إلى السوق المالية السعودية مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات.

\*\*\* 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 الاعتبار 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 ويتكبدتها الصندوق في ملخص الإفصاح المالي الوارد في الملحق (أ) من هذه الشروط والأحكام.

## ي- تقييم أصول الصندوق

### 1. كيفية تقييم أصول الصندوق:

يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق استناداً إلى تقييم معد من قبل مثنين اثنين مستقلين ومعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وتشير الفقرة (4) أدناه إلى تقييمات محفظة الاستثمار المبدئية للصندوق، وكما بتاريخه، لدى الصندوق علاقات قائمة مع المقيمين الآتين:

- شركة كوليز انترناشونال.
- شركة بصمة لإدارة العقار.
- شركة سننشري 21 العربية السعودية.
- شركة أولات

يعتزم مدير الصندوق الاستفادة من خدمات أي مقيمين اثنين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لتحديد قيمة كل أصل تابع للصندوق. ويحق لمدير الصندوق تغيير أو تعيين أي مئمن 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.

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 إضافة 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.

## 2. عدد مرات التقييم وتوقيته:

يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق من خلال تعيين مثنين 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 المُعدة من قبل المثنين الاثنين المستقلين، يعتمد مدير الصندوق على متوسط القيمة بين التقييمين.

## 3. كيفية الإعلان عن صافي قيمة الأصول

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.

4. التقييم الحالي لمحفظة الاستثمار المبدئية للصندوق:

التقييم الأول لعقارات الصندوق باستخدام طريقة العائد الاستثماري (الدخل)

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

التقييم الثاني لعقارات الصندوق باستخدام طريقة قيمة الاستبدال (التكلفة)

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

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

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

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

## ك- تداول وحدات الصندوق

1. 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.
2. يعتبر شراء الوحدات في الصندوق عن طريق السوق المالية السعودية (تداول) إقراراً من المشتري بأنه قد اطلع ووافق على هذه الشروط والأحكام.
3. يكون التداول في وحدات الصندوق خاضعاً 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 إلغائها حسبما تراه مناسباً، في أي من الحالات الآتية:

(أ) إذا رأت ذلك ضرورياً لحماية المستثمري أو للمحافظة على سوق منتظمة.

(ب) إذا أخفق مدير الصندوق أو أمين الحفظ إخفاقاً تدرأه الهيئة جوهرياً في الالتزام بالأنظمة واللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية.

(ج) في حال كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور يقل عن خمسين أو في حال كانت ملكية مالكي الوحدات من الجمهور تقل عن 30% من إجمالي وحدات الصندوق.

(د) إذا رأت أن مستوى عمليات الصندوق أو أصوله لا تسوغ التداول المستمر لوحدات الصندوق في السوق.

## ل- إجراءات انقضاء الصندوق

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

1. انتهاء المدة المحددة للصندوق.

2. تحقق الغرض الذي تم إنشاء الصندوق من أجله.

3. 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 جوهرياً 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.

4. عند رغبة مدير الصندوق إنهاء الصندوق في غير الحالات الموضحة أعلاه، وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

(ب) يلزم إشعار الهيئة ومالكي الوحدات عند تحقق أي من الحالات المشار إليها في الفقرتين (2 و 3) من هذه الفقرة خلال (ثلاثين) يوماً.

(ج) يجب على مدير الصندوق إنهاء الصندوق وإشعار الهيئة ومالكي الوحدات بذلك في حال عدم استيفاء المتطلب المشار إليه في الفقرة الفرعية (2/أ) من البند (رابعاً) من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة خلال (12) شهر من تاريخ الإشعار المشار إليه في الفقرة (ع) من البند (ثالثاً) من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة وأي تعديل عليها.

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

## 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 خمسة أعضاء يعينهم مدير الصندوق منهم أعضاء مستقلين لا يقل عددهم عن اثنين أو ثلث عدد أعضاء المجلس، أيهما أكثر، ويتكون مجلس إدارة الصندوق حالياً من عضوين اثنين مستقلين من مجموع خمس 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 2009، ولديه خبرة عملية تزيد عن 20 عاماً في صناعة إدارة الأصول والمصرفية الاستثمارية. شغل غوراف شاه عدة مناصب إدارية علياً في بنك كريدي سويس وبنك مورجان ستانلي ودويتشة بنك قبل التحاقه بالراجحي المالية، وكان آخرها في بنك كريدي سويس في لندن وزيورخ 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 يورو موني "Euromoney".

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

عبد العزيز هو مدير إدارة الاستثمارات العقارية في الراجحي المالية . وقد التحق بالراجحي المالية في عام 2004، وشغل عدة مناصب تمتد عبر خطوط أعمال تطوير المنتجات وخدمة العملاء في ادارة الوساطة في الشركة، تم تكليفه بترأس أعمال الاستثمارات العقارية بالشركة منذ عام 2014. يشغل عبد العزيز 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 عبد الكريم البواردي (عضو مجلس إدارة غير مستقل)

يشغل عبد الكريم البواردي حالياً منصب المستشار القانوني لشركة الراجحي المالية ومدير الحوكمة. وهو المسئول عن الشؤون القانونية وإدارة المخاطر والإدارة الشرعية بالإضافة إلى المهام المتعلقة بحوكمة الشركة. والتحق بالراجحي المالية في 2011. قبل الالتحاق بشركة الراجحي المالية عمل عبد الكريم كمستشار قانوني بمجموعة سامبا المالية. ولدى عبد الكريم أكثر من 14 عاماً من الخبرة المهنية في الوظائف القانونية المختلفة متخصصاً في مجال البنوك، والخدمات المالية والصناعية، بما في ذلك حوكمة الشركات والخدمات المصرفية الاستثمارية وإدارة الأصول وأعمال الوساطة. حاصل على درجة البكالوريوس في القانون ودرجة الماجستير في قانون الشركات من المملكة المتحدة.

#### - السيد خالد البسام (عضو مجلس إدارة مستقل)

يتمتع السيد خالد البسام بخبرة مهنية وإدارية امتدت لأكثر من 24 عاماً في مجالي المالية والقيادة إضافة إلى خبرته الإدارية في العديد من القطاعات فهو حاصل على بكالوريوس العلوم الإدارية من جامعة الملك سعود، ويشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي لوقف خادم الحرمين الشريفين: الملك عبد الله بن عبدالعزيز آل سعود للموهبة والإبداع، كما يشغل منصب رئيس مجلس إدارة شركة الإبداع الوطني المتطورة للتجارة وكذلك نائب رئيس مجلس إدارة شركة عطاء التعليمية: شغل عدداً من المناصب في القطاع الخاص وفي عدد من الشركات والمنشآت المالية والتعليمية: - رئيس مجلس الإدارة بالمجموعة المتحدة للتأمين التعاوني (أسيج). - عضو مجلس الإدارة بشركة دراية المالية. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة نبا العقارية التركية. - رئيس مجلس إدارة شركة الرواد المساندة. - نائب الرئيس التنفيذي لشركة فرنسي تداول. - مدير عام أنشطة الوساطة المالية والاستثمار. - مدير الاستثمار والتسويق في مجموعة الخدمات المصرفية الخاصة. - مدير شبكة الفروع والشركات.

#### - 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 2016. 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.

#### 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 أعضاء بمجلس إدارة الصندوق.

ويقر مدير الصندوق بمطابقة كل من العضوين 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:

لا يتلقى أعضاء مجلس إدارة الصندوق الحاليين أي مكافآت.

#### 4. المسؤوليات:

يتولى أعضاء مجلس إدارة الصندوق المسؤوليات الآتية:

- (1) التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه، وأحكام هذه اللائحة.
- (2) الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر: الموافقة على عقود التطوير، وعقد الحفظ، وعقد التسويق، والتقييم.
- (3) الموافقة على شروط الصندوق وأحكامه وأي تعديل عليها.
- (4) اتخاذ قرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
- (5) الموافقة على تعيين المحاسب القانوني للصندوق الذي يرشحه مدير الصندوق.
- (6) الاجتماع ما لا يقل عن (مرتين) سنوياً مع مسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق 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 حالياً 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 الأولية، صندوق الراجحي للأسهم السعودية للدخل.

**- السيد عبد العزيز السبت**

صندوق الراجحي للدخل العقاري، صندوق الراجحي العقاري الخليجي.

**- السيد عبد الكريم البواردي**

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 متعدد الأصول، صندوق الراجحي للنمو متعدد الأصول، صندوق الراجحي المحافظ متعددة 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 الأولية، صندوق الراجحي للأسهم السعودية للدخل.

**- السيد خالد البسام (عضو مجلس إدارة مستقل)**

صندوق الراجحي للدخل العقاري.

**- 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 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 الأولية، صندوق الراجحي للأسهم السعودية للدخل، صندوق شعاع وادي الهدا.

**ن- مدير الصندوق**

1. اسم مدير الصندوق وعنوانه:

الاسم: شركة الراجحي المالية

العنوان: تقاطع طريق الملك فهد مع شارع موسى بن نصير

ص.ب: 5561 - الرياض، 11432 - المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: [www.alrajhi-capital.com](http://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 2005-83 بتاريخ 1426/5/21 هـ (الموافق 2005/6/28 م) بموجب ترخيص رقم 37-07068 بتاريخ 1429/3/10 هـ الموافق 2008/3/18 م.

### 3. خدمات مدير الصندوق:

يُعيّن 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.

### 4. 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 الرجوع 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 وبين الصندوق والتي من شأنها أن تؤثر على إدارة مدير الصندوق للصندوق بما يتماشى مع شروط وأحكام الصندوق والأنظمة ذات العلاقة.

إضافة، وفيما عدا ما ذكر صراحة 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 المبدئية للصندوق والأطراف 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 تصرف 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 تصرف بحسن نية ويثبت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم - مسبقاً بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق - بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.

### 5. التفويض للغير:

يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن إدارة الصندوق، ويكون مسؤولاً 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.

### 6. الاستثمار في الصندوق:

لا يعتزم مدير الصندوق الإشتراك في الطرح الأولي للصندوق 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 بالإشتراك 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.

ويشار إلى أنه يمتلك مدير الصندوق ما قيمته 66,979,870 ريال سعودي في صندوق الراجحي للدخل العقاري وتشكل 11.07% من قيمة الصندوق كما يمتلك مدير الصندوق ما قيمته 52,133,685 ريال سعودي في صندوق الراجحي العقاري الخليجي وتشكل 27.44% من قيمة الصندوق. و سوف تصبح إجمالي نسبة امتلاك مدير الصندوق في رأس مال صندوق الراجحي ريت تعادل 9.75% بعد الطرح الأولي بما يعادل 119,113,555 ريال.

## س- أمين الحفظ

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](http://www.kasbcapital.com)

أمين الحفظ مرخص من هيئة السوق المالية كـ "شخص مرخص له" بموجب الترخيص رقم 07062-37. وسيقوم أمين الحفظ بتأسيس واحدة أو أكثر من الشركات السعودية ذات المسؤولية المحدودة (كل واحدة منها تَكُونُ "شركة ذات غرض خاص") لتملك أصول الصندوق. وسوف تحافظ مثل هذه الهيكلية 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.

## ع- المطور

لا تتكون محفظة الاستثمار المبدئية للصندوق من أي أنشطة تطوير عقاري أو أي أصول عقارية يتم تطويرها تطويراً إنشائياً في الوقت الحالي، إلا أنه في حال قيام الصندوق بأنشطة التطوير العقاري، فيعتزم الصندوق تعيين مطور على أساس تجاري بحت ومستقل.

## ف- المحاسب القانوني

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 الإلكتروني: [www.pkf.com/saudi-arabia](http://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.

## 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 25 يوماً على الأكثر من نهاية الفترة التي تغطيها البيانات المالية غير المدققة و40 يوماً 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 ومديره 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:

## (أ) استثمارات مشابهة مُدارة بواسطة شركة الراجحي المالية

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

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

#### (ب) 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 تُقدّم 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 يبدلان 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.

#### (ج) 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 يروونه 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 يلتزم مدير الصندوق أعضاء مجلس الإدارة بإبلاغ المجلس عن مصالحهم الشخصية المباشرة أو غير المباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق على أن يُسجل في محضر الاجتماع. وسوف يضمن مدير الصندوق بأن لا يشترك العضو ذي المصلحة في أي تصويت على القرارات الصادرة في هذا الشأن.

#### (د) 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.

#### (هـ) استحواذ أصول من صندوق الراجحي العقاري الخليجي وصندوق الراجحي للدخل

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

#### (و) 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 أو مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك/مالك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام. 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 لأخر 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 دعاوى قضائية أو دعاوى تحكيم أو وساطة حيث تكون القيمة المتضمنة تعادل أو تزيد على 5% من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لأخر 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 لأخر 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 تمويلًا له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب يعادل أو يزيد على 1% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لأحدث قوائم مالية سنوية مراجعة.

(ط) أي انقطاع في أنشطة الصندوق الأساسية يعادل أو يزيد على 5% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لأحدث قوائم مالية 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) سجل 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 تغييرات 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.

## ش- معلومات أخرى

1. اجتماعات مالكي الوحدات:

(أ) يجوز لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات بمبادرة منه.

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

(ج) تكون الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات بإعلان ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية "نداول"، ومن خلال إرسال إشعار كتابي لجميع مالكي الوحدات وأمين 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.

(د) 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.

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

(و) إذا لم يستوفِ النصاب الموضح في الفقرة (هـ) أعلاه، فيجب على مدير الصندوق الدعوة للاجتماع ثانٍ بإعلان ذلك في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق وبارسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن 5 أيام. ويعد الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.

(ز) يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.

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

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

(ي) 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.

2. 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 تُطرح 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 الاجتماع 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.

3. الهيئة الشرعية:

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

• رئيس الهيئة الصحية الشرعية

• قاضي استئناف في المجلس الأعلى للقضاء

**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. وسوف تقوم الهيئة الشرعية بالرقابة والإشراف المستمرين على عمليات الصندوق وأنشطته وسياساته لضمان امتثالها لمبادئ الشريعة الإسلامية.

4. 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.

#### 5. 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، وإبرام العقود مع استشاريين التصميم، والإشراف على تصميم المشروع. وبناءً على كل حالة على حدة، يجوز تعيين المطور للتعاقد مع مقاولين فرعيين لإنجاز المشروع وفقاً 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.

#### 6. مديرو الممتلكات:

قد يقوم مدير الصندوق بتعيين مدير أملاك واحد أو أكثر لكل أصل عقاري ليكون مسؤولاً 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، 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.

ويقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

#### 7. 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.

#### 8. إجراءات الشكاوى:

يستقبل مدير الصندوق شكاوى المستثمرين في الصندوق عن طريق وحدة خدمات العملاء على الرقم المجاني 8001245858 أو عن طريق الفاكس رقم 011/4600625 أو عن طريق المراكز الاستثمارية. وفي حالة طلب الجهات القضائية المختصة أو هيئة السوق المالية نتائج أي شكوى صادرة عن أي مستثمر من المستثمرين في الصندوق، فعلى مدير الصندوق تزويدها بجميع المستندات المرتبطة بالموضوع. كما يزود مدير الصندوق المستثمرين بالإجراءات الخاصة بمعالجة الشكاوى حال طلبها، وفي حالة تعذر الوصول إلى تسوية أو لم يتم الرد خلال 15 يوم عمل، يحق للمشتكر إيداع شكواه لدى هيئة السوق المالية- إدارة شكاوى المستثمرين، كما يحق للمشتكر إيداع شكواه لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بعد مضي مدة (90) يوم تقويمي من تاريخ إيداع الشكاوى لدى الهيئة، إلا إذا أخطرت الهيئة مقدم الشكاوى بجواز إيداعها لدى اللجنة قبل انقضاء المدة.

#### 9. تسوية المنازعات القائمة:

في تاريخ 2016/3/29، 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. ولا تزال الدعوى منظورة حتى تاريخه ولا يمكن الجزم حول فرص نجاحها. 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 ريب أي التزامات مالية أو قانونية أو خلافه فيما يخص هذه الدعوى.

#### ت- إجراءات تعديلات على الشروط والأحكام

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

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

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

وسوف يسعى مدير الصندوق وكل مستثمر إلى الحل الودي لأي نزاع ينشأ عن أو فيما يتعلق بهذه الشروط والأحكام. وبالمسائل الواردة في هذه الشروط والأحكام، وفي حال وجود نزاع لم يتم التوصل لحل ودي بشأنه، فإنه يجوز لأي طرف إحالة هذا النزاع إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية المؤسسة من قبل 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 دخل دوري وتأجيري، وتوزّع 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 يناير وشهر يوليو 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. |
| 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 ماثلة 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، وذلك خلال فترة الطرح الأولي أو عند أي زيادة لرأس مال الصندوق، 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% 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 رسماً بقيمة 100,000 ريال سعودي سنوياً تحتسب بشكل يومي وتُدفع 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 أو لبيع أي استثمار. وتُدفع رسوم نقل الملكية عند استكمال كل عملية استحواذ أو بيع للعقار ولن تطبيق هذه الرسوم على العقارات الحالية محل محفظة الاستثمار المبدئية، إلا أنه سيتم تطبيق هذه الرسوم على كل من عقار بلو تاور و مجمع مستودعات اللؤلؤة.                                                |
| أتعاب هيكلية التمويل   | يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلية 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 30,000 ريال سعودي سنوياً، كمبلغ مقطوع تحتسب على الصندوق بشكل يومي وتُدفع بشكل نصف سنوي.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

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

وترتفع 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 في 1 اغسطس 2017 ويمتد الى ثلاث سنوات. ولا توجد أتعاب إدارة ممتلكات لأصول الصندوق الأخرى 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 بحث ومستقل ومتوافق مع أسعار السوق.

أتعاب إدارة الممتلكات

| اسم العقار                     | تاريخ بدء العقد                        | تاريخ انتهاء العقد                     | مدة العقد      | يدار العقار من قبل                                     |
|--------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------|
| لولو هايبرماركت- الرياض        | 1 ديسمبر 2014                          | 25 ابريل 2029                          | 14.4 سنة       | يتم إدارة العقار بشكل كامل من قبل المستأجر             |
| أنوار بالزا - الرياض           | 24 يونيو 2015                          | 3 مارس 2025                            | 10 سنوات هجرية |                                                        |
| نرجس بالزا- الرياض             | 24 يونيو 2015                          | 3 مارس 2025                            | 10 سنوات هجرية |                                                        |
| راما بالزا- الرياض             | 24 يونيو 2015                          | 3 مارس 2025                            | 10 سنوات هجرية |                                                        |
| مكتبة جرير- الرياض             | 1 يوليو 2013                           | 21 يونيو 2018                          | 5 سنوات        |                                                        |
| مدرسة الفارس العالمية - الرياض | 1 يوليو 2011                           | 27 يونيو 2026                          | 15 سنة         |                                                        |
| بنده - خميس مشيط               | 24 مارس 2014                           | 22 مارس 2029                           | 15 سنة         |                                                        |
| هايير بنده - المزوة، جدة       | 12 نوفمبر 2013                         | 10 نوفمبر 2028                         | 15 سنة         |                                                        |
| بنده - الروضة، جدة             | 27 فبراير 2014                         | 25 فبراير 2029                         | 15 سنة         |                                                        |
| بنده - مدائن الفهد، جدة        | 4 سبتمبر 2014                          | 2 سبتمبر 2029                          | 15 سنة         |                                                        |
| بلو تاور، الخبر *              | لم يبدأ وسوف يبدأ فورغ<br>إفراغ العقار | لم يبدأ وسوف يبدأ فورغ<br>إفراغ العقار | 5 سنوات        | شركة أوقات (مدير عقار مستقل<br>ومتخصص بإدارة العقارات) |
| مستودعات اللؤلؤة، الرياض *     | لم يبدأ وسوف يبدأ فورغ<br>إفراغ العقار | لم يبدأ وسوف يبدأ فورغ<br>إفراغ العقار | 5 سنوات        |                                                        |
| مركز الأندلس - جدة             | 1 أغسطس 2017                           | 1 أغسطس 2020                           | 3 سنوات        |                                                        |

\* يبدأ عقد عقار بلو تاور و مستودعات اللؤلؤة بعد اتمام نقل ملكية العقارين وذلك بعد اتمام الطرح الأولي

يتم التفاوض عليها حسب الأسعار السائدة في السوق ويتم احتسابها بناء على التكلفة الفعلية ويتم الإفصاح عنها لمالكي الوحدات. ومن المتوقع أن تبلغ التكاليف كحد أقصى 0.05% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق.

أتعاب التقييم العقاري

يدفع الصندوق رسوم رقابية بقيمة 7,500 ريال سعودي سنوياً، تُحتسب بشكل يومي وتُدفع على أساس سنوي.

رسوم رقابية لهيئة السوق المالية

يدفع الصندوق رسوم نشر بقيمة 5,000 ريال سعودي سنوياً، تُحتسب بشكل يومي وتُدفع على أساس سنوي.

رسوم نشر المعلومات على موقع السوق المالية السعودية

لا يوجد في الوقت الحالي.

أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين

يتحمل الصندوق جميع مصاريف الصفقات، لأي أصل وما يتعلق به من دراسات وفحص، والتكاليف الاستشارية والقانونية. 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.

مصاريف الصفقات

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| رسوم التطوير                                   | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| عمولة الوساطة                                  | <p>يتحمل الصندوق كامل مبلغ عمولة الوساطة وهي بحد أقصى 2.5% من قيمة الإستحواذ لأي أصل عقاري ولن تطبق على جميع العقارات المكونة لمحفظة الاستثمار المبدئية.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| رسوم التسجيل في السوق المالية السعودية (تداول) | <p>من المتوقع أن يدفع الصندوق الرسوم الآتية للتسجيل في السوق المالية السعودية (تداول):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مالك وحدات وبحد أقصى 500,000 ريال سعودي تُدفع إلى السوق المالية السعودية (تداول) في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات؛ و</li> <li>• 400,000 ريال سعودي تُدفع سنوياً إلى السوق المالية السعودية (تداول) في مقابل إدارة سجل لمالكي الوحدات.</li> </ul> <p>قد تتغير هذه الرسوم وفقاً لأسعار الخدمة المقدمة من السوق المالية السعودية (تداول).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية (تداول) | <p>من المتوقع أن يدفع الصندوق للسوق المالية السعودية (تداول) رسوم الإدراج الآتية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50,000 ريال سعودي رسوم إدراج أولية؛ و</li> <li>• 0.03% من القيمة السوقية للصندوق سنوياً (بحد أدنى 50,000 ريال سعودي وبحد أقصى 300,000 ريال سعودي).</li> </ul> <p>قد تتغير هذه الرسوم وفقاً لأسعار الخدمة المقدمة من السوق المالية السعودية (تداول).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| مصاريف التمويل                                 | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| مصاريف أخرى                                    | <p>سيتحمل الصندوق المصروفات والأتعاب الأخرى وهي المصاريف المستحقة لأشخاص آخرين يتعاملون مع الصندوق. وعلى سبيل المثال لا للحصر رسوم التأمين وأتعاب المحامين والزكاة وأتعاب البلديات والأتعاب الحكومية وأتعاب الاستشاري الهندسي وأتعاب المساحين والمهندسين المعماريين ومهندسين الديكورات الداخلية و تكاليف أعضاء مجلس الإدارة ومنها السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو مستقل من الأعضاء بحسب التكلفة الفعلية في سبيل حضور الاجتماعات.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
| قيمة استثمار مدير الصندوق في الصندوق           | <p>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 طرح الأولي بما يعادل 119,113,555 ريال سعودي.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## الملحق ب - الضوابط الشرعية

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

1. أن يكون شراء العقارات وبيعها وفق صيغة مجازة من الهيئة الشرعية ووفق الضوابط الشرعية لعقد البيع.
2. أن يكون العقار معيناً ومعلوماً للطرفين علماً نافياً للجهالة.
3. ألا يؤجر مدير الصندوق العقار إلا بعد تمام تملكه وقيضه له أو لمنفعته.
4. أن يكون تأجير العقارات وفق صيغة مجازة من الهيئة الشرعية ووفق الضوابط الشرعية لعقد الإجارة ومن ذلك:

أ. أن تكون أجرة العقار معلومة 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 ماله بئمن مؤجل، ثم إعادة تأجيره على المالك بئمن مؤجل، ولا يجوز استئجار العقار من ماله بئمن حال، ثم إعادة تأجيره على المالك بئمن مؤجل أكثر من الحال؛ سداً لذريعة العينة الإيجارية المحرمة.

6. يتحمل حملة 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 بالضوابط 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 بمراجعة أحكام الصرف، وهي:

- إذا اشترت وحدات الصندوق بعملة ماثلة لعملة موجوداتها: فيجب التقابض في مجلس العقد، والتماثل بين المبلغين.

- إذا اشترت 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 مبيعة بالأجل على المشتريين) فلا يجوز تداول وحداته إلا بمراجعة 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 كان الغرض الرئيس من إصدارها هو النقود أو الديون وكانت الأعيان أو المنافع تبع لها فلا يجوز تداول وحداته إلا بمراجعة ضوابط التصرف في الديون.

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

الرئيس التنفيذي

مدير إدارة الالتزام ومكافحة غسل الأموال

الاسم: قوراف شاه

الاسم: محمد سالم المنجم

التوقيع:

التوقيع:

Date: تاريخ:

بيانات العميل  
Customer Details

Subscriber Name: بيانات العميل

البيانات البنكية للعميل (مصرف الراجحي)  
Customer Account Details (Al Rajhi Bank)

IBAN No. رقم الايبان

Name of the account holder and the subscriber should be the same اسم صاحب الحساب البنكي يجب أن يكون مطابقاً لإسم المشترك

للأفراد (للسعوديين فقط)  
Customer Details (Saudis only)

National ID No. رقم الهوية الوطنية

تفاصيل الاشتراك للتابعين (للسعوديين فقط)  
Subscription Details for family members (Saudis only)

| رقم سجل المدني<br>National ID Number | صلة القرابة<br>Type of Relation | أفراد العائلة المکتب باسمائهم والمشمولين في سجل الأسرة<br>Names of subscribed family members included in the family register |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                      |                                 | -2                                                                                                                           |
|                                      |                                 | -3                                                                                                                           |
|                                      |                                 | -4                                                                                                                           |
|                                      |                                 | -5                                                                                                                           |
|                                      |                                 | -6                                                                                                                           |
|                                      |                                 | -7                                                                                                                           |
|                                      |                                 | -8                                                                                                                           |
|                                      |                                 | -9                                                                                                                           |
|                                      |                                 | -10                                                                                                                          |

وحدة كتابة عدد الوحدات للفرد الواحد (رقماً)  
Units (In Words) Number of units per person (In Figures)

مكتتبين كتابة إجمالي عدد المكتتبين بما فيهم المكتتب الرئيس (رقماً)  
Subscribers (In Words) Total number of subscribers including the main subscriber (In Figures)

وحدة كتابة إجمالي عدد الوحدات بما فيهم المكتتب الرئيس (رقماً)  
Units (In Words) Total number of units including the main subscriber (In Figures)

ريال كتابة إجمالي مبلغ الاشتراك بدون رسوم الاشتراك (رقماً)  
SAR (In Words) Total subscription amount excluding fee (In Figures)

ريال كتابة إجمالي رسوم الاشتراك (رقماً) 2% من إجمالي مبلغ الاشتراك  
SAR (In Words) Total subscription fee (In Figures) 2% of total subscription amount

ريال كتابة إجمالي مبلغ و رسوم الاشتراك (رقماً)  
SAR (In Words) Total subscription amount including fees (In Figures)

قنوات الاشتراك  
Subscription Channels

Subscriptions can be done through Al Rajhi Bank electronic channels يمكن الاشتراك عن طريق القنوات الالكترونية لمصرف الراجحي

## Units Depository Information

## معلومات إيداع الوحدات

سوف يتم إيداع الوحدات المخصصة في حسابكم الاستثماري لدى شركة الراجحي المالية، وفي حال عدم وجود محفظة استثمارية، سيتم إنشاء محفظة استثمارية لإيداع الوحدات المخصصة.

The allocated units will be deposited to your investment account in Al Rajhi Capital. In case of non-availability of investment account at Al Rajhi Capital, an investment account will be created to deposit the units.

## Agreement and Signature

## الموافقة والتوقيع

بالتوقيع على طلب الاشتراك هذا أقر / نقر بأننا قد قرأنا / قرئنا الشروط والأحكام المتضمنة شروط وأحكام صندوق الراجحي ريت والملاحق الخاصة بها وقمت / قمنا بالإطلاع عليها وفهم ما جاء فيها والموافقة عليه و قمت / قمنا بالاشتراك

By signing this form, I / we acknowledge that I / we have read the terms and conditions of Al Rajhi REIT Fund and all relevant appendices and have understood, accept and accordingly subscribe to it.

Date ..... التاريخ Name ..... الاسم

## Subscription Form for Al Rajhi REIT Fund

(Corporates / non-Saudi Residents)

Date:

## نموذج الاشتراك في صندوق الراجحي ريت

(للشركات / المقيمين غير السعوديين)

تاريخ:

### Customer Details

### بيانات العميل

Subscriber Name: ..... بيانات العميل

### Customer Account Details (Al Rajhi Bank)

### البيانات البنكية للعميل (مصرف الراجحي)

Account Holder Name ..... اسم صاحب الحساب

IBAN No. ..... رقم الايبان

For individuals, name of the account holder and the subscriber should be the same ..... للأفراد، اسم صاحب الحساب البنكي يجب أن يكون مطابقاً لإسم المشترك

### Customer Resident Details

### للأفراد المقيمين

Nationality ..... الجنسية

Resident Identity No. .... رقم هوية مقيم

### For Corporate

### للشركات

#### ID Type

#### نوع الهوية

☐ CR ☐ License

☐ سجل تجاري ☐ ترخيص

☐ Other ..... أخرى

Document No. .... رقم المستند

Address for Correspondence ..... عنوان المراسلة

City ..... المدينة

P.O. Box ..... صندوق البريد

Postal Code ..... الرمز البريدي

Phone ..... الهاتف

Mobile ..... الجوال

E-mail ..... البريد الالكتروني

وحدة ..... كتابة ..... عدد الوحدات للفرد الواحد (رقماً)  
Units (In Words) ..... Number of units per person (In Figures)

مكتتبين ..... كتابة ..... إجمالي عدد المكتتبين بما فيهم المكتتب الرئيس (رقماً)  
Subscribers (In Words) ..... Total number of subscribers including the main subscriber (In Figures)

وحدة ..... كتابة ..... إجمالي عدد الوحدات بما فيهم المكتتب الرئيس (رقماً)  
Units (In Words) ..... Total number of units including the main subscriber (In Figures)

ريال ..... كتابة ..... إجمالي مبلغ الاشتراك بدون رسوم الاشتراك (رقماً)  
SAR (In Words) ..... Total subscription amount excluding fee (In Figures)

ريال ..... كتابة ..... إجمالي رسوم الاشتراك (رقماً) 2% من إجمالي مبلغ الاشتراك  
SAR (In Words) ..... Total subscription fee (In Figures) 2% of total subscription amount

ريال ..... كتابة ..... إجمالي مبلغ و رسوم الاشتراك (رقماً)  
SAR (In Words) ..... Total subscription amount including fees (In Figures)

أفوض/نفوض مصرف الراجحي على إستقطاع إجمالي مبلغ ورسوم الاشتراك من حسابنا الجاري لدى مصرف الراجحي والمذكور في النموذج

I \ We authorise Al Rajhi Bank to deduct the subscription amount and fees from my current account at Al Rajhi Bank mentioned in this form

## Subscription Form for Al Rajhi REIT Fund

(Corporates / non-Saudi Residents)

## نموذج الاشتراك في صندوق الراجحي ريت

(للشركات / المقيمين غير السعوديين)

### Units Depository Information

### معلومات إيداع الوحدات

سوف يتم إيداع الوحدات المخصصة في حسابكم الاستثماري لدى شركة الراجحي المالية، وفي حال عدم وجود محفظة استثمارية، سيتم إنشاء محفظة استثمارية لإيداع الوحدات المخصصة.

The allocated units will be deposited to your investment account in Al Rajhi Capital. In case of non-availability of investment account at Al Rajhi Capital, an investment account will be created to deposit the units.

### Agreement and Signature

### الموافقة والتوقيع

بالتوقيع على طلب الاشتراك هذا أقر / نقر بأننا قد حصلنا على نسخة من مذكرة الشروط والأحكام المتضمنة شروط وأحكام صندوق الراجحي ريت والملاحق الخاصة بها وقمت / قمنا بالاطلاع عليها وفهم ما جاء فيها والموافقة عليه و قمت / قمنا بالاشتراك

By signing this form, I / we acknowledge that I / we have read the terms and conditions of Al Rajhi REIT Fund and all relevant appendices and have understood, accept and accordingly subscribe to it.

الاسم ..... التاريخ Name ..... Date

التوقيع ..... Signature

### For Official Use

### للإستخدام الرسمي

تاريخ الإيداع ..... تاريخ الاستحقاق

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

اسم موظف العمليات ..... التوقيع

اسم موظف المطابقة والإلتزام ..... التوقيع

☐ Signed copy of the ID attached  
(National ID / Family register / Residence permit / Passport)

☐ تم إرفاق نسخة موقعة من بيانات الهوية المطلوبة  
(الهوية الوطنية / سجل الأسرة / رخصة إقامة / جواز سفر)

