



تمت الموافقة على طرح وحدات صندوق الراجحي "ريت" طرحاً عاماً من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ٣٠/٣/١٤٣٩هـ الموافق ٢٠١٧/١٢/٥.

### الشروط والأحكام

صندوق الراجحي ريت

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



شركة الراجحي المالية

مدير الصندوق

إجمالي حجم الصندوق المستهدف: ١,٦٢١,٩١٢,٦٩٠ ريال سعودي

حجم الطرح للجمهور: ٤٢٦,٧٠١,٣٠٠ ريال سعودي بما يعادل ٣٤.٩٢% من رأس مال الصندوق

رأس مال الصندوق: ١,٢٢٢,٠٠٦,٠٩٠ ريال سعودي

إجمالي عدد وحدات الصندوق بعد الطرح: ١٢٢,٢٠٠,٦٠٩ وحدة

سعر الوحدة: ١٠ ريال سعودي

عملة الصندوق: الريال السعودي

٥٢٠١٧/١٢/١٨

الموافق ٣٠/٣/١٤٣٩هـ

وتم إجراء آخر تحديث لشروط والأحكام بتاريخ ١٧/٩/٢٠١٨هـ

# 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، ستعاقب المستثمرون على أنهم قد تقدموها بناءً على المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، والتي توفر 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 على بعض المخاطر ذات مستوى متوسط إلى مرتفع، التي قد لا تناسب 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 مغلقة سعودية مسجلة بموجب سجل تجاري رقم 1010241681، مرخصة كشخص له من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم 07068-37، وفقاً لأحكام الأئحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 1-193-2006 المؤرخ في 19/06/2006 (الموافق لـ 15/07/2006م) ("الأئحة صناديق الاستثمار العقاري") وأحكام التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 130-6-2016 المؤرخ في 24/10/2016م (الموافق لـ 23/1/2017م) ("التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة").

كما تحتوي هذه الشروط والأحكام على المعلومات التي تم تقديمها امتناعاً لمطالبات 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 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 بصحمة 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 يعتمدون على مشاركة 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 مرخص 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 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.

تبقي 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 (مزید من التفاصيل، يرجى مراجعة الفقرة 2(ز) من الشروط والأحكام). ولا يقصد من هذه الشروط والأحكام أو أي معلومات شفهية أو خطية بخصوص الوحدات المطروحة، على أنها ضمان أن الاستثمار في الصندوق سيكون مربحاً.

وقد تم إعداد التوقعات الواردة في هذه الشروط والأحكام بناءً على افتراضات معتمدة على معلومات مدير الصندوق وفقاً لخبرته بالسوق، بالإضافة إلى معلومات السوق المتاحة 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 تتشكل أو قد ينطليها على أنها تتشكل "إفادات مستقبلية". ويمكن تحديد هذه الإفادات بصفة عامة من خلال استخدام كلمات تدل على المستقبل مثل "يخطط" أو "يقدر" أو "يعتقد" أو "يتمنى" أو "ربما" أو "سوف" أو "ينبغي" أو "من المفترض" أو صيغة النفي من هذه الكلمات أو مستقانها أو أي مصطلحات مشابهة. وتعكس هذه الإفادات الآراء الحالية لمدير الصندوق فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية ولكنها لا تؤدي 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 تعبّر عنها هذه الإفادات المستقبلية سواء صرامة أو ضمناً. وبعض هذه المخاطر والعوامل التي قد تؤدي إلى التأثير مبيّنة بالتفصيل في أقسام أخرى من هذه الشروط والأحكام (مزید من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى الفقرة 2 (ز) من هذه الشروط والأحكام). وفي حال تحقيق 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 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 السعودية أية مسؤولية عن محتوى هذه الشروط والأحكام.
3. يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من المبني أو تشغيله، أو قد تسبب 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/مديرة العقارات المرتبطة بالصندوق.
  - مالك/مالك العقارات المستقلة (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. يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق: لم يتم اخضاعهم لأى دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفيية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو فعلة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفات تنتهي على احتيال أو تصرف مخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاء 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 يوجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والتعاب المذكور في الفقرة 2 (ي) (1) (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 يلزم 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 ذات المصلحة في أي تصويت على القرارات الصادرة في هذا الشأن.
12. يقر مدير الصندوق بأنه 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 المال الصندوق.
14. يقر مدير الصندوق أنه سيتخذ جميع الخطوات الازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول وسيعمل مدير الصندوق والمدراء والمسؤولين والموظفين والوكالء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمراقب الشرعي ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجهد المحقق والتصريف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق إلى خسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأى تصرف غير متعمد يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقياهم بإدارة شؤون الصندوق، فعندتها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤولية عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرف بحسن نية وثبتت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على عدم - مسبق بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف وبشكل يعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق - بالشكل الأفضل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أوسوء التصرف المعمد.
15. يقر مدير الصندوق بأن جميع التعاملات مع الأطراف ذات علاقة قد تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى أساس تجارية ملائمة وعادلة ولن تؤثر سلباً بأي شكل من الأشكال على أداء الصندوق ومالكه.
16. يقر مدير الصندوق بأنه لم يمنح أي عمولات أو خصومات أو تعابر وساطة أو أي عوض نقدى أو غير نقدى لأى من الأطراف في الصندوق أو خارجه غير ما تم ذكره في الشروط والأحكام.
17. يقر مدير الصندوق بأنه تم الإفصاح عن جميع الشروط والأحكام والمعلومات التي يمكن أن تؤثر على قرار الإشتراك في الصندوق والمستثمرين فيه.
18. يقر مدير الصندوق بأن مالك العقار الحاليين و المستأجرين المستقبليين ليسوا عرضة حجز أو تحفظ على ممتلكاتهم أو حساباتهم.
19. يقر مدير الصندوق بعدم التصرف والبيع في الوحدات العائدة ملكيتها إلى مدير الصندوق خلال مدة لا تقل عن 24 شهر من تاريخ إدراج صندوق الراجحي ريت في السوق المالية السعودية (تداول).



**هيئة السوق المالية**

مبني 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

وحدة رقم: 15

الرياض 3388-12211

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

رقم 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 سنشرى 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	المقدمة (1)
13	الشروط والأحكام (2)
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	ملخص استراتيجيات الصندوق
40	مخاطر الاستثمار في الصندوق
46	الاشتراك
53	الرسوم والأنتعاب والعمولات
58	تقييم أصول الصندوق
61	تداول وحدات الصندوق
61	إجراءات انفلاط الصندوق
61	مجلس إدارة الصندوق
63	مدير الصندوق
65	أمين الحفظ
65	المطور
65	المحاسب القانوني
65	القواعد المالية
65	تضارب المصالح
67	رفع التقارير لمالكي الوحدات
68	معلومات أخرى
69	إجراء تعديلات على الشروط والأحكام
69	النظام المطبق وتسويقة النزاعات
70	الملحق أ - ملخص الإفصاح المالي
73	الملحق ب - الضوابط الشرعية
74	نموذج الاشتراك (لل سعوديين)
76	نموذج الاشتراك (للشركات / المقيمين غير السعوديين)

# تعريفات

"رسوم نقل الملكية" يشير إلى المعنى الوارد في الفقرة 2 (ي) (1) من هذه الشروط والأحكام؛ "المحاسب القانوني" يعني شركة بي كي إف اليسام والنمر المحاسبون المتحالفون أو أي شركة أخرى تضم محاسبين قانونيين دوليين وذلك حسبما يتم تعينه من قبل مدير الصندوق من وقت آخر؛ "الائحة 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 28-5-2005 مـ) حسب تعدياتها أو إعادة تشريعها من وقت آخر.

"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 07062-37 بصفتها أمين حفظ الصندوق.

"السنة المالية" تشير إلى نفس المعنى الوارد في الفقرة (ص) من هذه الشروط والأحكام.

"الصندوق" يعني صندوق الراجحي بيت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مخلي متواافق مع الشريعة يديره مدير الصندوق.

"مجلس إدارة الصندوق" يعني مجلس إدارة الصندوق.

"مدير الصندوق" يعني شركة الراجحي المالية، وهي شركة مساهمة سعودية مقبلة تحمل سجل تجاري رقم 1010241681 وشخص مرخص له من جانب هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم 07068/37.

"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 01/01/2018، وتستمر حتى 14/01/2018.

"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 193-1-2006 والمؤرخ في 19-6-1427 هـ (الموافق 15-7-2006 مـ) وذلك حسب تعييشه من وقت آخر.

"التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة" تعني التعليمات المتعلقة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من جانب هيئة السوق المالية وفقاً لقرارها رقم 130-6 المؤرخ في 1438/1/23 هـ (الموافق 24/10/2016 مـ).

"الطرف ذو العلاقة" يعني أياماً مالياً: (أ) مدير الصندوق؛ (ب) أمين الحفظ؛ (ج) مطور معيين من جانب مدير الصندوق فيما يتعلق بالصندوق؛ (د) أي شركة تقىيم يستعين بها الصندوق لتقديم أصول الصندوق؛ (ه) المحاسب القانوني؛ (و) كل عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق؛ (ز) أي مالك للوحدات يمتلك أكثر من 5% من وحدات الصندوق؛ (ح) أي شخص تابع او مسيطر على أي من الاشخاص السابق ذكرهم؛ (ط) أي من المدراء التنفيذيين أو أي من موظفي الأطراف المذكورة.

"الدخل غير الموزع" يعني المبلغ المتبقى 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.

"صوابط الشرعية" 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 لتحفظ بملكية أصول الصندوق.

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

"الشروط والأحكام" تعني هذه الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق المؤرخة في 22/04/2018.

"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 التقىيم" يشير إلى نفس المعنى الوارد في الفقرة 2 (ك) (2) من هذه الشروط والأحكام.

"اقتصادات الحجم الكبير" تعني توفر قاعدة اوسع من ناحية الحجم لتحميل وتوزيع تلك التكاليف والمصاريف 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 محزل 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 مغلق متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. ويحمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية. وعقب تاريخ الإفراج، يتم إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية ويتم التداول في وحده 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 مغلقة، مرخصة من قبل هيئة السوق المالية كـ "شخص المرخص له" بموجب ترخيص رقم 07068-37 بتاريخ 1429/3/10هـ الموافق 2008/3/18، 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 إنسانياً، قابلة لتحقيق دخلٍ دوريٍّ وتجاريٍّ، وتوزيع نسبة محددة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية نقداً على مالكي الوحدات خلال مدة الصندوق، وذلك بشكل نصف سنوي في نهاية كل من شهر فبراير وشهر أغسطس من كل سنة تقويمية. وتوزع الأرباح المذكورة باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدمصالح مالكي الوحدات.

يعتزم الصندوق تحقيق أهدافه وتعزيز قيمة رأس المال المستثمر من مالكي الوحدات عن طريق: (أ) الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنسانياً قابلة لتحقيق دخل تجاريٍّ ودوريٍّ؛ (ب) إعادة استثمار الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية في أصول عقارية مطورة تطويراً إنسانياً قابلة لتحقيق دخل تجاريٍّ ودوريٍّ بما يخدم صالح 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، سواءً 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 لا تتجاوز ما نسبته 25% من القيمة الإجمالية للأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

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

## ملخص الصندوق

اسم الصندوق هو "صندوق الراجحي ريت"، وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مغلق متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية، ونم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة ويُخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية.	اسم الصندوق ونوعه
شركة الراجحي المالية، هي شركة مساهمة سعودية مغلقة مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم 1010241681. وهي شخص مرخص له من قبل الهيئة بموجب الترخيص رقم 07068-37.	مدير الصندوق
إن الهدف الاستثماري للصندوق هو الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخلٍ دوري وتأجيري، وتوزيع نسبة محددة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية نقداً على مالكي الوحدات خلال مدة الصندوق، وذلك بشكل نصف سنوي.	الأهداف الاستثمارية
ت تكون محفظة الصندوق المبدئية من عدد 13 أصل عقاري مكتملة التطوير ومدرة للدخل في نهاية كل من شهر فبراير وشهر أغسطس من كل سنة تقويمية. وتوزع الأرباح المذكورة باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصالح مالكي الوحدات.	سعر الوحدة الأولى
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 جمّعه خلال فترة الطرح الأولي بما يعادل 34.92% من إجمالي وحدات الصندوق بعد اتمام الطرح العام وهو الحد الأدنى لبدء عمل الصندوق
60,000,000 ريال سعودي.	الحد الأقصى لمبلغ الاشتراك النقدي خلال فترة الطرح الأولي
79,530,479 وحدة.	عدد الوحدات الصادرة مقابل المساهمات العينية
795,304,790 ريال سعودي.	مجموع قيمة الاشتراك العيني
1,621,912,690 ريال سعودي.	إجمالي حجم الصندوق المستهدف
ستكون فترة الطرح لمدة 10 أيام عمل وستبدأ من تاريخ 1/14/2018 إلى تاريخ 1/1/2018، ويجوز تمديدها لفترة مماثلة بعد موافقة هيئة السوق المالية.	فترة الطرح الأولي
122,200,609 وحدة.	إجمالي عدد وحدات الصندوق بعد الطرح
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 و تاريخ 15/7/2015 هـ (الموافق 2015/5/4م)؛ (ه) المستثمرون الآخرون الذين تجيز لهم الهيئة امتلاك الأسهم المدرجة في السوق المالية السعودية.	المستثمرون المؤهلون
الريال السعودي.	عملة الصندوق
مدة الصندوق 99 عاماً من تاريخ إدراج الصندوق، وقابلة للتجديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق، وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق ومن ثم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.	مدة الصندوق
متوسط إلى مرتفع. لمزيد من المعلومات يرجى قراءة الفقرة (ز) من هذه الشروط والأحكام.	مستوى المخاطرة

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

#### سياسة توزيع الأرباح

يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق من خلال تعبيين مثمنين اثنين مستقلين محتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المحتمدين، 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.

#### التقييم

يجوز لمدير الصندوق الحصول على تمويل متوافق مع المعايير الشرعية، بحيث لا تتعدي نسبة التمويل المتحصل عليه عن 50% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

#### التمويل

يقوم الصندوق بالاستثمار والتعامل بطريقة تتوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية للصندوق، يدفع المستثمر لمدير الصندوق رسوم اشتراك تعادل 2% من المبلغ المشترك به والمخصص، وذلك خلال فترة الطرح الأولى أو عند أي زيادة لرأس مال الصندوق، و في كلا الحالتين يتم دفعها من قبل المستثمر كمبلغ إضافي على مبلغ الاشتراك.

#### الالتزام بضوابط الشريعة الإسلامية

يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة بقيمة 0.80% من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصارييف، حسب آخر تقييم، تتحسب بشكل يومي وتُدفع كل ثلاثة أشهر، ابتداءً من تاريخ الإدراج وتُدفع أول دفعه لأتعاب الإدارة على أساس تناسبي بحيث يؤخذ بعين الاعتبار الأيام التي مضت من ربع السنة الميلادية.

#### أتعاب الإدارة

يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسمًا بقيمة 100,000 ريال سعودي سنويًا تحتسب بشكل يومي وتُدفع بشكل ربع سنوي.

#### رسوم الحفظ

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 للحقار 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 اللؤلة.

#### رسوم نقل الملكية

يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة التمويل بما يعادل نسبة 2% من المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية لصالح الصندوق، ولن يتم تطبيق هذه الرسوم على التمويل الحالي المقدم لصندوق الراجحي للدخل العقاري.

#### أتعاب هيكلة التمويل

يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاب بقيمة 30,000 ريال سعودي سنويًا، كمبلغ مقطوع تحتسب على الصندوق بشكل يومي وتُدفع بشكل نصف سنوي.

#### أتعاب المحاسب القانوني

يتحمل الصندوق أتعاب إدارة الممتلكات لعقارات 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 سنويًا إذا بلغ دخله الإجمالي 14 مليون ريال سعودي بما يعادل 9.69% من إجمالي الدخل.

• ثم تبلغ الأتعاب 1,476,000 ريال سعودي إذا بلغ دخله الإجمالي 15 مليون ريال سعودي بما يعادل 9.84% من إجمالي الدخل.

• ثم تبلغ الأتعاب 1,596,000 ريال سعودي إذا بلغ دخله الإجمالي 16 مليون ريال سعودي بما يعادل 9.98% من إجمالي الدخل.

يببدأ عقد إدارة الممتلكات لعقارات مركز الأندلس مع شركة أولات للتنمية المحدودة في 1 أكتوبر 2017 ويمتد إلى ثلاث سنوات.

#### أتعاب إدارة الممتلكات

كما يتحمل الصندوق أتعاب إدارة الممتلكات لعقارات مكتبة جرير بمبلغ سنوي يعادل 480,000 ريال سعودي تدفع لمدير العقار المستقل شركة أولات للتنمية المحدودة، ويببدأ عقد إدارة الممتلكات لعقارات مكتبة جرير مع شركة أولات للتنمية المحدودة في الربع الثالث لعام 2018 ويمتد إلى سنتين يتجدد العقد بشكل تلقائيًا بعد إنتهاء المدة الأساسية لمدة سنة ميلادية واحدة قابلة التجديد لمدد مماثلة مالم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته بالتجديد قبل إنتهاء المدة الأساسية أو المجددة من العقد ب 90 يوم على الأقل.

ولا توجد أتعاب إدارة ممتلكات لأصول الصندوق الأخرى في الوقت الحالي حيث أن المستأجر يقوم بمهام إدارة الأموال حالياً، ولكن قد يتم تعين شركة إدارة ممتلكات في حال دعت الحاجة بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق والإفصاح لماليكي الوحدات، وسيقوم مدير الصندوق بالتأكد من أن أتعاب مدير الممتلكات ستتم بالتفاوض على أساس تجاري بحث ومستقل ومتواافق مع أسعار السوق.

اسم العقار	تاريخ بدء العقد	تاريخ انتهاء العقد	مدة العقد	دار العقار من قبل
لولو هايبرماركت-الرياض	1 ديسمبر 2014	25 ابريل 2029	سنة 14-4	يتيم ادارة العقار بشكل كامل من قبل المستأجر
أنوار بارازا - الرياض	24 يونيو 2015	3 مارس 2025	10 سنوات هدرية	
نرجس بارازا-الرياض	24 يونيو 2015	3 مارس 2025	10 سنوات هدرية	
راما بارازا-الرياض	24 يونيو 2015	3 مارس 2025	10 سنوات هدرية	
مدرسة الفارس العالمية - الرياض	1 يوليو 2011	27 يونيو 2026	15 سنة	
بنده - خميس مشيط	24 مارس 2014	22 مارس 2029	15 سنة	بنده - خميس مشيط
هابير بنده - المروءة، جدة	12 نوفمبر 2013	10 نوفمبر 2028	15 سنة	هابير بنده - المروءة، جدة
بنده - الروضة، جدة	27 فبراير 2014	25 فبراير 2029	15 سنة	بنده - الروضة، جدة
بنده - مدارن الفهد، جدة	4 سبتمبر 2014	2 سبتمبر 2029	15 سنة	بنده - مدارن الفهد، جدة
بلو تاور الخبر *	لم يبدأ وسوف يبدأ فور إفراغ العقار	لم يبدأ وسوف يبدأ فور إفراغ العقار	5 سنوات	لم يبدأ وسوف يبدأ فور إفراغ العقار
مسنودعات اللؤلؤة، الرياض *	لم يبدأ وسوف يبدأ فور إفراغ العقار	لم يبدأ وسوف يبدأ فور إفراغ العقار	5 سنوات	مسنودعات اللؤلؤة، الرياض *
مركز الأندلس - جدة	1 أغسطس 2017	1 أغسطس 2020	3 سنوات	شركة أوالت (مدير عقار مستقل) ومنشصي بادارة العقارات
مكتبة جبر - الرياض	الربع الثالث لعام 2018	الربع الثالث لعام 2020	سنوات قابلة لنجدب تلقائياً	

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

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

#### أتعاب إدارة الممتلكات

يتم التفاوض عليها حسب الأسعار السائدة في السوق ويتم احتسابها بناء على التكلفة الفعلية ويتم الإفصاح عنها لماليكي 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 سنويًا، تُحسب بشكل يومي وتُدفع على أساس سنوي.

#### رسوم رقابية لهيئة السوق المالية

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

#### رسوم نشر المعلومات على موقع السوق المالية السعودية

#### أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين

يتتحمل الصندوق جميع مصاريف الصفقات، لأي أصل وما يتعلق به من دراسات وفحص، والتكاليف الاستثمارية والقانونية. ولا تشمل هذه المصاريف رسوم نقل الملكية وتدفع هذه المصاريف من قبل الصندوق إلى أطراف خارجية بناء على التكلفة الفعلية المستحقة وسيتم الإفصاح عن ذلك إلى ماليكي الوحدات. ومن المتوقع أن يبلغ مجموع هذه التكاليف كحد أقصى 0.10% من إجمالي قيمة الصندوق.

#### مصاريف الصفقات

<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 تطبق هذه الرسوم على العقارات المطورة تطويراً إنشائياً. وفي حال قيام الصندوق بأنشطة التطوير العقاري سيتم الإفصاح لمالك الوحدات عن رسوم التطوير.</p> <p>بتحمل 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> <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 تدفع إلى السوق المالية السعودية (تداول) في مقابل إنشاء سجل لمالك الوحدات؛ و</li> <li>• 400,000 ريال سعودي تدفع سنوياً إلى السوق المالية السعودية (تداول) في مقابل إدارة سجل لمالك الوحدات.</li> </ul> <p>قد تتغير هذه الرسوم وفقاً لأسعار الخدمة المقدمة من السوق المالية السعودية (تداول).</p> <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> <p>يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل خلال عمر التمويل، والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب التمويل و التي تدفع لمرة واحدة فقط عند ترتيب التمويل المتفاوض مع الشريعة الإسلامية الخاصة بالصندوق.</p> <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 وأتعاب الحكومية وأتعاب الاستشاري الهندسي وأتعاب المساحين والمهندسين المعماريين ومهندسين الديكورات الداخلية و تكاليف أعضاء مجلس الإدارة ومنها السفر والإقامة الفعلية التي يت肯دها كل عضو مستقل من الأعضاء بحسب التكلفة الفعلية في سبيل حضور الاجتماعات.</p> <p> وسيتحمل الصندوق جميع الرسوم التي قد تفرض من الجهات الرسمية في المملكة العربية السعودية نتيجة لأداء الصندوق للتزاماته بما تقتضي هذه الشروط واللوائح، 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 تقاديرها 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 واللوائح، 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>	<p>رسوم التطوير</p> <p>عمولة الوساطة</p> <p>رسوم التسجيل في السوق المالية السعودية (تداول)</p> <p>رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية (تداول)</p> <p>مصاريف التمويل</p> <p>مصاريف أخرى</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 المجتمع لإقرار أي "تغيير اساسي" على الصندوق حسب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

لأغراض هذه الشروط والاحكام، يقصد بمصطلح "التغيير الأساسي" أي من الحالات الآتية:

- 1) التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته.
- 2) التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.
- 3) التغيير الذي يكون له تأثير في وضع مخاطر الصندوق.
- 4) أي زيادة في رأس مال الصندوق.

#### حقوق التصويت

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.

#### القيود على التحويلات

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.

#### التقارير

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.

#### عوامل المخاطرة

يخضع الصندوق إلى أنظمة المملكة العربية السعودية واللوائح النافذة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية أو الجهات الأخرى ذات العلاقة.

#### النظام النافذ

# الشروط والأحكام

## 1) المقدمة

يبين هذا المستند الشروط والأحكام الخاصة بطرح الوحدات في صندوق الراجحي ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. وتم إدارة الصندوق من قبل شركة الراجحي المالية، وهي شخص مختص له من قبل الهيئة بموجب ترخيص رقم (07068-37). وتشكل هذه الشروط والأحكام العلاقة التعاقدية بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات، والتي تأسس الصندوق بموجبهما. 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 مغلق 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 نصیر - حي العلیا - ص.ب: 5561 - 11432 - المملكة العربية السعودية .[www.alrajhi-capital.com](http://www.alrajhi-capital.com) الموقع الإلكتروني.

### ج- مدة الصندوق

تكون مدة الصندوق 99 عاماً ميلادياً ("مدة الصندوق") تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في السوق المالية السعودية ("تاريخ الإدراج") وإتاحتها 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 دخلٍ دوريٍّ وأجبيٍّ، وتوزيع نسبة محددة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية نقداً على مالكي الوحدات خلال مدة الصندوق، وذلك بشكل نصف سنوي في نهاية كل من شهر فبراير وشهر أغسطس من كل سنة تقويمية. وتوزع الأرباح المذكورة باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصالح مالكي الوحدات.

### هـ- 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 فبراير وشهر أغسطس من كل سنة تقويمية، باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية التي من الممكن أن يتم إعادة استثمارها في أصول جديدة وأو في تجديد أصول الصندوق بما يخدم مصالح مالكي الوحدات. ويختار 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 دخلٍ أجبيٍّ ودوريٍّ، إلا أنه قد يستثمر أيضاً في مشاريع التطوير العقاري بنسبة لا تتجاوز 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة ، سواءً كانت العقارات مملوكة من قبله أو 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 دخلٍ أجبيٍّ ودوريٍّ وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة؛ و(ب) لا يستثمر الصندوق في أراضي بيضاء. يسعى الصندوق بشكل عام للاستحواذ على أو الاستثمار في الأصول العقارية التجارية والمكتبية والتعليمية والمخازن المُدَرَّة للدخل والتي تقع بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية، باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة.

## ٩- 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 المتبقى من دخل الصندوق بعد توزيع ما لا يقل عن 90% من صافي ربح الصندوق، باستثناء الأرباح الناشئة عن بيع العقارات والاستثمارات الأخرى لمالكي الوحدات) والعائد الناتجة عن بيع الاستثمارات في أصول استثمارية عقارية بما يخدمصالح 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 المثلثى بشكل أفضل.

كما يعتزم الصندوق زيادة القيمة والعوائد للمستثمرين عن طريق تحسين صافي الدخل التشغيلي وذلك من خلال تحفيض المصروفات جزئياً عبر الاستفادة من مفهوم اقتصاديات الحجم الكبير، والتي توفر للصندوق باعتبار حجم وتنوع استثماراته بحيث توفر قاعدة اوسع لتحميل وتوزيع تلك التكاليف والمصروفات وبالتالي تعطى للصندوق وضع تفاوضي تفضلي 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 لمختلف فئات القطاع العقاري.

### ١. وصف أصول الصندوق:

مع العلم أن الصندوق سيستثمر في المقام الأول في الأصول العقارية المطورة تطويراً إنشائياً. قابلة لتحقيق دخلٍ دوري وتأجيري، فإنه أيضاً قد يستثمر في مشاريع التطوير العقاري، شريطة أن (أ) يستثمر في الأصول العقارية المطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخلٍ دوري وتأجيري بما لا يقل عن 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة؛ (ب) لا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء وت تكون محفظة الاستثمار المبدئية من عدد ١٣ أصل عقاري مكتمل التطوير ومدر للدخل

### ٢. سياسات تركز الاستثمار:

يشير الجدول أدناه إلى النسب التي تقييد 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 بحسب 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 المتفاقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية المدرجة في السوق المالية السعودية أو الصناديق العقارية العامة المرخصة من هيئة السوق المالية أو هيئات تنظيمية خليجية / 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 و المرخصة من هيئة السوق المالية، وذلك مع الالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقارات واستثماره. - استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية.	لا تزيد عن 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

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

### 3. صلاحيات الاقراض:

يجوز للصندوق، الحصول على تمويل متوافق مع المعايير الشرعية للصندوق. ولا تتعدي نسبة التمويل المتحصل عليه عن (50%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية مدفقة. 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 لمحفظة الاستثمار المبدئية على تسهيلات تمويل إسلامي من مصرف الراجحي بمبلغ أساسى يبلغ 399,906,600 ريال سعودي مستحق الدفع على شكل دفعتين الأولى عام 2020م بمبلغ وقدره 259,382,201 ريال سعودي والدفعه الثانية ب عام 2021م بمبلغ وقدره 148,194,481 ريال سعودي، مقابل رهن العقارات التالية والعائد ملكتها لصندوق الراجحي للدخل العقاري:

1. مكتبة جرير

2. لولو هايبر ماركت - الرياض

3. أنوار بلازا

4. النرجس بلازا

5. راما بلازا

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 سنويًا وسوف يتحمل صندوق الراجحي ريت دفع هذه المستحقات من تاريخ نقل القرض للصندوق وبدأ الاستفادة من هذا التمويل و عند 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 سداده	
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 ثلاثة من وكالات التصنيف الائتماني الدولية كالتالي: ستاندرد آند بورز BBB-/ موديز Baa3 / فتش BBB / Fitch . ولن يتم الاستثمار في أدوات أسواق النقد و/أو مع أطراف نظرية غير مصنفة، وسيكون 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.

إضافةً، 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 طرحاً 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 فبراير وشهر أغسطس 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.

## 6. الإدارة النشطة:

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

## 7. عملية اتخاذ القرار الاستثماري:

وفي سبيل السعي وراء فرص جديدة في السوق العقاري فإن مدير الصندوق سيتبني نهج استثماري نشط من أجل تحديد الفرص وتنفيذ الصفقات بشكل فعال بما يتناسب 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، ونسبة الشواغر وعوامل أخرى للتوصيل إلى توصية إلى مجلس إدارة الصندوق لإتخاذ قرار بشأن كل أصل، ومن بعد ذلك يقوم مدير الصندوق بتنفيذ القرار وترتيب جميع الإجراءات المطلوبة مع الخبراء سواء كانوا مقدمي خدمات للصندوق مثل المستشارين القانونيين وغيرهم أو الجهات الحكومية المعنية. وقد يعتمد أيضًا 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 تناسب 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.

يعتمد 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 ثبت أن تلك القرارات تصب في مصلحة الصندوق وماليكي الوحدات.

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

## 9. هيكل الملكية:

قام مدير الصندوق بتعيين أمين الحفظ لاحتفاظ 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 بغض 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، تتحفظ 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 إنشاؤها من قبل أمين الحفظ الصندوق لتملك عقارات الصندوق لصالح مالكي وحدات الصندوق. وإضافةً إلى ما ورد أعلاه، يشار إلى أنه تحتفظ شركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري، وهي شركة ذات غرض خاص تم تأسيسها من قبل شركة كسب المالية بصفتها أمين الحفظ، بعقار مركز الأندلس العائد ملكيته لصندوق الراجحي العقاري الخليجي.

## 10. الافتراض بالأنظمة:

يلتزم مدير الصندوق في جميع الأوقات باللوائح والأنظمة التي تحكم ملكية العقارات في المملكة، بما في ذلك نظام تملك غير السعوديين للعقارات واستثماره. ويحق لمدير الصندوق رفض إشتراك أي مستثمر في الصندوق في حال تعارض ذلك الاستثمار مع هذه الشروط والأحكام، أو لائحة صناديق الاستثمار العقاري أو التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، أو أي أنظمة أخرى معتمدة من وقت إلى آخر من قبل هيئة السوق المالية أو غيرها من الهيئات النظامية المعنية.

1. ملخص محفظة الاستثمار المبدئية للصندوق:

## ملخص

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

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

### تفاصيل العقارات وإسم البائع

اسم البائع العقار	اسم العقار
صندوق الراجحي للدخل العقاري	مكتبة جرير- الرياض
صندوق الراجحي العقاري الخليجي	مدرسة الفارس العالمية - الرياض
موسى عبدالعزيز الموسى	لولو هايبرماركت- الرياض
موسى عبدالعزيز الموسى	نرجس بلازا- الرياض
موسى عبدالعزيز الموسى	أنيوار بلازا - الرياض
موسى عبدالعزيز الموسى	راما بلازا- الرياض
موسى عبدالعزيز الموسى	هابير بندہ - المروءة، جدة
موسى عبدالعزيز الموسى	بنده - الروضة، جدة
موسى عبدالعزيز الموسى	بنده - مدائن الفهد، جدة
موسى عبدالعزيز الموسى	بنده - خميس مشيط
موسى عبدالعزيز الموسى	مركز الأندلس - جدة
موسى عبدالعزيز الموسى	بلو تاور، الخبر
موسى عبدالعزيز الموسى	مستودعات اللؤلؤة، الرياض

2. تفاصيل أصول محفظة المستثمر 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 نقد.

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	219,428
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	37,539.36
تكلفة شراء العقار	225,634,585 ريال سعودي
نبذة عن عقد الإيجار	- يبدأ الإيجار من 1 ديسمبر 2014 وينتهي في 25 أبريل 2029. - 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.
ابرز شروط عقد الإيجار على المستأجر	يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه
المستأجر الرئيسي	مجموعة المطلقة للاستثمار العقاري
المستأجرون من الباطن (العلاقة الإيجارية بين المستأجر من الباطن والمستأجر الرئيسي ولا توجد علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن مع مالك العقار)	لولو هايبر ماركت و العديد من صغار المستأجرين
تاريخ إتمام إنشاء المبني (حسب شهادة إتمام البناء)	1435/02/08
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/مالك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدتها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام



نوع العقار	أノوار بلازا - الرياض
المدينة	الرياض
الحي	حي الروضة
الشارع	طريق خالد بن الوليد
البائع	صندوق الراجحي للدخل العقاري
مساحة الأرض	2,09,981.76
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	2,024,812.42
تكلفة شراء العقار	62,245,967 ريال سعودي
نسبة عقد الإيجار	يبدأ الإيجار من 5 رمضان 1436 وينتهي في 4 رمضان 1446 . 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) ، ويترفع بنسبة 8% إلى 4,633,200 ريال في السنة المهرية السادسة.
ابرز شروط عقد الإيجار	يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه
المستأجر الرئيسي	شركة الفوزان للتجارة و المقاولات
ال العلاقة بين المستأجر من الباطن والإيجارية	المستأجرون من الباطن (العلاقة الإيجارية بين المستأجر من الباطن و المستأجر الرئيسي ولا توجد علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن مع مالك العقار)
تاريخ إتمام إنشاء المبني (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/مالك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائد لها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام



نرجس بلازا - الرياض	اسم العقار
مركز تجاري للبيع بالتجزئة	نوع العقار
الرياض	المدينة
حي النرجس	الحي
طريق عثمان بن عفان	الشارع
صندوق الراجحي للدخل العقاري	البائع
٢٥ ٩,٠٠٠	مساحة الأرض
٢٥ ٥,٦٩٧.٦	مساحة البناء (حسب رخصة البناء)
٦١,٢٨٩,٠٨٣ ريال سعودي	تكلفة شراء العقار
- يبدأ الإيجار من ٥ رمضان ١٤٣٦ وينتهي في ٤ رمضان ١٤٤٦.	نبذة عن عقد الإيجار
- مبلغ الإيجار السنوي هو ٤,١٦٠,٠٠٠ ريال يتم دفعه بشكل نصف سنوي، (حيث يستحق دفع المبلغ الإيجاري في اليوم الأول في كل من شهر محرم ورجب)، ويرتفع بنسبة ٨% إلى ٤,٤٩٢,٨٠٠ ريال في السنة الهجرية السادسة.	
يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه	ابرز شروط عقد الإيجار
شركة الفوزان للتجارة و المقاولات	المستأجر الرئيسي
المستأجرون من الباطن (العلاقة الإيجارية بين المستأجر من الباطن والمستأجر الرئيسي ولا توجد علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن ومالك العقار)	
١٤٣٠/٠٧/٢٠ تاريخ إتمام إنشاء المبني (حسب شهادة إتمام البناء)	
٢ (دور ارضي تجاري. دور اول مكتبي) عدد الأدوار	
١٥ تجاري. ٧ مكاتب أنواع الوحدات وأعدادها (حسب رخصة البناء)	
١٠٠% نسبة الإشغال للعقار طوال مدة الإيجار	
لا يوجد ملاحظات فنية	

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/مدرب العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك/مالك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائد لها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام



العنوان	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	210 15,600
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	20 9,822.42
تكلفة شراء العقار	69,403,268 ريال سعودي.
نبذة عن عقد الإيجار	- يبدأ الإيجار من 5 رمضان 1436 وينتهي في 4 رمضان 1446. - 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 وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه
المستأجر الرئيسي	شركة الفوزان للتجارة و المقاولات
ال 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 المبني (حسب شهادة إتمام البناء)	1432/05/07
عدد الأدوار	2 (دور ارضي تجاري ودور اول مكتبي)
أنواع الوحدات وأعدادها (حسب رخصة البناء)	30 تجاري و 15 مكاتب
نسبة الإشغال للعقارات 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/مدرب العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك/مالك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائد لها 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	٤,٩٥٣ م٢
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	٩,١٦٢ م٢
تكلفة شراء العقار	٧٢,١٧٨,٨١٤ ريال سعودي
نبذة عن عقد الإيجار	بعد انتهاء عقد الإيجار الموحد كما في تاريخ ٢١ يونيو ٢٠١٨ يبدأ عقد إيجار كل مستأجر على حدة بحسب تاريخ عقد الإيجار الفعلى ويتجدد تلقائيا في حال عدم ممانعة الطرفين. تتنوع مدة عقود الإيجار من سنة الى ٢٥ سنة. يدار العقار عن طريق شركة مستقلة و متخصصة (أولات). كما أنه يتكون من عدد محدود من الوحدات المكتبية التجارية مع العلم أن تفاصيل عقود إيجار أكبر المستأجرين سوف تذكر لاحقا في هذه الشروط والأحكام.
ابرز شروط عقد الإيجار	يتحمل المؤجر إدارة المبني (عبر تحيين مدير أمالك مختص) والنظافة و الحراسة والصيانة الرئيسية والدورية للمراافق العامة للمبني ومصاريف الكهرباء للمراافق العامة للمبني (دون وحدات المستأجرين) ومصاريف تكييف المبني بشكل كامل وتأمين المبني.
المستأجر الرئيسي	شركة جرير للتسيير المستأجرون من الباطن (العلاقة الإيجارية بين المستأجر من الباطن والمستأجر الرئيسي ولا توجد علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن مع مالك العقار)
تاريخ إتمام إنشاء المبني (حسب شهادة إتمام البناء)	١٤١٣/١١/٠٧
عدد الأدوار	ارضي تجاري و اول تجاري
أنواع الوحدات وأعدادها (حسب رخصة البناء)	دور ارضي تجاري و دور اول تجاري
نسبة الإشغال للعقار طوال مدة الإيجار	١٠٠%
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 عوائدتها 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	2,16,500
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	2,036,835
تكلفة شراء العقار	132,826,263 ريال سعودي
نسبة عن عقد الإيجار	يبدأ الإيجار من 1 يوليو 2011 وينتهي في 1 يوليو 2026.
ال المستأجر الرئيسي	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
ال المستأجرون من الباطن	مدرسة الفارس العالمية
تاريخ إتمام إنشاء المبني (حسب شهادة إتمام البناء)	1431/08/23 هـ
عدد الأدوار	4 (قبو + دور ارضي + دور اول + دور ثانى)
أنواع الوحدات وأعدادها (حسب رخصة البناء)	فصول تعليمية
نسبة الإشغال للعقارات 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/مدرب العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدتها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام



بنده - خميس مشيط	اسم العقار
مركز تجاري	نوع العقار
خميس مشيط	المدينة
حي النسيم	الحي
طريق الأمير سلطان	الشارع
شركة اتحاد الأولى العقارية صندوق الراجحي للدخل العقاري	البائع
٢٠١٩,٠٠٠	مساحة الأرض
٥,٤٥٦.٢٧	مساحة البناء (حسب رخصة البناء)
٤٧,٩٩٣,٥٦٥	تكلفة شراء العقار
يببدأ الإيجار من ٢٤ مارس ٢٠١٤ وينتهي في ٢٣ مارس ٢٠٢٩. مبلغ الإيجار السنوي هو ٢,٧٤٨,٨٣١ ريال يتم دفعه بشكل ربع سنوي ، حيث يستحق دفع المبلغ الإيجاري في اليوم الأول في كل من شهر مارس ويونيو وسبتمبر وديسمبر). ويرتفع بنسبة ١٤.٨١٪ إلى ٣,١٥٦,٠٦٥ ريال في السنة السادسة، ثم يرتفع بنسبة ١٢.٩٠٪ إلى ٣,٥٦٣,٢٩٩ ريال في السنة الحادية عشرة.	نبدا عن عقد الإيجار
يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه	ابرز شروط عقد الإيجار
بنده	المستأجر الرئيسي
لا يوجد	المستأجرون من الباطن
١٤٢٩/١١/٠٧	تاريخ إصدار رخصة فتح محل
دور ارضي	عدد الأدوار
دور ارضي - سوبر ماركت	أنواع الوحدات وأعدادها (حسب رخصة البناء)
١٠٠٪	نسبة الإشغال للعقار طوال مدة الإيجار
لا يوجد	ملاحظات فنية

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/مدرب العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك/مالك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائد لها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام



اسم العقار	هايبر بند - المروة، جدة
نوع العقار	مركز تجاري
المدينة	جدة
الحي	حي المروة
الشارع	طريق الأمير متعب بن عبدالعزيز
البائع	صندوق الراجحي للدخل العقاري
مساحة الأرض	2,038,641
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	2,015,247.72
تكلفة شراء العقار	217,604,099 ريال سعودي
نبذة عن عقد الإيجار	يببدأ الإيجار من 12 نوفمبر 2013 وينتهي في 11 نوفمبر 2028. يبلغ 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 وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه
المستأجر الرئيسي	هايبر بند
المستأجرون من الباطن	لا يوجد
تاريخ إصدار رخصة فتح محل	ـ 24/8/1429
عدد الأدوار	دور أرضي
أنواع الوحدات وأعدادها (حسب رخصة البناء)	مكاتب + محارض + 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/مدراه العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائد لها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام



بنده - الروضة، جدة	اسم العقار
مركز تجاري	نوع العقار
جدة	المدينة
حي الروضة	الحي
شارع قاسم زينه	الشارع
صندوق الراجحي للدخل العقاري	البائع
2,9929.79	مساحة الأرض
2,3300.4	مساحة البناء (حسب رخصة البناء)
67,443,000 ريال سعودي	تكلفة شراء العقار
يببدأ الإيجار من 27 فبراير 2014 وينتهي في 26 فبراير 2029. مبلغ الإيجار السنوي هو 2,417,575 ريال يتم دفعه بشكل ربع سنوي (حيث يسندق 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.	نبدة عن عقد الإيجار
يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه	ابرز شروط عقد الإيجار
بنده	المستأجر الرئيسي
لا يوجد	المستأجرون من الباطن
14/27/10/11	تاريخ إصدار رخصة فتح محل
ارضي تجاري	عدد الأدوار
سوبر ماركت + 17 محل تجاري + ميزانين	أنواع الوحدات وأعدادها (حسب رخصة البناء)
100%	نسبة الإشغال للعقار طوال مدة الإيجار
لا يوجد	ملاحظات فنية

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 العقاريات المرتبطة بالصندوق أو مالك/مالك العقاريات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائد لها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام



اسم العقار	بندـهـ مدـائـنـ الفـهدـ، جـدةـ
نوع العقار	مركز تجاري
المدينة	جـدةـ
الحي	حيـ مدـائـنـ الفـهدـ
الشارع	شارـعـ مدـائـنـ الفـهدـ
البائع	صندوقـ الـراجـحـيـ للـدـخـلـ العـقـارـيـ
مساحة الأرض	2,0 11,873.92
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	2,0 3,838
تكلفة شراء العقار	48,592,750 ريال سعودي
نسبة عقد الإيجار	يبـدـأـ الإـيجـارـ مـنـ 4ـ سـبـتمـبرـ 2014ـ وـيـنـتـهـيـ فـيـ 3ـ سـبـتمـبرـ 2029ـ.
المستأجر الرئيسي	يـلتـزمـ المـسـتـأـجـرـ الرـئـيـسـيـ بـإـادـةـ الـعـقـارـ وـصـيـانـتـهـ الدـوـرـيـ وـالـرـئـيـسـيـةـ وـالـتـأـمـيـنـ عـلـيـ
مالك العقار	المـسـتـأـجـرـونـ مـنـ الـبـاطـنـ (الـعـلـاقـةـ إـلـيـاجـارـيـةـ بـيـنـ الـمـسـتـأـجـرـ مـنـ الـبـاطـنـ وـ الـمـسـتـأـجـرـ الرـئـيـسـيـ وـلـاـ تـوـجـدـ عـلـاقـةـ مـيـاـشـرـةـ بـيـنـ الـمـسـتـأـجـرـ مـنـ الـبـاطـنـ معـ مـالـكـ (ـعـقـارـ)ـ)
تاريخ إصدار رخصة فتح محل	1427/9/22
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/مدرب العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك/مالك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائد لها 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	2,09,565.85
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	2,033,426.34
تكلفة شراء العقار	190,000,000 ريال سعودي
نبذة عن عقد الإيجار	<p>يببدأ 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 ٤-٤ معلومات عقود الإيجار لعقار مركز الأندلس). من المتوقع أن يبلغ مجموع ايجارات المركز لسنة 2017 13,700,000 ريال.</p>
ابرز شروط عقد الإيجار	<p>يتحمل المؤجر إدارة المركز (عبر تعين مدير أملاك مختص) والنظافة و الحراسة والصيانة الرئيسية والدوربة للمرافق العامة للمركز ومصاريف الكهرباء للمرافق العامة للمركز (دون وحدات المستأجرين) ومصاريف تكييف المبني بشكل كامل وتأمين المبني</p>
أبرز المستأجرين	<p>مصرف الراجحي، شركة اتحاد الاتصالات - موبيلي، الشركة المتحدة للإعلان، شركة ميتسوبوشي الكهربائية السعودية المحدودة، شركة الاتحاد الهندسي السعودي</p>
عدد الأدوار	أرضي + 8 أدوار + ميزانين + قبو
أنواع الوحدات وأعدادها (حسب رخصة البناء)	تجاري: 133 مكتب و 12 معرض
نسبة الإشغال للعقارات	<p>نسبة الإشغال للمكاتب (133) تقارب الـ 92%. نسبة الإشغال للمعارض (12) تقارب الـ 60%. المتوسط المتوازن لنسبة الإشغال للكامل المبني يقارب الـ 90%</p>
ملاحظات فنية	<p>ستتم صيانة أنظمة اطفاء الحريق ونظام التكييف في المبني والتأكد من فعاليتهم حيث تم تعين شركة صيانة للقيام بما هو مطلوب في هذا الشأن ويتم دفع مبلغ شهري للقيام بالإصلاحات الالازمه حسب ما تقتضيه الحاجة</p>

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 أو صاحب عقارية تشكل عوائد لها 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 يوماً تقويمي من تاريخ إغفال الطرح الأولي سيتم استخدام المتصحّلات 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	2,546 م²
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	33,591.91 م²
تكلفة شراء العقار	227,000,000 ريال سعودي
نبذة عن عقد الإيجار	يببدأ الإيجار من تاريخ توقيع عقد الشراء ونقل الملكية (بعد تأسيس الصندوق) ويمتد إلى خمس سنوات. مبلغ الإيجار السنوي هو 18,958 ريال يتم دفعه بشكل نصف سنوي.
ابرز شروط عقد الإيجار	يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه
المستأجر الرئيسي	رواج العقارية*
المساءلة	المستأجرين من الباطن (العلاقة الإيجارية بين المستأجر من الباطن و المستأجر الرئيسي ولا توجد علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن مع مالك العقار)
تاريخ إتمام إنشاء المبني (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/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

\*تحوّد ملكية شركة رواج العقارية إلى الأستاذ موسى عبد العزيز الموسى بما يعادل 5% و شركة مجموعة موسى عبد العزيز 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	2,٥ 94,908.60
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	2,٥ 80,359.08
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*
الملف	ال المستأجرون من الباطن (العلاقة الإيجارية بين المستأجر من الباطن والمستأجر الرئيسي ولا توجد علاقة متعدد مباشرة بين المستأجر من الباطن مع مالك العقار)
تاريخ إتمام إنشاء المبني (حسب شهادة إتمام البناء)	١٤٢٧/٢/٢٧ هـ
عدد الأدوار	دور أرضي
أنواع الوحدات وأعدادها (حسب رخصة البناء)	208
نسبة الإشغال للعقار طوال مدة الإيجار	100%
ملاحظات فنية	توفر 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/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

\*تحوّد ملكية شركة رواج العقارية إلى الأستاذ موسى عبد العزيز الموسى بما يعادل 5% و شركة مجموعة موسى عبد العزيز الموسى وأولاده العقارية القابضة بما يعادل 95%

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

النسبة عائد الإيجارات مجموع الإيجارات لنفس السنة)	عوائد الإيجارات المستهدفة (ريال)	النسبة عائد الإيجار/مجموع الإيجارات لنفس السنة)	عوائد الإيجارات المستهدفة (ريال)	النسبة عائد الإيجار/ المستهدفة ( ريال ) لنفس السنة)	عوائد الإيجارات مجموع الإيجارات المستهدفة ( ريال ) لنفس السنة)	اسم العقار
15.0%	16,344,250	14.3%	15,275,000	14.6%	15,275,000	لولو هاiperماركت- الرياض
4.5%	4,879,040	4.1%	4,423,305	4.2%	4,423,305	أنوار بلازا - الرياض (I)
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	مكتبة جرير- الرياض (2)
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	هاiper بنده - المروءة، 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)
<b>100.0%</b>	<b>108,720,527</b>	<b>100.0%</b>	<b>107,115,119</b>	<b>100.0%</b>	<b>104,640,977</b>	<b>المجموع</b>

صافي الدخل بعد خصم الاع vad والرسوم

2020	2019	2018	تكلفة شراء العقار (ريال)	اسم العقار
عوائد الإيجارات المستهدفة (ريال)	عوائد الإيجارات المستهدفة (ريال)	عوائد الإيجارات المستهدفة (ريال)		
9,768,620	8,809,092	8,761,227	225,634,585	لولو هاiperماركت- الرياض
2,981,965	2,577,081	2,563,220	62,245,967	أنوار بلازا - الرياض (I)
2,618,368	2,460,806	2,447,365	61,289,083	نرجس بلازا- الرياض (1)
2,739,567	2,809,631	2,794,931	69,403,268	راما بلازا- الرياض (1)
3,149,656	3,139,418	3,123,025	72,178,814	مكتبة جرير- الرياض

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

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 و راما بلازا بناءً على التقويم الهجري.

(2) يدار العقار عن طريق مدير مستقل من بداية الرابع الثالث لعام 2018م وقد يتغير إجمالي القيمة الإيجارية حسب عقود الإيجار مع المستأجرين، حيث يبدأ عقد إيجار كل مستأجر على حدة بحسب تاريخه الفعلى ويتجدد تلقائياً في حال عدم ممانعة الطرفين. تتتنوع مدة عقود الإيجار من سنة الى ٢٥ سنة. ويدار العقار عن طريق شركة متخصصة (أولات)، كما أنه يتكون من عدد محدود من الوحدات المكتبية والتجارية.

(3) يدار العقار عن طريق مدير مستقل وقد يتغير إجمالي القيمة الإيجارية حسب المبلغ المحصل فعلياً. تم الاستحواذ على العقار مؤخراً خلال النصف الثاني من سنة 2017.

(4) سبتم الاستحواذ على عقار بلو تاور وعقارات مستودعات اللؤلؤة بعد اتمام الطرح الأولي في سنة 2017. مبالغ الإيجار المذكورة هي كما في عقود الإيجار، تم تزويد بيانات الدخل التاريخية لسنوات 2015 و 2016 من البائع.

(5) إن بعض العوائد والإيجارات المتعلقة بالصندوق والمذكورة في الجدول اعلاه معرضة للتغيير خلال عمر الصندوق مما يتربّط عليه تغيير في العائد المستهدف. تم احتساب العائد الصافي بأخذ صافي الدخل وتقسيمه على رأس مال الصندوق. يحسب صافي الدخل بالأخذ بالاعتبار اتعاب ومصاريف الصندوق ومصاريف التمويل.

مصدر بيانات الإيجار كالتالي:

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

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

### ملخص أحكام فسخ العقد

- يحق للمؤجر الفسخ إذا أخل المستأجر بدفع المستحقات للمؤجر وذلك بعد استلامه الاشعار الخطى الأولى ولم يتمكن من دفع المبلغ المشار إليه خلال خمسة عشر (15) يوما، واستلامه الاشعار الخطى 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 يحال ذلك خلال ثلاثة أيام.
- يحق للمؤجر الفسخ وإنهاء الاتفاقية عند إدخال المستأجر بالاتفاقية وذلك بمجرد توجيهه إشعار خطى ودون الرجوع إلى المحكمة أو أية هيئة تحكيم، وتعود حيازة العقار للمؤجر، مع عدم المساس بأى 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 محظوظ 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 تصفيه 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 تصفيه أو تم تقديم التماس أو طلب لإصدار أمر إداري ضده أو إصدار قرار تصفيه (خلاف التصفيه الطوعية عند الافلاس لأغراض التوحيد أو إعادة التنظيم التي تحصل على الموافقة الخطية المسبقة للمؤجر)، أو الدعوة إلى عقد اجتماع لدائنه لعرض النظر في قرار تصفيته طوعاً أو تقرير تقديم التماس التصفيه الخاص به أو يتم تصفيته أو تعيين مصف أو مصف مؤقت له.
- يحق للمؤجر الفسخ إذا توقف المستأجر لأى 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 يقم بتنفيذ أي من أحكام هذه الاتفاقية ولم يعالج هذا الخلل خلال ستين يوم من استلامه إشعار خطى من المستأجر أو بعد فترة أطول حسما قد يتم الاتفاق عليه خطيا بين الأطراف.
- عند وقوع حدث إدخال من المؤجر بعقد الإجارة يحق للمستأجر الفسخ دون الحاجة إلى أمر محكمة أو أي هيئة تحكيم وذلك بتوجيهه إشعار خطى للمؤجر. ويتم إنهاء العقد اعتبار من تاريخ المحدد في الإشعار ويتوقف عندئذ التزام المستأجر بدفع الإيجار دون المساس بأى مطالبة قد تكون للمستأجر ضد المؤجر عن أي إخلال بأى من شروط وأحكام هذه الاتفاقية.
- في حال نزع ملكية العقار أو التنازل عنه بموجب اتفاقية لمنفعة 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 لمنفعة العامة أو شبه العامة، أو تم نقل جزء من ملكية العقار لمنفعة 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 يبقى مع المستأجر.
- في حال إنهاء الاتفاقية من قبل المستأجر بسبب نزع ملكية المؤجر، فإن المؤجر يتلزم بإعادة أي مبلغ إيجاري أو أية مبالغ أخرى تم سدادها مقدما من قبل المستأجر بموجب هذه الاتفاقية.

الفترة المتبقية على عقد الإيجار	تاريخ انتهاء العقد	تاريخ بداية العقد	المستأجر الرئيسي	العقار
8.49	يوليو 2026	يوليو 2011	مدرسة الفارس العالمية	مدرسة الفارس العالمية - الرياض

#### 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 مفسوحاً من تلقاء نفسه دون 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 تخفيض أو هدم أو بناء بدون تصريح كتابي سابق فإن العقد يعتبر مفسوحاً من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى تنبيه وإنذار 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 مفسوحاً من تلقاء نفسه مع أحقيبة المؤجر بمصادر الضمان، كما يجوز للمؤجر اعتبار العقد مفسوحاً بارتداته 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 مفسوحاً من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى تنبيه أو إنذار أو حكم قضائي.

الفترة المتبقية على عقد الإيجار	تاريخ انتهاء العقد	تاريخ بداية العقد	المستأجر الرئيسي	العقار
11.23	مارس 2029	مارس 2014	بنده	بنده - خميس مشيط
10.87	نوفمبر 2028	نوفمبر 2013	بنده	هاiper بنده - المروءة، جدة
11.16	فبراير 2029	فبراير 2014	بنده	بنده - الروضة، جدة
11.68	سبتمبر 2029	سبتمبر 2014	بنده	بنده - مدائن الفهد، جدة

#### ملخص أحكام فسخ العقد

- يحق للمؤجر الفسخ إذا أخل المستأجر بدفع المستحقات للمؤجر في مواعدها المحددة وذلك بعد (17) يوم عمل اعتباراً من تاريخ تسليم الإخطار بعدم دفع الأجرة الازمة.
- يحق للمؤجر الفسخ إذا أصدرت المحكمة أمرأ أو حكماً بتسوية أو حل المستأجر.
- يحق للمؤجر الفسخ إذا أصدر المستأجر قرار بخصوص ترتيب طوعي بتسوية ديونه أو تصفيته الطوعية أو تعفين مصنف أو أمين تفليسه 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 تعين 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 الإخطارات الازمة.
- يحق للمؤجر الفسخ في حال نزع ملكية العقار للمنفعة العامة أو شبه العامة فإن العقد يصبح منتهياً وبدون إخطار.
- في حال نزع ملكية العقار أو جزء منه، وكان هذا المبلغ أكبر من قيمة العقار، فسيدفع المالك إلى المستأجر مبلغاً مساوياً لنسبة الزيادة في الدفعية المذكورة إلى قيمة العقار خلال عشرين (20) يوم عمل من تاريخ استلامه للمبلغ المذكور.
- في حال ما إذا تم نزع ملكية جزء من العقار، خلال مدة العقد أو جزء منها، من قبل سلطة مختصة للمنفعة العامة أو شبه العامة، أو تم نقل جزء من ملكية العقار للمنفعة العامة أو شبه العامة وفق إجراءات نظامية أو بدونها، فسيتم خفض الأجرة من تاريخ نزع الملكية أو نقل جزء من الملكية ذلك الجزء من العقار بالتناسب مع الجزء المبني من العقار الذي يبقى مع المستأجر.

الفترة المتبقية على عقد الإيجار	تاريخ انتهاء العقد	تاريخ بداية العقد	المستأجر الرئيسي	الحقار
5	خمس سنوات بعد بدء العقد	تاريخ توقيع عقد الشراء ونقل الملكية	رواج العقارية	بلو تور، الخبر
5	خمس سنوات بعد بدء العقد	تاريخ توقيع عقد الشراء ونقل الملكية	رواج العقارية	مستودعات المؤلهة، الرياض

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

### 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 يوماً وعدم الإستجابة.
- يكون للمؤجر الحق في إنهاء هذه الاتفاقية بأثر فوري بمجرد توجيه إشعار خططي 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 محظوظ 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 بإعلان إفلاس المستأجر أو أمر تصفية أو حل المستأجر (باستثناء أغراض 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 ضدّه 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 تصفيفه أو تعيين مصف أو مصف مؤقت له.
  - (6) توقف المستأجر لأي سبب عن المحافظة على وجوده الاعتباري أو بخلاف ذلك الغاء.
  - (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 يقدم بتنفيذ أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية ولم يقم بمعالجة ذلك الإخلال أو الفشل في المعالجة خلال ستين (60) يوماً من استلامه إشعار خططي من المستأجر يحتفظ المستأجر بحق إنهاء هذه الاتفاقية دون الحاجة إلى أمر المحكمة بتوجيه إشعار خططي للمؤجر اعتباراً من التاريخ المبين في الإشعار.

المستأجر	القيمة الإيجارية الحالية (سنوي - ريال سعودي)	مدة العقود القائمة حاليا	عدد العقود
مصرف الراجحي	2,422,958 ريال مجموع العقود الخمسة	(1) عقد لمدة 5 سنوات بدأ من 1431هـ ويتجدد تلقائيا (2) عقد لمدة 5 سنوات بدأ من 1431هـ ويتجدد تلقائيا (3) عقد لمدة 5 سنوات بدأ من 1435هـ ويتجدد تلقائيا (4) عقد لمدة 3 سنوات بدأ من 1432هـ ويتجدد تلقائيا (5) عقد لمدة 3 سنوات بدأ من 1431هـ ويتجدد تلقائيا	5 عقود سارية
شركة اتحاد الاتصالات - موبابلي	850,000 ريال	عقد لمدة 5 سنوات بدأ من 1426هـ ويتجدد تلقائيا	عقد واحد ساري
الشركة المتحدة للإعلان	725,615 ريال مجموع العقود	(1) عقد لمدة 3 سنوات بدأ من 1429هـ ويتجدد تلقائيا (2) عقد لمدة سنة بدأ من 1436هـ ويتجدد تلقائيا	عقددين ساريين
شركة ميتسوبishi الكهربائية السعودية المحدودة	660,000 ريال	عقد لمدة 6 سنوات بدأ من 1434هـ ويتجدد تلقائيا	عقد واحد ساري
شركة الإتحاد الهندسي السعودي	605,550 ريال مجموع العقود الأربع	(1) عقد لمدة سنتان بدأ من 1429هـ ويتجدد تلقائيا (2) عقد لمدة 3 سنوات بدأ من 1431هـ ويتجدد تلقائيا (3) عقد لمدة 3 سنوات بدأ من 1432هـ ويتجدد تلقائيا (4) عقد لمدة سنتان بدأ من 1428هـ ويتجدد تلقائيا	أربعة عقود سارية

\* جميع المعلومات الموضحة أعلاه كانت حسب آخر بيانات محدثة بتاريخ 31/7/2017 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.

- يحوز للمؤجر فسخ العقد ومتطلبه 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 للراحلة أو مزعجة لآخرين أو ضارة بسلامة المبني أو الصحة العامة أو أغراض منافية للأدب العامة أو غير نظامية أو استخدمها في انشطة لا تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية.

- يحوز للمؤجر فسخ العقد وطلب إخلاء العقار في حال قيام المستأجر بأحد المخالفات التالية وعدم تجاويه بعد طلب المؤجر منه إزالة هذه المخالفات:  
• إدخال أي تعديلات في أوصاف العين المؤجرة.

• معالجة أجهزة التكييف وتمديدها سواء بنفسه أو بواسطة فنيين من قبله.

• شغل ممرات المبني أو الدرج أو غير ذلك من الأماكن والمراافق 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 قنطرة الدرج وفي غير المكان الذي يخصه الطرف الأول أي لافتة أو لوحة أو وسيلة إعلان تختلف عن التي رخص لها الطرف الأول خطياً.

• إزعاج الجيران أو الإساءة إليهم أو ارتكاب أي أعمال في العين المؤجرة تتنافى مع الآداب والأخلاق والعادات والتقاليد السائدة في البلاد.

المستأجر	عدد العقود	مدة العقود القائمة حاليا	القيمة الإيجارية الحالية (سنوي - ريال سعودي)
مكتبة جرير - الرياض	عقد واحد ساري	عقد لمدة 25 سنة بدأ من 22 يونيو 2018	2,026,753

#### أحكام الفسخ العامة

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

المستأجر	عدد العقود	مدة العقود القائمة حاليا	القيمة الإيجارية الحالية (سنوي - ريال سعودي)
مصرف الراجحي	عقد واحد ساري	عقد لمدة 5 سنوات بدأ من 1432هـ ويتجدد تلقائيا	585,200

#### أحكام الفسخ العامة

- يحق لطرف المؤجر وحده فسخ العقد دون إنذار أو أي إجراء قضائي في كل أو أي من الحالات التالية:
    - 1- إذا تأخر المستأجر 15 يوماً من بداية السنة الإيجارية عن دفع الإيجار أو قيمة استخدام المرافق المشتركة أو أية مستحقات مالية.
    - 2- إذا أغلق المستأجر العقار المؤجر أو تخيب عنه هو أو موظفيه لمدة 15 يوماً متواصلة أو متقطعة بدون سبب مقبول وموافق عليه كتابةً من قبل الطرف الأول، ويكتفى لإثبات ذلك شهادة شخصين.
    - 3- إذا أخل المستأجر بأي من إلتزاماته في العقد وملحقاته أو تعدياته أو تعددياته خلال 15 يوماً من تاريخ اخطاره كتابياً
    - 4- إذا طلب المستأجر إلغاء عقده أو الانسحاب من العقار المؤجر بعد التوقيع على العقد.
- إذا تأخر المستأجر عن تقديم المخططات الهندسية ومخططات الديكور للعقار المؤجر حسب المدة الزمنية التي يحددها المؤجر في خطاباته المرسلة للمستأجر بالفاكس.

\* جميع المعلومات الموضحة أعلاه كانت حسب آخر بيانات محدثة بتاريخ 24/7/2018 الموافق 1439/11/11هـ

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

## 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 وبمكنته 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 يعلمهها 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 عائدًا على رأس مالهم المستثمر.

لا يتضمن الاستثمار في الصندوق أي ضمان بأن الاستثمار سيكون مربحاً أو أن المستثمر لن يتکبد خسائر، وبالتالي يجب على كل مستثمر محتملأخذ 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 لاحتياط أو إهمال أو سوء تصرف من جانب مدير الصندوق وفقاً لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

### 1. عوامل المخاطر المرتبطة بالصندوق

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

**مخاطر التنافس في المعروض:** سيكون هناك العديد من العقارات الأخرى التي تقع في نفس المناطق التي توجد فيها عقارات محفظة الصندوق والتي سوف تتنافس مع عقارات محفظة الصندوق في اجتذاب المستأجرين. إن عدد هذه العقارات المُنافِسة سيكون له 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 بنيت عقارات جديدة أو تم تحسين وتطوير عقارات قائمة في نفس موقع عقارات الصندوق، الأمر الذي قد يُضطر الصندوق إلى القيام بتحسينات أو تطويراترأسمالية على العقارات التي يملكها للمحافظة على أو خلق ميزة تنافسية، وبالتالي سيؤثر على التوزيعات الدورية التي يقوم بها الصندوق مما قد يؤثر سلبياً على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

**عدم وجود ضمان لعوائد الاستثمار:** ليس هناك ضمان بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق عوائد لمستثمره 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 والاحصائيات التي وردت والمبنية 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 الاستثمار 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 محددة (سواء بسبب عدم الوفاء بالمتطلبات التنظيمية أو خلافه). وفي حال تخلف الصندوق عن الوفاء بأي من المتطلبات التنظيمية الازمة للاحتفاظ بوضعه، يجوز لهيئة السوق المالية تعليق تداول الوحدات أو إلغاء إدراج الصندوق. وبالتالي يمكن أن يؤثر ذلك سلباً على إمكانية تسويق الوحدات وعلى س Biolاتها وقيمتها.

**مخاطر سيولة السوق:** يختار الصندوق التقديم بطلب لكي يتم قبول الوحدات للتداول في السوق المالية السعودية (تداول)، ولا ينبغي النظر إلى قبول هذا الطلب كضمان أو إشارة إلى أنه سوق يكون هناك سوق ذات سيولة عالية للوحدات وأنه سوف يتتطور، 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، ويكون 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 السوقى للوحدات ومن بينها الحركة العامة فى أسواق الأسهم المحلية والعالمية وأسواق العقارية والظروف الاقتصادية السائدة والمتوترة 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. وبناء 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 مالكى 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 يحتزم توزيع 90% على الأقل من صافي أرباحه على مالكى الوحدات، فلا يوجد ضمان لمعدل التوزيعات المستقبلية الفعلية للصندوق أو ضمان لدفعها من عدمه. كما يمكن للصندوق أن يكون غير قادر على القيام بأى توزيع بسبب أحاديث غير متوقعة تؤدي إلى زيادة في التكاليف أو انخفاض في الإيرادات. وإن عدم قدرة الصندوق على القيام بتوزيعات لمالكى الوحدات قد يعرض الصندوق للتزامات معينة من شأنها أن تؤثر على أدائه المالي. ويمكن أيضاً أن يكون الصندوق مقيد من القيام بأى توزيعات، وذلك من قبل مموليه 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 لمالكى الوحدات بانخفاض في قيمة سعر تداول الوحدات.

**مخاطر زيادة عمليات بيع الوحدات:** قد تؤدي عمليات البيع اللاحقة من جانب مالكى الوحدات لعدد كبير من الوحدات إلى تخفيض السعر السوقى 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 السوقى 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، وبالأضافة إلى الظروف الاقتصادية والسياسية وغيرها، إلى التأثير السلبي والكبير على السعر السوقى 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. ويحتمل الصندوق توزيع 90% على الأقل من صافي أرباحه على مالكى الوحدات مما يقلل من النقد المتوفر في الصندوق. وبالإضافة إلى ذلك ومن أجل الحفاظ على وضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول، فيجب لا تتجاوز نسبة التمويل للصندوق نسبية ٥٠٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر 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 يتواافق 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 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 وتتنوع استثماراته. ولللتزام بتلك المبادئ، قد يضطر الصندوق للتخلص من الاستثمار أو جزء منه، أو جزء من دخله إذا كان الاستثمار أو هيكل الاستثمار مخالف للمعايير الشرعية للصندوق. وبالإضافة إلى ذلك، عند اللتزام بالمعايير الشرعية قد يخسر الصندوق فرص استثمارية إذا قررت الهيئة الشرعية وجود أي استثمار مقتراح 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 بأوضاع الاقتصادية والسياسية الإقليمية والمحلي، 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. وتُنسد جميع مسؤوليات الإدارة لمدير الصندوق.

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

## 2. عوامل المخاطر ذات الصلة بأصول الصندوق

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

**مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام والمخاطر الأخلاقية:** قد يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية تتعلق بالغير الذين يقوم الصندوق بمزاولة الأعمال محهم 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 وأو مدبري العقارات وأو البنوك المقرضة وأو المقاولين. وقد يؤدي إخلال الغير عن سداد أي مستحقات تعاقدية للصندوق إلى انخفاض دخل الصندوق وبالتالي التأثير في النهاية على عوائد مالكي الوحدات.

**مخاطر الاستثمار 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 وأو تأجيرها وأو تطوير عملياتها وأو 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 لارتفاع 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 وتوفّر 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 آخر، 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 دعوى للحماية من الإفلاس في المستقبل، وإذا فعلوا ذلك أن يستمر الإيجار سارياً.

**مخاطر التركيز على القطاع العقاري:** قد يستمر الصندوق في أصول مرکزة في مدن محددة (مثل الرياض وجدة والخبر وخميس مشيط كما في حال محفظة الاستثمار الميدانية)، وفي قطاعات محددة (مثل القطاع العقاري التجاري وأو القطاع العقاري المكتبي وأو 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. و كنتيجة لذلك، قد يكون لهذا الركود تأثير سلبي جوهري على الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفقاته النقدية وقدرتها على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين.

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

**مخاطر الاعتماد على إيرادات الإيجارات:** قد يستحوذ الصندوق على استثمارات بناء 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 وأنه 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 مرکزة في تلك الأصول، فقد يتاثر الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفقاته النقدية وقدرتها 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 تصفيتها كأصول عقارية كبيرة)، وقد يتعرض السعر المقترن لخصم كبير خاصة إذا تم إجبار الصندوق على بيع أي من أصوله خلال فترة زمنية قصيرة لأي سبب كان بما في ذلك الحاجة الماسة لمبالغ نقدية للقيام باستثمارات اضافية. وقد يؤدي هذا الأمر إلى انخفاض قيمة الوحدات والتأثير سلباً على أداء الصندوق.

**المخاطر المرتبطة بالقطاع العقاري السكني:** يجوز للصندوق الاستثمار في قطاع العقار السكني 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 انخفاض 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) التأثر في استكمال الأعمال، (ب) زيادة التكاليف، (ج) عدم المقدرة على تأمين عقود إيجار بمستويات دخل مأمولة؛ و (د) قوة قاهرة ناجمة عن عوامل خارجة عن سيطرة الصندوق والتي تتعلق بشكل خاص بأنشطة البناء والتطوير العقاري (بما في ذلك الأحوال الجوية والظروف البيئية السلبية ونقص في مواد البناء في السوق)، التي من شأنها أن تعيق إنجاز مشاريع التطوير العقاري. ويشار إلى أن بدء مشروع جديد يحمل أيضاً مخاطر أخرى مثل تلك المتعلقة بتخصيص استخدام الأرضي، ونسبة الإشغال والحصول على الموافقات الحكومية المطلوبة والتصاريح وتحمل تكاليف التطوير فيما يتعلق بالمشاريع التي لم يتم استكمالها. وسوف يكون للاستكمال الإيجابي لمثل تلك المشاريع الأثر المباشر والكبير على قيمة الوحدات وأي فشل في استكمال المشروع يمكن أن يقلل من الأرباح وصافي قيمة أصول الصندوق.

**مخاطر التمويل:** من المحتمل أن يتم الحصول على تمويل للصندوق بهدف تحسين نسبة العوائد التي يجنيها الصندوق، وعليه قد يؤثر أي تغيير في تكلفة التمويل أو شروط التمويل بشكل سلبي على أداء الصندوق أو أن يؤدي إلى خسارة رأس المال المستثمر، فعلى سبيل المثال، قد يسبب التمويل تغيرات عشوائية في قيمة أصول الصندوق أو قد تعرّضه لخسارة تفوق مبلغ استثماره. وحيث أن الحصول على التمويل يخلق فرصاً 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 عادةً ما يتم رهن أصول الصندوق إلى الجهة المقرضة للصندوق، ويمكن أن تقوم تلك الجهة المقرضة بالطالب بالاستيلاء على الأصول في حالة المطالبة بالسداد (حسبيما هو مشروع 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 بيت. 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 ومطوريين 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 وأو تجارية مماثلة للعقارات التي يمتلكها الصندوق أو بيع أصول مماثلة لهذه للعقارات التي يمتلكها الصندوق بقيمة أقل من تقييم 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 يتkest الصندوق تكاليف ومصاريف إضافية لأغراض الاحتفاظ بالعقارات وقد يتعرض لخسارة الدخل المحتمل كنتيجة لعدم تأجير أو استغلال العقارات الأساسية. وبناء عليه، قد يتأثر الدخل المتوقع لمالكي الوحدات سلباً.

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

**مخاطر عدم القدرة على التخارج من استثمارات الصندوق بشروط جيدة ومواتية:** سوف يقوم الصندوق بالتخارج من العقارات والأصول الأخرى الخاصة به في الوقت الذي يراه مدير الصندوق مناسباً للبيع. إن قدرة الصندوق على التصرف في العقارات بناءً على شروط جيدة تعتمد على عوامل خارج سيطرته بما في ذلك المنافسة من جانب بائعين آخرين وتوافق مصادر التمويل لمستثمرين 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 إأنظمة مماثلة، قد يتم إنهاء عقد الإيجار الخاص به وينتج عن ذلك انخفاض في التدفق النقدي للصندوق، وفي حال وجود عدد كبير من حالات الإخلال بالالتزامات و/ أو حالات الإفلاس من المستأجرين، فإن التدفق النقدي الخاص بالصندوق وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات لمالكي الوحدات قد تتأثر سلباً.

**مخاطر احتمالية عدم القدرة على تجديد عقد الإيجار أو إعادة تأجير المساحة المستأجرة عند انتهاء مدة العقد:** سوف يستمد الصندوق معظم دخله من مبالغ الإيجار التي يسددها مستأجرو العقارات. وبناء عليه، فإن الوضع المالي للصندوق ونتائج العمليات والتدفق النقدي وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات للمستثمرين قد تتأثر جميعاً 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. عند انتهاء أي عقد إيجار، لا يوجد أي ضمان على أن العقد سوف يتم تجديده وأنه 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 تأثيران ليس فقط بمستويات الطلب من جانب المستأجرين ولكن أيضاً بعدد العقارات الأخرى التي تتنافس عقارات الصندوق في اجتذاب المستأجرين.

**مخاطر الخسائر غير المؤمنة:** سوف يحتفظ الصندوق على نفقته بتأمين للمسؤولية التجارية، وتؤمن على الملكية، وغيرها من أنواع التأمين التي تخطي جميع الممتلكات التي يملكتها ويدبرها الصندوق، وذلك بالنوع والحدود التي يعتقد أنها كافية ومناسبة بالنظر إلى المخاطر النسبية التي تتطبق على العقار، وبتكلفة التخطيط 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 يتکبد خسائر مادية تتجاوز عائدات التأمين، وربما يصبح غير قادر على الاستمرار في الحصول على التخطيطية التأمينية بأسعار معقولة تجاريًا. 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. وبالتالي 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 للمحامين، سوف يقوم مدير الصندوق بعمليات تقييم داخلية في العديد من الحالات بالنسبة للصندوق. وستكون عمليات التقييم التي يقوم بها مدير الصندوق لغرض تحديد قيمة عقار ما فقط، وليس مقاييساً 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 مقابلتها 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 المتعثر 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 جميعاً 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 تتحقق القيود الحكومية استلام أي توزيعات من الاستثمارات أو تحويل الملكية بهدف التخارج.

### ٣. عوامل الخطر الأخرى:

**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 و ZX 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 محدود. 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، وتعد عملية التنفيذ الجبري لعقود الإيجارات والعقود الأخرى من خلال النظام القضائي في المملكة عملية طويلة وصعبة وناتجها غير متوقعة. بالإضافة 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 تأثر 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 يت肯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 رفض إصدار أي اعتماد أو موافقة بلدية مطلوبة أو تم منحها بشروط غير مقبولة. وفي مثل هذه الحالة، قد لا يستطيع الصندوق استكمال استكمال مشروع تطوير مشروع عقاري.

**مخاطر السعودية:** قد تشرط 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 يطلب من الصندوق واستثماراته تنفيذ سياسات السعودية. ذلك لأن السعودية قد تتطلب توظيف موظفين إضافيين أو تقديم تدريب إضافي، وهذه التكاليف الإضافية قد تسبب في ارتفاع تكاليف التشغيل بما 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 تعرسه لأخطار الانحراف 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 تحويل من الصندوق فيما يتعلق بتلك النزاعات.

**مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض:** تحدد هذه الشروط والأحكام الظروف التي يتحمل فيها مدير الصندوق ومساهمي ومدراء ومسؤولي وموظفي 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. بالإضافة إلى ذلك، فإن الشروط والأحكام تنص على أن الصندوق سوف يعوض مدير الصندوق والشركات التابعة له عن المطالبات والخسائر والأضرار والمصاريف الناشئة عن تصرفاتهم نيابة عن الصندوق. وهذه الالتزامات بالتعويض من الممكن أن تؤثر بشكل جوهري على عوائد المستثمرين.

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

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

**البيانات المستقبلية:** إن هذه الشروط والأحكام قد تحتوي على بيانات مستقبلية أو بالأداء المستقبلي للصندوق، وفي بعض الحالات، يمكن تعريف البيانات المستقبلية بمصطلحات مثل: "تحتقد"، "يُواصل"، "تقدر"، "ننظر"، "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(z) 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 البنك المحلي أو في الشركات العقارية المدرجة أو صناديق الاستثمار العقارية الأخرى المتوفقة 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 تمثل في عدم إمكانية أو قدرة الطرف الآخر في سداد المستحقات أو الالتزامات المرتبطة 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 ملخصاً وافياً أو مستنفداً لكافة عوامل المخاطر في الاستثمار في الصندوق، إن الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة، وينصح بشدة أن يحصل كافة المستثمرين المحتملين على مشورة مستقلة من مستشاريهم المختصين.

**مخاطر عدم توافر الرخص والتصاريح الحكومية للعقارات محل الإستحواذ:** لا توافر شهادة إتمام البناء للعقار مركز الأنجلس - جده كما بتاريخ طرح الصندوق مما قد يتربّط عليه مخاطر تشغيلية من توقيف العائدات الإيجارية أو مخالفات مالية. ويتعهد مدير الصندوق بتوفير شهادة إتمام البناء للعقار مركز الأنجلس-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.

## 2- 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 نقدى 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 مخطى 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 الأولى لمدة 10 أيام اعتباراً من 01/01/2018 حتى 14/01/2018. وبعد استكمال الطرح، سوف يبلغ رأس مال الصندوق 1,222,006,090 ريال سعودي. ويجوز تمديد فترة الطرح لفترة مماثلة بعد موافقة هيئة السوق المالية

للمشاركة في الطرح الأولي، يجب على المستثمرين تحبيئة نموذج الاشتراك ونسخة 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 الاشتراك الإلكتروني والموقعة على الشروط والأحكام للمستثمرين الأفراد السعوديون، بالإضافة إلى أي وثائق أخرى مطلوبة لفتح الحساب الاستثماري أو الاشتراك في وحدات الصندوق.

يجب على كل مستثمر متحمل فتح حساب استثماري لدى شركة الراجحي المالية وأو حساب بنكي لدى مصرف الراجحي، أو تحديث بيانات حسابه الحالي، إذا لزم الأمر. ويجب على المستثمرين المحتملين دفع كامل مبلغ الاشتراك بالإضافة إلى رسوم الاشتراك للوحدات المتقدم للاشتراك بها. بعد خصم الرسوم والمصاريف البنوكية (التي ينبغي أن يتحملها المستثمر) في حال عدم إتمام جميع الخطوات أعلاه قبل نهاية فترة الطرح الأولى 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.

### الإطار الزمني لفترة الطرح

المدة الزمنية المتوقعة	الإجراءات
فترة الطرح الأولي	تمديد فترة الطرح الأولي (في حال التمديد)
الإعلان عن التخصيص	رد الفائز
نقل ملكية العقارات	بدء تداول وحدات الصندوق بالسوق المالية السعودية

يقر مدير الصندوق أنه لن يتم إدراج الصندوق إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لصالح الصندوق، وفي حال عدم إكمال ذلك خلال الفترة المعلن عنها في الجدول أعلاه (الإطار الزمني لفترة الطرح) من هذه الشروط والأحكام، سيتم الغاء الطرح وإرجاع كامل مبالغ الغاء الطرح 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 42-1 وتاريخ 15/7/1436هـ (الموافق 4/5/2015م)؛ (ه) المستثمرون الآخرون الذين تحيز لهم الهيئة امتلاك الأسهم المدرجة في السوق المالية السعودية.

## 3. الاشتراكات العينية

سيقوم بانبعاث 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 بيت
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	البنك الإسلامي للتنمية	شركة السوق المالية السعودية (تداول)	شركة الابداع الوطني المتطورة للتجارة*	شركة الراجحي المالية*	نسبة الملكية في رأس مال صندوق الراجحي بيت بعد الطرح	نسبة الملكية في صندوق الراجحي للدخل العقاري
شركة اسمنت اليماه			شركة الابداع الوطني المتطورة للتجارة*		7.31%	14.76%
ناصر علي ناصر المبيريك			شركة الراجحي المالية*		5.48%	11.07%
فهد عبدالعزيز السدحان			البنك الإسلامي للتنمية		5.48%	11.07%
عمر عبدالعزيز السدحان			السوق المالية السعودية (تداول)		3.65%	7.38%
حمد سعود ابراهيم السياري			شركة اسمنت اليماه		3.65%	7.38%
عبدالله عبدالعزيز صالح الراجحي			ناصر علي ناصر المبيريك		2.92%	5.90%
سعود صالح رجاء المويشير			فهد عبدالعزيز السدحان		1.46%	2.95%
محمد عبدالرحمن حمد المانع			عمر عبدالعزيز السدحان		1.46%	2.95%
الجمعية السعودية للزراعة العضوية			حمد سعود ابراهيم السياري		1.46%	2.95%
نسرين عبدالله ناصر الوهبي			عبدالله عبدالعزيز صالح الراجحي		1.10%	2.21%
صلاح علي عبدالله ابا الخيل*			سعود صالح رجاء المويشير		0.95%	1.92%
سلطان ناصر عبدالله الناصر			محمد عبدالرحمن حمد المانع		0.88%	1.77%
نهى محمود ابراهيم مياسي			الجمعية السعودية للزراعة العضوية		0.73%	1.48%
سليمان بن فوزان بن محمد البريعه			نسرين عبدالله ناصر الوهبي		0.73%	1.48%
احمد علي عمر احمد			صلاح علي عبدالله ابا الخيل*		0.73%	1.48%
طارق محمد عبدالله الفورزان			سلطان ناصر عبدالله الناصر		0.72%	1.45%
الشركة الوطنية لإنتاج البذور والخدمات الزراعية			نهى محمود ابراهيم مياسي		0.61%	1.23%
سعود عبدالرحمن البليهد			سليمان بن فوزان بن محمد البريعه		0.58%	1.18%
نادية عبدالعزيز محمد الهاللي			طارق محمد عبدالله الفورزان		0.55%	1.11%
عبدالله ناصر عبدالله الناصر			الشركة الوطنية لإنتاج البذور والخدمات الزراعية		0.55%	1.11%
*فيصل سعود محمد الصالح			سعود عبدالرحمن البليهد		0.51%	1.03%
فؤاد محمد نواوي غزالى			نادية عبدالعزيز محمد الهاللي		0.51%	1.03%
نوال ناصر عبدالله الناصر			عبدالله ناصر عبدالله الناصر		0.50%	1.01%
هدى سليمان عبدالعزيز الراجحي			*فيصل سعود محمد الصالح		0.44%	0.89%
فؤاد محمد نواوي غزالى			فؤاد محمد نواوي غزالى		0.44%	0.89%
			نوال ناصر عبدالله الناصر		0.39%	0.80%
			هدى سليمان عبدالعزيز الراجحي		0.73%	1.48%

\*له علاقة مباشرة بالصندوق

الاسم	الراجحي للدخل العقاري	نسبة الملكية في صندوق الراجحي ريت بعد الطرح	نسبة الملكية في صندوق الراجحي ريت بعد الطرح
علي ابراهيم محمد الريشى		0.29%	0.59%
عبدالعزيز علي محمد المنيف		0.29%	0.59%
ماجد عبدالكريم احمد السويلم		0.29%	0.59%
د. هالة محمد صبري		0.27%	0.55%
عمر محمد سعد الدين		0.27%	0.55%
هناة محمد المنصوري		0.27%	0.55%
عبدالله عثمان السلامه		0.27%	0.55%
سعد ابراهيم علي اللحيدان		0.27%	0.55%
حمود عبدالرحمن طحیح الحازمي		0.27%	0.55%
ابتسام محمد عبدالله الجمیع		0.27%	0.55%
عبدالرحمن سعید عبدالله السيد		0.27%	0.55%
منظمة العواصم والمدن الاسلاميه		0.27%	0.55%
آخرون		1.10%	2.22%

\* له علاقة مباشرة بالصندوق

## مالكي وحدات صندوق الراجحي الخليجي

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

\*له علاقة مباشرة بالصندوق

4. رأس مال الصندوق

بعد اتمام الطرح الأولي، سيبلغ رأس مال الصندوق 1,222,006,090 ريال سعودي، متكون من المشتركين التاليين:

المشتراك	طريقة الاشتراك	عدد الوحدات	قيمة الوحدات (ريال سعودي)	النسبة من حجم الصندوق
صندوق الراجحي للدخل العقاري	عيني	60,530,479	605,304,790	49.53%
صندوق الراجحي العقاري الخليجي	عيني	19,000,000	190,000,000	15.55%
المتحصلات النقدية من الطرح الأولي	نقدی	42,670,130	426,701,300	34.92%
المجموع		122,200,609	1,222,006,090	100.00%

5. استخدام متحصلات الصندوق بعد الطرح

سيتم استخدام متحصلات الصندوق والبالغ حجمها 1,621,912,690 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 اللؤلؤة - الرياض	425,701,300	26.2%
نقد متبقى في الصندوق	1,000,000	0.1%
المجموع	1,621,912,690	100.0%

يقر مدير الصندوق بأصيل فيما يتعلق بموضوع هذه الشروط والأحكام.

6. التخصيص خلال فترة الطرح الأولي

يختبر مدير الصندوق كل مستثمر، خلال فترة لا تتجاوز 5 أيام عمل من تاريخ إغفال فترة الطرح الأولي أو أي تمديد له، بقبول طلب الاشتراك أو رفضه كلياً. وفي حال تم قبول طلب الاشتراك، يتم إرسال رسالة نصية تأكيدية للمشتركين 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 الإغفال (مخصوصاً منه أي رسوم مصرفية)، كما يحق للصناديق تحت إدارة مدير الصندوق بالاكتتاب 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 الإغفال وفقاً لآلية الآتية:

## الإجراء المتبعة

أ. في حال كان إجمالي مبلغ الاشتراك الذي تقدم به جميع المستثمرين (دون أي حسم) مخصوص منها المصاريـف البنـكية إن وجدت في غضون 5 أيام عمل من تاريخ الإقفال.	خلال الطرح العام أقل من 426,701,300 ريال سعودي
ب. في حال كان إجمالي مبلغ الاشتراك الذي تقدم به جميع المستثمرين خالـل الـطـرـحـ العـامـ يـسـاـوـيـ 426,701,300 ريال سعودي	
ج. في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك المتقدمة بها جميع المستثمرين يتتجاوز 426,701,300 ريال سعودي	
د. في حال تجاوز عدد المشتركيـن عن 426,701 مشترـك	

يتنازل المستثمرون بالصندوق عن حق الأولوية للاستحواذ على أي من أصول الصندوق، وبناء 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) لا يقل عدد مالكي الوحدات من الجمهور عن 50 مالك وحدة، وأن يمتلكوا 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 إيقاف فترة الطرح وتمديدها 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 تتحمـد هـيـئـةـ السـوقـ المـالـيـ إـدـرـاجـ الوـحدـاتـ لأـيـ سـبـبـ.
  - (هـ) عدم نـقـلـ مـلـكـيـةـ الأـصـوـلـ المـكـوـنـةـ لـمـحـفـظـةـ الـاسـتـثـمـارـ الـمـبـدـئـيـ لـصـالـحـ الصـنـدـوقـ.
- 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 والأنظمة 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 والأنظمة المعتمدة من قبل هيئة السوق المالية.

(ب) **معايير إصدار الوحدات:**

عند أي زيادة في رأس مال الصندوق، سيقوم مدير الصندوق بإصدار وحدات إضافية في حال ارتأى وجود قيمة مضافة أو مكملة 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 المتوضطة التاريخية.

- القيمة المضافة وأو المكملة 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 (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 والاتعاب والعمولات**

(أ) **الرسوم و الأتعاب و طريقة حساب الرسوم**

نوع الرسوم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض (ريال سعودي)	طريقة الحساب	وقت الدفع
رسوم الاشتراك	2%		دفع المستثمر لمدير الصندوق رسوم اشتراك تعادل 2% من المبلغ المشترك به والمخصص، وذلك خلال فترة الطرح الأولي أو عند أي زيادة لرأس مال الصندوق، وفي 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.	دفع 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 المصاري夫 تتحسب بشكل يومي وتدفع كل ثلاثة أشهر، ابتداءً من تاريخ الإدراج، وتُدفع أول دفعه لاتعاب الإدارة على أساس تناصبي بحيث يؤخذ 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.	دفع كل ثلاثة أشهر
رسوم الحفظ		100,000	يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسم بقيمة 100,000 ريال سعودي سنويًا تحتسب بشكل يومي وتدفع بشكل ربع سنوي.	سنوي

رسوم نقل الملكية	يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسماً لنقل الملكية بقيمة 1% من سعر الشراء أو البيع لكل عقار يستحوز عليه أو يبيعه الصندوق لقاء جهود مدير الصندوق للاستحواذ على أو لبيع أي استثمار، وتدفع 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.	1%
أتعاب هيكلة التمويل	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة التمويل بما يعادل نسبة 2% من المبلغ المنسوب بموجب أي تسهيلات بنكية لصالح الصندوق، ولن يتم تطبيق هذه الرسوم على التمويل الحالي المقدم لصندوق الراجحي للدخل العقاري.	2%
أتعاب المحاسب القانوني	لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق.	
تحتسبي على الصندوق بـ 30,000 ريال سعودي سنوياً، كمبلغ مقطوع	يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاب بقيمة 30,000 ريال سعودي سنوياً، كمبلغ مقطوع	30,000

وتترفع اتحاد إدارة مركز الأندلس بارتفاع مدخله على النحو التالي:  
14 مليون ريال في السنة.

- ١,٣٥٦,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً إذا بلغ دخله الإجمالي ١٤ مليون ريال سعودي بما يعادل ٩.٦٩% من إجمالي الدخل.
  - ثم تبلغ الأتعاب ١,٤٧٦,٠٠٠ ريال سعودي إذا بلغ دخله الإجمالي ١٥ مليون ريال سعودي بما يعادل ٩.٨٤% من إجمالي الدخل.
  - ثم تبلغ الأتعاب ١,٥٩٦,٠٠٠ ريال سعودي إذا بلغ دخله الإجمالي ١٦ مليون ريال سعودي بما يعادل ٩.٩٨% من إجمالي الدخل.

يبداً عقد إدارة الممتلكات لعمارات مركز الأندلس مع شركة أوالت للتنمية المحدودة في ٢٠١٧ وأمتد إلى ثلاثة سنوات كما يتحمل الصندوق أتعاب إدارة الممتلكات لعمارات مكتبة جرير بمبلغ سنوي يعادل ٤٨٠,٠٠٠ ريال سعودي تدفع لمدير العقار المستقل شركة أوالت للتنمية المحدودة، ويبداً عقد إدارة الممتلكات لعمارات مكتبة جرير مع شركة أوالت للتنمية المحدودة في الرابع الثالث لعام ٢٠١٨ ويمتد إلى سنتين يتجدد العقد بشكل تلقائي بعد انتهاء المدة الأساسية لمدة سنة ميلادية واحدة قابلة التجدد لمدد مماثلة مالم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته بالتجدد قبل انتهاء المدة الأساسية أو المجددة من العقد ب٩٠ يوم على الأقل.

ولا توجد أتعاب إدارة ممتلكات لأصول الصندوق الأخرى في الوقت الحالي حيث أن المستأجر يقوم بهمام إدارة الأموال ، ولكن قد يتم تعين شركة إدارة ممتلكات في حال دعت الحاجة بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق والإفصاح لماليكي الوحدات . وسيقوم مدير الصندوق بالتأكد من أن أتعاب مدير الممتلكات ستتم بالتفاوض على أساس تجاري بحت ومستقل ومتواافق مع أسعار السوق . لتشتمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة . ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق .

اسم الممثل	تاريخ بدء العقد	تاريخ انتهاء العقد	مدة العقد	بدار العقار من قبل
لولو هابيرماركت-الرياض	1 ديسمبر 2014	25 ابريل 2029	سنة 14.4	سنوات هجرية 10
أنوار بلازا - الرياض	24 يونيو 2015	3 مارس 2025	سنوات هجرية 10	سنوات هجرية 10
ترجس بلازا-الرياض	24 يونيو 2015	3 مارس 2025	سنوات هجرية 10	راما بلازا-الرياض
مدرسة الفارس العالمية - الرياض	1 يوليو 2011	27 يونيو 2026	سنة 15	بنده - خميس مشيط
هابير بنده - المروءة، جدة	12 نوفمبر 2013	10 نوفمبر 2028	سنة 15	بنتم ادارة العقار بشكل كامل من قبل المستأجر
بنده - الروضة، جدة	27 فبراير 2014	25 فبراير 2029	سنة 15	
بنده - حدائق الفهد، جدة	4 سبتمبر 2014	2 سبتمبر 2029	سنة 15	
بلو تاور الخبر *	لم يبدأ وسوف يبدأ قورغ إفراح العقار	لم يبدأ وسوف يبدأ قورغ إفراح العقار	5 سنوات	
مستودعات اللؤلؤة، الرياض *	لم يبدأ وسوف يبدأ قورغ إفراح العقار	لم يبدأ وسوف يبدأ قورغ إفراح العقار	5 سنوات	
مركز الأندلس - جدة	1 أغسطس 2017	1 أغسطس 2020	3 سنوات	
مكتبة درير - الرياض	الرابع الثالث لعام 2018	الرابع الثالث لعام 2020	ستين قابلة لتجديد ثلاثة	شركة أواط (مدير عقار مستقل ومتخصص بادارة العقارات)

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

الإفصاح عن ملخص المصاريـف في نهاية السنة إن وجدت.

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. لتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق. وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريـف في ملخص المصاريـف في نهاية السنة إن وجدت.

رسوم رقابية لهيئة  
سوق المال

دفع الصندوق رسوم رقابية بقيمة 7,500 ريال سعودي سنويًا. تتحسب بشكل يومي وتُدفع على أساس سنوي. لتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق.	7,500
--	-------

رسوم نشر  
المعلومات على  
موقع السوق المالية  
السعودية

يتتحمل الصندوق رسوم النشر على موقع السوق المالية السعوديةمرة واحدة سنويًا وقدرها 5,000 ريال سعودي. تتحسب بشكل يومي وتُدفع على أساس سنوي. لتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق.	5,000
--	-------

أتعاب أعضاء مجلس  
الإدارة المستقلين

لا يوجد في الوقت الحالي وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريـف في ملخص المصاريـف في نهاية السنة إن وجدت.

يتحمل الصندوق جميع مصاريـف الصفقات، لأي أصل وما يتعلـق به من دراسات وفحص، والتـكاليف الاستشارية والقانونية ومن المتـوقع أن يبلغ مجموع هذه التـكاليف كـحد أقصـى 0.10% من الـقيمة الإجمالية لأـصول الصـندوق. ولا تـشمل هـذه المصاريـف رسـوم نـقل الملكـية وـتـدفع من قـبـل الصـندـوق بنـاء على التـكـلـفة الفـعـلـية المـسـتـحـقـة وـسيـتم الإـفـصـاح عـن ذـلـك إـلـى مـالـكـي الوـحدـات. وـمن المـتـوقـع أـنـ يـبـلـغ مـجمـوع هـذـه التـكـالـيف كـحد أـقصـى 0.10% مـن إـجمـالي قـيمـة الصـندـوق. وـسيـتم الإـفـصـاح عـن ذـلـك المصـاريـف في مـلـخـص المصـاريـف في نهاية السنة إن وـجـدت.

مصاريـف الصفـقات

في حال قيام الصندوق بأنشطة التطوير العقاري، يستحق المطور رسوماً يتم التفاوض عليها وفقاً لممارسات السوق المعهـوفـة عـلـيـها دون أي حد أدنـى أو أقصـى لها. ولتجنب الشـكـ، لا تـنـطـبـقـ هـذـه الرـسـوم عـلـى العـقـارـات المـطـوـرـة تـطـوـيرـاً اـنـشـائـياً. وفي حال قيام الصندوق بـأـنـشـطة التطـوـيرـ العـقـارـيـ سيـتم الإـفـصـاح لـمـالـكـي الوـحدـات عـن رسـوم التطـوـيرـ. لـتـشـمـل جـمـيع المـبـالـغ المـذـكـورـة في هـذـه البـند ضـرـيبـة الـقـيمـة المـضـافـةـ وـيـتم اـحتـسـابـها كـمـبـلـغ إـضافـي حـسـبـ الإـقتـضـاءـ وـعـنـدـما تـنـطـبـقـ. وـيـتم اـحتـسـابـها كـمـبـلـغ إـضافـي حـسـبـ الإـقتـضـاءـ وـعـنـدـما تـنـطـبـقـ.

رسوم التطـوـيرـ

يتـحملـ الصـندـوقـ كـامـلـ مـبـلـغـ عمـولـةـ الوـسـاطـةـ وهـيـ بـحدـ أـقصـىـ 2.5%ـ مـنـ قـيمـةـ الإـسـتـحوـادـ لأـيـ أـصـلـ عـقـارـيـ وـلنـ تـطبـقـ عـلـىـ جـمـيعـ العـقـارـاتـ المـكـونـةـ لـمـحـفـظـةـ الـاستـثـمارـ الـمـبـدـئـيـةـ.	2.5%	عمولة الوساطة
---	------	---------------

رسوم التـسـجـيلـ فيـ سـوقـ المـالـيـةـ السـعـودـيـةـ (ـتـادـولـ)

تحـمـلـ عـلـىـ الصـندـوقـ تـدـفـعـ مـرـةـ وـاحـدةـ عـنـدـ شـرـاءـ عـقـارـ. تـدـفـعـ سـنـوـيـاـ.	400,000
---	---------

(ـقـدـ تـغـيـرـ هـذـهـ الرـسـومـ وـفـقـاـ لـأسـعـارـ الخـدـمـةـ الـمـقـدـمـةـ مـنـ السـوقـ الـمـالـيـةـ السـعـودـيـةـ)

تحـمـلـ عـلـىـ الصـندـوقـ تـدـفـعـ مـرـةـ وـاحـدةـ عـنـدـ تـسـجـيلـ الصـندـوقـ فـيـ سـوقـ الـمـالـيـةـ السـعـودـيـةـ.	50,000
لـتـشـمـلـ جـمـيعـ المـبـالـغـ المـذـكـورـةـ فـيـ هـذـهـ البـندـ ضـرـيبـةـ الـقـيمـةـ المـضـافـةـ وـيـتمـ اـحتـسـابـهاـ كـمـبـلـغـ إـضافـيـ حـسـبـ الإـقتـضـاءـ وـعـنـدـماـ تـنـطـبـقـ.	500,000

<p>رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية (تداول)</p> <p>تحمل على الصندوق وتدفعمرة واحدة عند تسجيل الصندوق في تداول .</p> <p>50,000</p> <p>لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتساء وعندما تنطبق.</p>
<p>(قد تتغير هذه الرسوم وفقاً لأسعار الخدمة المقدمة من السوق المالية السعودية)</p> <p>0.03% من القيمة السوقية للصندوق (بحد أدنى 50,000 وبحد أقصى 300,000 ريال سعودي</p>
<p>يتتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل، والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب التمويل و التي تدفع لمرة واحدة فقط عند ترتيب التمويل المتواافق مع الشريعة الإسلامية الخاص بالصندوق، لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتساء وعندما تنطبق. سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت.</p>
<p>مصاريف التمويل</p> <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 وأتعاب الاستشاري الهندسي وأتعاب المساحين والمهندسين المعماريين ومهندسين الديكورات الداخلية و تكاليف أعضاء مجلس الإدارة ومنها السفر والإقامة الفعلية التي يت肯دها كل عضو مستقل من الأعضاء بحسب التكلفة الفعلية في سبيل حضور الاجتماعات.</p> <p>مصاريف أخرى</p> <p>وسينتقل الصندوق جميع الرسوم التي قد تفرض من الجهات الرسمية في المملكة العربية السعودية نتيجة لأداء الصندوق للتزاماته 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 تقديمها بشكل مسبق، وسيتم خصمها بناء 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.</p>
<p>يقر مدير الصندوق على أن الرسوم المذكورة في الجدول أعلاه هي جميع الرسوم المفروضة والمحسوبة على الصندوق خلال مدة الصندوق دون استثناء. وبعد مدير الصندوق مسؤولية كاملة عن احتساب رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في الجدول أعلاه.</p>

جدول افتراضي يوضح طريقة حساب الرسوم والمصاريف ببناء 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%.

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

\* 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 تدفع إلى السوق المالية السعودية مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات.

\*\*\* تدفع بشكل سنوي للإدراج في السوق المالية السعودية للصندوق سنويًا 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 والمسؤoliين والموظفين والوكالء والمستشارين التابعين له والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة، وأمين الحفظ، وكل مدير عقار ومطور (إن وجد) وأعضاء الهيئة الشرعية ومجلس إدارة الصندوق (بـشار 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 شئون 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 يعتقد 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 مديرًا 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 المتوقعة أن يتتكلفها 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 مثمنين 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 الآتيين:

- شركة كوليرز انترناشنال.
- شركة بصمة لإدارة العقار.
- شركة سنتشري 21 العربية السعودية.
- شركة أولات.

يعتمد 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 تعين أي مثمن جديد للصندوق بهدف تقييم عقار معين دون أي إشعار مسبق لمالكي الوحدات. ويتم التعين المذكور من قبل مدير الصندوق آخذًا بعين الاعتبار مسؤوليته الائتمانية تجاه مالكي الوحدات.

وبتم 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 الاسترادي لوحدات الصندوق.

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

#### 2. عدد مرات التقييم وتوريته:

يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق من خلال تعين مثمنين 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 المحددة من قبل المثمنين 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 المقيم الأول	تقييم المقيم الأول (ريال سعودي)	تاريخ التقييم
لولو هايبرماركت-الرياض	سنشاري 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	سنشاري 21	74,250,628	سبتمبر 2017
مدرسة الفارس العالمية - الرياض	سنشاري 21	135,719,125	سبتمبر 2017
بنده - خميس مشيط	سنشاري 21	46,003,130	سبتمبر 2017
هايبر بنده - المروءة، جدة	كوليرز	138,000,000	سبتمبر 2017
بنده - الروضة، جدة	كوليرز	40,000,000	سبتمبر 2017
بنده - مدائن الفهد، جدة	كوليرز	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 المقيم 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 - المروءة، 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 لصندوق الريت	المتوسط	التقييم الثاني			التقييم الأول					أسم العقار
		نوع التقييم	أسم الشركة	التقييم الثاني	نوع التقييم	أسم الشركة	التقييم الأول	التكلفة التاريخية		
72,178,814	72,178,814	الدخل	سننشرى 21	74,250,628	تكلفة الإستبدال	بصمة	70,107,000	74,345,774	- مكتبة جرير - الرياض	
132,826,263	132,826,263	الدخل	سننشرى 21	135,719,125	تكلفة الإستبدال	بصمة	129,933,400	130,484,722	- مدرسة الفارس العالمية - الرياض	
225,634,585	225,634,585	الدخل	سننشرى 21	218,214,290	تكلفة الإستبدال	بصمة	233,054,880	235,711,673	- 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 بند - المروءة، جدة	
67,443,000	67,443,000	الدخل	Colliers	40,000,000	تكلفة الإستبدال	بصمة	94,886,000	39,653,488	- بند - الروضة، جدة	
48,592,750	48,592,750	الدخل	Colliers	38,000,000	تكلفة الإستبدال	بصمة	59,185,500	41,486,193	- بند - مدارن الفهد، جدة	
47,993,565	47,993,565	الدخل	سننشرى 21	46,003,130	تكلفة الإستبدال	بصمة	49,984,000	45,083,914	- بند - 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 يرجى مدير الصندوق تطبيق التقييم العقاري بناء على مبدأ تكلفة الإستبدال و التقييم على مبدأ الدخل وذلك لعكس القيمة السوقية للأصل العقاري في الوقت محل التقييم من حيث مبدأ تكلفة الإستبدال وكذلك قيمة العقار بناء على الدخل التأجيري حيث أن بعض العقارات تكون قيمة الأصل مختلفة مقارنة بالدخل التأجيري عنها عند تطبيق التقييم بحسب تكلفة الإستبدال و عند انتهاء عقد الإيجار سوف ينعكس هذا الفارق على القيمة السوقية للعقار وبالتالي على حملة وحدات الصندوق.

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

## كـ- 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 العادي 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 خاضع لرسوم تداول يتم تسويتها حسبما هو سائد في السوق. ويكون مالك الوحدات مسؤولاً عن رسوم التداول.

ووفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، يجوز لهيئة السوق المالية في أي وقت تعليق تداول وحدات الصندوق أو إلغاء إدراجها حسبما تراه مناسباً، في أي من الحالات الآتية:

- (أ) إذا رأت ذلك ضرورياً لحماية المستثمر أو للمحافظة على سوق منتظمة.
- (ب) إذا أخفق مدير الصندوق أو أمين الحفظ إخفاقاً تدراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بالأنظمة واللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية.
- (ج) في حال كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور يقل عن ٣٥٠ أو في حال كانت ملكية مالكي الوحدات من الجمهور تقل عن ٣٥٠ من إجمالي وحدات الصندوق.
- (د) إذا رأت أن مستوى عمليات الصندوق أو أصوله لا توسيع التداول المستمر لوحدات الصندوق في السوق.

## لـ- إجراءات إنقاضء 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 الإنقاضة التالية:
    - في حال تسييل كافة أصوله وتوزيع جميع العائدات من هذا التسييل على مالكي الوحدات بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.
    - في حال أي تغيير لأنظمة أو اللوائح أو المتطلبات النظامية الأخرى أو تخفيضات جوهيرية لظروف السوق في المملكة العربية السعودية واعتبر مدير الصندوق ذلك سبباً مبرراً لإنهاء الصندوق.
    - اتخاذ إجراءات إفلاس أو تصفيية 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 الهيئة ومالكى الوحدات عند تحقق أي من الحالات المشار إليها في الفقرتين (2 و 3) من هذه الفقرة خلال (ثلاثين) يوماً.
- (ب) يلزم إشعار الهيئة ومالكى الوحدات بإنهاء الصندوق وإشعار الهيئة ومالكى الوحدات بذلك في حال عدم استيفاء المتطلب المشار إليه في الفقرة الفرعية (2/أ) من البند (ج) يجب على مدير الصندوق إنقاضء الصندوق وإشعار الهيئة ومالكى الوحدات بذلك في حال عدم استيفاء المتطلب المشار إليه في الفقرة (ع) من البند (ثالثاً) 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.

## مـ- 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:  
يتتألف مجلس إدارة الصندوق من خمس أعضاء يعينهم مدير الصندوق منهنم أعضاء مستقلين لا يقل عددهم عن اثنين أو ثلاثة عدد أعضاء المجلس، أيهما أكثر، ويكونون مجلس إدارة الصندوق حالياً من عضويين اثنين مستقلين من 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 والاستثمارية. شغل غوراف شاه عدة مناصب ادارية عليا في بنك كريدي سويس وبنك مورجان ستانلي ودوبيتشة بنك قبل التحاقه بالراجحي المالية، وكان آخرها في بنك كريدي سويس في لندن وزيوريخ كعضو منتدب ورئيس عالمي للمنتجات في أعمال البنك في مجال إدارة الأصول.  
يحمل غوراف شاه درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة مانشستر لإدارة الأعمال. وعلى بكالوريوس التجارة في المحاسبة والمالية من جامعة بومباي. تم منحه لقب "أفضل رئيس تنفيذي في العام 2012 على مستوى الشرق الأوسط" من مجلة غلوبال انفاستر "GLOBAL INVESTOR/ISF" والصادرة من شركة "Euromoney" يورومني

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

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

يشغل السيد المحسن منصب المدير المالي في الراجحي المالية . وقد التحق بالراجحي المالية في عام ٢٠١٦، قبل اللتحاق بشركة الراجحي المالية عمل كمدير للإدراة المالية بمصرف الراجحي بالأردن. ولدي أحمد أكثر من ١٥ عاماً من الخبرة المهنية في الوظائف المالية والمحاسبية المختلفة متخصصاً في مجال البنك، والخدمات المالية. يحمل أحمد المحسن درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود و درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة جنوب شرق ولاية ميسوري. كما يحمل شهادة محاسب قانوني محتمم من الولايات المتحدة الأمريكية.

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

يتمتع السيد خالد البسام بخبرة مهنية وإدارية امتدت لأكثر من 24 عاماً في مجال 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 عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود للموهبة والإبداع، كما يشغل منصب رئيس مجلس إدارة شركة الإبداع الوطني المتطرفة للتجارة وكذلك نائب رئيس مجلس إدارة شركة عطاء التعليمية.

شغل عدداً من المناصب في القطاع الخاص وقي عدد من الشركات والمنشآت المالية والتعليمية:

- رئيس مجلس الإدارة بالجموعة الممتدة للتأمين التعاوني (أسيج).

- عضو مجلس الإدارة بشركة دراية المالية.

- نائب رئيس مجلس إدارة شركة الرؤاد المساندة.

- رئيس مجلس إدارة شركة فرنسي تداول.

- مدير عام أنشطة الوساطة المالية والاستثمار.

- مدير الأستثمار والتسيير 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 تصفيه؛ و

(ب) لم يسبق لهم ارتكاب مخالفة تتعلق باحتياط 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" يتحمل تعارضاً 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 تحديد 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؛ للتتأكد من التزام مدير الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة المتبعة.
- 7) التأكد من التزام مدير الصندوق بالافصاح 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 للسكوك، صندوق الراجحي المتوازن المتعدد الأصول، صندوق الراجحي المحافظ متعدد الأصول، صندوق الراجحي للأسهم السعودية، صندوق الراجحي للأسهم الخليجية، صندوق الراجحي لتنمية رأس المال وتوزيع الأرباح (أسهم منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا)، صندوق الراجحي لأسهم البتروكيميات والإسمونت، صندوق الراجحي للطروحات الأولية، صندوق الراجحي للأسهم السعودية للدخل.

**- السيد عبد العزيز السبت**

صندوق الراجحي للدخل العقاري، صندوق الراجحي العقاري الخليجي.

**- السيد أحمد بن عبد الرحمن المحسن**  
لا يوجد

**- السيد خالد البسام (عضو مجلس إدارة مستقل)**  
صندوق الراجحي للدخل العقاري.

**- السيد / فراس بن صالح بن سعيد**

صندوق الراجحي للدخل العقاري، صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع (الريال السعودي)، صندوق الراجحي للمضاربة بالبضائع (الدولار الأمريكي)، صندوق الراجحي للسكوك، صندوق الراجحي المتوازن المتعدد الأصول، صندوق الراجحي المحافظ متعدد الأصول، صندوق الراجحي للأسهم السعودية، صندوق الراجحي للأسهم الخليجية، صندوق الراجحي لأسهم العالمية، صندوق الراجحي لتنمية رأس المال وتوزيع الأرباح (أسهم منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا)، صندوق الراجحي لأسهم البتروكيميات والإسمونت، صندوق الراجحي للطروحات الأولية، صندوق الراجحي للأسهم السعودية للدخل، صندوق شعاع وادي الهدأ.

**ن- مدير الصندوق**

1. اسم مدير الصندوق وعنوانه:

الاسم: شركة الراجحي المالية

العنوان: تقاطع طريق الملك فهد مع شارع موسى بن نصر

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 مسجلة مقبلاً 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 1426/5/21 بتاريخ 28/6/2005 (الموافق 1429/3/10 هـ) بموجب ترخيص رقم 37-07068 بتاريخ 18/3/2008.

3. خدمات مدير الصندوق:

يعين مدير الصندوق مدير محفظة استثمارية مسجل لدى هيئة السوق المالية وفقاً لائحة الأشخاص المرخص لهم والصادرة من هيئة السوق المالية وذلك للإشراف على إدارة أصول الصندوق.

سوف يقدم مدير الصندوق الخدمات الإدارية التالية وخدمات أخرى للصندوق بما يشمل، دون حصر، ما يلي:

(أ) تحديد الفرص الاستثمارية وتفيذ 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.

(ه) 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 المتفوقة مع الشريعة الإسلامية نيابة عن الصندوق.

(ط) تعين 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 الازمة 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 بالرجوع عليها، إلا للحد الذي يملك فيه وحدات بالصندوق. ولا يكون لدي 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.

إضافةً، وفيما عدا ما ذكر صراحة في هذه الشروط والأحكام، يقر مدير الصندوق بعدم وجود تضارب في المصالح بين مدير الصندوق وأي من المستأجرين أو المالكي العقاريات المكونة لمحفظة الاستثمار المبدئية للصندوق والأطراف ذوي العلاقة. وفي حال وجود أي تضارب في المصالح بين مدير الصندوق وأي من الأشخاص السالفة ذكرهم، فعلى مدير الصندوق الإفصاح عن التضارب عن طريق تقديم معلومات مفصلة حول أي تضارب في المصالح بينه وبين الصندوق، بما يحمله مدير الصندوق من مسؤولية تضليل المستثمرين.

كما يقر مدير الصندوق أنه سيتخد جميع الخطوات الازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول وسيتحمل مدير الصندوق والمدراء والمسؤولين والموظفين والوكالء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة وأميني الحفظ وهيئة الشريعة 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 وثبتت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مرسالات تدل على علمٍ - مسبقاً بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف وبشكل يعتقد 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 تعين 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 يعتمد 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 باستثناء موظفي مدير الصندوق الذين لديهم عضوية مجلس إدارة الصندوق بالإشتراك في الاكتتاب والحصول على وحدات في الصندوق والتصرف فيها من وقت آخر، 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، وسوف تصبح إجمالي نسبة امتلاك مدير الصندوق في رأس مال صندوق الراجحي بـ 09.75% بعد الطرح الأولي بما يعادل 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 تكون "شركة ذات غرض خاص") لتملك أصول الصندوق. وسوف تحافظ مثل هذه الهيكلة على الكفاءة الضريبية والامتثال النظمي كما ستتوفر 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 لدى أمين الحفظ أي حق في أي من أصول الصندوق.

## ع- المطور

لا تكون محفظة الاستثمار المبدئية للصندوق من أي أنشطة تطوير عقاري أو أي أصول عقارية يتم تطويرها تطويراً إثنائياً في الوقت الحالي، إلا أنه في حال قيام الصندوق بأنشطة التطوير العقاري، فيعتزم الصندوق تعين مطور على أساس تجاري بحث 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 آخر 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. وتنتمي 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 تخطيها البيانات المالية غير المدققة و40 يوماً من نهاية الفترة التي تخطيها 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 آخر بين الصندوق من جهة ومدير الصندوق أو الشركات التابعة له ومديريه ومسئولييه وموظفيه وكلائه من جهة أخرى، وغيره من الصناديق التي يقومون برعايتها أو إدارتها. إذا كان لدى مدير الصندوق تضارب جوهري في المصالح مع الصندوق، فعليه أن يوضح عن ذلك بشكل كامل لمجلس إدارة الصندوق في أقرب وقت ممكن. وسوف يحاول مدير الصندوق حل أي تضارب في المصالح عن طريق تقادمه الشخصي والمبني على حسن النية وأخذ مصالح الأطراف المتضررة ككل بعين الاعتبار.

وبناءً على ذلك، فقد حدد مدير الصندوق حالات تضارب المصالح التالية:

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

تدبر شركة الراجحي المالية حسابها الخاص ومن المتوقع أن تستمر في إدارته، وكذلك تدبر استثمارات ذات أهداف مماثلة بشكل أو بآخر لأهداف الصندوق، ومن بينها صناديق استثمارية أخرى التي يمكن أن تدبرها 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 رهنًا 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 الشرك العامل في صناديق استثمارية خاصة أو استثمارات جماعية أخرى، ويجوز أن يستثمر واحد منها أو أكثر في مشاريع مشابهة لتلك الموجودة في محفظة الصندوق، شريطةً 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 مباشرةً أو غير مباشرةً. فعلى سبيل المثال، قد تقدم 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 مباشرةً أو غير مباشرةً. ومع ذلك فإن مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق سوف يبذلان الجهد 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 مستأجرًا رئيسيًا 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 يرونها مناسباً. يقر مدير الصندوق أنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرةً أو غير مباشرةً في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق. وسوف يلزم مدير الصندوق أعضاء مجلس الإدارة بإبلاغ المجلس عن مصالحهم الشخصية المباشرة أو غير المباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق على أن يسجل 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 آخر، بالدخول في تعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة والشركات التابعة لتوفير خدمات للصندوق، ويتحين 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 قرار مدير الصندوق استحوذ أو بيع عقار ما من الطرف ذي العلاقة أو إحدى الشركات التابعة، يجب أن يكون سعر الشراء المدفوع أو المتحصل عليه من قبل الصندوق متواافقاً 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 العقاري وصندوق الراجحي العقاري الخليجي يتم إدارتها من قبل شركة الراجحي المالية، وذلك مقابل وحدات يصدرها الصندوق لصالح الصندوقين المذكورين. وللحذر من تضارب المصالح في هذا الشأن، يتم تحديد سعر الشراء بناءً على تقدير محدد من ممثليين اثنين مستقلين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، كما اتخذ مدير الصندوق الخطوات الالزمة 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 وي Finch عن المعلومات التالية على الفور دون 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 صفة لشراء أحد أصول الصندوق أو بيعه أو تاجيره أو رهن بسعر يعادل أو يزيد على 10% من إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً لأحدث قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة أيهما أحدث.

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

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

(ه) 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 لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة أيهما أحدث.

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

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

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

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

(ي) أي تغيير للمحاسب القانوني.

(ك) أي تعيين لأمين حفظ بديل للصندوق.

(ل) صدور أي حكم أو قرار أو أمر أو إعلان من جانب أي محكمة أو جهة قضائية، سواء في المرحلة الابتدائية أو الاستئنافية، والذي قد يؤثر سلباً على استغلال الصندوق

أي 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 مقترن لرأس مال الصندوق.

## 2. التقارير نصف السنوية:

وبإضافة إلى ما سبق، ي Finch مدير الصندوق عن المعلومات الآتية على الأقل مرة واحدة كل ستة أشهر:

(أ) أي تغييرات أساسية أو جوهريه 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 إلى إجمالي العقارات التي يتطلّبها الصندوق.

(د) جدول مقارنة يخطي أداء الصندوق على مدار السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ نشأة الصندوق) يفسّر 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.

(ه) 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 والحمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام، وبالإضافة إلى ذلك، ي Finch السجل عن أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإلغاء من أي رسوم أو تخفيفها.

(و) إذا حدثت تغيرات جوهريه 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.

## شـ- معلومات أخرى

### 1. اجتماعات مالكي الوحدات:

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

(ب) يجب على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات خلال 10 أيام من تسلمه 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

"تداول". 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 تسلمه طلب كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يمتلكون

مجمعيين ومنفدين 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 يستوف النصاب الموضح في الفقرة (هـ) أعلاه، فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثالٍ بإعلان ذلك في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق

وبإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن 5 أيام. وبعد الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.

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

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

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

(يـ) 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.

يعبر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تطرح 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:

(أـ) أي تغيير مهم في أهداف الصندوق أو طبيعته.

(بـ) التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.

(جـ) أي تغيير له تأثير في وضع المخاطر للصندوق.

(دـ) أي زيادة في رأس المال الصندوق.

### 3. الهيئة الشرعية:

يختار 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.

وتكون 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 الخلان (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 المستمر على عمليات الصندوق وأنشطته وسياساته لضمان امتثالها لمبادئ الشريعة الإسلامية.

### 4. الزكاة:

نظراً لاختلاف مدد الاستثمار في الصندوق من مالك آخر فإن تحديد رأس المال الذي يجب فيه الزكاة على كل مالك يختلف تبعاً لذلك، وعليه فإن إدارة الصندوق لن

تقوم بخراج الزكاة الشرعية على الأموال المشتركة في الصندوق؛ وإنما تترك الأمر لكل مستثمر ليقوم باستخراج زكاته بنفسه.

## 5. المطوروون:

يقوم مدير الصندوق بالتعاقد مع واحد أو أكثر من المطوروين 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 الالزمة، و إبرام العقود مع استشاريين التصميم، والإشراف على تصميم المشروع. وبناءً على كل حالة على حدة، يجوز تعين المطور للتعاقد مع مقاولين فرعيين لإنجاز المشروع وفقاً لتصميم المشاريع المعتمدة واستلام المشروع المنجز من المقاولين والمشروع في حملات التسويق والمبيعات للمشروع. وللتوضيح، يجوز لمدير الصندوق تعين أحد 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 والترخيص اللازم لـ مزاولة أعمالهم ونشاطاتهم من الجهات الحكومية ذات العلاقة). بما في ذلك وضع قواعد وسياسات الإدارة، ومتابعة دائمة للعقار وشئون المستأجرين فيها، ومتابعة تحصيل الإيجارات، ومتابعة الصيانة الدورية واستغلال العقار على نحو فعال لتحقيق أفضل العوائد. ويحق لمدير الصندوق تغيير مدير الممتلكات من وقت آخر بناءً على أدائه. كما يحق لمدير الصندوق تعين شركة تابعة له لتكون مدير ممتلكات واحد أو أكثر من أصول الصندوق. ويمكن للصندوق أيضاً تعين مستأجر عقاراً ما ليكون مديراً للممتلكات.

ويقر مدير الصندوق بخallo 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 هندессية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبني أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مختلفة.

## 7. مزودو الخدمات الآخرون:

يجوز لمدير الصندوق من وقت آخر الاستعانة باستشاريين إضافيين ومزودي خدمات آخرين خارجيين فيما يتعلق بأحد الأصول أو أكثر، بما في ذلك، على سبيل المثال وليس الحصر، المطوروين ومديري الأصول و مديري 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:

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

## 9. تسوية المنازعات القائمة:

في تاريخ 29/3/2016. 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 ادعاهه 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 تحويل صندوق الراجحي ريثما التزامات مالية أو قانونية أو خلافه فيما يخص هذه الدعوى.

## ت- إجراء تعديلات على الشروط والأحكام

يجوز لمدير الصندوق تعديل هذه الشروط والأحكام وفقاً لتقديره رهناً بموافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية، شريطة الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الممثلة في الاجتماع على أي تغيير أساسي مقترن 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 زمنية على هذه الشروط والأحكام.

وتضع هذه الشروط والأحكام وفسر وفقاً لأنظمة 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 إحاله 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، وتوزيع نسبة محددة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية نقداً على مالكي الوحدات خلال مدة الصندوق، وذلك بشكل نصف سنوي في نهاية كل من شهر فبراير وشهر أغسطس من كل سنة تقويمية. وتوزع الأرباح المذكورة باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصالح مالكي الوحدات.
التوزيعات المستهدفة	90% سنوياً من صافي أرباح الصندوق باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الاستثمارات.
مُقفل / غير مُقفل	صندوق مقفل.
مدة الصندوق	99 عاماً من تاريخ الإدراج، قابلة للتجديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق ومن ثم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.
مدير الصندوق	شركة الراجحي المالية.
أمين الحفظ	شركة كسب المالية.
رسوم الاشتراك	يدفع المستثمر لمدير الصندوق رسوم اشتراك تعادل 2% من المبلغ المشترك به والمخصص، 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 المصاريق، حسب آخر تقديره، تتحسب بشكل يومي وتدفع كل ثلاثة أشهر، ابتداءً من تاريخ الإدراج، وتدفع أول دفعه لأنتعاب الإدارة على أساس تناسبي بحيث يؤخذ 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 وتدفع بشكل ربع سنوي.
رسوم نقل الملكية	يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسماً نقل ملكية بقيمة 1% من سعر الشراء أو البيع لكل عقار يستحوذ عليه أو يبيحه الصندوق لقاء جهود مدير الصندوق للاستحواذ على أو بيع أي استثمار، وتدفع 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 هيكلة التمويل	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة التمويل بما يعادل نسبة 2% من المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية لصالح الصندوق. ولن يتم تطبيق هذه الرسوم على التمويل الحالي المقدم لصندوق الراجحي للدخل العقاري.
أتعاب المحاسب القانوني	يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاب بقيمة 30,000 ريال سعودي سنوياً، كمبلغ مقطوع تحسب على الصندوق بشكل يومي وتدفع بشكل نصف سنوي.
أتعاب إدارة الممتلكات	يتتحمل الصندوق أتعاب إدارة الممتلكات لعقارات 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: <ul style="list-style-type: none"><li>• 1,356,000 ريال سعودي سنوياً إذا بلغ دخله الإجمالي 14 مليون ريال سعودي بما يعادل 9.69% من إجمالي الدخل.</li><li>• ثم تبلغ الأتعاب 1,476,000 ريال سعودي إذا بلغ دخله الإجمالي 15 مليون ريال سعودي بما يعادل 9.84% من إجمالي الدخل.</li><li>• ثم تبلغ الأتعاب 1,596,000 ريال سعودي إذا بلغ دخله الإجمالي 16 مليون ريال سعودي بما يعادل 9.98% من إجمالي الدخل.</li></ul> يببدأ عقد إدارة الممتلكات لعقارات مركز الأندلس في 1 أغسطس 2017 ويمتد إلى ثلاثة سنوات. كما يتتحمل الصندوق أتعاب إدارة الممتلكات لعقارات مكتبة جرير بمبلغ سنوي يعادل 480,000 ريال سعودي تدفع لمدير العقار المستقل شركة أولات للتنمية المحدودة. ويببدأ عقد إدارة الممتلكات لعقارات مكتبة جرير مع شركة أولات للتنمية المحدودة في الربع الثالث لعام 2018 ويمتد إلى سنتين يتجدد العقد بشكل تلقائياً بعد انتهاء المدة الأساسية لمدة سنة ميلادية واحدة قابلة للتجديد لمدة مماثلة مالم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته بالتجديد قبل انتهاء المدة الأساسية أو المجددة من العقد ب 90 يوم على الأقل.

ولا توجد أتعاب إدارة ممتلكات لأصول الصندوق الأخرى في الوقت الحالي حيث أن المستأجر يقوم بمهام إدارة الأموال حالياً، ولكن قد يتم تعين شركة إدارة ممتلكات في حال دعت الحاجة بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق والإفصاح لمالكي الوحدات، وسيقوم مدير الصندوق بالتأكد من أن أتعاب مدير الممتلكات ستتم بالتفاوض على أساس تجاري بحث ومستقل ومتواافق مع أسعار السوق.

اسم العقار	تاريخ بدء الحقد	تاريخ انتهاء العقد	مدة الحقد	دار العقار من قبل
لو لو هابيرماركت-الرياض	1 ديسمبر 2014	25 ابريل 2029	14.4 سنة	يتم ادارة العقار بشكل كامل من قبل المستأجر
أنوار بالاز-الرياض	24 يونيو 2015	3 مارس 2025	10 سنوات هجرية	
نرجس بالاز-الرياض	24 يونيو 2015	3 مارس 2025	10 سنوات هجرية	
راما بالاز-الرياض	24 يونيو 2015	3 مارس 2025	10 سنوات هجرية	
مدرسة الفارس العالمية - الرياض	1 يوليو 2011	27 يونيو 2026	15 سنة	
بنده - خميس مشيط	24 مارس 2014	22 مارس 2029	15 سنة	
هابير بنده - المروءة، 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 فوراً	لم يبدأ وسوف يبدأ فوراً	لم يبدأ وسوف يبدأ	
مستودعات اللؤلؤة، الرياض *	لم يبدأ وسوف يبدأ فوراً	فوري إفراغ العقار	فوري إفراغ العقار	
مركز الأندلس - جدة	1 أغسطس 2017	1 أغسطس 2020	3 سنوات	شركة أوالت (مدير عقار مستقل)
مكتبة حبر-الرياض	الربع الثالث لعام 2018	الربع الثالث لعام 2020	ستين قابله لتجدد	ومنها مكتبة حبر-الرياض

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

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

المدير الإداري الفرعى

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، تُحسب بشكل يومي وتُدفع على أساس سنوي.

رسوم رقابية لهيئة السوق المالية

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

رسوم نشر المعلومات على موقع السوق المالية السعودية

لا يوجد في الوقت الحالي.

أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين

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

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 تطبق هذه الرسوم على العقارات المطورة تطويراً إنشائياً. وفي حال قيام الصندوق بأنشطة التطوير العقاري سيتم الإفصاح لمالك الوحدات عن رسوم التطوير.

يتتحمل الصندوق كامل مبلغ عمولة الوساطة وهي بحد أقصى 2.5% من قيمة الاستحواذ لأي أصل عقاري ولن تطبق على جميع العقارات المكونة لمحفظة الاستثمار المبدئية.

من المتوقع أن يدفع الصندوق الرسوم الآتية للتسجيل في السوق المالية السعودية (تداول):  
• 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مالك وحدات بحد أقصى 500,000 ريال سعودي تدفع إلى السوق المالية السعودية (تداول) في مقابل إنشاء سجل لمالكى الوحدات؛ و

• 400,000 ريال سعودي تدفع سنوياً إلى السوق المالية السعودية (تداول) في مقابل إدارة سجل لمالكى الوحدات.

قد تتغير هذه الرسوم وفقاً لأسعار الخدمة المقدمة من السوق المالية السعودية (تداول).

من المتوقع أن يدفع الصندوق للسوق المالية السعودية (تداول) رسوم الإدراج الآتية:  
• 50,000 ريال سعودي رسوم إدراج أولية؛ و  
• 0.03% من القيمة السوقية للصندوق سنوياً (بحد أدنى 50,000 ريال سعودي وبحد أقصى 300,000 ريال سعودي).

قد تتغير هذه الرسوم وفقاً لأسعار الخدمة المقدمة من السوق المالية السعودية (تداول).  
يتتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل خلال عمر التمويل، والاتجاه والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب التمويل و التي تدفع لمرة واحدة فقط عند ترتيب التمويل المتواافق مع الشريعة الإسلامية الخاصة بالصندوق.

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 يتکبدها كل عضو مستقل من الأعضاء بحسب التكلفة الفعلية في سبيل حضور الاجتماعات.

وسينتظر الصندوق جميع الرسوم التي قد تفرض من الجهات الرسمية في المملكة العربية السعودية نتيجة لأداء الصندوق للتزاماته بمقتضى هذه الشروط والأحكام، كما يتحمل الصندوق كافة المصاريف التسويقية لمنتجاته وفقاً لأفضل عروض التسويق التي يعتمدها مجلس إدارة الصندوق.

يشار إلى أن مثل هذه الرسوم لا تدفع لمدير الصندوق ولا يمكن تقديرها بشكل مسبق، وسيتم خصمها بناءً على المصروفات الفعلية والإفصاح عن ذلك. كما يمكن الاطلاع على تفاصيل تلك المصاريف في مخلص الإفصاح المالي المدرج في هذه الشروط والأحكام. ولا ينوي الصندوق تقديم أي حسم على المصاريف أو تنازل عنها ومن المتوقع أن يبلغ مجموع هذه التكاليف كحد أقصى 0.25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق.

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 نسبه استثمار مدير الصندوق في رأس مال صندوق الراجحي بـ 9.75% بعد الطرح الأولي بما يعادل 119,113,555 ريال سعودي.

## عمولة الوساطة

يتتحمل الصندوق كامل مبلغ عمولة الوساطة وهي بحد أقصى 2.5% من قيمة الاستحواذ لأي أصل عقاري ولن تطبق على جميع العقارات المكونة لمحفظة الاستثمار المبدئية.

من المتوقع أن يدفع الصندوق الرسوم الآتية للتسجيل في السوق المالية السعودية (تداول):  
• 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مالك وحدات بحد أقصى 500,000 ريال سعودي تدفع إلى السوق المالية السعودية (تداول) في مقابل إنشاء سجل لمالكى الوحدات؛ و

• 400,000 ريال سعودي تدفع سنوياً إلى السوق المالية السعودية (تداول) في مقابل إدارة سجل لمالكى الوحدات.

قد تتغير هذه الرسوم وفقاً لأسعار الخدمة المقدمة من السوق المالية السعودية (تداول).

من المتوقع أن يدفع الصندوق للسوق المالية السعودية (تداول) رسوم الإدراج الآتية:  
• 50,000 ريال سعودي رسوم إدراج أولية؛ و  
• 0.03% من القيمة السوقية للصندوق سنوياً (بحد أدنى 50,000 ريال سعودي وبحد أقصى 300,000 ريال سعودي).

قد تتغير هذه الرسوم وفقاً لأسعار الخدمة المقدمة من السوق المالية السعودية (تداول).  
يتتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل خلال عمر التمويل، والاتجاه والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب التمويل و التي تدفع لمرة واحدة فقط عند ترتيب التمويل المتواافق مع الشريعة الإسلامية الخاصة بالصندوق.

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 يتکبدها كل عضو مستقل من الأعضاء بحسب التكلفة الفعلية في سبيل حضور الاجتماعات.

وسينتظر الصندوق جميع الرسوم التي قد تفرض من الجهات الرسمية في المملكة العربية السعودية نتيجة لأداء الصندوق للتزاماته بمقتضى هذه الشروط والأحكام، كما يتحمل الصندوق كافة المصاريف التسويقية لمنتجاته وفقاً لأفضل عروض التسويق التي يعتمدها مجلس إدارة الصندوق.

يشار إلى أن مثل هذه الرسوم لا تدفع لمدير الصندوق ولا يمكن تقديرها بشكل مسبق، وسيتم خصمها بناءً على المصروفات الفعلية والإفصاح عن ذلك. كما يمكن الاطلاع على تفاصيل تلك المصاريف في مخلص الإفصاح المالي المدرج في هذه الشروط والأحكام. ولا ينوي الصندوق تقديم أي حسم على المصاريف أو تنازل عنها ومن المتوقع أن يبلغ مجموع هذه التكاليف كحد أقصى 0.25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق.

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 نسبه استثمار مدير الصندوق في رأس مال صندوق الراجحي بـ 9.75% بعد الطرح الأولي بما يعادل 119,113,555 ريال سعودي.

## مصاريف أخرى

وسينتظر الصندوق جميع الرسوم التي قد تفرض من الجهات الرسمية في المملكة العربية السعودية نتيجة لأداء الصندوق للتزاماته بمقتضى هذه الشروط والأحكام، كما يتحمل الصندوق كافة المصاريف التسويقية لمنتجاته وفقاً لأفضل عروض التسويق التي يعتمدها مجلس إدارة الصندوق.

يشار إلى أن مثل هذه الرسوم لا تدفع لمدير الصندوق ولا يمكن تقديرها بشكل مسبق، وسيتم خصمها بناءً على المصروفات الفعلية والإفصاح عن ذلك. كما يمكن الاطلاع على تفاصيل تلك المصاريف في مخلص الإفصاح المالي المدرج في هذه الشروط والأحكام. ولا ينوي الصندوق تقديم أي حسم على المصاريف أو تنازل عنها ومن المتوقع أن يبلغ مجموع هذه التكاليف كحد أقصى 0.25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق.

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 نسبه استثمار مدير الصندوق في رأس مال صندوق الراجحي بـ 9.75% بعد الطرح الأولي بما يعادل 119,113,555 ريال سعودي.

## قيمة استثمار مدير الصندوق في الصندوق

## 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 وقبضه 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 محظماً، 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 المحظمة.
  - ت. أن يتحمل المؤجر المالك تكاليف الصيانة الأساسية للعقارات (وهي: الصيانة التي يتوقف عليها بأداء المنفعة). ويجوز الاتفاق على أن يبقى جزء من مبلغ الأجرة لدى المستأجر لتخفيض أي مصروفات أو نفقات يقرها المؤجر تتعلق بتكاليف الصيانة الأساسية ويكون هذا الجزء من الأجرة تحت الحساب.
  - ث. أن يتحمل المستأجر تكاليف الصيانة التشغيلية للعقارات (وهي: الصيانة التي تحتاج إليها العين لاستمرار منفعتها بحسب العرف أو الشرط).
  5. لا يجوز استئجار العقار من المالك بثمن مؤجل، ثم إعادة تأجيره على المالك بثمن الثمن المؤجل، ولا يجوز استئجار العقار من المالك بثمن حال، ثم إعادة تأجيره على المالك بثمن مؤجل أكثر من الحال؛ سداً لذرعة العينة الإيجارية المحظمة.
  6. يتحمل حملة الوحدات النفقات الأساسية على الصندوق، (المصروفات المتعلقة بالتسويق، والتحويلات، ومكافأة الهيئات الاستشارية، وأتعاب المحاسبة والمراجحة، ورسوم التسجيل، وعمولات السمسارة، 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 أغياناً 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 تصفيته) فلا يجوز تداول وحداته إلا بمراعاة أحكام الصرف، وهي:
      - إذا اشتريت وحدات الصندوق بعملة مماثلة لعملة موجوداتها: فيجب التقاييس في مجلس العقد، والتماثل بين المبلغين.
      - إذا اشتريت وحدات الصندوق بعملة مختلفة عن عملة موجوداتها: فيجب التقاييس في مجلس العقد فقط.
    - ت. إذا كانت موجودات الصندوق ديوناً (كالفترة التي تكون جميع عقارات الصندوق فيها مباعة بالأجل على المشترين) فلا يجوز تداول وحداته إلا بمراعاة ضوابط التصرف في الديون. وهي:
      - إذا كانت موجودات الصندوق ديوناً سلعية: كديون السلع والاستصناع والإجارة في الذمة، فلا مانع من بيعها بالنقد على غير المدين، بشرط ألا يربح فيما لم يضمن.
      - إذا كانت موجودات الصندوق ديوناً نقدية: كديون المراححة، 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 تتبع لها، أما إذا الغرض الرئيس من إصدارها هو النقود أو الديون وكانت الأعيان أو المنافع تتبع لها فلا يجوز تداول وحداته إلا بمراعاة ضوابط التصرف في الديون.

الرئيس التنفيذي

مدير إدارة الالتزام ومكافحة غسل الأموال

الاسم: قوراف شاه

الاسم: محمد سالم المنجم

التوقيع:

التوقيع:

**Subscription Form for Al Rajhi REIT Fund**  
(For Saudis)

**نموذج الاشتراك في صندوق الراجحي ريت**  
(لل سعوديين)

Date: ..... تاريخ:

**Customer Details**

**بيانات العميل**

Subscriber Name: ..... بيانات العميل

**Customer Account Details (Al Rajhi Bank)**

**البيانات البنكية للعميل (مصرف الراجحي)**

IBAN No. ..... رقم الايبان

Name of the account holder and the subscriber should be the same

اسم صاحب الحساب البنكي يجب أن يكون مطابقاً لاسم المشترك

**Customer Details (Saudis only)**

**لأفراد (لل سعوديين فقط)**

National ID No. ..... رقم الهوية الوطنية

**Subscription Details for family members (Saudis only)**

**تفاصيل الاشتراك للتبعين (لل سعوديين فقط)**

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

وحدة ..... وحدة ..... كتابة ..... عدد الوحدات لفرد الواحد (رقم) ..... Number of units per person (In Figures)

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

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

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

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

ريال ..... SAR (In Words) ..... كتابة ..... إجمالي مبلغ و رسوم الاشتراك (رقم) ..... 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  
\\ 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 Channels**

**قنوات الاشتراك**

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 قرأت / قرئنا الشروط والاحكام المتضمنة شروط وأحكام صندوق الراجحي ريت والملحق الخاصة بها وقامت / قمنا بالاطلاع عليها وفهم ماجاء فيها والموافقة عليه وقامت / 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 ..... التاریخ 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 الایبان

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

## Customer Resident Details

## للافراد المقيمين

Nationality ..... الجنسية

Resident Identity No. ..... رقم هوية مقيم

## For Corporate

## للشركات

ID Type ..... نوع الهوية

CR  License سجل تجاري

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 الإلكتروني

وحدة  
Units (In Words)

كتابة ..... عدد الوحدات (رقم) (In Figures)

ريال  
SAR (In Words)

كتابة ..... إجمالي مبلغ الاشتراك بدون رسوم الاشتراك (رقم) (In Figures)

ريال  
SAR (In Words)

كتابة ..... إجمالي رسوم الاشتراك (رقم) 2% من إجمالي مبلغ الإشتراك (In Figures) 2% of total subscription amount

ريال  
SAR (In Words)

كتابة ..... إجمالي مبلغ و رسوم الاشتراك (رقم) (In Figures) Total subscription amount including fees

أفوض/نفوض مصرف الراجحي على استقطاع إجمالي مبلغ ورسوم الاشتراك من حسابنا الجاري لدى مصرف الراجحي والمذكور في النموذج  
\\ We authorise Al Rajhi Bank to deduct the subscription amount and fees from my current account at Al Rajhi Bank mentioned in this form

## 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 حصلت / حصلنا على نسخة من مذكرة الشروط والاحكام المتضمنة شروط وأحكام صندوق الراجحي ريت والملحق الخاصة بها وقمت / قمنا بالاطلاع عليها وفهم ماجاء 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 ..... التاریخ Name ..... الاسم

Signature ..... التوکیع

## For Official Use

## للاستخدام الرسمي

..... تاريخ الإيداع ..... تاریخ الاستحقاق

..... التوکیع ..... اسم موظف علاقات العملاء / مدير الاعلاقة

..... التوکیع ..... اسم موظف العمليات

..... التوکیع ..... اسم موظف المطابقة والإلتزام

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)

[www.alrajhi-capital.com](http://www.alrajhi-capital.com)  
920005856