

# مندوق الإنماء ريت الفندقي Alinma Hospitality REIT Fund

صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع المعايير والضوابط الشرعية

> الشروط والأحكام Terms & Conditions



### **مدير الصندوق** شركة الإنماء للاستثمار







| 1,020,021,000 ريال سعودي | حجم الصندوق                          |
|--------------------------|--------------------------------------|
| 102,002,100 وحدة         | عدد الوحدات الإجمالي                 |
| 51,140,100 وحدة          | عدد الوحدات المطروحة للجمهور         |
| 511,401,000 ريال سعودي   | إجمالي قيمة الوحدات المطروحة للجمهور |
| 50,862,000 وحدة          | عدد الوحدات العينية المطروحة         |
| 508,620,000 ريال سعودي   | إجمالي قيمة الوحدات العينية المطروحة |
| % 0                      | نسبة اقتراض الصندوق                  |
| % 50                     | نسبة الطرح النقدي من حجم الصندوق     |
| % 50                     | نسبة الوحدات العينية من حجم الصندوق  |

### إخلاء مسؤولية هيئة السوق المالية

لا تعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلي الهيئة نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو الاعتماد على أي جزء منه. ويجب على الراغبين في الاشتراك في وحدات الصندوق المطروحة بموجب هذا المستند تحـري مـدى صحـة المعلومـات المتعلقـة بالوحـدات محـل الطـرح. وفي حـال تعـذر فهـم محتويـات هـذا المسـتند، يجـب عليهـم الأخذ بمشـورة مستشـار مـالي مرخـص لـه.

تم اعتماد صندوق الإنماء ريت الفندقـي على أنـه صنـدوق اسـتثمار عقـاري متـداول متوافـق مـع المعـايير والضوابـط الشرعيـة المجـازة مـن قِبـل لجنـة الرقابـة الشرعيـة المعينـة لصنـدوق الاسـتثمار العقـاري المتـداول.

ننصـح الراغـبين في شراء وحـدات صنـدوق الإنمـاء ريـت الفندقـي بضرورة قـراءة هـذه الشروط والأحـكام والمسـتندات الأخـرى لصنـدوق الإنمـاء ريـت الفندقـي بعنايـة وفهمهـا، وفي حـال تعـذر فهـم محتويـات هـذه الشروط والأحـكام، ننصـح بالأخـذ بمشـورة مستشـار مـالي مرخـص لـه. يعـد اسـتثمار المسـتثمر في صنـدوق الإنمـاء ريـت الفندقـي إقـراراً منـه باطلاعــه على هـذه الشروط والأحـكام وقبولــه بهــا.

#### تاريخ صدور الشروط والأحكام

1444/3/2 هـ الموافق 2022/9/28م (وتم آخر تعديل علم هذه الشروط والأحكام بتاريخ) (2023/10/18

تاريخ موافقة هيئة السوق المالية على طرح وحدات صندوق الإنماء ريت الفندقي

1444/3/2 الموافق 2022/9/28م

### إشعار هام

تحتوي هــذه الشــروط والأحكام علـــ معلومــات تفصيليــة تتعلـــق بصنـدوق الإنمـاء ريـت الفندقـي («الصنــدوق») وبعمليــة طــرح الوحــدات في الصنـدوق («الوحــدات»). وعنـد تقديـم طلـب للاشتراك في الوحــدات، سـيُعامل المسـتثمرون علــ م أنهــم قـد تقدمــوا بنـاءً علـ المعلومــات الـــواردة فـــي هـــذه الشروط والأحكام، والتـــي تتوفر نسخ منهــا علـــ م الموقـــع الإلكتروني لشركة الإنماء للاســتثمار («مديــر الصنـدوق») (www.alinmainvestment.com)، والموقـــع الإلكتروني لهيئــة الســـوق الماليــة الســـعودية («الهيئــة») (www.cma.org.sa) أو الموقــع الإلكتروني لشركـة تـداول الســعوديـة (شركـة تابعـة ومملوكـة بالكامـل لمجموعـة تـداول الســعوديـة) («الســـوق»)

يجب على المستثمرين المحتملين قراءة هــذه الشــروط والأحكام بشكل كامل قبل شراء الوحدات في الصندوق حيث ينطوي الاستثمار في المستثمرين أن يكــون لديهــم الاســتعداد لتحمــل في الصنــدوق على بعـض المخاطــر، وقــد لا يناســب جميــع المســتثمرين. كما يجـب على المســـتثمرين أن يكــون لديهــم الاســـتعداد لتحمــل المخاطــر المرتبطــة بالاســتثمار في الصنــدوق، والــوارد وصفهــا في المادة (10) مــن هــذه الشروط والأحــكام والمتعلقــة بـــ «**مخاطر الاســـتثمار في المنــدو**ق».

تم إعداد هـــذه الشـــروط والأحكام بواسطة مديــر الصنـدوق، باعتبـاره شركـة مسـاهمة سـعودية مقفلـة، مسـجلة في السجل التجـاري بالمملكـة العربيـة السـعودية تحـت رقـم 10102697642، ومؤسسـة ســوق ماليـة مرخـص لهــا مــن قبـل الهيئـة بموجـب الترخيـص رقـم (37- 09134)، وفقــًا لأحـكام لائحــة صناديــق الاســتثمار العقــاري الصــادرة عــن مجلـس إدارة الهيئــة بموجـب القــرار رقــم 12–20-2001 المــؤرخ في 1427/06/19هـــ (الموافــق 25–2021/02/24) والمعدلــة بنــاءً علم قــرار مجلــس إدارة الهيئــة بموجــب القــرار رقــم 22–22-2011 المــؤرخ في 1442/07/12

## جدول المحتويات

| 6  | مة المصلحات الواردة في الشروط والأحكام  | قائد |
|----|---|------|
| 10 | ل الصندوق   | دليل |
| 12 | ص عن الطرح  | ملذ  |
| 14 | اسم الصندوق ونوعه   | .1   |
| 14 | عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق   | .2   |
| 14 | مدة الصندوق   | .3   |
| 14 | وصف لغـرض الصنـدوق وأهدافـه مـع بيـان سياسة توزيع الأرباح على مالكـي الوحـدات | .4   |
|    | ملخص الاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه                         | .5   |
|    | مخاطر الاستثمار في الصندوق  | .6   |
|    | الاشتراكالله المستراك   | .7   |
|    | تداول وحدات الصندوق   | .8   |
| 14 | سياسة توزيع الأرباح   | .9   |
| 14 | إنهاء الصندوق وتصفيته   | .10  |
| 16 | الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة                                | .11  |
| 50 | التأمين   | .12  |
| 50 | أصول الصندوق  | .13  |
| 52 | مجلس إدارة الصندوق  | .14  |
| 55 | مدير الصندوق  | .15  |
| 59 | المستشار القانوني   | .16  |
| 59 | أمين الحفظ  | .17  |
| 61 | الشركة التتي تتولم إدارة الأملاك  | .18  |
| 61 | مراجع الحسابات  | .19  |
| 53 | القوائم المالية   | .20  |
| 53 | تعارض المصالح   | .21  |
| 53 | رفع التقارير لمالكي الوحدات   | .22  |
| 54 | اجتماع مالكي الوحدات  | .23  |
| 55 | حقوق مالكي الوحدات  | .24  |
|    | المعلومات الأخرى  |      |
|    | متطلباًت المعلوَّمات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق                        |      |
| 67 | لجنة الرقابة الشرعية  | .27  |
| 58 | خصائص الوحدات   | .28  |
| 58 | تعديل شروط الصندوق وأحكامه  | .29  |
|    | ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــ   |      |
|    | ـ   |      |
| 70 |   |      |

| التفسير   | المصطلحات  |
|---|--|
| نظـام السـوق الماليـة الصـادر بالمرسـوم المـلكي رقـم (م/30) وتاريـخ 1424/6/2 هــ والمعـدل<br>بتاريـخ 2019/9/17م بعـد موافقـة مجلـس الـوزراء (أو أي تعـديلات أخـرى تتـم عليـه مـن وقـت لآخـر).   | نظام السوق المالية (النظام)  |
| تعنــي هــذه الشروط والأحــكام والتــي بموجبهــا يتــم تنظيــم عمــل الصنــدوق والعلاقــة بين مديــر<br>الصنــدوق والمســتثمرين.  | الشروط والأحكام  |
| تعنــي شركــة الإنمــاء للاســتثمار، وهــي شركــة مســاهمة ســعودية مقفلــة والمُقيــدة بالســجل<br>التجـــاري رقــم (1010269764)، والمُرخصــة مــن هيئــة الســـوق الماليــة بموجــب الترخيــص الرقــم<br>(37- 99134) لمزاولــة نشــاط التعامــل والحفــظ والإدارة (إدارة الاســتثمارات وتشــغيل الصناديــق)<br>والترتيــب وتقديــم المشــورة في أعمال الأوراق الماليــة.  | شركة الإنماء للاستثمار أو مدير<br>الصندوق أو مدير الطرح                      |
| شركـة الإنمـاء للاسـتثمار ، وهــي شركـة مسـاهمة سـعودية مقفلـة والمُقيـدة بالسـجل التجـاري<br>رقــم (1010269764) ، والمرخصـة مـن هيئـة السـوق الماليـة بموجـب الترخيـص الرقــم (37- 09134).   | المدير الإداري   |
| تعنــي شركــة اللحيــد واليحيــــ محاســبون قانونيــون, أو أي مراجــع حســابات آخــر يعينـــه مديــر<br>الصنــدوق مــن وقــت لأخــر.  | مراجع الحسابات   |
| تعني هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية شاملة حيثما يسمح النص، أي لجنة،<br>أو لجنـة فرعيـة، أو موظـف، أو وكيـل يمكـن أن يتـم تفويضـه للقيـام بـأي وظيفـة مـن وظائـف<br>الهيئـة.   | هيئة السوق المالية أو الهيئة   |
| لائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـاري الصـادرة عـن مجلـس إدارة الهيئـة بموجـب القـرار رقـم 1–193-<br>2006 المـؤرخ في 1427/06/19هــ الموافـق 2006/07/15م والمعدلـة بنـاءً على قـرار مجلـس إدارة<br>الهيئـة بموجب القـرار رقـم 22–221-2021 المـؤرخ في 1442/07/12هــ الموافـق 2021/02/24م، وأي<br>تعـديلات أخـرى قـد تطـرأ عليهـا.  | لائحة صناديق الاستثمار<br>العقاري  |
| لائحــة مؤسســات الســوق الماليــة الصــادرة عــن مجلــس هيئــة الســوق الماليــة بموجــب قــرار<br>رقــم 383-2005 وتاريــخ 1426/05/21هـــ الموافــق 2005/06/28م، والمعدلــة بموجـب القــرار رقــم<br>2-75-2020 وتاريــخ 1441/12/22هــ الموافــق 2020/08/12م، وأي تعــديلات أخــر ب قــد تطــرأ عليهــا.  | لائحة مؤسسات السوق المالية   |
| تعنـي شركـة نمـو الماليـة للاستشــارات الماليـة، وهـِـي شركـة مســاهمة ســعودية مقفلـة<br>والمُقيـدة بالسـجل التجــاري رقــم (1010404870)، والمرخصـة مــن هيئــة الســوق الماليـة بموجـب<br>الترخيـص الرقــم (37- 13172) لمزاولــة أنشــطة الاســتثمار المبــاشر، وإدارة الأصــول، وإدارة المحافـظ،<br>وخدمــات الحفــظ، والترتيــب.  | أمين الحفظ   |
| تعنـي تداول السعودية (شركـة تابعـة ومملوكـة بالكامـل لمجموعـة تـداول السعودية) أو السـوق<br>الماليـة السـعودية. وتشـمل حيـث يسـمح سـياق النـص بذلك أي لجنـة، أو لجنـة فرعيـة، أو موظـف،<br>أو مسـؤول، أو تابـع، أو وكيـل يمكـن أن يكلّـف في الوقـت الحـاضر بالقيـام بـأي مـن وظائـف السـوق.<br>وعبـارة "في السـوق" تعنـي أي نشـاط يتـم مـن خلال أو بواسـطة التجهـيـزات ألتـي توفرهـا السـوق.  | السوق  |
| النظام الآلي لتداول الأسهم السعودية.  | تداول  |
| تعنـي شركـة مركـز إيـداع الأوراق الماليـة (شركـة تابعـة ومملوكـة بالكامـل لمجموعـة تـداول<br>السـعودية)، وتتمثـل أنشـطة مركـز الإيـداع بـالأعمال المتعلقـة بإيـداع الأوراق الماليـة وتسـجيل<br>ملكيتهـا ونقلهـا وتسـويتهـا ومقاصتهـا، وتسـجيل أي قيـد مـن قيـود الملكيـة علم الأوراق الماليـة<br>المودعـة. كذلـك يقـوم مركـز الإيـداع بإيـداع وإدارة سـجلات مصـدري الأوراق الماليـة وتنظيـم<br>الجمعيـات العامـة للمصدريـن بمـا في ذلـك خدمـة التصويـت عـن بعـد لتلـك الجمعيـات وتقديـم<br>التقاريـر والإشـعارات والمعلومـات بالإضافـة إلم تقديـم أي خدمـة أخـرم ذات صلـة بأنشـطته يـرم | مركز الإيداع   |
| صنـدوق اسـتثمار عقــاري تُتــداول وحداتــه في الســوق الرئيســية أو الســوق الموازيــة، ويتمثــل<br>هدفــه الاســتثماري الرئيــس في الاســتثمار في عقــارات مطــورة تطويــراً إنشــائياً، قابلــة لتحقيــق<br>دخــلٍ دوري وتـأجيري، وتـوزع نسـبة محــددة مـن صـافي أربـاح الصنـدوق نقـداً على مــالكي الوحدات<br>في هــذا الصنــدوق كلال فترة عملــه، وذلــك بشــكل ســنوي بحــد أدنى.  | صندوق الاستثمار العقارب<br>المتداول  |
| تعنـي شركـة مرخـص لهـا للقيـام بـأعمال إدارة الأملاك وتشـغيلها وفقـاً لما هــو موضـح في هــذه<br>الشروط والأحـكام.  | مدير الأملاك العقاري أو مدير<br>الأملاك أو مدير الأملاك والصيانة<br>والتشغيل |
| تعني الأتعاب الواجبة الدفع من قبل الصندوق لمدير الأملاك.  | أتعاب إدارة الأملاك  |
| يعنــي نظــام مكافحــة غســل الأمــوال الصــادر بالمرســوم المــلكي رقــم (م/20) وتاريــخ<br>1439/02/05هـــ   | نظام مكافحة غسل الأموال  |
| يعني أي شخص طبيعي، أو اعتباري تقر له أنظمة المملكة العربية السعودية بهذه الصفة.   | الشخص  |
| يقصد به مؤسسة السوق المالية بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.   | الشخص المرخص له أو مؤسسة<br>السوق المالية                                    |
| صنــدوق الإنمــاء ريــت الفندقــي، صنــدوق اســتثمار عقــاري متــداول عــام مقفــل متوافــق مــع<br>المعــايير والضوابــط الشرعيــة.  | الصندوق  |

الإنصاء الاستثمار مندوق الإنماء ريت افطاع التوزق Alinma Retail REIT Fund alinma investment

| برنامـج استثمار مشترك يهـدف إلى إتاحـة الفرصـة للمستثمرين فيـه بالمشاركة جماعيـاً في أربـاح<br>البرنامـج، ويديـره مديـر الصنـدوق مقابـل رسـوم محـددة.   | صندوق الاستثمار                       |
|---|---------------------------------------|
| صنــدوق اســتثمار هدفــه الوحيــد الاســتثمار في الودائــع والأوراق الماليــة قــصيرة الأجــل وفقــاً<br>للائحــة صناديــق الاســتثمار.   | صناديق أسواق النقد                    |
| مجلـس مـعين وفقـاً للائحــة صناديــق الاســتثمار العقــارـي ووفقــاً لما هــو منصــوص عليــه في هــذه<br>الشروط والأحـكام لمراقبــة أعمال مديــر الصنــدوق والإشراف عليهــا.  | مجلس الإدارة أو مجلس إدارة<br>الصندوق |
| عضو يتمتع بالاستقلالية التامة؛ ومما ينافي الاستقلالية، على سبيل المثال لا الحصر ما يأتي:<br>أن يكـون موظفـاً لـدى مديـر الصنـدوق أو تابـع لـه، أو أي مديـر صنـدوق مـن الباطـن أو أمين حفـظ<br>الصنـدوق، أو مديــر الأملاك أو تابـع لــه، أو لديــه عمــل جوهــري أو علاقــة تعاقديــة مــع مديــر<br>الصنـدوق أو أي مديــر صنـدوق مــن الباطـن أو أمين حفـظ ذلـك الصنـدوق.<br>أن يكون من كبار التنفيذيين خلال العامين الماضيين لدى مدير الصندوق أو لدى تابع له.<br>أن تكـون لـه صلـة قرابـة مـن الدرجـة الأولى مـع أي مـن أعضـاء مجلـس الإدارة أو كبـار التنفيـذيين<br>لـدى مديـر الصنـدوق أو أي تابـع لـه. | عضو مجلس الإدارة المستقل              |
| (99) (سـنـة ميلاديــة) تبــدأ مــن تاريــخ الإدراج. وتكــون مــدة الصنــدوق قابلــة للتمديــد وفقــاً لتقديــر<br>مديــر الصنــدوق بعــد الحصــول علم موافقــة مــالكي الوحــدات ومجلــس إدارة الصنــدوق والهيئــة.   | مدة الصندوق                           |
| صافي قيمة أصول الصندوق مقسومة على عدد الوحدات القائمة.  | صافي قيمة الوحدة                      |
| إجمالي عوائد الصندوق بعد خصم إجمالي المصروفات والرسوم التي تحملها الصندوق.  | صافي أرباح الصندوق                    |
| إجمالي قيمة أصول الصندوق مخصوماً منها قيمة الخصوم.  | صافي قيمة أصول الصندوق                |
| قيمـة أصـول الصنـدوق التـــي يتــم تقييمهــا وفقــاً لكيفيــة تقييــم أصـول الصنـدوق المذكـورة في<br>هــذه الشروط والأحـكام.  | إجمالي قيمة أصول الصندوق              |
| يعني إجمالي القيمة النقدية لأصول الصندوق.   | حجم الصندوق                           |
| التسهيلات الائتمانية التي يقوم مدير الصندوق بترتيبها لصالح الصندوق.   | الحد الائتماني الخاص بالصندوق         |
| تعني المملكة العربية السعودية.  | المملكة أو السعودية                   |
| المعــايير والضوابـط الشرعيـــة التـــي يتــم اعتمادهــا وتحديدهــا مــن قبــل لجنــة الرقابــة الشرعيــة،<br>والمبينــة في الملحـــق رقــم (1) مــن هـــذه الشروط والأحــكام.  | المعايير والضوابط الشرعية             |
| تعنـي أتعـاب الإدارة الواجبـة الدفـع مـن الصنـدوق لمديـر الصنـدوق مقابـل إدارة الصنـدوق والمبينة<br>في هـذه الشروط والأحكام.  | أتعاب الإدارة                         |
| صـافي الدخـل مـن العمليـات يسـاوي (صـافي الدخـل + الإهلاك + الإطفـاء + الخسـارة مـن بيـع<br>الأصـول) – الربـح مـن بيـع الأصـول – الدخـل مـن أربـاح الودائـع المصرفيـة.  | صافي الدخل من العمليات                |
| تعني الرسوم التي يتم استقطاعها من مبلغ الاشتراكات النقدية عند استلام الاشتراك.  | رسوم الاشتراك                         |
| تعنــي الرســوم التــي يدفعهــا الصنــدوق لمديــر الصنــدوق عنــد إتمــام أي عمليــة بيــع أو شراء<br>للأصــول وهــذه الرســوم لا تنطبــق علم محفظــة الصنــدوق التأسيســية.  | رسوم الصفقات                          |
| تعنــي الرســوم التــي يدفعهــا الصنــدوق للوســيط عنــد إتمــام أي عمليــة بيــع أو شراء للأصــول<br>العقاريــة.   | السعب/ أو الوساطة                     |
| تعنـي الأصـول العقاريـة التـي سـيتم الاسـتحواذ عليهـا قبـل الصنـدوق وفقـاً لما هـو موضـح في<br>هـذه الشروط والأحـكام.   | الأصول العقارية                       |
| تعنـي اللجنـة الشرعيـة لشركـة الإنمـاء للاسـتثمار والتـي تشرف على جميـع منتجـات شركـة الإنمـاء<br>للاســتثمار.  | لجنة الرقابة الشرعية                  |
| يعني الطرح العام لبيع وحدات الصندوق وفقاً لهذه الشروط والأحكام.   | الطرح                                 |
| تعنـي السـنة الماليـة لصنـدوق، وتبـدأ السـنة الماليـة للصنـدوق في اليـوم الأول مـن شـهر ينايـر<br>مـن كل سـنة ميلاديـة وتنتهـي في الحـادي والـثلاثين مـن شـهر ديسـمبر مـن كل سـنة ميلاديـة،<br>باسـتثناء السـنة الأولم للصنـدوق والتـي تبـدأ مـن تاريـخ انتهـاء اكـتمال نقـل ملكيـة جميـع أصـول<br>الصنـدوق وتنتهـي في 2022/12/31م.   | السنة المالية                         |
| أي يوم سواء كان يوم عمل أم لا.  | يوم تقويمي                            |
| يـوم العمـل الرسـمي طبقـاً لأيـام العمـل الرسـمية لـدى شركـة الإنمـاء للاسـتثمار ، وفـيما يتعلـق<br>بتقديــم التقاريــر والقوائـم الماليــة فيقصـد باليــوم هــو يــوم العمــل الرسـمي لهيئــة الســوق<br>الماليــة.  | یوم عمل                               |
| مـدة ثلاثــة أشــهر مــن كل سـنة ماليــة تنتهــي في اليــوم الأخير مــن الأشــهر: (مــارس، يونيــو،<br>سبتمبر ، ديسـمبر) مـن كل عـام ، وسـيكون أول ربـع هــو الـذـي يقـع فيــه تاريـخ بـد ـ نشـاط الصنــدوق.  | الربع أو ربع سنوي                     |

مندوق الإنماء ربية المطاع التراماء ويت المطاع

| صف سنوي                  | مـدة سـتة أشـهر مـن كل سـنة ماليـة تنتهـي في اليـوم الأخير مـن شـهر يونيـو وديسـمبر مـن كل<br>عـام.  |  |
|--------------------------|--|--|
| لظروف الاستثنائية        | يقصـد بهـا الحـالات التـي يعتقـد مديـر الصنـدوق أنـه في حـال حدوثهـا مـن الممكـن أن تتأثـر أصـول<br>الصنـدوق سـلباً بشـكل غير معتـاد نظـراً لعـدة عوامـل اقتصاديـة و/أو سياسـية و/أو تنظيميـة.   |  |
| لأطراف ذوو العلاقة       | مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن.<br>أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن.<br>المطور والمكتب الهندسي.<br>مدير الأملاك.<br>المقيم المعتمد.<br>مراجع الحسابات.<br>مجلس إدارة الصندوق.<br>أعضاء مجلـس الإدارة أو أي مـن المديريــن التنفيذيــن أو الموظــفين لــد، أي مــن الأطــراف ذوي<br>العلاقــة.<br>أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته (5 %) من صافي أصول الصندوق.<br>أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم. |  |
| غرار صندوق عادى          | يعنــي قــراراً يتطلــب موافقــة مــالكي الوحــدات الذيــن تمثــل نســبة ملكيتهــم أكثر مــن 50 % مــن<br>مجمــوع الوحــدات الحــاضر ملاكهــا في اجــتماع مــالكي الوحــدات ســواءً أكان حضورهــم شـخصياً أم<br>وكالــة أم بواســطة وســائل التقنيــة الحديثــة.   |  |
| غرار صندوق خاص           | يعنـي قـراراً يتطلـب موافقـة مـالكي الوحـدات الـذي تمثل نسـبة ملكيتهـم 75% أو أكثر مـن مجموع<br>الوحـدات الحـاضر ملاكهــا في اجـتماع مـالكي الوحـدات ســواءً أكان حضورهــم شـخصياً أم ممثــلين<br>بوكيـل أم بواسـطة وسـائل التقنيـة الحديثـة.  |  |
| عبلغ الاشتراك            | يعني المبلغ الذي يساهم به مالك الوحدات عند الاشتراك في الصندوق.  |  |
| لاشتراك العيني           | يعني الاشتراك في الصندوق من خلال مساهمات عينية – غير نقدية .   |  |
| عالك الوحدات             | أي مستثمر يستثمر في الصندوق ويمتلك وحدة أو أكثر في الصندوق.  |  |
| لدخل من التشغيل          | يقصـد بــه صـافي الدخــل مضافــاً إليــه الإهلاك والإطفـاءات والخســائر الــرأس ماليــة الناتجــة عــن<br>بيــع الأصــول العقاريــة، بعــد خصــم المكاسـب المترتبـة على بيــع الأصــول العقاريــة مخصومـاً منهــا<br>إيــرادات الفوائــد.  |  |
| كاليف التمويل            | التكاليـف التـي تفـرض على الصنـدوق خاصـة بالتمويـل المتوافـق مـع المعـايير والضوابـط الشرعيـة<br>حسـب أسـعار السـوق السـائدة.  |  |
| لشركة ذات الغرض الخاص    | تعنـي شركـة شـخص واحـد ذات مســؤولية محـدودة يتـم تأسيسـها مـن جانـب أمين الحفـظ لغـرض<br>حفـظ وتملـك أصـول الصنـدوق.  |  |
| اريخ الإدراج             | تاريخ إدراج الوحدات في السوق وإتاحتها للتداول.   |  |
| غريبة التصرفات العقارية  | تعنـي الضريبـة التـي يتـم فرضهـا على جميـع التصرفـات العقاريـة في المملكـة العربية السـعودية<br>بموجـب اللائحـة التنفيذيـة لضريبـة التصرفـات العقاريـة وأي تعـديلات عليها.   |  |
| لوحدات                   | تعنـي وحـدات الصنـدوق، وهـي حصـة مشـاعة تمثـل أصـول الصنـدوق التـي تمنـح للمسـتثمر حـق<br>المشـاركة في ملكيـة أصـول الصنـدوق على أسـاس نسـبي وفقـاً لعـدد الوحـدات التـي يمتلكهـا<br>في الصنـدوق.  |  |
| اريخ إتمام التخصيص       | (10) عشرة أيـام عمـل مـن تاريـخ انتهـاء فترة الطـرح، وهـو التاريـخ الـذي يقـوم فيـه مديـر الصندوق<br>إنهـاء عمليـة التخصيـص وإعلان عـدد الوحـدات المخصصة للمسـتثمرين.  |  |
| عترة الطرح               | سـيتم طـرح وحـدات الصنـدوق في تاريـخ 2022/10/30م وتسـتمر فترة الطـرح إلى 2022/11/07م<br>(والبالغـة (7) يـوم عمـل) قابلـة للتمديـد لـفترة مماثلـة بعـد إشـعار الهيئـة.  |  |
| لرسوم الحكومية           | الرسـوم الحكوميـة المفروضـة مـن قبـل الجهـات الحكوميـة ذات العلاقة مقابـل الخدمـات المقدمة،<br>وتتضمـن هـذه الرسـوم على سبيل المثـال لا الـحصر رسـوم البلديـة، ورسـوم التراخيـص والتصاريح.   |  |
| لفحص النافي للجهالة      | تعنــي الإجــراءات الواجبــة التــي يقــوم بهــا مديــر الصنــدوق بشـكل مبــاشر أو مــن خلال أطــراف<br>متخصصــة للتأكــد مــن الحقائــق المتعلقــة بالاســتثمارات لتجنــب المخاطــر والأخطـاء غير المتوقعــة<br>والواجــب تجنبهــا للتأكــد مــن سلامــة ووضــع الاســتثمارات مــن ناحيــة القيمــة والوضــع الفنــي<br>والقانــوني والاقتصــادي والتشــغيلي، وغير ذلــك.   |  |
| لريال أو الريال السعودي  | ريال سعودي، العملة الرسمية في المملكة العربية السعودية.  |  |
| ظام ضريبة القيمة المضافة | نظام ضريبة القيمة المضافة المطبق في المملكة العربية السعودية ولائحته التنفيذية وأي<br>تعديلات عليهما.  |  |

الإنصاء الاستثمار | عندوق الإنماء رين لفطاع التجزئة Aliama Retail ReiT Fund | aliama investment

| ظريبة القيمة المفافة  فريبة القيمة المفافة  فريبة القيمة المفافة  فريبة القيمة المفافة  فريبة القيمة المفافة  الشخاص الاعتبارية  التشائي للسلعة أو الخدمة  التشائي للسلعة أو الخدمة  التشائي للسلعة أو الخدمة  التشائي السلعة أو الخدمة  التشائي السلعة أو الخدمة  التشائي المسائية المسا |                               |  |  |
|---|-------------------------------|--|--|
| الأرضي البيضاء العمران العمران العمران المعارفية وغيرها من الكيانات الاعتبارية القائمة.  الأراضي البيضاء العمران المملكة العراق الحاهزة الاستخدام والمستوفية للمتطلبات النظامية، و يشمل ذلك العمران للمملكة الواستخدام والمستوفية للمتطلبات النظامية، و يشمل ذلك العمران المنشر القانون ومراجع والحسابات وغيرهم من المستشرارين المملكة المستشرارين المستشرارين المستشرارين المستشرارين المستشرارين المستشرارين المستشرات والإنسانية ولا إلى المستشرات والمستوفية المستشرارين المهنية الإليواء السياحة من المستشرات القانوني ومراجع والحسابات وغيرهم من المستشرارين المهنيين الذين يعينهم وزارة السياحة من المملكة العربية السعودية.  وزارة السياحة من المملكة العربية السعودية.  وزارة السياحة من المملكة العربية السعودية.  المنقرة بوضية بوضية ومن خدمات الضيافة مدفوعة الأجر، تؤجر وحداتها وتمنف بالنجوم. كن هذا المكان فندماً أواني وحدة سكنية أخرب تؤجر وحداتها وتمنف بالنجوم. ويضع التغيير المهم فرب أهدان الضيادية أو طبيعته أو فئته.  التغيير الخرب فد يكون له الثير سيب وجوهراب علم مالكي الوحداث أو على حقوفهم فيما التغيير الذي في من جرجة المخلولية المنافقية والمنتبين المنافقية والمنتبين المنافقية والمنتبين المنافقية والمنتبين المنافقية والمنتبين المنافقية والمنتبين المنافقية والمنافقية والمنافقية والمنافقية والمنافقية والمنافقية والمنافقية والمنتبين المنافقية والمنتبين المنافقية والمنافقية والم | ضريبة القيمة المضافة          | شراؤهـا وبيعهـا مـن قبـل المنشــاّت، مـع بعـض الاســتَثناءات كما تفــرض ضريبــّة القيمــة المضافــة<br>في كل مرحلـة مـن مراحـل سلسـلة الإمـداد، ابتـداءً مـن الإنتـاج ومـروراً بالتوزيـع وحتــ مرحلــة البيـع  |  |
| العقبارات الطبوبا البيطاعة العقبارات الطمورة والجهزة الاستخدام والمستوفية للمنظلبات النظامية، و يشمل ذلك العقبارات المنحقية، والسكنية، والتجارية والمستوفية المنظلبات النظامية، و يشمل ذلك شخص يملك ما نسبته (5 %) أو أكثر من وحدات الصندوق. والزراعية، وغيرها. المستشراوي المستشرا الفاتوني ومراجعو الحسابات وغيرهم من المستشرارين المهنيين الذين يعينهم، مدير الصندوق. وزارة السياحة في المملكة العربية السعودية. ووزارة السياحة في المملكة العربية السعودية. والزراعية وزارة السياحة من المملكة العربية السعودية. وزارة السياحة منابل أجر, سواء كان هذا المكانى المنقبة أخرى تؤجر وحداتها وتصنف بالنجوه. كان هذا المكانى فندقاً أو أبن وحدة سكنية السياح مقابل أجر, سواء كان هذا المكانى المنتدوق أو أبن وحدة سكنية السياح مقابل أجر, سواء التغيير المهم في أهداه الصندوق أو طبيعته أو فئته. التغيير المهم في أهداه الصندوق أو طبيعته أو فئته. التغيير الدي قد يرا الطوعي لمجر المنادوق من منصب مدير الصندوق. أو سنجيت التغيير الأسب وأب تغيير بقوب إن المعاند إلى أن المعاند إلى أن المندوق. أو سنجيت أن المنادوق. أو سنجيت أن المنادوق. أو أبن تابع لأب المندوق. أو أبن تابع لأب من مناد المندوق. أو أبن تابع لأب منهما. أمن أمول الصندوق. أو أبن تابع لأبن منهما. أمن أمول الصندوق. أبن تغيير يقوب إن المنادة المندوف. أن أمن أمول الصندوق. أبن تغيير في أن  | الأشخاص الاعتبارية            |  |  |
| المعقارات الكبير المندقية، والسكنية، والتجارية والمناغية، والراعية، وغيرها.  المستشارون الموحدات الكبير المستشار القانوني ومراجع و الحسابات وغيرهم عن المستشارين المهنيين الذين يعينهم مرير المندوق.  وزارة السياحة وزارة السياحة في المملكة العربية السعودية.  وزارة السياحة وزارة السياحة في المملكة العربية السعودية.  المنادق وهو مشأة تقدم خدمات الطيافة مدفوعة الأجر، تؤجر وحداتها وتصنف بالنجوي.  كل مرقى يوفر خدمة المبيت بصورة رئيسية، أو أبي وحدة سكنية السياح مقاب أجر، سواء كان هذا المكان فندماً أو أبي وحدة سكنية السياح مقاب أجر، سواء التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.  التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.  التغيير المساعد بكون له تأثير مبر درجة المخاطر المندوق.  التغيير الأسلوب بكون له تأثير من حرج مناصول الصندوق أو عام حقوقهم فيما أشخاب الطوعي لمدير الصندوق.  أب تغيير يؤدم في المعالد المندوق من منصب مدير الصندوق أو أب عضو من أصل المندوق.  أب تغيير يؤدم في المعالد المندوق من قاص الصياد المندوق. أب تغيير يؤدم بأن الإذا المعتاد إلى أن يادة المخطوب أن أم المعتاد إلى أن المعتاد إلى الناسة والمناس المندوق.  أب تغيير يؤدم في المعالد المندوق من قاص المندوق أب مناصد والمنادوق.  أب تغيير في تازيخ استخاق أو إنها المناس المناس المندوق.  أب تغيير في تأزيخ المناس والمناس المناس المناس المناس المناس المندوق.  أب تغيير في تأزيخ المناس المناس المناس المناس المناس بعد انتهاء مدة العقد أو الحق.  عقود يتم بموجها شراء مقبوق الانتفاع بالعقار لمدة إمنا المناس بعد انتهاء مدة العقد أو الدو.  عشرة (10) ريالات سعودية.  السندات لأمر مناس أحبد التشارين المضدر لا عاضاء مدة العقد أو الدو.  مناس أب أب أب أب أب أب أب المناس المناس المناس الكبار في المصدر 1-أضاء محلس الإدارة وكبار التنفيذين المصدر 1-أضاء محلس الإدارة وكبار التنفيذين المصدر 1-أضاء محلس الإدارة مناس المشرار الهم في القفرات السابقة 1-أب شركة يسبطر عليها أب من الأشادان المشار الهم من المناس السابقة 1-أب شركة يسبطر عليها أب من الأشادين المشار إليهم من من من أنا الأسم المناس المنار إدامة.  | الأراضي البيضاء               |  |  |
| المستشارون السياحة في المستشار القانـوني ومراجعـو الحسابان وغيرهـم من المستشارين المهنـيين الذيـن يعينهـم وزارة السياحة في المملكة العربية السعودية. وزارة السياحة في المملكة العربية السعودية. المناحق الفندق هو منشأة تقدم خدمات الضيافة مدفوعة الأجر، تؤجر وحداتها وتصنف بالنجوه. على مرفـق يوفـر خدمة المبيت بهــورة رئيســية، أو أبي وحدة سخنية السياح مقابـل أجر، سواء مرفق الإيواء السياحية السياح مقابـل أجر، سواء التغيير المهم في أهدف العندوق أو طبيعته أو فئته. التغيير المهم في أهدف العندوق أو طبيعته أو فئته. التغيير المهم في أهدف العندوق أو طبيعته أو فئته. التغيير المهم في أهدف العندوق أو طبيعته أو فئته. التغيير المهم في أهدف العندوق أو طبيعته أو فئته. التغيير الدي قد يكون له تأثير سليب وجوهري علم مالكي الوحدات أو علم حقوقهـم، فيما التغيير الأساسي المتعلم المن المعتقد أو المتعدوق. التغيير الدي يكون أن تأثير في درجة المخاطر للصندوق. أم تغيير يقدم بن المعتاد إلى أن يعدم الكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق. أم تغيير يقدم بن المعتاد إلى أن يعدم الكي المندوق. أم تغيير ينه من المعتاد إلى المدفوعات الأدر، التبن تسدد من أصول الصندوق. أم تغيير ينه من المعتاد إلى المدفوعات الأدر، التبن تسدد من أصول الصندوق. أم تغيير ينه المتفاق أو أب تابع لاب من هما. أب تغيير لا يقع فمن التغييرات الأساسي. أب تغيير لا يقع فمن التغييرات الأساسي. أب يندة إرمالي فيمة أمول السندوق. التغيير غير الأساسي. أب يندي أرم الرب من عمل. المسارة الأمران السابقة الأسلىك الأصدر كانه أن أمريل مساهمات الكيار في المصدرة أو الحق المساهمين الكبار في المُصدرة أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذين للمصدر الأطلاع. مراد المشارات المشارات المساهمين الكبار في المصدرة أو أمراء الأشخاص من منذ المشرات المسارة والمشارات السابقة الأساس من منذ الإسام من المشرات المشرات المشرات المشارات المشارات المسامين الكبار في المشرات المشارات المشارات المشارة والمشارات السابقة على المسامين الكبار في المشرات المشارات المشارة والمشارات المشارة المشارات السابقة على المسامين الكبار في المشرات المشارك المشارات المشارك | عقارات مطورة تطويراً إنشائياً |  |  |
| وزارة السياحة وزارة السياحة في المملكة العربية السعودية. وزارة السياحة في المملكة العربية السعودية. الفنادق الفندق هو منشأة تقدم خدمات الضيافة مدفوعة الأجر، تؤجر وحداتها وتمنف بالنجوه. مرفق الإيواء السياحي كل مرفق يوضر خدمة المبيت بصورة رئيسية، أو أبي وحدة سكنية للسياح مقابل أجر، سواء كان هذا المكان فندقاً أو أبي وحدة سكنية أخرب الأغراض نفسها، وابي خدمات مساندة. وقصد به أبي من الحالات الآثية: التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته. التغيير الدي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري علم مالكي الوحدات أو علم حقوقهم فيما التغيير الدي يؤدي في أن المدير الصندوق من منسب مدير الصندوق. أب تغيير يؤدي في المعتدول، المدووعات من منسب مدير الصندوق. أب تغيير يؤدي في المعتدول، المن يعيد ماكب الصدات القطرة من مشاركتهم في الصندوق. أب تغيير يؤدي في المناحة إلى المنوع المنوعات من أصول الصندوق. أب تغيير يؤدي في المناحة إلى المنوع المنوع المنود والمناحوق. أب تغيير يؤدي في أله الإيادة المدفوعات الأجراب التنب تسدد من أصول الصندوق. أب تغيير يؤدي في أن المناحة إلى المنوع المنوع المناحق. أب تغيير يؤدي في أن المناحق أو إنهاء الصندوق. أب تغيير يؤدي في أن المنوع المنوع المنوع المنوع المنوع. أب تغيير أن الزيخ استقاق أو إنهاء الصندوق. أب تغيير يؤدي في أن أن المناحق المناحق. أب تغيير يؤدي أن المنوع من منسب المنوب المناحق. أب تغيير يؤدي أب النبي المناحة المناحق. أب تغيير يؤدي أن النبيات الساسية. مقود يتم بموجبها شراء حقوق الانتفاع بالعقار لمدة زمنية محددة ولا يترتب عليها اكتساب مقوق المنفعة عقود يتم بموجبها شراء حقوق الانتفاع بالعقار لمدة زمنية محددة ولا يترتب عليها اكتساب ملا معابر التفير التفرين المصرد إداء أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذين للصحر وأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذين المصرد أعضاء مجلس المساحد عاب أم قرباء الأشخاص من المشار لهم من المقران السابقة 8- الشخاص الدابي يتصرفون بالاثماق معا ويمتلكون مجتمعين 8% أو اكتر المناحة الشاحال الدن يتصرفون بالاثماق معا ويمتلكون مجتمعين 8% أو اكتر   | مالك الوحدات الكبير           | شخص يملك ما نسبته (5 %) أو أكثر من وحدات الصندوق.  |  |
| الفنادق الفندة هو منشأة تقدم خدمات الشيافة مدفوعة الأجر، تؤجر وحداتها وتصنف بالنجوم. كل مرفق الإيواء السياحي كل مرفق الويواء السياحي كان هـذا المكان فندقـاً أو أب وحدة سكنية أحرب تؤدب الأغراض نفسها، وأب خدمات مساندة. يقصد به أب من الحالات الآلية: التغيير المهم فها أهداف الصندوق، أو طبيعته أو فئته. التغيير المهم فها أهداف الصندوق، التغيير المهم فها أهداف الصندوق، أو طبيعته أو فئته. يتغلق بالصندوق. التغيير الذب يكون له تأثير شب درجة المخاطر للصندوق، أو على حقوقهـم فيما التغيير الأساسي التغيير الأدب يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق، المندوق، أن يغيير يؤدب في المعتدا إلى أن يعيد مالكب الوحدات النظر من مشاركتهم في المتدوق. أب تغيير يؤدب أو إلى إدادة المحفوعات من أصول الصندوق، أب تغيير يؤدب أو المندوق أو أب تابع لأبي منهما. أب تغيير يزيد بشكل جوهرب أنواع المدفوعات الأخرب التب تسدد من أصول الصندوق. أب تغيير يزيد استكل جوهرب أنواع المدفوعات الأخرب التب تسدد من أصول الصندوق. أب تغيير يزيد استكل جوهرب أنواع المدفوعات الأخرب التب تسدد من أصول الصندوق. أب تغيير يزيد استكل جوهرب أنواع المدفوعات الأخرب التب تسدد من أصول الصندوق. التغيير غير الأساسي أب تغيير لا يقع ضمن التغييرات الأساسية. التغيير غير الأساسي من الريز استدق أول الماء حقوق الاتفاع بالعقار لمدة زمنية محددة ولا يترتب عليها اكتساب عشرة (10) ريالات سعودية. عشرة (10) ريالات سعودية. المستفيد في تأريخ لم يتن يتضمن بيانات نص عليها النظام، يتعهد محرزه بدفع مبلغ معين السندان للتعيين بمجرد الطلاع. عشرة (10) ريالات سعودية. المستفيد في تأري أب شخص غير تأيج للـ1- تابعين للمصحر 2-المساهمين الكبار في المصدر 5-أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين لنامت مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين لنامت مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصر المساهمين الكبار في المشرار المشار المنهن المشار المنفر من الشخاص من الشخارة المشرائية 10 الشخاص الدب المساهمين الكبار في المشران المشران المشرائي من الأشخاص من المشرار الميهن الكبار في المشران المشران المنابق من الشخاص المن الأرادية. الأشخاص الدب المساهمين الكبار في المشران المشرائي من الأشخاص من المثران الشابقة 8- الأشخاص الدب يتصدم عليها أبي من الأشخاص المشرار الميد من الشخاص من المثران المراد إدراجها.   | المستشارون                    |  |  |
| مرفق الإيواء السياحي كل مرفق بوفـر خدمـة المبيـت بصـورة رئيســية، أو أب وحدة سكنية السياح مقابـل أجر، سـواء يقصد به أب من الحالات الآتية:  التغيير المهم فب أهداف الصندوق أو طبيعته أو مثته.  التغيير المهم فب أهداف الصندوق أو طبيعته أو مثته.  التغيير الذب قد يكون له تأثير سلبب وجوهـرب على مالكي الوحدات أو على حقوقهـم فيما التغيير النسحاب الطوعي لم درجة المخاطر للصندوق.  التغيير الأب يكون له تأثير سلبب وجوهـرب على مالكي الوحدات أو على حقوقهـم فيما التغيير الأب يكون له تأثير سلبب وجوهـرب على مالكي الوحدات أو على حقوقهـم فيما التغيير الأب يكون له تأثير من منصب مدير الصندوق.  أب تغيير يؤدب إلى زيادة المحقوعات من أصول الصندوق إلى مدير الصندوق. أب تغيير يؤدب إلى زيادة المحقوعات من أصول الصندوق إلى مدير الصندوق. أب تغيير يؤدب إلى زيادة المحقوعات الأب تابع بي من منعما.  أب تغيير يؤدب إلى إلى المحقوعات التب تسدد من أصول الصندوق. أو أب عضو من التغيير في تاريخ السنداق أق إلياء الصندوق.  أب حالات أخرى تقررها الهيئة من حين الأخر وتبلغ بها مدير الصندوق.  أب حالات أخرى تقررها الهيئة من حين الأخر وتبلغ بها مدير الصندوق.  أب تغيير كايم بوحبهـا شراء حقوق الانتفاع بالعقار لمدة زمنيـة محددة ولا يترتب عليهـا اكتساب عمود. المندوق.  الملكبة الأصول التب ستعود ملكيتهـا للمالـك الأصل بعد انتهـاء مدة الو الحق. معين ينضمن بيانات نص عليهـا النظام، يتعهد محرره بدفع مبلغ معين ينضمن بيانات نص عليهـا النظام، يتعهد محرره بدفع مبلغ معين المصدر و أب المسافية من المنصدر و أب أضاء مبلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر 1-المساهمين الكبار في المصدر 6-أب أمراء المشار الهم في المفران السابقة 7- أب شكة يسيطر عليهـا أب من المشار اليهـم في المفران السابقة 8- الأشخاص الذين يتصرفون بالانفاق معا ويمتلكون مجتمعين 5 % أو أكثر المؤدات المراح المناد إدراجهـا.  | وزارة السياحة                 | وزارة السياحة في المملكة العربية السعودية.   |  |
| كان هـ ذا المـكان فندقــ أو أي وحدة سكنية أخرى تؤدي الأغراض نفسها، وأي خدمات مساندة.  يقصد به أي من الحالات الآتية:  التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.  يتعلق بالصندوق.  يتعلق بالصندوق.  التغيير الذي يكون له تأثير ضب درجة المخاط للصندوق.  التغيير الذي يكون له تأثير مب درجة المخاط للصندوق.  التغيير الذي يكون له تأثير مب درجة المخاط للصندوق.  أب تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق.  أب تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يتعلق المدفوعات من أصول الصندوق أو أب عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أب تأبي لأي منهما.  التغيير الأساسي أن تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يادة المدفوعات من أصول الصندوق.  أب تغيير يؤدي إن المندوق من ألوع المدفوعات التن نسد دم أصول الصندوق.  أب تغيير يزيد بشكل جوهرب أنواع المدفوعات الأخرى الاتن تسدد من أصول الصندوق.  أب تغيير إن السندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.  التغيير غير الأساسي أمن أدرى تقررها الهيئة من حين لأخر وتبلغ بها مدير الصندوق.  أب حالات إدارة أن المعالية الأصول التندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.  أب تأيير لا يقع ضمن التغييرات الأساسية.  أب علية الأسول التب سعودية.  مقوق المنفعة  مشرة (10) ريالات سعودية.  مثر أرا) ريالات سعودية.  السندات لأمر  مث مدرر وفقا الشكل معين يتضمن بيانات نص عليها النظام، يتعهد مدرره بدفع مبلغ معين المسادور وكبار التنفيذين للمصدر 2-المساهمين الكبار في المصدر 5-أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذين للمصدر 1-أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذين للمصدر 1-أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذين للمصدر 1-أعضاء مجلس الإدارة عبل المشارات السابقة 8-الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق معا ويمتلكون مجتمعين 5 % أو أكثر من من مئة الأسهم المراد إدراجها.   | الفنادق                       | الفندق هو منشأة تقدم خدمات الضيافة مدفوعة الأجر، تؤجر وحداتها وتصنف بالنجوم.   |  |
| التغيير المهم، مُن أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته. التغيير الكرب قد يكون له تأثير سلبي وجوهرب على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما التغيير الذي يكون له تأثير سلبي وجوهرب على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما التغيير الذي يكون له تأثير سلبي وجوهرب على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما التغيير النسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق. الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق أو أبي عضو من أبي عليير يؤدب فرب إلى إدارة المدفوعات الناس المديد قل المندوق أو أبي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أبي تابع لأبي منهما. أم تغيير يؤدم فوتاً جديداً من المدفوعات التي تسدد من أصول الصندوق. أم تغيير يؤيد بشكل جوهرب أنواع المدفوعات الأخرى التب تسدد من أصول الصندوق. التغيير في التنيز أبيد استحقاق أو إنهاء الصندوق. أم تغيير لا يقع ضمن التغييرات الأساسية. أم حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لأخر وتبلغ بها مدير الصندوق. عقود يتم بموجبها شراء حقوق الانتفاع بالعقار لمدة زمنية محددة ولا يترتب عليها اكتساب عقود يتم بموجبها شراء حقوق الانتفاع بالعقار لمدة زمنية مددة أو الدق. عشرة (10) ريالات سعودية. عشرة (10) ريالات سعودية. عشرة (10) ريالات سعودية. المستفيد في تاريخ معين يتضمن بيانات نص عليها النظام، يتعهد محرزه بدفع مبلغ معين المصدرد الطلاع. المستفيد في تاريخ معين أو قابل للتعيين بمجرد الاطلاع. المستدين أي شخص غير تابع للدا- تابعين للمصدرد (2-المساهمين الكبار في المصرد (5-أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذين للمصدرد أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذين للمصدرد أمي أمرباء المشخاص المشار الهم، من الفقرات السابقة 8- الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق معا ويمتلكون مجتمعين 5 % أو أكثر المن من فئة الأسهم المراد إدراجها.  | مرفق الإيواء السياحي          | كل مرفـق يوفـر خدمـة المبيـت بصـورة رئيسـية، أو أي وحـدة سـكنية للسـياح مقابـل أجـر ، سـواء<br>كان هـذا المـكان فندقـاً أو أي وحـدة سكنية أخـر ى تـؤدي الأغـراض نفسـها، وأي خدمـات مسـاندة.  |  |
| حقوق المنفعة عقود يتم بموجبها شراء حقوق الانتفاع بالعقار لمدة زمنية محددة ولا يترتب عليها اكتساب الملكية للأصول التي ستعود ملكيتها للمالك الأصلي بعد انتهاء مدة العقد أو الحق.  عشرة (10) ريالات سعودية.  صك محرر وفقا لشكل معين يتضمن بيانات نص عليها النظام، يتعهد محرره بدفع مبلغ معين للمستفيد في تاريخ معين أو قابل للتعيين بمجرد الاطلاع.  تعني أي شخص غير تابع للـ 1- تابعين للمُصدِر 2-المساهمين الكبار في المُصدِر 3-أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمُصدِر 4-أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمُصدِر 5-أعضاء اللشخاص المساومين الكبار في المُصدِر 5-أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمُسدِر 5-أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمُسدِر 5-أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمُسدِر 5-أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمُسرِر 5-أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذين كرد المساهمين الكبار في المُصدِر 5-أعن أقرباء للأشخاص المشار الهم في الفقرات السابقة 8- الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق معا ويمتلكون مجتمعين 5 % أو أكثر من فئة الأسهم المراد إدراجها.   | التغيير الأساسي               | التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته. التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته. يتعلق بالصندوق. يتعلق بالصندوق. التغيير الذي يكون له تأثير سلبي وجوهـري على مالكي الوحـدات أو على حقوقهـم فـيما التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق. الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق. أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق. أي تغيير يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصـول الصندوق إلى مديـر الصنـدوق أو أي عضـو من أعضاء مجلس إدارة الصنـدوق أو أي تابع لأي منـهما. أي تغيير يقدم نوعاً جديداً من المدفوعات التي تسدد من أصول الصندوق. أي تغيير يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدد من أصول الصندوق. التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق. زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما. |  |
| الملكية للأصول التـي ستعود ملكيتهـا للّمالـك الأصلي بعد انتهـاء مدة العقد أو الحـق.  عشرة (10) ريالات سعودية.  صك محـرر وفقا لشكل معين يتضمن بيانـات نص عليهـا النظام، يتعهـد محـرره بدفع مبلـغ معين المستفيد في تاريـخ معين أو قابل للتعيين بمجـرد الاطلاع.  تعنـي أي شخص غير تابع للـ 1- تابعين للمُصدِر 2-المساهمين الكبار في المُصدِر 3-أعضاء مجلـس الإدارة وكبـار التنفيذيـن للمُصدِر 4-أعضاء مجلـس الإدارة وكبـار التنفيذيـن للمُصدِر 4-أعضاء مجلـس الإدارة وكبـار التنفيذـين للمُصدِر 5-أعضاء مجلـس المساهمين الكبـار في المُصدِر 5-أعضاء مجلـس المساهمين الكبـار في المُصدِر 5-أعناء المساهمين الكبـار في المُصدِر 5-أي أقربـاء للأشـخاص الجمهور المشار لهم في الفقـرات السابقة 8- الأشخاص الذيـن يتصرفـون بالاتفـاق معـا ويمتلكـون مجتمـعين 5 % أو أكثر مـن فئـة الأسـهـم المـراد إدراجهـا.  | التغيير غير الأساسي           | أي تغيير لا يقع ضمن التغييرات الأساسية.  |  |
| السندات لأمر طك محرر وفقا لشكل معين يتضمن بيانات نص عليها النظام، يتعهد محرره بدفع مبلغ معين للمستفيد في تاريخ معين أو قابل للتعيين بمجرد الاطلاع.  تعني أي شخص غير تابع للـ 1- تابعين للمُصدر 2-المساهمين الكبار في المُصدر 3-أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمُصدر 5-أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمُصدر 5-أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمُسدر 5-أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين لـ حص المساهمين الكبار في المُصدر 5-أي أقرباء للأشخاص المشار لهم في الفقرات السابقة 7- أي شركة يسيطر عليها أي من الأشخاص المشار إليهم في الفقرات السابقة 8- الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق معا ويمتلكون مجتمعين 5 % أو أكثر من فئة الأسهم المراد إدراجها.  | حقوق المنفعة                  |  |  |
| المستفيد في تاريخ معين أو قابل للتعيين بمجرد الاطلاع.  تعنـي أي شخص غير تابع للـ 1- تابعين للمُصدِر 2-المساهمين الكبار في المُصدِر 3-أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذين للمُصدِر 4-أعضاء مجلَس الإدارة وكبار التنفيذيين للمُصدِر 5-أعضاء مجلـس الإدارة وكبار التنفيذين للمُصدِر 4-أعضاء مجلَس الإدارة وكبار التنفيذين الأشخاص مجلـس الإدارة وكبار التنفيذين لـدى المساهمين الكبار في المُصدِر 6-أي أقرباء للأشخاص المشار لهم في الفقرات السابقة 7- أي شركة يسيطر عليها أي من الأشخاص المشار إليهم في الفقرات السابقة 8- الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق معا ويمتلكون مجتمعين 5 % أو أكثر   | سعر الطرح الأولي              | عشرة (10) ريالات سعودية.   |  |
| الإدارة وكبار التنفيذيّن للمُصدِر 4-أعضَاء مجلَّسُ الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعينَ المُصدِر 5-أعضاءُ<br>مجلَّس الإدارة وكبار التنفيذيين لـدى المساهمين الكبار في المُصدِر 6-أي أقرباء للأشخاص<br>المشار لهـم في الفقرات السابقة 7- أي شركة يسيطر عليها أي من الأشخاص المشار إليهم<br>في الفقرات السابقة 8- الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق معا ويمتلكون مجتمعين 5 % أو أكثر<br>من فئة الأسهم المراد إدراجها.   | السندات لأمر                  |  |  |
| العمليات قصيرة الأجل هي أي عملية أو منتج بشروط سداد أو عائد تقل عن عام واحد.  | الجمهور                       | الإدارة وكبار التنفيذيّين للمُصدر 4-أعضاء مجلسٌ الإدارة وكبار التنفيذّيين لتابعين المُصدر 5-أعضاءُ<br>مجلـس الإدارة وكبـار التنفيـذَيين لـدى المسـاهمين الكبـار في المُصـدِر 6-أي أقربـاء َللأشـخاص<br>المشـار لهـم في الفقـرات السـابقة 7- أي شركـة يسـيطر عليهـا أي مـن الأشـخاص المشـار إليهـم<br>في الفقـرات السـابقة 8- الأشـخاص الذيـن يتصرفـون بالاتفـاق معـا ويمتلكـون مجتمـعين 5 % أو أكثر  |  |
|   | العمليات قصيرة الأجل          | هـِي أي عملية أو منتج بشروط سداد أو عائد تقل عن عام واحد.  |  |

الإنصاء الاستثمار مندوق الإنماء ربت لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund alinma investment

### دليل الصندوق:

| المركز الرئيسي: برج العنود الجنوبي - 2<br>طريق الملك فهد، حي العليا، الرياض<br>ص.ب. 55560 الرياض 11544<br>المملكة العربية السعودية<br>هاتف: 96612185999 +<br>فاكس: 966112185900  | شركة الإنماء للاستثمار الإنماء للاستثمار alinma investment | مدير الصندوق ومدير الطرح                       |
|--|--|--|
| المركز الرئيسي: طريق العروبة، البيوت المكتبية<br>صندوق بريد 92350 الرياض 11653<br>المملكة العربية السعودية<br>هاتف:966114942444<br>فاكس: 966114944266<br>الموقع الالكتروني: www.nomwcapital.com.sa                       | شركة نمو المالية للاستشارات المالية                        | أمين الحفظ                                     |
| الرياض، المملكة العربية السعودية، حي المصيف،<br>طريق الملك عبد العزيز، صندوق بريد رقم (92630)<br>رمز بريدي (11663)<br>هاتف:966114554444<br>الموقع الالكتروني: www.ashaad.com   | شرکة أشاد  |  |
| الرياض، المملكة العربية السعودية، حي العليا –<br>شارع أبي المظفر المبارك. صندوق بريد رقم (52660)<br>رمز بريدي (11573)<br>الموقع الإلكتروني: www.seera.sa   | شركة سيرا للضيافة<br><b>O</b>                              | مدير الأملاك/مدراء الأملاك/<br>المشغل/المشغلين |
| الرياض، المملكة العربية السعودية، طريق العليا -<br>صندوق بريد رقم (69290) رمز بريدي (11547)<br>الموقع الإلكتروني: www.rafal.com.sa   | شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري                        |  |
| جراند تاور طريق الملك فهد، حي المحمدية، الرياض<br>ص.ب 85453، الرياض 11691<br>الهاتف: 0119629144<br>البريد الإلكترونب: info@lyca.com.sa   | شركة اللحيد واليحيم محاسبون قانونيون (LYCA)                | مراجع الحسابات                                 |
| مبنی ۷۰۱۰، الدور الأول، مكتب ۱۰۸<br>الریاض، المحمدیة شارع التخصصی<br>الریاض ۱۲۳۱۲<br>برچ هید کوارتر بزنس بارك، الدور ۱۸، مكتب ۱۸۰۸<br>حی الشاطمئ، طریق الکورنیش<br>جدة ۲۳۵۱۱ – ۷۳۳۳<br>البرید الإلکترونی: info@knp.legal | شركة خالد نصار وشريكه للمحاماة والاستشارات القانونية       | المستشار القانوني                              |
| الرياض المملكة العربية السعودية<br>مجمع الفيصلية الدور السادس<br>هاتف:721606112935127<br>البريد الإلكترونب: Riyadh@valustrat.com   | شركة خبير التثمين للتقييم العقارب  ValuStrat               | دراسة الجدوب                                   |
| الرياض طريق الملك عبد الله<br>ص.ب 11585-62244<br>الهاتف:0112178999<br>الفاكس:0112933977  | شركة أولات وشريكه للتقييم العقارب                          |  |
| مبنۍ الزاهد ، الدور الخامس ، مكتب 22<br>3127 حص السلامة<br>جدة 23524 - 6488<br>المملكة العربية السعودية<br>info@sa-abaad.com   | شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقار ي                | المقيمين العقاريين                             |
| طريق الملك فهد حي القيروان مبنى رقم 7022<br>ص.ب. 4514.13534<br>الرياض المملكة العربية السعودية<br>Info@makeemq.sa بريد الكتروني:   | شركة مكين القيمة للتقييم العقاري                           |  |

| المركز الرئيسي: برج العنود الجنوبي - 2<br>طريق الملك فهد، حي العليا، الرياض<br>ص.ب. 55560 الرياض 11544<br>المملكة العربية السعودية<br>هاتف: 96612185999<br>فاكس: 966112185900                  | شركة الإنماء للاستثمار الإنماء للاستشمار الإنماء للاستشمار alinma investment  |                      |
|--|---|----------------------|
| المركز الرئيسي: برج العنود الشمالي - 1<br>طريق الملك فهد، حي العليا، وحدة رقم 8، الرياض<br>2371 - 2170<br>المملكة العربية السعودية<br>هاتف: 96612185555 +<br>الموقع الالكتروني: www.alinma.com | مصرف الإنماء<br>مصرف الإنماء<br>alinma bank                                   | الجهات المستلمة      |
| طريق الملك فهد-حي المروج، وحدة رقم (1)،<br>الرياض، 122630 – 2743، المملكة العربية السعودية<br>هاتف: 0096611211600+<br>الموقع الإلكتروني: www.alrajhibank.com.sa                                | مصرف الراجحي  |                      |
| شارع أبي جعفر المنصور ، غرناطة<br>ص.ب. 22622 الرياض 11416،<br>العنوان الوطني: 2414 الرياض 13241-7279،<br>هاتف: 14013030 +964<br>الموقع الالكتروني: www.riyadbank.com                           | بنك الرياض<br>بنــك الرياض<br>Riyad Bank                                      |                      |
| مقر هيئة السوق المالية<br>طريق الملك فهد<br>ص.ب 87171 الرياض 11642<br>245-800<br>مركز الاتصال: 00966112053000<br>الموقع الإلكتروني: www.cma.org.sa   | هيئة السوق المالية<br>Q ميئة السوق المالية<br>Capital Market Authorby         | الجهة المنظمة        |
| مقر تداول السعودية<br>طريق الملك فهد<br>العليا 6897 وحده رقم: 15<br>الرياض 12211-3388<br>مركز الاتصال: 9600 (966) +<br>الموقع الإلكتروني: www.saudiexchange.sa                                 | تداول السعودية<br>تحاول السعودية<br>Saudi Exchange                            | السوق                |
| المركز الرئيسي: برج العنود الجنوبي - 2<br>طريق الملك فهد، حي العليا، الرياض<br>ص.ب. 55560 الرياض 11544<br>المملكة العربية السعودية<br>هاتف: 96612185999 +<br>فاكس: 966112185900                | شركة الإنماء للاستثمار<br>الإنماء للاستثمار<br>alinma investment              | المدير الإداري       |
| المركز الرئيسي: برج العنود الجنوبي - 2<br>طريق الملك فهد، حي العليا، الرياض<br>ص.ب. 65550 الرياض 11544<br>المملكة العربية السعودية<br>هاتف: 96612185999 +<br>فاكس: 966112185900                | اللجنة الشرعية لدى شركة الإنماء للاستثمار الإنماء للاستشمار alinma investment | لجنة الرقابة الشرعية |

الإنماء الاستثمار | صندوق الإنماء رين لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund | alinma

### ملخص عن الطرح

| — 0 – 0 – 0                      |  |  |  |
|----------------------------------|--|--|--|
| نوع الصندوق                      | صنـدوق اسـتثمار عقـاري متـداول عـام مقفـل متوافـق مـع المعـايير والضوابـط الشرعيـة، ومؤسـس وفقـاً للائحـة<br>صناديـق الاسـتثمار العقـاري.  |  |  |
| عملة الصندوق                     | الريال السعودي.  |  |  |
| تاريخ تشغيل الصندوق              | <sub>r</sub> a2023 / 01 / 30   |  |  |
| درجة المخاطر                     | مرتفعــة (لمزيــد مــن التفاصيــل، يرجـــ مراجعــة المادة (10) مــن هـــذه الشروط والأحــكام والمتعلــق بـــ "مخاطــر<br>الاســتثمار في الصنــدوق").   |  |  |
| مدة الصندوق                      | (99) (سنة ميلاديـة) تبـدأ مـن تاريـخ الإدراج. وتكـون مـدة الصنـدوق قابلـة للتمديـد وفقـاً لتقديـر مديـر الصنـدوق بعـد<br>الحصـول علم موافقـة مـالكي الوحـدات ومجلـس إدارة الصنـدوق والهيئـة.   |  |  |
| حجم الطرح النقدي المستهدف        | (511,401,000) ريال سعودي.  |  |  |
| هدف الصندوق                      | يتمثل الهدف الاستثماري للصندوق في تحقيق توزيعـات نقديـة مستمرة وقابلـة للنمـو لمالكي الوحـدات وتنميـة<br>أصـول الصنـدوق مـن خلال الاسـتثمار المبـاشر في عقـارات مطـورة إنشـائياً ومـدرة للدخـل ويعتـزم الصنـدوق التركـز<br>بشـكل كـبير علم القطـاع الفندقــي والضيافــة والإيــواء الســياحي في اســتثماراته، قـد يســتثمر الصنـدوق بشـكل<br>جـزئي في مشـاريع التطويـر العقاريـة شريطــة أن لا تقـل موجـودات الصنـدوق المســتثمرة في أصــول مـدرة للدخـل<br>عــن (75 %).   |  |  |
| الحد الأدنى للاشتراك             | (50) وحـدة علم الأقـل بسـعر اشتراك يبلـغ (10) ريـالات سـعودية للوحـدة وبـإجمالي مبلـغ اشتراك لا يقـل عـن (500)<br>ريـال سـعودي، ولا ينطبـق ذلـك علم الاشتراك العينـي.  |  |  |
| قيمة الوحدات الأسمية             | عشرة (10) ريالات سعودية.   |  |  |
| أيام قبول طلبات الاشتراك         | سيتم طـرح وحـدات الصنـدوق في تاريـخ 2022/10/30م وتسـتمر فترة الطـرح إلى 2022/11/07م (والبالغــة (7) أيــام<br>عمـل) قابلـة للتمديـد لـفترة مماثلـة بعـد إشـعار الهيئـة.  |  |  |
| عدد مرات التقييم وتوقيته         | سيتم تقييم أصول الصندوق مرتين سنوياً وبالتحديد في 31 ديسمبر و30 يونيو من كل سنة ميلادية.   |  |  |
| سياسة توزيع الأرباح              | مع مراعـاة اتفاقيـات التمويـل التـي قـد يبرمهـا الصنـدوق، يسـتهدف مديـر الصنـدوق توزيـع الأربـاح مرتـان سـنوياً<br>علم الأقـل بحيـث لا تقـل التوزيعـات عـن (90%) مـن صـافي أربـاح الصنـدوق وتـَــون التوزيعـات في شـهر ينايـر و شـهر<br>يوليـو مـن كل سـنة ميلاديـة، باسـتثناء الأربـاح الرأسماليـة الناتجـة عـن بيـع أبي مـن أصــول الصنـدوق والتـي سـيعاد<br>اسـتثمارها في عقـارات (أصـول عقاريـة) مطـورة تطويـراً إنشـائياً وقابلـة لتحقيـق دخـل دوري وتـأجيري بهـدف زيـادة<br>حجـم الأصـول العقاريـة للصنـدوق.   |  |  |
| أتعاب مدير الأملاك/مدراء الأملاك | يتحمل الصندوق رسوم إدارة الأملاك بأسعار السوق السائدة والمنافسة وقت التعيين.   |  |  |
| رسوم الاشتراك                    | ע זפבר   |  |  |
| أتعاب إدارة الصندوق*             | يتـعين علم الصنـدوق أن يدفـع لمديـر الصنـدوق أتعـاب إدارة الصنـدوق تعـادل 9 % سـنوياً مـن صـافي الدخـل مـن<br>العمليـات وتدفـع بشكل نصـف سـنوي وتحتسب بنـاء علم اداء كل سـنة علم حِـدم علم أن لا تتجـاوز أتعـاب الإدارة<br>0.80 % مـن إجمالي أصـول الصنـدوق، كما أن لمديـر الصنـدوق الحـق بالتنـازل أو الحسـم لأي مـن المسـتحقات. وفي<br>حـال وجـود خسـارة في صـافي الدخـل مـن العمليـات فـإن مديـر الصنـدوق لـن يأخـذ أي رسـوم للإدارة لتلـك السـنة.  |  |  |
| رسوم الصفقات                     | يدفع الصندوق رسوم تعـاملات تعـادل (0.75 %) كحـد أقصہ مـن قيمـة كل عمليـة بيـع أو شراء لأصـل عقـاري تدفـع<br>لمديـر الصنـدوق وذلـك مقابـل قيامـة بالفحـص النـافي للجهالـة والتفـاوض وتكــون هـذه الرســوم مســتحقة بعــد<br>إتمـام الصفقـة مبـاشرة، مـع العلـم أن هـذه الرســوم لا تنطبـق علم المحفظـة التأسيسـية للصنــدوق.  |  |  |
| رسوم الحفظ                       | (100,000) ريـال سـعودـي سـنويا وقـد يطـرأ تغيير في الاسـعار لاحقـا علـم أن لا تتجـاوز مبلغ (300,000) ريال سـعودي<br>بحـد أقصم سـنوياً لأمين الحفـظ، وتدفـع علم دفعـتين نصـف سـنويـة (لـن يتـم خصـم سـوم الرسـوم الفعليـة وفقـاً<br>للاتفاقيـة المبرمـة مـع أمين الحفـظ).   |  |  |
| رسوم الخدمات الإدارية            | (150,000) ريال سعودي وتدفع علم دفعـتين نصـف سنوية لمديـر الصنـدوق كما أن لمديـر الصنـدوق الحـق بالتنـازل<br>أو الحسـم لأي مـن المسـتحقات.  |  |  |
| المصاريف الأخرى                  | سيتحمل الصندوق المصروفات والأتعاب الأخـرى وهــي المصاريـف المسـتحقة لأطـراف أخـرى يتعاملـون مـع الصندوق، وعلى سبيل المثال لا الحصر رسوم التأمين وأتعاب المستشارين والرسوم الحكومية وتكاليف أعضاء مجلس الإدارة ومنها السفر والإقامة الفعلية التـي يتكبدها كل عضو مستقل من الأعضاء بحسب التكلفة الفعلية في سبيل حضـور الاجتماعات (ويبلـغ الحـد الأعلى لنفقات السفر والإقامـة 2,000 ريـال سـعودي لـكل اجـتماع). وسيتحمل الصندوق جميـع الرسـوم التـي قد تفرض من الجهـات الرسـمية في المملكة العربية السـعودية نتيجـة لأداء الصنـدوق التزاماتــ بمقـتضى هــذه الشروط والأحـكام، كما يتحمـل الصنـدوق كافـة المصاريـف التسـويقية لمنتجاتــه وفقـاً لأفضـل عـروض التسـويق التـي يعتمدهـا مجلـس إدارة الصنـدوق. يشـار إلى أن مثل هـذه الرسـوم لا تدفـع لمديـر الصنـدوق ولا يمكـن تقديرهـا بشكل مسـبق، وسـيتم خصمهـا بنـاءً على المصروفـات الفعليـة والإفصـاح عـن ذلـك. على المصاريـف أو تنـازل عنهـا على أن لا تتجـاوز هـذه المصاريـف نسـبة (0.15). |  |  |

الإنماء للاستثمار | مندوق الإنماء رين لقطاع التوزاة Alinma Retail RelT Fund | alinma investment

| أتعاب مراجع الحسابات                             | (55,000) ريـال سعودي وقد يطـرأ تغـيير في الأسـعار لاحقـا علم أن لا تتجـاوز مبلـغ (100,000) ريـال سـعودي سـنـويـاً<br>بحــد أقصم. وتدفـع علم دفعـتين نصـف سـنويـة (لـن يتــم خصـم ســوم الرســوم الفعليــة وفقــاً للاتفاقيــة المبرمــة<br>مـع مراجـع الحسابات).  |  |  |
|--|---|--|--|
| رسوم التمويل                                     | يتحمل الصندوق رسوم التمويل بأسعار السوق السائدة والمنافسة وقت التمويل بالإضافة الم أتعاب ترتيبات<br>التمول التي يوافق عليها مجلس إدارة الصندوق والتي تستحق عند السحب الاول لمبالغ التمول والتي وافقت<br>عليها لجنة الرقابة الشرعية ومجلس إدارة الصندوق لتغطية تكاليف الصندوق.   |  |  |
| أتعاب المقيمين                                   | سـيعين الصنـدوق مقيـمين اثـنينَ أو أكثر مسـتقلَين لإجـراء عمليـات التقييـم لأصـول الصنـدوق مـرتين سـنوياً، بحيـث<br>تبلـغ أتعـاب المقيـمين جميعــاً (300,000) ريــال سـعودـي سـنوياً بحــد أعلى وتدفــع بشــكل نصـف سـنوـي (لــن يتــم<br>خصــم ســوـى الرســوم الفعليــة وفقــاً للاتفاقيــة المبرمــة مــع المقيـمين).  |  |  |
| رسوم إدراج الوحدات في السوق                      | (50,000) ريـال سـعودي تدفـع مـن قبـل الصنـدوق لصالـح السـوق مـرة واحـدة عنـد إدراج وحـدات الصنـدوق في<br>السـوق.  |  |  |
| رسوم استمرار الإدراج                             | (0.03 %) مــن القيمــة الســوقية للصنــدوق (بحــد أقصہ (300,000) ريــال ســعودي وبحــد أدنہ، (50,000) ريــال<br>ســعودي) تدفــع مــن قبــل الصنــدوق لصالــح الســوق ســنوياً.  |  |  |
| رسوم الرقابة السنوية من قبل<br>الهيئة            | يدفع الصندوق رسوم الرقابة من قبل الهيئة بمبلغ (7,500) ريال سعودي سنوياً.  |  |  |
| رسوم تحميل سجلات مالكي<br>الوحدات                | (50,000) ريال سعودي تدفع من قبل الصندوق لصالح مركز الإيداع بالإضافة إلى (2) ريال سعودي عن كل طلب<br>اكتتاب (بحد أقصى (500,000) ريال سعودي)، وتدفع لمرة واحدة قبل إدراج وتداول الوحدات.  |  |  |
| رسوم النشر السنوي على<br>الموقع الإلكتروني للسوق | (5,000) ريال سعودي تدفع من قبل الصندوق لصالح السوق سنوياً.  |  |  |
| إدارة سجلات المساهمين (مالكي<br>الوحدات)         | (300,000) ريــال ســعودـي (في حــال كان رأسمال الصنــدوق المدفــوع إلى (500,000,000) ريــال ســعودـي)، و(400,000) ريــال ســعودـي)، و(400,000) ريــال ســعودـي (في حــال كان رأسمال الصنــدوق المدفــوع أكثر مــن (2,000,000,000) ريــال ســعودـي), و(500,000,000) ريــال ســعودـي (في حــال كان رأسمال الصنــدوق المدفــوع أكثر مــن (2,000,000,000) ريــال ســعودـي إلى (5,000,000,000) ريـال ســعودـي) تدفـع مــن قبــل الصنــدوق لصالــح مركــز الإيــداع ســنويــاً.   |  |  |
| مكافأة أعضاء مجلس الإدارة<br>المستقلين           | سيمنح أعضاء مجلـس الإدارة المسـتقلين مكافـأة ماليـة قدرهـا (10,000) ريـال سـعودـي للعضـو المسـتقل الواحـد<br>لـكل اجـتماع، وبحـد أقصص (20,000) ريـال سـعودـي لـكل عضـو مسـتقل سـنوياً، وتدفـع مـرتين سـنوياً بعـد كل اجـتماع<br>لـمجلـس الإدارة.  |  |  |
| فترة الطرح                                       | سـيتم طـرح وحـدات الصنـدوق في تاريـخ 2022/10/30م وتسـتمر فترة الطـرح إلى 2022/11/07م (والبالغــة (7) يــوم<br>عمـل) قابلــة للتمديـد لـفترة مماثلـة بعـد إشــعار الهـيئــة.   |  |  |
| الزكاة   | يلتزم مدير الصندوق بلائحة جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديـق الاستثمارية، وفي سبيل تحقيـق ذلك، سيتم تسجيل الصندوق لدم هيئـة الزكاة والضريبـة والـجمارك لأغـراض الـزكاة، كما سيقدم إقـرار المعلومـات وفقـا لما ورد في لائحـة جبايـة الـزكاة من المستثمرين. عـلماً بـأن عـبـء حسـاب الـزكاة وسـدادها يقـع علم المكلـفين مـن ما المكلـفين مـن ما المكلـفين مـن الوحـدات في الصنـدوق، كما يتعهـد مديـر الصنـدوق بتزويـد هيئـة الـزكاه والدخـل والـجمارك بجميـع التقاريـر و المتطلبـات فـيما يخـص الاقـرارات الزكويـة كما سـيزود مديـر الصنـدوق مـالكي الوحـدات بالاقـرارات الزكويـة عنـد طلبهـا وفقًـا للقواعـد، ويترتب علم المستثمرين المكلـفين الخاضعين لأحكام هـذه القواعـد الذيـن يملكـون وحـدات استثمارية في الصنـدوق بحسـاب وسـداد الـزكاة عـن هـذه الاسـتثمارات. كما يمكـن الاطلاع علم قواعـد هيئـة الـزكاه مـن خلال الموقـع https://zatca.gov.sa/ar/Pages/default.aspx |  |  |
| ضريبة القيمة المضافة                             | جميـع الرسـوم والمصاريـف المذكـورة في هـذه الشروط والأحـكام و/أو أي مسـتندات ذات صلـة لا تشـمل ضريبـة القيمـة المضافـة مفروضـة أو قـد القيمـة المضافـة مفروضـة أو قـد القيمـة المضافـة مفروضـة أو قـد يتـم فرضهـا على أي خدمـة يتـم تزويـد الصنـدوق بهـا، فـإن الصنـدوق سـيدفع لمـزود الخدمـة (بالإضافـة إلى أي رسـوم أو مصاريـف أخـرى) مجموعـاً مسـاوياً للقيمـة المسجلة لهـذه الضريبـة على فاتـورة القيمـة المضافـة الخاصـة بالخدمـة المعنيـة. وفي حـال مـا إذا كانـت ضريبـة القيمـة المضافـة مفروضـة أو قـد يتـم فرضهـا على أي خدمـة مقدمـة مـن قبـل الصنـدوق، فـإن المسـتفيد مـن الخدمـة سـيدفع للصنـدوق (بالإضافـة إلى أي رسـوم أو مصاريـف أخـرى) مجموعـاً مسـاوياً لقيمـة هـذه الضريبـة.  |  |  |
| ضريبة التصرفات العقارية                          | يتحمل الصندوق ضريبة التصرفات العقارية المفروضة بنسبة تحددها المملكة العربية السعودية وذلك بالنسبة<br>للأصول العقارية التي يتم شراؤها والاستحواذ عليها حسب ما هو مطبق وفقاً للوائح والأنظمة ذات العلاقة.   |  |  |

\*كما تجدر الإشارة إلم أن اتعاب إدارة الصندوق من اجمالي أصول الصندوق هـو لغرض التوضيح ولوضع حد أعلم لأتعاب إدارة الصندوق وليس لغرض تحديد اساس الاحتساب والـذي حدد أعلاه ب 9 % من صافب دخل العمليات، كما أن صافب دخل العمليات لا يشمل متحصلات بيع العقارات ويشمل فقط دخل العمليات من نشاط الصندوق المتمثل فب متحصلات إيجار العقارات وتشغيلها.

الإنماء الاستثمار مندوق الإنماء ربت لقطاع التجزئة Alinma Retail Reit Fund alinma investment

#### اسم الصندوق ونوعه:

صنـدوق الإنمـاء ريـت الفندقـي وهــو صنـدوق اسـتثمار عقـاري متـداول عـام مقفـل متوافـق مـع المعـايير والضوابـط الشرعيــة، ومؤســس وفقــاً للائحــة صناديــق الاســتثمار العقــاري.

### 2. عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق:

العنـــــوان برج العنود - 2، الطابق رقم 20، طريق الملك فهد، منطقة العليا، ص.ب: 55560 الرياض 11544 المملكة العربية السعودية

رقم الهـــاتف 96612185999+

رقم الفاكس 966112185900+

الموقع الإلكتروني www.alinmainvestment.com

#### 3. مدة الصندوق:

تكــون مــدة الصنــدوق (99) (ســنة ميلاديــة) تبــدأ مــن تاريــخ إدراج الوحــدات في الســوق ("تاريــخ الإدراج") وإتاحتهــا للتــداول ("مــدة الصنــدوق"). وتكــون مــدة الصنــدوق قابلــة للتمديــد وفقـــاً لتقديــر مديــر الصنــدوق بعــد الحصــول علم موافقــة مــالكي الوحــدات ومجلــس إدارة الصنــدوق والهيئــة.

### 4. وصـف لغـرض الصنـدوق وأهدافـه مـع بيـان سياسة توزيع الأرباح علم مالكـي الوحـدات:

#### أ) غرض الصندوق وأهدافه:

يتمثـل الهـدف الاسـتثماري للصنـدوق في تحقيـق توزيعـات نقديـة مسـتمرة وقابلـة للنمـو لمالكي الوحـدات وتنميـة أصـول الصنـدوق مـن خلال الاسـتثمار المبـاشر في عقـارات مطـورة إنشـائياً ومـدرة للدخـل ويعتـزم الصنـدوق التركيـز بشـكل كـبير علم القطـاع الفندقــي والضيافــة والإيــواء السـياحي في اســتثماراته، قـد يســتثمر الصنـدوق بشــكل جــزئي في مشــاريع التطويــر العقاريــة شريطــة أن لا تقــل أصــول الصنـدوق المســتثمرة في عقــارات مطــورة تطويــرا إنشــائيا وقابلــة لتحقيــق دخــل تــأجيري ودوري عــن (75 %).

كما سيسعه مديـر الصنـدوق إله جمـع (1,020,021,000) ريـال سعودي ("إجمالي قيمـة الأصـول") خلال فترة الطـرح موزعـه إله وحـدات عينيـة بقيمـة (508,620,000) ريـال سعودي ووحـدات نقديـة بقيمـة (511,401,000) ريـال سعودي مطروحـة للجمهـور

#### ب) سياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات:

مع مراعاة اتفاقيات التمويل التي قد يبرمها الصندوق، يستهدف مدير الصندوق توزيع الأرباح مرتان سنوياً علم الأقل بحيث لا تقل التوزيعات عن (90 %) من صافي أرباح الصندوق وتكون التوزيعات في شهر يناير وشهر يوليو من كل سنة ميلادية.

### ملخص الاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه:

#### أ) مجالات الاستثمار التي سوف يستثمر فيها الصندوق:

| الحد الأعلى من<br>إجمالي قيمة أصول<br>الصندوق وذلك<br>بحسب آخر قوائم<br>مالية مراجعة | الحد الأدنہ من<br>إجمالي قيمة أصول<br>الصندوق وذلك<br>بحسب آخر قوائم<br>مالية مراجعة | التخصيص الأساسي<br>المستهدف | نوع الاستثمار  |
|--|--|-----------------------------|--|
| % 100  | % 75   | % 75                        | عقارات مطورة تطويراً إنشائياً وقابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري   |
| % 25   | % 0  | % 0                         | تجديد وإعادة تطوير العقارات  |
| % 25   | % 0  | % 0                         | التطوير العقاري، سواء أكانت لعقارات مملوكة من قبله أم لم تكن   |
| % 25   | % 0  | % 0                         | النقد وما في حكمه، ووحدات صناديق الاستثمار المرخصة من<br>الهيئة (سواء مدارة من قبل مدير الصندوق أو من قبل مدراء آخرين)،<br>والشركات العقارية، المتوافقة مع المعايير والضوابط الشرعية |
| % 25   | % 0  | % 0                         | حقوق المنفعة   |
| % 25   | % 0  | % 0                         | وحدات الخزينة  |
| % 25   | % 0  | % 0                         | أدوات الدين  |
| % 25   | % 0  | % 0                         | عقارات مطورة تطويراً إنشائياً وقابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري<br>خارج المملكة العربية السعودية  |

الإنماء للاستشمار مندوق الإنماء ربت لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund alinma investment كما أن الصندوق يهدف إلى الاستحواذ على أصول عقارية مطـورة تطويـراً إنشـائياً وقابلـة لتحقيـق دخـل دوري وتـأجيري، حيث يستهدف مديـر الصنـدوق توزيـع الأربـاح مرتـان سـنوياً على الأقـل بحيـث لا تقـل التوزيعــات عـن (90 %) مـن صـافي أربـاح الصنـدوق وتكــون التوزيعــات في شهر ينايــر وشـهر يوليــو مـن كل سـنـة ميلاديــة، باســتثناء الأربـاح الرأسماليـة الناتجــة عــن بيــع أي مـن أصــول الصنــدوق والتــي ســيعاد اســتثمارها في عقـارات (أصــول عقاريــة) مطــورة تطويـراً إنشــائياً وقابلــة لتحقيــق دخــل دوري وتـأجيري بهــدف زيــادة حجــم الأصــول العقارية للصندوق.

بالإضافة إلى أن عملية اتخاذ القرار الاستثماري تتمثل فيما يلي:

#### عملية اتخاذ القرار الاستثماري:

سيقوم مديـر الصنـدوق بدراسـة جميـع القـرارات الاسـتثمارية المؤثـرة على مـالكي الوحـدات وقيمـة الوحـدات المتعلقـة بالصنـدوق، حيث تتـم دراسـة كل أصـل عقـاري بشـكل منفـرد مـع الأخـذ بـعين الاعتبـار موقـع الأصـل العقـاري، والمزايـا التنافسـية، ودراسـة عامـة للاقتصـاد وغيرهــا مــن العوامــل للتوصــل إلى قــرار بشــأن الاســتثمار في أصــل عقــاري مــعين، الحصــول على موافقــة مجلــس إدارة الصنـدوق على العقـود المزمـع إبرامهــا، كما سـيقوم مديـر الصنـدوق بتقييـم الأثـر عنـد القيـام بـأي عمليـة اسـتحواذ. ويحــق لمديـر الصنـدوق تعــيين جهــات استشــارية خارجيــة للمســاعدة في اتخــاذ القــرار الاســتثماري.

#### 2. خطوات اتخاذ عملية الاستحواذ:

- دراسة الأصل العقاري المرشح من قبل إدارة الاستثمارات البديلة لدى مدير الصندوق بما يتوافق مع أهداف الصندوق.
- تعيين مقيمين مستقلين ومرخصين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين للحصول علم تقييم للأصل العقاري.
  - تعيين مقيم فني لعمل الفحص النافي للجهالة من الناحية الفنية علم الأصل العقاري.
    - تعيين مستشار قانوني لعمل الفحص النافي للجهالة من الناحية القانونية.
      - عرض الفرصة الاستثمارية علم مجلس إدارة الصندوق.
  - تقديم عرض الشراء لمالك الأصل العقاري بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق.
- إشـعار الهيئـة والإفصـاح لمالكي الوحـدات في حـال أن الأصـل العقـاري المـراد الاسـتحواذ عليـه يسـاوي أو يزيـد على (10%) مـن صـافي أصـول الصنـدوق وفقــاً لأخـر قوائـم ماليــة أوليــة مفحوصــة أو قوائــم ماليــة سـنوية مراجعــة، أيــهما أحــدث.
- سيتم أخذ موافقـة الهيئـة والسـوق ومـالكي الوحـدات في حـال تـم الاسـتحواذ علم الأصـل العقـاري عـن طريقـة زيـادة إجمالي قيمـة أصـول الصنـدوق وفقــاً للمتطلبـات المفروضـة مــن قبـل الهيئــة بهــذا الخصــوص وحســبما هــو موضــح في هــذه الشروط والأحـكام.
  - تملك الصندوق للأصل العقاري وتسجيل ملكيته باسم الشركة ذات الغرض الخاص التي تم تأسيسها من قبل أمين الحفظ.

#### أ. سياسة التخارج:

الهدف الرئيسي للصندوق هو توفير دخل دوري وسنوي من إيرادات الأصول العقارية للصندوق لمالكي الوحدات وفقاً لما هو موضح في هذه الشروط والأحكام، والذي يتطلب الاحتفاظ بملكية الأصول العقارية القابلة لتحقيق دخل تأجيري لـفترة طويلـة. وسيقوم مديـر الصنـدوق بمراقبـة السـوق باسـتمرار في حـال وجـود فـرص مناسـبة للتخـارج مـن اسـتثمار أو أكثر مـن اسـتثماراته بعوائـد إيجابيـة وتحقـق مصالـح مـالكي الوحـدات، مـع مراعـاة أنـه في حـال قـرر الصنـدوق بيـع أي أصـل عقـاري فسيسـعم، حينهـا بإعـادة اسـتثمار متحـصلات البيـع لشراء أصـل عقـاري بديـل يناسـب استراتيجيـات الصنـدوق لتحقيـق أهدافـه وفقـاً لما هـو موضح في هـذه الشروط والأحـكام.

#### 4. الالتزام بالأنظمة:

يلتـزم الصنـدوق واسـتثماراته في جميـع الأوقـات باللوائـح والأنظمـة التـي تحكـم ملكيـة العقـارات في المملكـة، بمـا في ذلـك نظـام تملـك غير السـعوديين للعقـار واسـتثماره ولائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـارـي وكافـة اللوائـح والتعلـيمات ذات العلاقـة الصـادرة عـن الهـبئـة.

الإنماء للاستثمار صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund alinma investment

#### 5. هيكل الملكية:

قـام مديـر الصنـدوق بتعـيين أمين الحفـظ حيـث سـيتم تسـجيل ملكيـة أصـول الصنـدوق باسـم الشركـة ذات الغـرض الخـاص التـي تـم تأسيسـها مـن قبـل أمين الحفـظ، ومـع مراعـاة شروط أي تمويـل يحصـل عليـه الصنـدوق، يتـم تسـجيل ملكيـة أصـول الصنـدوق باسـم الشركـة ذات الغـرض الخـاص وذلـك لغـرض الفصـل بين الأصـول المملوكـة مـن قبـل الصنـدوق والأصـول المملوكـة مـن قبـل أمين الحفـظ.

وتجـدر الإشـارة إلى أنـه يجـوز رهـن أصـول الصنـدوق لصالـح أي مـن الجهـات المحليـة المرخـص لهـا بممارسـة نشـاط التمويـل مـن قبـل البنـك المركـزي أو الجهـات الأجنبيـة المرخـص لهـا مـن قبـل الجهـات الرقابيـة المماثلـة في دولهـا (البنــوك والمصـارف وشركات التمويــل) والممولــة للصنـدوق على سـبيل الـضمان لهــذا التمويــل بمـا يتوافــق مــع شروط اتفاقيـات التمويــل والأنظمــة ذات العلاقــة.

#### ب) وصف للقطاعات التي سوف يستثمر فيها الصندوق:

سيقوم الصنـدوق بالتركيـز على الاسـتثمار في القطـاع الفندقـي والضيافـة والإيواء السـياحـي في اسـتثماراته ويمكـن للصندوق الاسـتثمار في الأصـول التالية:

- الاستثمار في عقارات (أصول عقارية) مطورة تطويراً إنشائياً وقابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، ولن تقل قيمة استثمارات الصندوق في هذه العقارات عما نسبته (75 %) من إجمالي قيمة أصول الصندوق.
- 2. لا يجــوز لمديــر الصنــدوق الاســتثمار في الأراضي البيضـاء، ويســمح لــه باســتثمار نســبة لا تتجــاوز (25 %) مــن إجمالي قيمــة أصــول الصنــدوق وذلــك بحســب آخــر قوائــم ماليــة مراجعــة في أي مما يلي:
  - التطوير العقاري، سواء أكانت لعقارات مملوكة من قبله أم لم تكن.
    - تجديد وإعادة تطوير العقارات.
- النقـد ومـا في حكمـه، ووحـدات صناديـق الاسـتثمار المرخصـة مـن الهيئـة (سـواء مـدارة مـن قبـل مديـر الصنـدوق أو مـن قبـل مــدراء آخريــن)، والشركات العقاريــة، المتوافقـة مــع المعــايير والضوابـط الشرعيــة.
  - حقوق المنفعة.
  - وحدات الخزينة.
    - أدوات الدين.
- 3. يحظر على مدير الصندوق استثمار نسبة تزيد عن (25 %) من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب اخر قوائم مالية مراجعـة في عقـارات خـارج المملكـة.
- 4. لا يجــوز لصنــدوق الاســتثمار العقــارـي المتــداول امــتلاك نســبة تزيــد على (20 %) مــن صــافي قيمــة أصــول الصنــدوق الــذي تملــك وحداتـــه.

#### ج) الأصول العقارية المراد تملكها:

سـوف يسـتحوذ الصنـدوق مبدئيـاً علم عـدد خمسـة (5) أصـول عقاريـة مـدرة للدخـل (تشكل جميعهـا ملكيـة حـرة) وتخـدم هـذه الأصـول القطـاع الفندقـي والضيافـة والإيـواء السـياحي، وفقـاً للمعلومـات الـواردة في الفقـرة (د) أدنـاه، عـلماً بـأن الصنـدوق قد يسـتحوذ مسـتقبلاً علم أصـول عقاريـة إضافيـة وفقـاً للفـرص الاسـتثمارية التـي سـوف تؤخـذ بـعين الاعتبـار وطبيعـة القطـاع العقـاري المسـتهدف والعائـد المتوقـع ومسـتويات العـرض والطلـب والعوامـل الأخـرم بنـاءً علم معـايير انتقائيـة عنـد بحـث واختيـار الفـرص الاسـتثمارية، عـلماً أن الأصـول العقاريـة هـي:

- 1. فندق فيتوري بالاس (Vittori Palace) الرياض
  - 2. فندق رافال اسكوت (Rafal Ascott) الرياض
- 3. فندق كمفورت إن آند سويتس (Comfort Inn and Suites) جدة
  - 4. فندق كمفورت إن العليا (Comfort Inn Olaya) الرياض
    - 5. فندق كلاريون مطار جدة (Clarion Hotel) جدة

|    | د) جدول المعلومات الخاصة بكل أصل من الأصول العقارية المراد تملكها: |  |  |  |  |
|----|--|--|--|--|--|
|    | العن   | ار الأول (الأصل العقاري الأول) - فندق فيتوري بالا  | lm   |  |  |
| 1  | اسم العقار   | فندق فيتوري بالاس  |  |  |  |
| 2  | معلومات مالك العقار  | شركة أشاد (الرجاء الرجوع للملحق رقم (2) من هذ<br>الشركة).  | ه الشروط والأحكام للاطلاع على ملاك هذه   |  |  |
| 3  | نوع العقار   | فندقي  |  |  |  |
| 4  | الدولة/المدينة   | المملكة العربية السعودية - الرياض  |  |  |  |
| 5  | الحي/الشارع  | شارع خزام ,حي الملك عبدالله  |  |  |  |
| 6  | مخطط (كروكىي) الموقع   | add on the state of the state o | Danie Care   |  |  |
| 7  | مساحة الأرض  | 2 <sub>1</sub> a17,274   |  |  |  |
| 8  | مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)                                    | 2 <sub>0</sub> 34,982.44   |  |  |  |
| 9  | عدد الأدوار  | قبو، دور أرضي، دور أول، دور ثاني.  |  |  |  |
| 10 | أنواع الوحدات وأعدادها   | <ul> <li>قبو (مواقف وخدمات)</li> <li>دور أرضي (37) وحدة (فندق)</li> <li>أرضي سكني (9) وحدات (فلل سكنية)</li> <li>دور أول (58) وحدة (فندق)</li> <li>دور ثاني (56) وحدة (فندق)</li> </ul>  | <ul> <li>أول سكني (فلل سكنية)</li> <li>غرفة كهرباء</li> <li>ملاحق علوية (29) وحدة (فندق)</li> <li>ملاحق علوية (فلل سكنية)</li> <li>أسوار (خدمات)</li> </ul>                    |  |  |
| 11 | نسبة إشغال العقار  | 2021 (57.5 %)<br>2022 (58.5 % متوسط الاشغال حتى شهر أغسطس  | (2022 (  |  |  |
| 12 | تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة<br>إتمام البناء)              | A2018 - 01 - 18  |  |  |  |
| 13 | تكلفة شراء العقار (لا تشمل الضريبة<br>والسعب)                      | ريبة 420,000,000   |  |  |  |
| 14 | قيمة ضريبة التصرفات العقارية                                       | 21,000,000   |  |  |  |
| 15 | قيمة السعي   | 10,500,000   |  |  |  |
| 16 | نبذة عن عقود الإيجار الحالية                                       |  |  |  |  |
| 17 | إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار (إن وُجدت)                           | (17,418,399) 2021م (تمثل إيرادات الجزء المشغل من الأصل ويمثل حوالي 50 % من الغرف)<br>(24,208,556) 2022م (مع العلم انه تم التشغيل التام للفندق ابتداءً من شهر يونيو 2022)   |  |  |  |
| 18 | تاريخ تشغيل الاصل  | سبتمبر 2020  |  |  |  |
| 19 | أي معلومات إضافية  |  | سيتم تعيين شركة أشاد (المالك الحالب) كمشغل للفندق ومدير للأملاك بموجب إدارة وتشغيل عقار<br>غندقب لمدة 5 سنوات ملزمة قابلة للتمديد حسب بنود العقد ومضمونة بسندات لأمر لكامل مدة |  |  |

الإنماء للاستشمار | مندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund | alinma investment

| ر الثاني (الأصل العقاري الثاني) - فندق رافال اسكوت   | العقا   |    |
|--|---|----|
| فندق رافال اسکوت   | اسم العقار  | 1  |
| شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري (الرجاء الرجوع للملحق رقم (2) من هذه الشروط والأحكام<br>للاطلاع على ملاك هذه الشركة).  | معلومات مالك العقار                                   | 2  |
| فندقي  | نوع العقار  | 3  |
| المملكة العربية السعودية - الرياض  | الدولة/المدينة  | 4  |
| شارع العليا, حي الصحافة  | الحي/الشارع   | 5  |
|  | مخطط (کروکی) الموقع                                   | 6  |
| مساحة الأرض كاملة وفق صك الملكية 25,462.74م2<br>ومساحة الارض مشاعاً وفق صك الملكية والمملوكة للصندوق 5,312.69م2  | مساحة الأرض   | 7  |
| 39,421م2 والمملوك للصندوق مساحة 25,462.74  | مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)                       | 8  |
| میزانین، دور أرضي، قبو ثاني، قبو أول، دور أول، دور ثاني، دور ثالث، دور رابع، دور خامس، دور<br>سادس، دور سابع، دور ثامن.  | عدد الأدوار   | 9  |
| <ul> <li>ميزانين (مطعم)</li> <li>دور أرضي (1) وحدة (استقبال)</li> <li>قبو ثاني (مواقف)</li> <li>قبو أول (مواقف)</li> <li>دور سادس (26) وحدة (شقق فندقية)</li> <li>دور أول (1) وحدة (إدارة)</li> <li>دور ثاني (26) وحدة (شقق فندقية وخدمات)</li> <li>دور ثاني (26) وحدة (شقق فندقية وخدمات)</li> <li>دور ثالث (26) وحدة (شقق فندقية)</li> </ul> | أنواع الوحدات وأعدادها                                | 10 |
| 78 % لسنة 2022م (حتى شهر أغسطس)<br>89 % لسنة 2021م<br>66 % لسنة 2020م  | نسبة إشغال العقار                                     | 11 |
| (a2016 - 07 - 19   | تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة<br>إتمام البناء) | 12 |
| 245,000,000  | ً   | 13 |
| 12,250,000   | قيمة ضريبة التصرفات العقارية                          | 14 |
| <ul> <li>عقد إيجار محل تجاري (مطعم ومقهم) مع المستأجر شركة مجموعة أحمد عبد الرحمن الثنيان</li> <li>ينتهي بتاريخ 2023/01/05م، يوجد ضمان مقدم من المستأجر (سند لأمر بقيمة 1,500,000 ريال</li> <li>سعودي)، ويتجدد بموجب عقد مكتوب.</li> <li>عقد إيجار محل تجاري (مطعم لبناني) مع المستأجر شركة مجموعة أحمد عبد الرحمن الثنيان</li> </ul>          | قيمة السعب  | 15 |
| ينتهب بتاريخ 2025/05/16م، يوجد ضمان مقدم من المستأجر (سند لأمر بقيمة 500,000 ريال<br>سعودي)، ويتجدد بموجب عقد مكتوب.<br>- عقد إيجار محل تجاري (كوفي شوب) مع المستأجر شركة مجموعة أحمد عبد الرحمن الثنيان<br>ينتهب بتاريخ 2025/05/16م، يوجد ضمان مقدم من المستأجر (سند لأمر بقيمة 500,000 ريال<br>سعودي)، ويتجدد بموجب عقد مكتوب.               | نبذة عن عقود الإيجار الحالية                          | 16 |
| 27,200,000 حتى شهر أغسطس)<br>39,610,501)<br>(2020) 29,119,858<br>(2019) 32,521,681   | إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار (إن وُجدت)              | 17 |
| عارس 2017  | تاريخ تشغيل الاصل                                     | 18 |
| سيتم تعيين شركة المسكن الحضار ي للتطوير العقاري (المالك الحالي) كمشغل للفندق ومدير<br>للأملاك بموجب إدارة وتشغيل عقار فندقي ملزمة لمدة 5 سنوات ملزمة قابلة للتمديد حسب بنود<br>العقد ومضمونه بخطاب ضمان تجاري من قبل المشغل ومضمون من قبل المالكين للمشغل وفقاً<br>لما هو موضح في هذه الشروط والأحكام.   | أي معلومات إضافية                                     | 19 |

الإنصاء الاستثمار | مندوق الإنماء رين لقطاع التجزئة Alinma Retail Reli | مما Alima Retail Reli | المستثمار | مندوق الإنماء رين لقطاع التجزئة

| العقار الثالث (الأصل العقاري الثالث) - فندق كمفورت إن آند سويتس   | العقار الثالث (الأصل العقاري الثالث) - فندق كمفورت إن آند سويتس   |  |  |  |  |
|---|---|--|--|--|--|
| <b>1 اسم العقار</b> فندق كمفورت إن آند سويتس  | فندق کمفورت إن آند سويتس  |  |  |  |  |
| شركة سيرا للضيافة (الرجاء الرجوع للملحق رقم (2) من هذه الشروط والأحكا<br>هذه الشركة).                       | شركة سيرا للضيافة (الرجاء الرجوع للملحق رقم (2) من هذه الشروط والأحكام للاطلاع على ملاك<br>هذه الشركة).   |  |  |  |  |
| <b>3 نوع العقار</b> فندقي   | فندقي   |  |  |  |  |
| <ul> <li>4 الدولة/المدينة</li> <li>4 الدولة/المدينة</li> </ul>  | المملكة العربية السعودية - جدة  |  |  |  |  |
| <b>5 الحي/الشارع</b> طريق الملك عبدالعزيز, حي الزهراء   | طريق الملك عبدالعزيز, حي الزهراء  |  |  |  |  |
| و مخطط (کروکمی) الموقع 6  |   |  |  |  |  |
| <b>7 مساحة الأرض 7</b> ,560م  | 2م1,560م  |  |  |  |  |
| <b>8</b> مساحة البناء (بحسب رخصة البناء) 29,655.67م   | 2 <sub>1</sub> 09,655.67  |  |  |  |  |
| <b>9 عدد الأدوار</b> بدروم، طابق أرضي، طابق مسروق، طابق أول، طابق ثاني، طابق ثالث، طاب                      | بدروم، طابق أرضي، طابق مسروق، طابق أول، طابق ثاني، طابق ثالث، طابق رابع، طابق متكرر.  |  |  |  |  |
| • طابق أرضي (1) وحدة (تجاري)<br>• طابق والوحدات وأعدادها<br>• طابق والبع (25) وحدة<br>• طابق رابع (25) وحدة | • طابق أرضي (1) وحدة (تجاري)<br>• طابق مسروق<br>• طابق مسروق  |  |  |  |  |
| 2021 (لا يوجد – تشغيل تجريبي)<br><b>11 نسبة إشغال العقار</b> 2022 (59.6 % متوسط الاشغال حتى شهر أغسطس 2022) |   |  |  |  |  |
| تاریخ إتمام إنشاء المبنہ (بحسب شهادة<br>12 - 10 - 10 - 2021م<br>إتمام البناء)                               | <sub>1</sub> 02021 - 10 - 01  |  |  |  |  |
| تكلفة شراء العقار (لا تشمل الضريبة<br>13 والسعب)  | 79,400,000  |  |  |  |  |
| 14 قيمة ضريبة التصرفات العقارية 3,970,000   | 3,970,000   |  |  |  |  |
| <b>1,985,000 قيمة السعب 1</b> 5   | 1,985,000   |  |  |  |  |
| <b>16 نبذة عن عقود الإيجار الحالية</b> لا يوجد  | لا يوجد   |  |  |  |  |
| <b>17 إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار (إن وُجدت)</b> 6,210,000 (2022 حتى شهر أغسطس)                           | 6,210,000 حتى شهر أغسطس)  |  |  |  |  |
| 18 <b>تاريخ تشغيل الاصل</b> ديسمبر 2020 (بدأ التشغيل التجريبي للعقار في نهاية عام 2020م وحتى                | ديسمبر 2020 (بدأ التشغيل التجريبي للعقار في نهاية عام 2020م وحتى نهاية عام 2021م)   |  |  |  |  |
|   | سيتم تعيين شركة سيرا للضيافة (المالك الحالي) كمشغل للفندق ومدير للأملاك بموجب إدارة<br>وتشغيل عقار فندقي لمدة 5 سنوات ملزمة قابلة للتمديد حسب بنود العقد ومضمونة بسندات لأمر<br>لكامل المدة وفقاً لما هو موضح في هذه الشروط والأحكام. |  |  |  |  |

الإنصاء للاستخصار مندوق الإنماء رين لقطاع التوزنة Alinma Retail RelT Fund alinma investment

|    | العقار  | الرابع (الأصل العقاري الرابع) - فندق كمفورت إن اا  | لعليا  |  |  |
|----|---|--|--|--|--|
| 1  | اسم العقار  | فندق كمفورت إن العليا  |  |  |  |
| 2  | معلومات مالك العقار                                   | شركة سيرا للضيافة (الرجاء الرجوع للملحق رقم (2) من هذه الشروط والأحكام للاطلاع علم ملاك<br>هذه الشركة).  |  |  |  |
| 3  | نوع العقار  | فندقي  |  |  |  |
| 4  | الدولة/المدينة  | المملكة العربية السعودية - الرياض  |  |  |  |
| 5  | الحي/الشارع   | شراع وادي الأوسط ,حي العليا  |  |  |  |
| 6  | مخطط (کروکی) الموقع                                   |  |  |  |  |
| 7  | مساحة الأرض   | 2 <sub>f</sub> a1,512.36   |  |  |  |
| 8  | مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)                       | 2 <sub>(</sub> 26,001.36   |  |  |  |
| 9  | عدد الأدوار   | قبو، میزانین، دور أرضي، أرضي تجاري، دور أول، د   |  |  |  |
| 10 | أنواع الوحدات وأعدادها                                | <ul> <li>قبو (مواقف)</li> <li>میزانین (خدمات)</li> <li>دور أرضي (۱) وحدة (استقبال)</li> <li>أرضي تجاري (۱) وحدة (معارض)</li> <li>دور أول (۱8) وحدة (فندق)</li> <li>دور ثاني (۱8) وحدة (فندق)</li> </ul>                          | <ul> <li>دور ثالث (18) وحدة (فندق)</li> <li>غرفة كهرباء</li> <li>ملاحق علوية (1) وحدة (خدمات)</li> <li>دور رابع (18) وحدة (فندق)</li> <li>دور خامس (18) وحدة (فندق)</li> <li>أسوار (1) وحدة (خدمات)</li> </ul> |  |  |
| 11 | نسبة إشغال العقار                                     | لا يوجد (الأصل جديد)   |  |  |  |
| 12 | تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة<br>إتمام البناء) | العقار تحت التطوير كما تجدر الإشارة بأن المبنى م<br>ذات العلاقة.   | كتمل وبانتظار الموافقات الحكومية والموافقات  |  |  |
| 13 | تكلفة شراء العقار (لا تشمل الضريبة<br>والسعب)         | 60,700,000   |  |  |  |
| 14 | ح<br>قيمة ضريبة التصرفات العقارية                     | 3,035,000  |  |  |  |
| 15 | قيمة السعب  | 1,517,500  |  |  |  |
| 16 | نبذة عن عقود الإيجار الحالية                          | سيتم تأجير كامل الفندق لصالح شركة سيرا للضياف<br>بصافي قيمة تأجيريه تقدر بـ (4,769,958) ريال سع<br>بسندات لأمر لكامل مدة العقد.  | ة (المالك الحالب) بموجب عقد تأجير عقار فندقب<br>عودي لمدة خمس سنوات ملزمة ومضمونة  |  |  |
| 17 | إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار (إن وُجدت)              | لا يوجد (الأصل جديد)   |  |  |  |
| 18 | ہے۔<br>تاریخ تشغیل الاصل                              | العرب عن الله عنه المرابع المرابع المربع المربع<br>المربع المربع المرب |  |  |  |
|    | 5 5 2   |  |  |  |  |

الإنصاء للاستثمار | هندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة Allama Retail Retit Fund | alimma investment

19 أي معلومات إضافية

سيتم تأجير كامل الفندق لصالح شركة سيرا للضيافة (المالك الحالب) بموجب عقد تأجير عقار فندقب وفقاً لما هو موضح في هذه الشروط والأحكام.

|  |  | 11.12.11  |    |  |  |
|--|--|---|----|--|--|
| العقار الخامس (الأصل العقاري الخامس) - فندق كلاريون مطار جدة<br>اسم العقار فندق كلاريون مطار جدة   |  |   |    |  |  |
|  | فندق كلاريون مطار جدة<br>شركة سيرا للضيافة (الرجاء الرجوع للملحق رقم (2) من هذه الشروط والأحكام للاطلاع علم ملاك                               |   |    |  |  |
| i) من هذه الشروط والأحكام للاطلاع علم ملاك   | معلومات مالك العقار  | 2   |    |  |  |
|  | فندقي  | نوع العقار  | 3  |  |  |
|  | المملكة العربية السعودية - جدة   | الدولة/المدينة  | 4  |  |  |
|  | شارع الأمير ماجد, حي النزهة  | الحي/الشارع   | 5  |  |  |
|  | مخطط (کروکی) الموقع  | 6   |    |  |  |
|  | 2 <sub>1</sub> 03,311.25   | مساحة الأرض   | 7  |  |  |
|  | 2 <sub>C</sub> 25,312.52   | مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)                       | 8  |  |  |
| ابق ثاني، طابق ثالث، طابق رابع، طابق متكرر.  | بدروم، بدروم، بدروم، طابق أرضي، طابق أول، ط  | عدد الأدوار   | 9  |  |  |
| <ul> <li>طابق ثاني (27) وحدة (تجاري)</li> <li>طابق ثالث (22) وحدة (تجاري)</li> <li>طابق رابع (22) وحدة (تجاري)</li> <li>طابق متكرر (102) وحدة (تجاري)</li> </ul> | <ul> <li>بدروم مرخص</li> <li>بدروم مرخص</li> <li>بدروم مرخص</li> <li>طابق أرضي (3) وحدات (تجاري)</li> <li>طابق أول (1) وحدة (تجاري)</li> </ul> | أنواع الوحدات وأعدادها                                | 10 |  |  |
| ى 2022)  | 2021 (لا يوجد – تشغيل تجريبي)<br>2022 (43.2 % متوسط الاشغال حتى شهر أغسطى  | نسبة إشغال العقار                                     | 11 |  |  |
|  | <sub>(</sub> a2021 - 11 - 08   | تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة<br>إتمام البناء) | 12 |  |  |
|  | 147,600,000  | تكلفة شراء العقار (لا تشمل الضريبة<br>والسعبي)        | 13 |  |  |
|  | 7,380,000  | قيمة ضريبة التصرفات العقارية                          | 14 |  |  |
|  | 3,690,000  | قيمة السعي  | 15 |  |  |
| ية (المالك الحالب) بموجب عقد تأجير عقار فندقب<br>سعودي لمدة خمس سنوات ملزمة ومضمونة  | سيتم تأجير كامل الفندق لصالح شركة سيرا للضياذ<br>بصافي قيمة تأجيريه تقدر بـ(11,598,777.00) ريال<br>بسندات لأمر لكامل مدة العقد.                | نبذة عن عقود الإيجار الحالية                          | 16 |  |  |
|  | 8,260,000 (2022 حتى شهر أغسطس)   | إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار (إن وُجدت)              | 17 |  |  |
| نهاية عام 2020م وحتى نهاية عام 2021م)  | ديسمبر 2020 (بدأ التشغيل التجريبي للعقار في  | تاريخ تشغيل الاصل                                     | 18 |  |  |
| ية (المالك الحالي) بموجب عقد تأجير عقار فندقي  | سيتم تأجير كامل الفندق لصالح شركة سيرا للضياذ<br>وفقاً لما هو موضح في هذه الشروط والأحكام.   | أي معلومات إضافية                                     | 19 |  |  |

الإنصاء للاستخصار مندوق الإنماء رين لقطاع التوزنة Alinma Retail RelT Fund alinma investment

#### هياسة تركز استثمارات الصندوق:

يستهدف الصندوق الاستثمار بشكل رئيسي في المدن الرئيسية في المملكة العربية السعودية (تركز المحفظة التأسيسية في مدينتــي الريــاض وجــدة) ولــن يســتثمر الصنــدوق في مدينتــي مكــة المكرمــة والمدينــة المنــورة، ويهــدف الصنــدوق إلمــ الاستثمار في مواقـع مميـزة قـادرة علـى تحقيـق العوائـد المتوقعـة مـن الاسـتثمار، كما يحـق للصنـدوق الاسـتثمار بحـد أقصم بنسبة (25 %) مـن إجمالي قيمـة أصـول الصنـدوق وذلـك بحسـب آخـر قوائـم ماليـة مراجعـة في عقـارات مطـورة تطويـراً إنشـائياً وقابلـة لتحقيـق دخـل تـأجيري ودوري خـارج المملكـة العربيـة السـعودية. كما يمكـن لمديـر الصنـدوق الاحتفـاظ بنسـبة لا تتجـاوز (10%) مــن صــافي الأربــاح ســنوياً كنقــد وذلــك مــن خلال الأربــاح المحتجــزة غير الموزعــة، وتــم تحديــد قيمــة العوائــد للأصــول العقارية في المحفظة التأسيسية بناء على الدراسات المقدمـة مـن قبـل المقيـمين العقـاريين ودراسـة الجـدوب والدراسـات الداخلية لمديـر الصنـدوق وتـم اعـتماد نسـبة متوسـط الإشـغال للفنـادق لتكـون 60 % عنـد توقيـع عقـود التشـغيل وتحديـد عوائـد الصنـدوق وكذلـك قـد يسـعـى مديـر الصنـدوق للقيـام باسـتحواذ إضـافي في حـال توفـر فـرص مناسـبة وفقــاً لما هــو وارد في هـذه الشروط والأحـكام، ولـضمان اسـتمرارية وثبــات التوزيعــات لمالكي الوحــدات بالصنــدوق خلال الخمســة سـنـوات الأولم، مــن التأسـيس، تــم أخــذ ضمانــات على المشــغلين لــضمان الحــد الأدنى للدخــل لتفــادـي أي تذبــذب بالتوزيعــات لــحين وصــول جميــع الفنـادق إلى مرحلـة اسـتقرار النسـب التشـغيلية (Stabilized Occupancy) كما انهــا تقــده ضمان لاسـتمرارية اداء الأصــول بــدون أي تأثير بسبب ان القطاع الفندقي مختلف عن القطاعات العقارية الأخرى فهـي تحتاج اشراف ومتابعة يومية وبشكل دقيق وتضمن انتقال الخبرة والالمام بكافة عمليات الأصول لمدير الصندوق خلال مدة العقد، وتهدف هذه الضمانـــات إلى تغطيــة أي عجز أو نقـص عـن الدخـل المسـتهدف (مـع العلــم أن الضمانــات سـيتم اللجــوء إليهــا فقـط في حــال نــزول الدخـل عـن الحــد الأدنم) وفي حـال تجـاوز الحـد الأدنم يسـتحق المشـغل المبالـغ الإضافيـة وتمثـل الضمانـات المقدمـة إضافـة لمالكي الوحـدات الراغبين بالحصول على دخل ثابت ومخاطر أقل مقارنـة بالتذبـذب المتوقـع في حـال عـدم إضافـة هـذا النــوع مـن الـضمان كما ير ب مدير الصندوق أن هذه الضمانـات كافيـة لحمايـة حقـوق مـالكي الوحـدات.

#### صكوك الملكية:

| تاریخه                                 | رقم الصك     | الأصل                        |
|--|--------------|------------------------------|
| _a 1440/ 10 / 23                       | 810116047671 | فندق فيتورب بالاس            |
| _a 1442/ 06 / 26                       | 310110047579 | فندق رافال اسكوت             |
| ــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ | 520205034053 | فندق كمفورت إن آند سويتس جدة |
| 1440/10/15هـ                           | 710104047224 | فندق كمفورت إن العليا        |
| _a1441/ 02 /10                         | 720216025703 | فندق كلاريون مطار جدة        |

#### و) عوائد الإيجارات (التشغيل) السابقة والمستهدفة لكل عقار/منفعة:

| العقار الأول (الأصل العقاري الأول) - فندق فيتوري بالاس |            |                    |                        |                       |            |  |
|--|------------|--------------------|------------------------|-----------------------|------------|--|
| تركز العوائد من إجمالي<br>دخل الصندوق                  | 2024       | 2023               | *2022                  | 2021                  | 2020       | العام                                  |
| % 44.35  | 33,004,650 | 33,004,650         | 24,208,556             | 17,418,399            | -          | العوائد السابقة<br>والمستهدفة          |
|  |            | فندق رافال اسكوت   | ىل العقاري الثاني) - ذ | العقار الثاني (الأص   |            |  |
| تركز العوائد من إجمالي<br>دخل الصندوق                  | 2024       | 2023               | *2022                  | 2021                  | 2020       | العام                                  |
| % 25.26  | 18,800,000 | 18,800,000         | 27,200,000             | 39,610,501            | 29,119,858 | العوائد السابقة<br>والمستهدفة          |
|  | ں جدة      | مفورت إن آند سويتس | اري الثالث) - فندق كد  | ار الثالث (الأصل العق | العقا      |  |
| تركز العوائد من إجمالي                                 | 2024       | 2022               |                        |                       |            |  |
| دخل الصندوق  | 2024       | 2023               | *2022                  | 2021                  | 2020       | العام                                  |
| دخل الصندوق<br>8.38 %                                  | 6,239,451  | 6,239,451          | *2022<br>6,210,000     | 2021                  | 2020       | العام<br>العوائد السابقة<br>والمستهدفة |
|  |            | 6,239,451          |                        | -                     | 2020       | ،<br>العوائد السابقة                   |
|  |            | 6,239,451          | 6,210,000              | -                     | 2020       | ،<br>العوائد السابقة                   |

الإنماء للاستثمار مندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund alinma investment

| العقار الخامس (الأصل العقاري الخامس) - فندق كلاريون مطار جدة |            |            |   |          |          |   |  |
|--|------------|------------|---|----------|----------|---|--|
| تركز العوائد من إجمالي<br>دخل الصندوق                        | 2024       | 2023       | *2022   | 2021     | 2020     | العام   |  |
| % 15.59  | 11,598,777 | 11,598,777 | 8,260,000                                       | -        | -        | العوائد السابقة<br>والمستهدفة   |  |
| -  | 74,412,835 | 74,412,835 | 65,878,556                                      | -        | -        | إجمالي عوائد<br>الصندوق   |  |
|  | % 7.30     | % 7.30     | يتم تعديلها عند<br>تحديد تاريخ تشغيل<br>الصندوق | -        | -        | نسبة العائد على<br>إجمالي أصول<br>الصندوق                                     |  |
|  | % 6.30     | % 6.30     | يتم تعديلها عند<br>تحديد تاريخ تشغيل<br>الصندوق | لا تنطبق | لا تنطبق | صافي العائد من<br>إجمالي أصول<br>الصندوق المتوقع<br>بعد خصم مصاريف<br>الصندوق |  |

<sup>•</sup> حتى شهر أغسطس 2022

#### ز) صلاحية الاقتراض للصندوق وسياسة مدير الصندوق في ممارسة هذه الصلاحية:

يجــوز للصنــدوق الحصــول علم تمويــل متوافــق مــع المعــايير والضوابــط الشرعيــة ولا تتعــدم نســبة التمويــل المتحصــل عليــه نسـبة (50 %) مــن إجمالي قيمــة أصــول الصنــدوق وذلــك بحســب آخــر قوائــم ماليــة مراجعــة وبعــد الحصــول علم موافقـة مجلــس إدارة الصنــدوق لتمويــل تكاليــف الاســتحواذ علم الأصــول العقاريــة ومصاريــف الصنــدوق.

بحيث تعتمـد الموافقـة علم آليـة اسـتخدام التمويـل وجـدوم الحصـول عليـه علم اعتبـارات خاصـة بترتيـب التمويـل وظـروف السـوق السـائدة، وسـيتحمل الصنـدوق جميـع التكاليـف المترتبـة علم التمويـل، ويحـق للصنـدوق مبـاشرةً أو مـن خلال الشركة ذات العـرض الخـاص إبـرام عقـود التمويـل مـع الجهـات المرخـص لهـا بممارسـة نشـاط التمويـل (البنـوك والمصـارف وشركات التمويـل) وذلـك بغـرض الحصـول علم أي تمويـل عنـد الحاجـة لتـوفير النقـد اللازم لإتمـام عمليـات الاسـتحواذ علم الأصـول العقاريـة الحاليـة أو الإضافيـة مسـتقبلاً أو لسـداد أي مـن التزامـات الصنـدوق أو لأي سـبب آخـريـراه مديـر الصنـدوق و يُقـره مجلـس إدارة الصنـدوق.

وتجـدر الإشـارة إلى أنـه يجـوز رهـن أصـول الصنـدوق لصالـح أي مـن الجهـات الممولـة للصنـدوق (البنـوك والمصـارف وشركات التمويـل) وذلـك بغـرض الحصـول على أي تمويـل عنـد الحاجـة على سـبيل الـضمان لهـذا التمويـل بمـا يتوافـق مـع شروط اتفاقيـة التمويـل والأنظمـة ذات العلاقـة.

كما تجدر الإشارة إلى أحقية المندوق من خلال الشركة ذات الغرض الخاص التوقيع على سندات لأمر لصالح الجهات الممولة للمندوق المرخصة من قبل البنك المركزي أو الجهات الأجنبية المرخص لها من قبل الجهات الرقابية المماثلة في دولها (البنـوك والمصارف وشركات التمويل)، وتقديم ضمانات للتمويل ومن ضمنها رهن الأصـول العقارية و/أو الصكـوك العقارية و/أو عقـود المنفعـة لصالح الجهـات الممولـة، والتنازل عن الدخـل أو الإيجارات لصالح الجهـات الممولـة، وفتح حسابات تجميعية لصالح الجهـات الممولـة) لإيـداع الدخـل والإيـرادات المتنازل عنهـا.

#### ح) وسائل وكيفية استثمار النقد المتوفر في الصندوق:

يجــوز لمديــر الصنــدوق اســتثمار النقـد المتوافــر في الصنــدوق، في وحــدات صناديــق الاســتثمار المرخصــة مــن الهيئــة (ســواء مــدارة مــن قبــل مــدراء آخريــن وســيتم الإفصــاح عــن الرســـوم في التقاريــر الربعيــة للصنــدوق) المتوافقــة مــع المعــايير والضوابـط الشرعيــة وبنســبه لا تتعــد من (25 %) مــن إجمالي قيمــة أصــول الصنــدوق وذلــك بحســب آخــر قوائـم ماليــة مراجعــة، عـلماً بـأن مديــر الصنــدوق ســيختار هــذه الصناديــق بنــاءً علم عــدة عوامـل مثـل خبرات مديــري الصناديــق واستراتيجيــات الاســـتثمار والأداء الســابق لــكل صنــدوق مســتهـدف.

الإنماء للاستثمار مندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund alinma investment

#### ط) الإفصاح عن تفاصيل استخدام متحصلات طرح الصندوق:

1. سيتم استخدام متحصلات طرح الصندوق للاستحواذ علم الأصول العقارية وسداد الأتعاب والتكاليف والرسوم وفقاً لما يلي:

| المبلغ (بالريال السعودي)               | البيان  |
|--|---|
| الاستحواذ علم الأصول العقارية (النقدي) | الاستحواذ علم الأصول العقارية (النقدي)  |
| 511,401,000                            | متحصلات الطرح النقدي  |
| 441,772,283                            | قيمة الاشتراكات النقدية لسداد قيمة الاستحواذ النقدي على الأصول العقارية                   |
| 47,635,000                             | ضريبة التصرفات العقارية   |
| 17,692,500                             | قيمة السعي  |
| 4,301,217                              | مطروحاً منه: قيمة الاشتراكات النقدية لتوفير النقد للصندوق والمصاريف الرأس مالية عند الطرح |
|  | الاستحواذ على الأصول العقارية (العينب)  |
| 508,620,000.00                         | قيمة الاشتراكات العينية لسداد قيمة الاستحواذ العيني على الأصول العقارية                   |
| 1,020,021,000                          | إجمالي قيمة الاشتراك في الصندوق العيني والنقدي  |

(\*) تنويه: تشمل مصاريف مدير الطرح والجهات المستلمة (بقيمة 1,000,000 ريال سعودب) وأتعاب المستشار القانوني (بقيمة 300,000 ريال سعودب) وأتعاب المستشار القانوني (بقيمة 645,150 ريال سعودب) وأتعاب المستشار الطرح للصندوق.

ســيتم فتــح حســاب مصرفي منفصــل (أو أكثر) في بنــك مــحلي (أو أكثر) باســم الصنــدوق و/أو الشركــة ذات الغــرض الخــاص التـــي يقــوم بإنشــائها أمين الحفـظ ويتــم إيــداع جميــع عوائــد الاشتراك مــن المســتثمرين وإيــرادات الصنــدوق في هــذا الحسابا/الحســابات وســوف يتــم ســحب المســتحقات والنفقــات المســتحقة فــيما يتعلــق بتشــغيل الصنــدوق وإدارتــه مــن هــذه الحســابات.

#### 2. مصاريف مدير الطرح والجهات المستلمة:

| القيمة (بالريال السعودي) لا تشمل ضريبة القيمة المضافة | البيان  |
|---|---|
| 100,000   | شركة الإنماء للاستثمار (مدير الطرح وجهة مستلمة) |
| 150,000   | الجهات المستلمة (مصرف الإنماء)                  |
| 450,000   | الجهات المستلمة (مصرف الراجحي)                  |
| 300,000   | الجهات المستلمة (بنك الرياض)                    |
| 1,000,000   | الإجمالي  |

#### ي) مالكي الوحدات ونسبة الاشتراكات العينية من إجمالي قيمة أصول الصندوق:

| المشتركين             | عدد الوحدات | قيمة الوحدات      | نسبة ملكية المشترك من الصندوق | طريقة الاشتراك |
|-----------------------|-------------|-------------------|-------------------------------|----------------|
| الجمهور               | 41,140,100  | (بالريال السعودي) | % 40.33                       | نقدي           |
| اشتراك مدير الصندوق   | 10,000,000  | 411,401,000       | % 9.80                        | نقدي           |
| شركة سيرا للضيافة(**) | 17,262,000  | 100,000,000       | % 16.92                       | ينيد           |
| شركة أشاد(*)(**)      | 33,600,000  | 172,620,000       | %32.94                        | ينيد           |
| المجموع               | 102,002,100 | 336,000,000       | % 100                         | -              |

(\*) تنويـه: سـيتم رهـن وحـدات بقيمـة (33,004,650) ريـال سـعودـي لشركـة أشـاد في الصنـدوق بموجـب اتفاقيـة رهـن لصالـح الصنـدوق وفقـاً لما هـو متفـق عليـه بموجـب عقـد إدارة وتشـغيل العقـار الفندقـي ضمانـاً لتنفيـذ واجبـات والتزامـات وتعهـدات وإقـرارات وضمانـات شركـة أشـاد بموجـب عقـد إدارة وتشـغيل العقـار الفندقــي، ويكـون هـذا الرهــن نافـذ مـن تاريـخ تسـجيله لصالـح الصنـدوق ولمـدة سـنتين مـن ذلـك التاريـخ حتــب يتـم فكـه مـن قبـل الصنـدوق بموجـب موافقـة كتابيـة ومسـبقة.

<sup>(\*\*)</sup> تنويه: يوجد فترة حظر لمدة سنة واحدة علم مالكي الوحدات العينية الذين يملكون 5 % أو أعلم من وحدات الصندوق حسب لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

#### مخاطر الاستثمار في الصندوق

#### أ) ملخص بالمخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق:

قبـل اشتراك المسـتثمرين في وحـدات الصنـدوق، يجـب عليهـم قـراءة المعلومـات الـواردة في هـذه الشروط والأحـكام بحـرص وتمعـن، لا سـيما مخاطـر الاسـتثمار في الصنـدوق وفقـاً لما هـو وارد في هـذه المادة، مـع العلـم بـأن المخاطـر الموضحـة قـد تـم ذكرهـا على سـبيل المثـال لا الـحصر، وعليـه فمـن المحتمـل وجـود مخاطـر أخـرى غير معروفـة أو محـددة أو مرئيـة في الوقـت الراهـن لمديـر الصنـدوق، مـن شـأنها التـأثير على اسـتثمارات الصنـدوق.

قد تتسبب المخاطر المبينة - وأي مخاطر أخرى محتملة لم يحددها مدير الصندوق - في الإضرار مادياً وبشكل كبير بالاستثمارات أو بالصنـ دوق و/أو بالمسـتثمرين، كما أن الاسـتثمار في الوحــدات مناســب فقـط للمسـتثمرين القادريــن على تقييــم المخاطــر المصاحبـة لهـذه الاسـتثمارات، ممـن يمتلكــون المــوارد الكافيـة لتحمـل أي خسـائر قــد تنجـم عنهــا.

قيمـة الوحـدات في الصنـدوق تعتمـد بشـكل كـبير على قيمـة أصـول الصنـدوق والعوائـد التـي ستنشـأ عنهـا مسـتقبلاً والتـي قـد تنخفـض بـأي أثـر سـلبـي للمخاطـر المذكـورة في هـخه الفقـرة، كما أن أصـول الصنـدوق عرضـة لعـحد مـن المخاطـر المصاحبـة للاسـتثمارات العقاريـة والتـي قـد تؤثـر على صـافي أصـول الصنـدوق والعوائـد المسـتهدفة، وعلى المسـتثمر أن يكـون على على بأن قيمـة الوحـدات الاسـتثماريـة يمكـن أن تنخفـض وترتفـع في أي وقـت، ولا يمكـن إعطاء أي تأكيـد بأن أهـداف الاسـتثمار سـتنفذ بنحاح أو بـأن الأهـداف الاسـتثماريـة سـيتم تحقيقهـا، وليـس هنـاك أي ضمان يقـدم للمسـتثمر بشـأن المبلـغ الأسـاسي المـُسـتثمر، أو بشـأن أي عوائـد مسـتقبليـة مـن المتوقـع أن تنشـأ عنـه، وبهـذا الخصـوص فإنـه يتوجـب على المســتثمرين أن يدرسـوا بعنايــة المخاطـر الآتيــة المرتبطــة بالصنـدوق، وغيرهـا مـن المخاطـر قبـل الإقـدام على الاســتثمار في الصنـدوق، كما بإمـكان المســتثمر الحصـول على مشـورة ماليـة مـن مســتشار مالي مرخـص له فـيما يخص وضعـه المالي وأهدافه مـن الاســتثمار في الصنـدوق، وعدهـم المســؤوليـة كاملـة في حـال وجـود أي خسـارة ماديـة أو غيرهـا ناتجـة عـن الاســتثمار في الصنـدوق ما لم تكـن ناتجـة بسـبب الإهمال و/أو الاحتيـال و/أو إسـاءة الـتصرف مـن قبـل مديـر الصنـدوق بنـاء على لائحـة صناديـق الاســتثمار.

#### 1. المخاطر المرتبطة بالاستثمار بالصندوق:

#### - مخاطر طبيعة الاستثمار وعدم وجود ضمان بتحقيق عوائد علم الاستثمار:

عملية الاستثمار في الصندوق تتطلب التزاماً من قبل المستثمرين وفق ما هـو موضح في هذه الشروط والأحكام، وليست هناك أي ضمانات لتحقيق عائدات للمستثمرين على رأس المال المستثمر، وعلاوة على ذلك فلن يكـون هناك أي ضمان بأن الصندوق سـوف يتمكـن من تحقيق عوائد إيجابية على استثماراته في الوقت المناسب أو في أي وقت على الإطلاق، وقد لا تكـون هناك إمكانية لبيـع أصـول الصنـدوق أو الـتصرف فيهـا، أو قد لا تكـون هناك إمكانية - إذا ما تقـرر الـتصرف فيهـا بالبيـع - لبيعهـا بسـعر يعتقـد مديـر الصنـدوق أنـه يمثـل القيمـة العادلـة لهـا أو أنْ يتـم بيعهـا خلال الإطـار الزمنـي الـذي ينشـده الصنـدوق، وبنـاءً على ما سـبق فـإن الصنـدوق قـد لا يتمكـن أبـداً من تحقيق أي عوائـد على أصولـه.

وليس هنـاك ضمان بـأن الصنـدوق سـوف ينجـح في تحقيـق عوائـد للمسـتثمرين، أو أن تتناسـب العوائـد التـي سـيتم تحقيقهـا مع مخاطـر الاسـتثمار في الصنـدوق وطبيعـة المعـاملات الـواردة في هـذه الشروط والأحكام، ومـن الممكـن أن تنخفض قيمـة الوحـدات في الصنـدوق، كما أنـه مـن المحتمـل أن يـخسر المسـتثمرون كامـل رأس المال المسـتثمر في المشروع أو بعضـه في حال تحقـق أي مـن المخاطـر المشـار إليهـا في المادة - مخاطـر الاسـتثمار في الصنـدوق - (بعضهـا أو جميعهـا)، ولـن يكـون هنـاك أي ضمان بـأن يحقـق الصنـدوق العوائـد المسـتهدفة.

#### - مخاطر عدم وجود تاريخ تشغيلي سابق للصندوق:

الصنـدوق حديـث النشـأة والتأسـيس ولم تبـدأ بعـد عمليـة تشـغيل الصنـدوق؛ لـذا فلا يوجـد للصنـدوق أي سـجل أداء سـابق يمكـن لمالكي الوحـدات مـن خلالـه الحكـم على أداء الصنـدوق. وعلى الرغـم مـن أن مديـر الصنـدوق يمتلـك خبرة واسـعة في إدارة الصناديـق الاسـتثمارية، فـإن طبيعـة اسـتثمارات الصنـدوق المسـتقبلية وكذلـك طبيعـة المخاطـر المرتبطـة بهـا قـد تختلـف بشـكل جوهــري عـن الاسـتثمارات والاستراتيجيــات التـي اضطلـع بهـا مديــر الصنـدوق في السـابق، كما أنـه ليـس بـالضرورة أن تكـون النتائـج السـابقة التـي حققهــا مديــر الصنـدوق دالــة على الأداء المسـتقبلي لــه، لـذا يصعـب التنبـؤ بمـدى التـغير في قيمــة الوحـدات أو في العائـدات التــي مـن المـفترض توزيعهــا نتيجـة لذلـك.

#### - مخاطر السيولة:

لا ينبغي النظر إلى كون الصندوق متداولاً في السوق، كإشارة إلى أنه سوف يكون هناك سوق نشط ذات سيولة للوحدات أو أنه سوف يتطور أو يتحسن أداء السوق، أو أنه في حال عدم تحسن أداء السوق أو عدم تطوره، فإنه قد يستمر على ذلك الحال. وفي حال عدم تحسن أداء السوق أو تطويـره ليصبح سوق ذو نسب سيولة عالية فقد تتأثر سيولة الوحدات وأسعار تداولهـا على نحـو سلبي. وبالإضافة إلى ذلك، قد يكـون للتعـاملات الصغيرة نسبياً تأثير سلبي كـبير على الوحـدات وسعرها وينتج من ذلك صعوبة تنفيذ تعـاملات تتضمن عـدد كـبير مـن الوحـدات بسعر ثابت.

#### - مخاطر التشغيل وإدارة الأملاك للأصول العقارية:

تتضمن إدارة الأملاك والتشغيل للأصول العقارية التابعة للصندوق عدة مخاطر، منها علم سبيل المثال لا الحصر:

- التأخير في تحصيل العوائد.
- تجاوز التكاليف المحددة للصيانة والتشغيل.
  - ضعف جودة الإدارة.
- عدم القدرة على تسويق الأصول العقارية.
- حالات القوة القاهرة والظروف الطارئة الموضحة في المادة (10) البند 3.

بالإضافة إلى مخاطـر أخـرى، مـن بينهـا تأخـر الحصـول على الموافقـات و/أو تجديـد التصاريــح الحكوميـة اللازمـة للتشـغيل، وغيرهـا مـن الموافقـات والتصاريـح الحكوميـة الأخـرى المطلوبـة لإدارة الأملاك، وبحكـم أن الاسـتثمار في الوحـدات بالصنـدوق هــو اسـتثمار غير مبـاشر في الأصـول العقاريــة، فـإن تشـغيل الأصـول العقاريــة سـيكون لــه تـأثير مبـاشر وكـبير على قيمــة وحـدات الصنـدوق في حـال تـعثر أو تـأخير تحصيـل العوائـد.

#### - مخاطر تغير ظروف السوق العقاري:

سوف يعتمد الأداء المستقبلي للصندوق بشكل كبير علم التغييرات التي تطرأ علم ظروف العرض والطلب فيما يتعلق بقطاع العقارات بشكل عام وفي المناطق والمدن التي تقع فيها الأصول العقارية التابعة للصندوق علم وجه الخصوص، والتي يمكن أنْ تتأثر بالظروف الاقتصادية والسياسية الإقليمية والمحلية، والمنافسة المتزايدة والتي يمكن أنْ تـوّدي إلم انخفاض في قيمة الأصول العقارية، ويجوز لمدير الصندوق - حسبما تكون عليه ظروف السوق والتدفقات النقدية للصندوق - تغيير استراتيجية الأصول العقارية بما يرم أنه يحقق مصلحة المستثمرين وبما لا يتعارض مع طبيعة الصندوق وفقاً لما هـو موضح في هذه الشروط والأحكام، ومن الممكن أن يكون لهذه التغيرات في السوق العقاري أو استراتيجية الأصول العقارية أداء الصندوق وقيمة وحداته.

#### - مخاطر التعارض المحتمل للمصالح:

قـد يكـون الصنـدوق عرضـة لتعـارض المصالـح، حيـث أن الصنـدوق قـد يحصـل على تمويـل مـن مصرف الإنمـاء (حيـث أن مديـر الصنـدوق شركـة تابعـة ومملوكـة بنسـبة (100 %) مـن مصرف الإنمـاء)، بالإضافـة إلى أن مديــر الصنـدوق يــزاول ويمــارس مجموعــة مــن الأنشــطة التــي تتضمــن اســتثمارات ماليـة وخدمـات استشــارية وقـد تنشــاً هنــاك حــالات تتعــارض فيهــا مصالــح مديــر الصنـدوق مع مصالـح الصنـدوق رغـم أن مديــر الصنـدوق وأي مـن تابعيـه ســوف يفصـح عـن أي تعــارض في المصالح قـد ينشــاً نتيجــة قيامـه بـإدارة الصنـدوق، إلا أن أي تعــارض في المصالـح مـن المحتمـل أن يحــد مـن قـدرة مديــر الصنـدوق على أداء مهامــه بشــكل موضوعــي مما قــد يؤثــر ســلباً على اســـتثمارات الصنـدوق وأدائــه.

كما أن الصندوق يخضع لحـالات مختلفة لتعـارض المصالـح نظـراً بـأن مديـر الصنـدوق والشركات التابعـة لـه، ومـدراء كل منـهما والموظـفين والعامـلين قـد يكونـوا مشـاركين في أنشـطة عقاريـة وغيرهـا مـن الأنشـطة التجاريـة بطريقـة مبـاشرة أو غير مبـاشرة. وبهـذا الخصـوص، يجـوز للصنـدوق مـن وقـت لآخـر التعامـل مـع أشـخاص أو شركات أو مؤسسـات أو الشركات التـي موض مجلـس إدارة ترتبـط مـع الشركات التابعـة لمديـر الصنـدوق لتسـهيل الفـرص الاسـتثمارية. ولا يتطلـب مـن الجهـات التـي فـوض مجلـس إدارة الصنـدوق مسـؤوليات معينـة لهـا (بمـا في ذلـك مديـر الصنـدوق) أن يكرسـوا كل مواردهـم للصنـدوق. وفي حـال قامـت أي من الجهـات المذكـورة بتكريـس مسـؤولياتها أو مصادرهـا لصالـح جهـات أخـرب، قـد يحـد ذلـك مـن قدرتهـا على تكريـس مصادرهـا الجهـات المذكـورة بتكريـس مسـؤولياتها لمالـح الصنـدوق مما قـد يؤثـر على قـدرة الصنـدوق بتحقيـق أهدافـه مـن حيـث النمـو في العائـدات والقـدرة على تحقيـق قيمـة سـوقيـة أفضـل للوحـدات، على أنـه في جميـع الأحـوال أن مديـر الصنـدوق وأي مـن تابعيـه سـوف يفصح عـن أي تعـارض في المصالـح قـد ينشـاً نتيجـة قيامـه بإدارة الصنـدوق، مـع ضرورة مراعـاة أحقيـة الصنـدوق الاسـتثمار في الصناديـق المـداره مـن قبـل مديـر الصنـدوق وفقـاً لما هـو وارد في هـذه الشروط والأحـكام، يرجــى الرجـوع إلى المادة (25) مـن هـذه الشروط والأحـكام، يرجـى الرجـوع إلى المادة (25) مـن هـذه الشروط والأحـكام،

الإنماء للاستثمار مندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة Aliama Retail REIT Fund alinma investment

#### - المخاطر السياسية:

قد يتأثر أداء الصندوق بالآثار السلبية الناجمة عن أحداث سياسية غير متوقعة ضمن النطاق المحلي أو الإقليمي لمكان استثمارات الصندوق؛ حيث إن مثل هذه الأحداث السياسية وعدم الاستقرار غالباً ما تؤثر سلباً بشكل مباشر أو غير مباشر علم القطاعات الاقتصاديـة والتجاريـة ومنهـا القطـاع العقـاري محـل اسـتثمار الصنـدوق، مما ينعكـس علم عائـدات الصنـدوق وقيمـة وحداتـه سلباً.

#### - مخاطر الاعتماد على الموظفين الرئيسين:

إن نجـاح الصنـدوق يعتمـد أساســاً على أداء فريقــه الإداري - بمــا في ذلـك أعضــاء مجلــس إدارة الصنـدوق ومديــري الأملاك والمشـغلين - لــذا فـــإن فقــدان خدمــات أي عضــو مــن أعضــاء فريقــه الإداري بشــكل عــام - ســـواءٌ أكان هــذا الفقــدان بســبب الاســتقالة أم غير ذلــك - وعــدم قـدرة الصنـدوق على اســتقطاب وتعــيين موظـفين جــدد، وعــدم القـدرة على المحافظــة على الموظــفين الذيــن هــم على رأس العمــل، كلهــا أمــور مــن شـأنها أن تؤثــر سـلباً على أعمال الصنــدوق وعلى فــرص نجاحــه، مما ينعكــس على عائــدات الصنــدوق وقيمــة وحداتــه ســلباً.

#### - مخاطر الاستثمار في صناديق الاستثمار المرخصة من الهيئة:

هـم جميع المخاطر المماثلـة لمخاطـر الاسـتثمار في صناديـق الاسـتثمار المرخصـة مـن الهيئـة والتـي قـد تتعـرض لهـا صناديـق الاسـتثمار الأخـرى التـي قـد يسـتثمر فيهـا الصنـدوق والتـي تتمثـل في إخفـاق أي مديـن للصنـدوق المسـتثمر بـه في الوفـاء بالتزاماتــه التعاقديــة مـع الطـرف المتفـق معــه مما قـد يتسـبب في خسـارة الصنـدوق لجميــع المبلــغ المسـتثمر في هــذه التعـاملات أو جـزء منــه، والـذي بـدوره قـد يؤثـر سـلبياً على أداء الصنـدوق وبالتـالي سـتنخفض قيمــة الوحــدة.

#### - مخاطر عدم ضمان توافق الصندوق مع المعايير والضوابط الشرعية:

قـد يكـون لمختلـف مستشــاري الشريعــة والمحاكــم الســعودية واللجــان القضائيــة آراء مختلفــة عــن المســائل المماثلــة فــيما يتعلــق بالتوافــق مـع المعــايير والضوابـط الشرعيــة، وبالتــالي قـد يرغـب مالكــو الوحــدات المحتمــلين في التشــاور مــع المستشــارين القانونــيين والشرعــيين الخــاصين بهــم للحصــول على رأي إذا رغبــوا في ذلـك. وعلى الرغــم مــن أنّ لجنــة الرقابـة الشرعيــة قــد اطلعــت على الوثائــق المتعلقــة بالصنــدوق، فــإن وجهــة نظرهــا بالتــزام الصنــدوق بالمعــايير والضوابـط الشرعـــة لن يـــزم محكمـة محكمــة أو لجنــة قضائيــة في المملكـة الصلاحيــة والحــق في أن تقــرر بنفســها حـــول مــا إذا كان أو لم يكــن الصنــدوق متوافقــاً مــع أنظمــة المملكـة والمعــايير والضوابـط الشرعيــة، وبالتــالي فــإن وجهــة نظــر لجنــة الرقابـة الشرعيــة فــيما يتعلــق بالتــزام الصنــدوق بالمعــايير والضوابـط الشرعيــة هــو عرضــة للتغــيير والاخــتلاف مــن عــلماء الشريعــة الآخريــن، وليـس هـنــاك أي ضمان بـأن يتـم اعتبـار الصنــدوق متوافقــاً مـع المعــايير والضوابط الشرعيــة مــن عـــماء الشرعــة الرقابـة الرقابـة الشوعــة.

#### - المخاطر المرتبطة بالمعايير والضوابط الشرعية:

تتم استثمارات الصندوق وفقاً للمعايير والضوابط الشرعية حسبما تحددها لجنة الرقابة الشرعية. وهذه المبادئ تنطبق على هيكل الاستثمارات وعلى نشاطات الصندوق وتنوع استثماراته. وللالتزام بتلك المعايير والضوابط، قد يضطر الصندوق للتخلي عن استثمار معين أو جـزء منـه، أو جـزء مـن دخلـه إذا كان الاستثمار أو هيكل الاستثمار مخالـف للمعـايير والضوابط الشرعيـة. وبالإضافـة إلى ذلـك، عنـد الالتـزام بالمعـايير والضوابط الشرعيـة قـد يـخسر الصنـدوق فـرص اسـتثمارية إذا قـررت لجنـة الرقابـة الشرعيـة أنهـا غير ملتزمـة بالمعـايير والضوابط الشرعيـة، وبالتـالي لا يمكن للصنـدوق الاسـتثمار فيهـا. وقـد يكـون لهـذه العوامـل، في ظـل ظـروف معينـة، أثـر سـلبي على الأداء المالي للصنـدوق أو اسـتثماراته، مقارنـة مـع النتائـج التـي يمكـن الحصـول عليهـا لـو لـم تكـن المعـايير والضوابـط الشرعيـة للصنـدوق أو اسـتثماراته، مقارنـة مـع النتائـج التـي يمكـن الحصـول عليهـا لـو لـم تكـن المعـايير والضوابـط الشرعيـة للصنـدوق، مطـتـقـة.

#### - مخاطر عدم المشاركة في الإدارة:

باستثناء مـا هــو مذكــور في هــذه الشروط والأحـكام، لا يكــون للمســتثمرين الحــق أو صلاحيــة المشــاركة في إدارة الصنــدوق أو التــأثير على أي مـن قــرارات اســتثمارات الصنــدوق. وتُســند جميــع مســؤوليات الإدارة لمديــر الصنــدوق. حيـث تؤثــر هــذه القــرارات على أنشــطة الصنــدوق وبالتــالي مــالكي الوحــدات.

> الإنماء للاستثمار صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund alinma inyestment

#### . المخاطر المتعلقة بوحدات الصندوق:

#### - مخاطر محدودية حق الرجوع:

الاستثمار في الصندوق ليس بمثابة وديعة في المصرف أو غيره مـن مؤسسات الإيـداع المؤمنة، وتمثـل الوحـدات ملكيـة مشاعة في صافي قيمـة أصـول الصندوق، وسيتخذ مديـر الصندوق و/أو أمين الحفظ إجـراءات كافيـة لفصـل أصـول الصنـدوق، وحفظ عـن أي أصـول أخـر، وتشـمل هـذه الإجـراءات - على سبيل المثـال لا الـحصر - إنشـاء حسـاب مصرفي منفصـل للصنـدوق، وحفظ دفاتـر المحاسـبة وسـجلات الأصـول العقاريـة وغيرهـا، ولا يلتـزم مديـر الصنـدوق لمالكي الوحـدات بـأي عوائـد أو عمولـة، كما أنـه لا يوجـد أي ضمان بـأن أصـول الصنـدوق القابلـة للتسـييل أو التنفيـذ سـتكفي لسـداد جميـع العوائـد المتوقعـة للوحـدات أو لـضمان أنَّ مـالكي الوحـدات سـيستردون جميـع أموالهـم.

#### - مخاطر التداول بسعر أقل من سعر الطرح:

قـد يتـم تـداول الوحـدات بسـعر أقـل مـن سـعر الطـرح، وقـد لا يسـتطيع مالكـو الوحـدات استرداد كامـل قيمـة اسـتثمارهم. وقـد يتـم تـداول الوحـدات بسـعر أقـل مـن قيمتهـا لعـدة أسـباب مـن بينهـا ظـروف السـوق غير المواتيـة وضعـف توقعـات المسـتثمرين حـول جـدو م الاستراتيجيـة والسياسـة الاسـتثماريـة للصنـدوق وزيـادة مسـتويات العـرض علم الطلـب مـن الوحـدات. وكذلـك تـؤدي عمليـات البيـع مـن جانـب مـالكي الوحـدات لعـدد كـبير مـن الوحـدات إلى تخفيـض السـعر السـوقي للوحـدة إلى درجـة كـبيرة وبشـكل سـلبي. وبنـاءً عليـه، فـإن شراء الوحـدات ملائـم فقـط للمسـتثمرين الذيـن يمكنهـم تحمـل المخاطـر المرتبطـة بهـذه الاسـتثمارات، لاسـيما أن ذلـك قـد يـؤدي إلى صعوبـة تخـارج المسـتثمر مـن الصنـدوق أو تخارجـه بقيمـة أقـل مـن القيمـة السـوقية لأمـول الصنـدوق.

#### - مخاطر زيادة عمليات بيع الوحدات:

قـد تـؤدي عمليـات بيـع عـدد كـبير مـن الوحـدات مـن قبـل مـالكي الوحـدات إلى انخفـاض سـعر تـداول الوحـدة، وقـد تـؤدي أي إشـاعات حــول أداء الصنـدوق إلى قيـام مـالكي الوحـدات ببيــع وحداتهــم مما يؤثـر سـلباً على سـعر الوحــدة.

#### - مخاطر إلغاء إدراج/ تعليق الوحدات:

هناك مخاطر بأن تقوم الهيئة بإلغاء إدراج أو تعليـق تداول وحدات الصنـدوق في أي وقت إذا رأت الهيئة أن ذلك ضروري لحمايـة المسـتثمرين أو الحفـاظ علم تنظيـم السـوق أو رأت أن مديــر الصنـدوق أو أمين الحفـظ أخفـق بشـكل جوهــري. كما يجـوز للهيئـة إلغـاء الإدراج أو تعليقـه حسب المادة السادسـة عشر مـن لائحـة صناديـق الاستثمار العقـاري إذا أخفـق الصنـدوق في الوفـاء بمعـايير السـيولة، كما هــو مـبين مـن جانب الســوق وفقـاً لقواعـد الإدراج، والمرجـح في هــذه الحالـة سـيكون خـارج نطـاق سـيطرة مديــر الصنـدوق. وبالتـالي تحــد مـن قـدرة مـالكي الوحـدات بالـتصرف في وحداتهــم المملوكـة في الصنـدوق.

#### - مخاطر التقلبات في التوزيعات:

على الرغـم مـن أن مديـر الصنـدوق يسـتهدف توزيـع الأربـاح مرتـان سـنوياً على الأقـل بحيـث لا تقـل التوزيعـات عـن (90 %) مـن صـافي أربـاح الصنـدوق وفقـاً لمتطلبـات لائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـاري، إلا أنـه لا توجـد أي ضمانـات حـول المبالـغ الفعليـة التـي سـيتم توزيعهـا مـن جانـب الصنـدوق.

#### - مخاطر انعكاس القيمة الأساسية:

قـد لا يعكـس سـعر السـوق المتـداول للوحـدات القيمـة الأساسـية لاسـتثمارات الصنـدوق، كما قـد يتعـرض السـوق لتقلبـات كبيرة في الأسـعار وحجـم التعـاملات مـن وقـت لآخـر، وقـد يـؤدي هـذا الأمـر إلى التـأثير سـلباً على السـعر السـوقي للوحـدات، وعلى اعتبـار أن الصنـدوق هـو صنـدوق اسـتثمار عقـاري متـداول، فقـد يتأثـر سـعر الوحـدات بعـدد مـن العوامـل التـي تقـع خـارج سـيطرة الصنـدوق.

#### - مخاطر سيولة الوحدات:

باستثناء حالات انتهاء الصندوق وفقاً لما هـو وارد في هـذه الشروط والأحكام، سـوف يتمكن مـالكي الوحـدات مـن تحقيـق مـردود علم اسـتثماراتهم مـن خلال تـداول الوحـدات في السـوق والتوزيعـات مـن صـافي أربـاح الصنـدوق، وعلم الرغـم مـن قابليـة الوحـدات للتـداول، فــإن نسـب السـيولة لوحـدات صناديـق الاسـتثمار العقـاري المتداولـة أقــل مـن السـيولة السـوقية لأسـهم الشركات المدرجـة في السـوق، ومـن المحتمـل أن لا يكـون هنـاك سـوق ذات سـيولة للوحـدات مقارنـة بأسـهم الشركات المدرجـة في السـوق، وقـد يواجـه مـالكي الوحـدات صعوبـة في بيـع الوحـدات بالسـعر السـوقي المعـروض و/أو صـافي قيمـة الوحـدة السـائد للوحـدات.

#### - مخاطــر انخفــاض نســب الملكيــة في حــال زيــادة إجمالي قيمــة أصــول الصنــدوق وفقــاً للمتطلبــات المفروضــة مــن قبــل الهيئــة بهــذا الخصــوص:

في حال قرر الصندوق زيادة إجمالي قيمة أصوله وفقاً للمتطلبات المفروضة من قبل الهيئة بهذا الخصوص، فقد يتطلب ذلك المزيد من التمويل عن طريق إصدار وحدات جديدة، وهـو الأمـر الـذي قـد يـؤدي إلى انخفـاض نسـب ملكيـة مـالكي الوحـدات وحقـوق التصويـت الخاصـة بهـم، بالإضافـة إلى النسـبة التـي تمثلهـا الوحـدات المملوكـة لهـم في الصنـدوق مـن إجمالي مبالـغ الاشتراكات المسـاهم بهـا في الصنـدوق.

#### 3. المخاطر المرتبطة بأصول الصندوق:

#### - مخاطر الاستثمارات العقارية:

يخضع الاستثمار في وحـدات الصنـدوق لبعـض المخاطـر المرتبطـة بملكيـة الأصـول العقاريـة والقطـاع العقـاري على وجـه العمـوم؛ حيث إن قيمـة استثمارات الصنـدوق في الأصـول العقاريـة، فـإنَّ صـافي قيمـة الوحـدة يمكن أن يتأثر بشكل سـلبي بعـدد مـن العوامـل منهـا: انخفـاض قيمـة الأصـول العقاريـة، وعـدم القـدرة على تسـييل الاسـتثمارات، والمخاطـر ذات الصلـة بالأوضـاع الاقتصاديـة المحليـة والإقليميـة والدوليـة، والكـوارث الطبيعيـة، والأعمال الإرهابيـة، والحـروب، والامتثـال للقـوانين البيئيـة، والمسـؤولية البيئيـة، وارتفـاع تكاليـف التمويـل، والإفـراط في بنـاء العقـارات، والأوضـاع الماليـة للمشتريـن، وشـغور الأصـول العقاريـة لـفترات طويلـة، وزيـادة الرسـوم والضرائـب المفروضـة على العقـارات، والتـغيرات في أنظمـة التخطيـط العمـراني، والتـأخير في أعمال التطويـر، وتجـاوزات التكاليـف للحـدود الموضوعـة لهـا، والمخاطـر الماليـة وزيـادة المنافسـة، وغيرهـا مـن الظـروف في المملكـة التـي تؤثـر على أسـعار العقـار، مما ينعكـس بشـكل سـلبي على سـعر الوحـدات.

#### - مخاطر التأخر في الانتهاء من أعمال الإنشاء والتطوير:

إن أي أعمال علم الأصــول العقاريــة لغايــات تحســينها وتطويرهــا ســيكون مرتبطــاً بمســائل متعلقــة بالتخطيـط والتطويــر والانشـاءات وإعـادة التخطيـط العقــار ي والالتزامـات البيئيـة والمجتمعيــة أثنـاء التطويــر والتحـسين وأن أي تــأخير قــد يحصــل في مواعيــد الانتهــاء مــن أعمال التحــسين والتطويــر يؤثــر ســلباً علم اســـتثمارات الصنــدوق وعوائــده وتوزيعاتـــه.

#### - مخاطر بيع وشراء الأصول العقارية وتأثرها بتقلبات القطاع العقاري:

سوف تخضع الاستثمارات للمخاطر المتعلقة بملكية العقارات أو تأجيرها أو تطوير عملياتها أو إعادة تطويرها وتشمل على سبيل المثال وليس الحصر تلك المخاطر المرتبطة بالاقتصاد العام والأوضاع العقارية على وجه الخصوص المعنية بالبيع والشراء، نظراً لإمكانية حدوث تقلبات في القطاع العقاري فهناك احتمال أن يقوم الصندوق بالاستحواذ على أصول عقاري قد تتدهور قيمتها لاحقاً مما ينعكس أثـره على القيمة السـوقية لاسـتثمارات الصنـدوق، وبالتـالي على قـدرة الصنـدوق على تقديـم توزيعـات أربـاح للمسـتثمرين. بالإضافة إلى أن كل مسـتأجر و/أو مشـغل لأي أصـل مـن الأصـول العقاريـة التابعـة للصنـدوق قد يتعـرض للركـود مما يـؤدي إلى تخلفه عن سـداد المسـتحقات الإيجاريـة و/أو التشـغيلية ويجـوز لأي مسـتأجر /أو مشـغل أن يسـعى للحصـول على حمايـة ضـد أنظمـة الإفلاس أو الإعسـار المعمـول بهـا وهـو الأمـر الذي قـد يـؤدي إلى رفض عقـد الإيجـارات أو زيـادة الضرائب أو عيـوب خفيـة في هـيكل الأصـل العقـاري مما يؤثـر سـلباً على الصنـدوق.

#### - المخاطر المترتبة على التطوير العقاري:

تجدر الإشارة إلى أنه لا توجد أي مشاريع تطوير عقاري في الأصول العقارية المستهدفة من قبل الصندوق، إلا أن استثمار الصندوق في أي مشاريع تطوير عقاري وفقاً لهذه الشروط والأحكام، قد يترتب عليه عدد من المخاطر المترتبة على التطوير العقاري تشمل، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي: (1) التأخير في الانتهاء من العقاري، إن المخاطر المترتبة على التطوير العقاري تشمل، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي: (1) التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب، و(2) تجاوز التكاليف المحددة، و(3) عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المتوقعة، و(4) القـوة القاهـرة الناتجـة عن عوامـل تقـع خـارج سـيطرة الصنـدوق والتـي تتعلـق بقطـاع المقـاولات (بمـا في ذلـك الأحـوال الجويـة والظـروف البيئيـة السـيئة ونقـص مـواد البنـاء في السـوق) و(5) صـدور أي قـرارات تتعلـق بزيادة نسبة السـعودة في قطاع المقـاولات قـد يكـون لـه تـأثير على توفـر العمالـة للقيـام بـأعمال التطويـر، وهـو الأمـر الـذي يؤخـر إنجاز مشـاريع التطويـر العقـاري.

كما أن اسـتثمار الصنـدوق في أي مشـاريع تطويــر عقــاري ينطــوي أيضــاً على مخاطــر أخــرى، مــن بينهــا الحصــول على الموافقــات والتصاريــح الحكوميــة الأزمــة لتقسـيم الأراضي والإشـغال، وغيرهــا مــن الموافقــات والتصاريــح الحكوميــة الأخــرى الموافقــات والتصاريــح الحكوميــة الأخــرى المطلوبــة، وتكاليــف التطويــر العقــاري المتصلــة بالمشــاريع التــي لم يتــم متابعتهــا حتــى الإنجــاز. قــد لا ينجــح الصنــدوق في تحقيــق أهدافــه الاســتثماريـة في حــال رفض إصـدار أي اعــتماد أو موافقــة بلديــة مطلوبــة أو تــم منحهــا بشروط غير مقبولــة أو غير منطقيــة. وفي مثل هــذه الأحــوال، قــد لا يســتطيع الصنــدوق المضي قدمــاً بالاســتثمار أو تطويــر الأصــل العقــاري المعنــي بذلــك، مما ســيؤثر ســلباً على قيمــة الوحــدات حيـث أن العوائــد المتـوقعــة مــن التطويــر العقــاري لــن يتــم تحصيلهــا في الوقــت المحــدد لهــا. إن الإنجــاز الناجــح لتلـك المشــاريع ســوف يكــون لــه تأثير مبـاشر وكــبير على قيمــة الوحــدات وأي فشــل في ذلــك مــن شــأنه أن يــؤدــي إلى تخفيـض التوزيعــات للمســـتثمرين وصــافي قيمــة أصــول الصنــدوق.

الإنماء للاستثمار صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund alinma inyestment

#### - مخاطر أمين الحفظ:

علم الرغم من الالتزامات المفروضة علم أمين الحفظ بشأن فصل أصول الصنحوق عن أصوله وعن أصول مديـر الصنـدوق وأصـول عملائـه الآخريـن، إلا أنـه عنـد تعـرض أمين الحفظ لحـالات الإعسار أو الإفلاس أو عـدم قيامـه بواجبـه علم النحـو المطلـوب، قـد يـؤدي إلم التـأثير علم الأصـول العقاريـة والتـي سـيتم تسـجيل ملكيتهـا باسـم الشركـة ذات الغـرض الخـاص، مما قـد يؤثـر سـلباً علم اسـتثمارات الصنـدوق وعوائـده وتوزيعاتـه.

#### - مخاطر المشغلين ومديري الأملاك:

سـوف يعتمد الصنـدوق علم خبرة المشـغلين ومديـري الأملاك المتعاقـد معهـم لتشـغيل وإدارة الأصـول العقاريـة، وبالتـالمي فــإن العوائـد المترتبـة علم الأصـول العقاريـة تعتمـد علم قـدرة المشـغلين ومديــري الأملاك علم التــأجير والتشـغيل والإدارة والتحصيـل، بالإضافـة إلم أن المشـغلين ومديــري الأملاك قـد يتعاقـدون مـع مقدمــي خدمـات مثـل الحراسـات الأمنيـة والصيانـة والنظافـة وغيرهـا مـن الخدمـات اللازمـة للإدارة والتشـغيل، وعليــه، فــإن أبي إخلال أو تقـصير مـن جانـب أبي مـن هــؤلاء (بمـا فيهـم المشـغلين ومديــري الأملاك) سـيكون مـن شـأنـه التــأثير وبشـكل مبـاشر وسـلبـي علـم أداء الصنـدوق وعـوائـده وتـوز يعاتــه.

#### - مخاطر القوة القاهرة والظروف الطارئة:

قد تتأثر قيمة الصندوق واستثماراته بشكل سلبي بالتطورات التي تصاحب أي أحداث متعلقة بالقـوة القاهـرة أو الظـروف الطارئـة وغيرهــا مــن الظـروف الاســتثنائية أو مــا يصاحـب هــذه الأحــداث مــن إجــراءات بســبب أمــور وظــروف خارجــة عــن إرادة وســيطرة الصنــدوق و/أو مديــر الصنــدوق والتــي قــد تشــمل على ســبيل المثــال لا الــحصر أحــداث القضـاء والقــدر، الأمــراض والأوبئــة والجوائــــة، الــزلازل والإضرابــات، الأعمال الإرهابيــة، الحروب، الفيضانــات، الحرائــق، وغيرهـــا، مما قــد يؤثــر ســلباً على اســتثمارات الصنــدوق وســعر الوحــدة.

كما تجدر الإشارة إلى أن مدير الصندوق لن يكون مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات لأي خسارة مؤقته أو دائمة لاستثماراتهم سواء بشكل مباشر أو غير مباشر بسبب أي أحداث متعلقة بالقوة القاهرة أو الظروف الطارئة أو ما يصاحب هذه الأحداث من إجراءات، وفي حال وقوع أي من هذه الأحداث، فسيتم تأجيل أي التزام على الصندوق بموجب هذه الشروط والأحكام وفقاً لما يقتضي ذلك الحدث، وسيقوم مدير الصندوق بإعلان حدث القوة القاهرة أو الظروف الطارئة حسب المتطلبات النظامية المفروضة وسيكون ملزم لجميع المستثمرين في الصندوق.

#### - مخاطر التنافس بين العقارات:

سيكون هنالك العديد من الأصول العقارية الأخرى التي تقع في نفس المناطق التي توجد فيها الأصول العقارية التابعة للصندوق والتي سوف تتنافس مع الأصول العقارية للصندوق في اجتذاب المستأجرين، إن عدد هذه الأصول العقارية المنافسة سيكون له أثر على مقدرة الصندوق على تأجير و/أو تشغيل أصوله وعلى المبالغ التي يمكنه تحصيلها كإيجارات ورأو عوائد لهذه الأصول العقارية مما قد يؤدي لانخفاض التدفقات النقدية للصندوق، وقد يتأثر أداء الصندوق سلباً في حال ما إذا زاد نسبة المعروض العقاري المنافس للصندوق، أو تم تطوير أصول عقارية قائمة في نفس مواقع الأصول العقارية التي العقارية التي المحافظة عليها أو خلق ميزة تنافسية، وبالتالي سيؤثر على التوزيعات الدورية التي يقوم بها الصندوق مما يؤثر سلباً على سعر الوحدة.

#### - مخاطر اعتماد الإيرادات المستقبلية للصندوق علم قدرته في جذب مستأجرين/مشترين مهتمين للأصول العقارية:

يتمثـل جـزء كـبير مـن دخـل الصنـدوق فـي إيـرادات تـأجير و/أو تشـغيل و/أو بيــع أصولــه العقاريــة، ولا يوجــد أي ضمان على أن الصنـدوق سـيكون قـادراً على تحقيـق ذلـك وفقـاً لـلشروط والأوضـاع التــي يسـعـى إليهــا مما سـيؤثر على التوزيعــات الدوريــة التــي يقــوم بهــا الصنـدوق.

#### - مخاطر إمكانية خضوع الصندوق لبعض التكاليف الثابتة التي لن تنخفض مع انخفاض الإيرادات:

قد تنخفض إيرادات تأجير و/أو تشغيل و/أو بيع أصول العقارية والتي سترد إلى الصندوق نتيجة للتغيرات السلبية المختلفة التي تؤثر على الأصول العقارية أو المستأجرين/المشترين من الصندوق وقد لا تنخفض بعض النفقات الرئيسية للصندوق، بمـا في ذلـك الصيانـة والتكاليـف التشـغيلية للأصـول العقاريـة ونفقـات التمويـل عنـد انخفـاض الإيـرادات، وإذا مـا انخفضـت أسعار التأجير/البيع والدخـل التشغيلي بينما ظلـت التكاليـف كما هـي، فإن إيـرادات الصنـدوق والأمـوال المتاحـة للتوزيـع على مـالكي الوحـدات قـد تنخفض تباعـاً.

> الإنماء للاستثمار صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة Alinma Retail RelT Fund alinma investment

#### - مخاطر عدم القدرة على التخارج بشروط إيجابية:

إن بعـض الأصـول العقاريـة المملوكـة مـن قبـل الصنـدوق قـد لا تشـهد ارتفاعـات في قيمتهـا عبر الزمـن، أو أن الزيـادة في العباراتهـا قـد تكـون أقـل مـن النسـبة السـوقية العادلـة مسـتقبلاً. ولهـذه الأسباب أو غيرهـا، فـإن قيمـة الأصـل العقـاري لأي مشتر محتمـل قـد لا تتزايـد مـع مـرور الوقـت، مما قـد يحّـد مـن قـدرة مديـر الصنـدوق على بيـع مثـل تلـك الأصـول، وأنـه في حـال تمكن الصنـدوق مـن بيعهـا، فإنهـا قـد تبـاع بسـعر يقـل عـن سـعر الشراء الأصلي للأصـل العقـاري المعنـي، مما يعنـي تناقـص الأمـوال المتحصلـة التـي يمكـن للصنـدوق اسـتخدامها للقيـام بعمليـات الاسـتحواذ على أصـول عقاريـة إضافيـة أخـرى وتناقصـاً في قيمـة الاسـتثمار ككل مما يؤثـر سـلباً على عوائـد الصنـدوق وتوزيعاتـه.

#### - مخاطر تركز الاستثمارات جغرافياً:

بناء على استراتيجية الصندوق ونظراً لتركز استثمارات الصندوق مبدئياً في مدينة الرياض ومدينة جدة واللتان تقع فيها الأصـول العقاريـة، سـوف تتأثـر نتائـج الصنـدوق ومركـزه المالي بالأوضـاع الاقتصاديـة في المملكـة، والظـروف الاقتصاديـة العالمية التـي تؤثـر على اقتصـاد المملكـة وخصوصـاً التـي قد تتأثـر بهـا المـدن التـي تتواجد و/أو قـد تتواجد فيهـا الأصـول العقاريـة، وبالتـالي فـإن أي انـكماش في القطـاع العقـاري وفي قطـاع السـياحة والضيافـة على وجـه الخصـوص بمدينتـي الريـاض وجـدة أو أي مدينـة قـد يسـتثمر الصنـدوق فيهـا مسـتقبلا سـوف يؤثـر سـلباً على أداء الصنـدوق.

#### - مخاطر الطبيعة الموسمية المرتبطة بالقطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي:

قد يكون للطبيعة الموسمية للقطاع الفندقي والضيافة والإيـواء السـياحي في المملكة تأثير جوهـري سـلبي على الأصول العقارية، يتسـم القطاع الفندقي والضيافة والإيـواء السـياحي بطبيعته الموسمية، ويحقق أعلى معـدلات الإشـغال بصفة عامـة في مواسـم معينـة مـع مراعـاة حداثـة القطـاع الفندقـي والضيافـة والإيـواء السـياحي في المملكـة. ومـن المتوقع أن تسـبب هـذه الطبيعـة الموسمية تقلبـات دوريـة في إيـرادات الغـرف وأسـعارها ومعـدلات الإشـغال والنفقـات التشـغيلية. ولا يسـتطيع الصنـدوق تـوفير أي ضمانـات بـأن التدفقـات النقديـة سـوف تكـون كافيـة لتعويـض أي هبـوط قـد يحـدث نتيجـة لهـذه التقلبـات. وبالتـالي، قـد يكـون للتذبـذب في الأداء المالي الناتـج عن الطبيعـة الموسمية للقطـاع الفندقـي والضيافـة والإيـواء السـياحي تأثير جوهـري سـلبي على المركـز المالي للصنـدوق وتدفقاتـه النقديـة ونتائـج عملياتـه وبالتـالي التوزيعـات النقديـة وقيمـة الوحـدات. وبالإطافـة إلى ذلـك، وعلى الرغـم مـن أن وزارة السـياحة تبـذل حاليـاً جهـوداً كـبيرة لتشـجيع السـياحي قـد أي تغير سـلبي في إصـدار التأشيرات أو في أي مـن التنظـيمات المتعلقـة بالقطـاع الفندقـي والضيافـة والإيـواء السـياحي في المملكـة بمـا في ذلـك اسـتثمارات الصنـدوق.

#### - مخاطر القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي:

سوف يتأثر أداء الصندوق بالعوامل التي تؤثر على القطاع الفندقي والضيافة والإيـواء السياحي بشكل عام. وقد تتضمن هذه العوامل عوامل متعلقة بمستويات الطلب ومن بينها أي انكماش اقتصادي أو أي تفشي للأمراض أو أوبئة أو قيـود الحجـر الصحـي أو القيـود المرتبطـة بالصحـة العامـة أو أي أنظمـة أو لوائـح (بما في ذلك تلك المتعلقـة بالضرائب والرسـوم) أو التعطـل في خدمـات النقـل والمـواصلات المحليـة أو الوطنيـة أو الدوليـة أو التقييـد أو الحظـر أو أي حالـة مشابهـة، أو عوامـل التعطـل في خدمـات النقـل والمـواصلات المحليـة أو الوطنيـة أو الدوليـة أو التقييـد أو الحظـر أو أي حالـة مشابهـة، أو عوامـل تتعلـق بمسـتويات العـرض ومـن بينهـا زيـادة المعـروض مـن الفنادق إمـا بشـكل عـام أو في قطـاع أو مـكان مـعين أو في فئـة معينة. ويتسم القطـاع الفندقـي والضيافـة والإيـواء السـياحي بنمـط دوري. وقد يكـون للاقتصاد الكلي وغيره مـن العوامـل تأثير سـلبي على العمـل وعلى الإنفـاق الشـخصي وهـو مـا يـؤدي إلى انخفـاض معـدلات الإشـغال وأسـعار الغـرف ويؤثـر على القيمـة الإجماليـة للعقـارات في القطـاع الفندقـي والضيافـة والإيـواء السـياحي. وبالتـالي، قـد يحتـاج الصنـدوق إلى التخـارج مـن أصـل مـن أصولـه العقاريـة مقابـل مبلـغ أقـل مـن تكلفـة الاسـتحواذ، مما يـؤدي إلى خسـارة رأس ماليـة وقـد لا يتمكـن من تحقيـق العوائـد المسـتهدفة.

#### - المخاطر المتعلقة بإعادة تصنيف الفنادق:

نظراً لتركيز الصندوق على القطاع الفندقي والضيافة والإيـواء السـياحي وأن الأصـول العقارية مخصصة للاستخدام كفنـادق تخـدم القطـاع الفندقـي والضيافـة والإيـواء السـياحي، وكما هـو معلـوم فـإن الفنـادق وفقـاً للأنظمـة واللوائـح ذات العلاقـة والمطبقـة مـن قبـل الجهـات المختصـة (وزارة السـياحة) يسـتلزم عليهـا اسـتيفاء متطلبـات الترخيـص والتصنيـف للفنـادق، حيـث أن فئـات التصنيـف مقسـمة إلى (نجمـة واحـدة، نجمـتين، ثلاث نجـوم، أربـع نجـوم، خمـس نجـوم، سـت نجـوم) وفقـاً لملحـق مرافـق الإيـواء السـياحي، بالإضافـة إلى خضـوع الفنـادق إلى الرقابـة والإشراف الـدوري مـن قبـل وزارة السـياحة، وعليـه، فإنه لا توجـد أي ضمانـات أن لا تتعـرض الأصـول العقاريـة التابعـة للصنـدوق باعتبارهـا فنـادق إلى إعـادة التصنيـف لفئـة أقـل مـن فئتهـا الحاليـة مـن قبـل وزارة السـياحة، والـذي بـدوره سـيؤدي إلى التـأثير على أسـعار الغـرف وعلى اتفاقيـات الترخيـص والإدارة والتشـغيل، مما يؤثـر سـلباً على اسـتثمارات الصنـدوق وعوائـده وتوزيعاتـه.

الإنماء للاستثمار صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund alinma inyestment

#### - مخاطر الطبيعة غير السائلة للأصول العقارية:

تعد الأصول العقارية بشكل عام فئة غير سائلة من الأصول وبالتالي قد يصعب على الصندوق بيع أي من أصوله العقارية بسعر محدد والحصول على عائد في أي وقت حسب إرادته. وقد يصعب على الصندوق بيع أي من أصوله العقارية دون التعـرض إلى خصـم في السـعر (خصوصًا في أوقـات تراجـع السـوق وبصفـة خاصـة تلـك الأصـول التـي يتـم تصفيتهـا كأصـول عقاريـة كبيرة) خاصـةً إذا اضطـر الصنـدوق إلى بيـع أي مـن أصولـه العقاريـة.

#### - مخاطر عدم اشغال الأصول العقارية التابعة للصندوق لفترات طويلة:

بسبب انخفاض الطلب أو لأي سبب أخر عندما تصبح أي من الأصول العقارية التابعة للصندوق شاغرة لفترات طويلة نتيجة لأي أسباب أو ظروف، فإن الصندوق قد يعاني من انخفاض في العوائد، وبالتالي انخفاض التوزيعات الدورية للمستثمرين في السندوق، علاوة علم ذلك، ولكـون قيمـة الأصـول العقاريـة تعتمـد بشـكل كـبير علم العقـود التأجيريـه و/أو التشـغيلية لذلك الأصـل، فإن القيمـة التـي يمكن تحصيلهـا من بيـع تلـك الأصـول التـي ظلـت غير مستأجرة و/أو مشـغلة بشـكل جـزئي أو كلي لـفترات طويلـة نسـبياً قـد تتناقـص، وبالتـالي قـد تتناقـص العوائـد التـي يمكـن تحقيقهـا للمسـتثمرين في الصنـدوق، مما يؤثـر سـلباً على اسـتثمارات الصنـدوق وعوائـده وتوزيعاتـه.

#### - المخاطر المتعلقة بالاستثمار في حقوق المنفعة:

على الرغم من أن الأصول العقارية المستهدفة من الصندوق لا تحتوي على حقوق منفعة وجميعها سيتم الاستحواذ على الرغم من أن الأصول العقارية المستهدفة من الصندوق لا تحتوي على حقوق من على على على عليها كملكية حرة، إلا أنه وفقاً لما ههو وارد في هذه الشروط والأحكام قد يستثمر الصندوق في حقوق المنفعة والتنالي، فإن الاستثمار في حقوق المنفعة قد يترتب عليه عدم التزام أي من الأطراف ذوي العلاقة بموجب العقود التي سيتم إبرامها بشأن الاستثمار في حقوق المنفعة، وعليه، فإن حالات عدم الالتزام قد تؤدي إلى إلغاء حقوق المنفعة هذه في حالات نزع ملكية الأصل العقاري المستثمر به من خلال حقوق المنفعة هذه في حالات نزع ملكية الأصل العقاري المستثمر به من خلال حقوق المنفعة هذه في حالات نزع ملكية الأصل العقاري المستثمر به من خلال

#### - مخاطر الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً وقابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري خارج المملكة:

على الرغم من الأصول العقارية المستهدفة من الصندوق لا تحتوي على أب أصول عقارية خارج المملكة، إلا أنه وفقاً لما هـو وارد في هـذه الشروط والأحكام قد يستثمر الصندوق في أصول عقارية خارج المملكة، وبالتالي، فإن الاستثمار في هـو وارد في هـذه الشروط والأحكام قد يستثمر الصندوق في أصول عقارية خارج المملكة والتقلبات السياسية والاقتصادية أصـول عقارية خارج المملكة ينطـوي على العديـد من المعلومـات. وسيسـعى مديــر الصنـدوق للدخــول في اسـتثمارات تابعــة وارتفايه على المملكة متى ما قرر الاستثمار خارج المملكة. لمتطلبات تنظيمية ورقابية وإشرافيـه مماثلة على الأقـل لتلـك التـي تطبقهـا المملكة متى ما قـرر الاستثمار خارج المملكة. ولكن في حـال حـدوث أي مما ذكـر أعلاه، فإنـه قـد يؤثـر ذلـك على أربـاح الصنـدوق و/أو تقييم أصولـه مما يؤثـر سلباً على سعر وحداتـه.

#### - مخاطر ارتفاع التكاليف التشغيلية:

إن شراء الصنـدوق لأي أصـول عقاريــة ينطــوي علم مخاطــر تشــغيلية بشـكل عــام، والتــي قــد تؤثــر بشـكل سـلبي علم أداء الصنـدوق، وإذا كان أي من الأصــول العقاريـة للصنـدوق شـاغراً بشكل جـزئي أو إذا كانت الإيــرادات المحصلـة غير كافيـة لتغطيـة التكاليـف التشــغيلية لذلــك الأصــل مــن بقيــة أصولــه، وتشــمل التكاليـف التشــغيلية لذلــك الأصــل مــن بقيــة أصولــه، وتشــمل التكاليـف التشــغيلية للأصــول العقاريــة علم ســبيل المثــال لا الـحصر علم تكاليـف المنافــع والخدمــات العامــة، أتعــاب الإدارة، التأمين علم الأصــل العقاريـة للصنــدوق مما التأمين علم الأصــل العقاريـة للصنــدوق مما يؤثــر ســلبأ علم اســتثمارات الصنــدوق وعوائــده وتوزيعاتــه.

#### - المخاطر المتعلقة بالتأمين على الأصول العقارية:

قــد يقــوم الصنــدوق بالتــأمين التــكافلي على جميــع الأصــول العقاريــة المملوكــة للصنــدوق لتقليــل مخاطــر الضرر المادي المبــاشر الــذي قــد يقــع على أي مــن هــذه الأصــول.

إن الأضرار المادية التي قد تقع على الأصول العقارية قد تفوق قيمتهـا المبالـغ المستلمة عـن طريـق التأمين حيث قد لا تغطـي بنـود وثيقـة التـأمين مجمـل الخسـائر التـي سـيتحملها الصنـدوق، مما يعنـي أن جـزءً مـن تكاليـف إعـادة تأهيـل بنـاء الأصـول العقاريـة سـوف يقـع على عاتـق الصنـدوق، بالإضافـة إلى عـدم تعويـض الصنـدوق عـن جـزء أو كل الخسـارة المترتبـة على عدم تحصيـل الايجـارات و/أو العوائد مـن الأصـول العقاريـة المتضررة، مما يعنـي أن التوزيعـات الدوريـة لمالكي الوحـدات سـوف تتأثـر سـلباً، كما أن هنالـك أنواعـاً مـن الخسـائر والأضرار الماديـة الناتجـة عـن الكـوارث الطبيعيـة والتـي لا يمكـن تأمينهـا أو التـي يكـون تأمينهـا غير مجـدٍ مـن الناحيـة الاقتصاديـة أو يمكـن تأمينهـا بشكل محـدود ومشروط، أو يصبح الصنـدوق غير قـادر على الاسـتمرار في الحصـول على التغطيـة التأمينيـة بأسـعار معقولـة تجاريـاً، وتشـمل هـذه الخسـائر والأضرار تلـك الناجمـة عـن

الأنماء للاستخصار صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund alinma investment الحـروب أو الأعمال الإرهابيـة أو الـزلازل والفيضانـات والأعـاصير والكـوارث البيئيـة وغيرهـا مـن الأحـداث المدمـرة التـي قـد تقـع علم نطـاق واسـع، وفي مثـل هـذه الحـالات، قـد لا يكـون لـدم الأصـول العقاريـة التابعـة للصنـدوق تغطيـة تأمينيـة ملائمـة، أو تغطيـة تأمينيـة علم الاطلاق. في حـال حصـول حـدث كارثي يـؤدي إلم إيقـاع أضرار أو تـدمير أصـل أو أكثر مـن الأصـول العقاريـة للصنـدوق، فقـد يفقـد الصنـدوق مبلـغ اسـتثماره في ذلـك الأصـل والأربـاح التـي كان يتوقـع تحقيقهـا عبر تـأجيره مما سـيؤثر سـلباً علم اسـتثمارات الصنـدوق وعلم عوائـده وتوزيعاتـه.

#### - المخاطر المتعلقة بالتمويل ورهن الأصول:

حيث أن مديــر الصنــدوق قـد يسـعم للحصــول علم تمويــل للصنــدوق وفقــاً لما هــو وارد في هــذه الشروط والأحـكام، إلا أن الظــروف الاقتصاديــة المتعلقــة بالسياســة النقديــة والماليــة المحليــة والعالميــة قــد تــؤدي لارتفـاع تكاليـف التمويــل كما أن تكاليـف التمويــل كما أن التمويــل بشكل عـام قـد يكــون لهـا تأثير سـلبي علم صـافي عوائـد الصنـدوق في حــال انخفـاض العوائـد التأجيريــه و/ أو التشـغيليـة لسـبب أو لآخــر ، وبالتــالي سـيكون لهــا أثـر سـلبي علم أداء الصنــدوق ككل كما أن اســتخدام التمويــل قــد يــؤدي إلم تقليـص صـافي قيمــة الوحــدة في حــال حــدوث انخفـاض في قيمــة الأصــول العقاريــة للصنــدوق، و جميــع هــذه الأسـباب قــد تــؤدي إلم تــأثيرات سـلبية علم نتائــج الصنــدوق التشــغيليـة و وضعــه المالي.

كذلك وفي حال الحصول على تمويل وانخفاض عوائد الصندوق إلى ما دون قيمة أرباح المرابحة على التمويل فإن ذلك يـؤدي إلى انخفاض إضافي في قيمـة عوائد الصنـدوق، علاوة على ذلـك، فإنـه يمكـن رهـن أصـول الصنـدوق إلى الجهـات الممولـة لصالح الصنـدوق فقط، ويمكن أن تقـوم تلـك الجهـات الممولـة بالمطالبـة بالأصـول فـور حـدوث أي تخلـف عن السـداد (حسـبما هـو مشروط في وثائـق التمويـل) مـن جانـب الشركـة ذات الغـرض الخـاص أو الصنـدوق ذاتــه.

#### - مخاطر الدخول في اتفاقيات تمويل مقيدة:

قـد تقـوم بعـض الجهـات الممولـة بوضـع قيـود على الصنـدوق تحـد مـن قدرتـه على القيـام بتوزيعـات دوريـة وعلى قيمـة الاســتثمار ككل وعلى سياســات الصنـدوق التشــغيلية وقـدرة الصنـدوق على الحصــول على تمــويلات أخــرى، وإن اتفاقيــات التمويـل قـد تشـمل بنـوداً تتعلـق بمـدى إمكانيـة رهـن الأصـول العقاريـة أكثر مـن مـرة أو نـوع وبنـود عقـود التـأمين على الأصول العقاريـة المرهونـة أو نـوع وبنـود عقـود التـأمين على الأصلاك، وإن العقاريـة المرهونـة أو حتـى تغـيير أحـد الأطـراف الأخـرى المشاركة في عمـل الصنـدوق مثـل المشـغيلية، وبالتـالي قـد تؤثـر مثـل هـذه القيـود وغيرهـا قـد تحـد مـن قـدرة الصنـدوق على تحقيـق أهدافـه الاسـتثمارية والتشـغيلية، وبالتـالي قـد تؤثـر سـلباً على اسـتثمارية الصنـدوق وسـعر الوحـدة.

#### - مخاطر ارتفاع نسبة المرابحات على التمويل:

في حـال إذا مـا قـام الصنـدوق بالحصـول علم تمويل/تسـهيلات ذات ربـح متـغير فـإن الزيـادة في معـدلات الربـح سـتؤدي إلم زيـادة نسـبة أربـاح المرابحـة المدفوعـة علم التمويـل، وبالتـالي تقليـل التدفقـات النقديـة ومـن ثـم قـدرة الصنـدوق علم القيـام بالتوزيعـات الدوريـة بالإضافـة إلم ذلك، وعنـد قيـام الصنـدوق بسـداد تمويـل ذو نسـبة ربـح متـغيرة خلال فترات ارتفـاع معـدلات الربـح فقـد يتعين عليـه تسـييل واحـد أو أكثر مـن الأصـول العقاريـة للصنـدوق في وقـت قـد لا يكـون مناسباً لبيـع مثـل هـذه الأصـول مما قـد يؤثـر سـلباً علم اسـتثمارات الصنـدوق وسـعر الوحـدة.

#### - المخاطر المتعلقة بالاستثمار في الشركات العقارية:

وفقاً لما هـو وارد في هـذه الشروط والأحـكام، ومتـى مـا تـم الاسـتثمار مـن قبـل الصنـدوق في الشركات العقاريـة، فـإن مثـل هـذا الاسـتثمار ينطـوي على نفـس المخاطـر العامـة التـي يتعـرض لهـا القطـاع العقـاري والــواردة في هـذه الشروط والأحـكام، وبالتـالي يمتـد أثرهـا إلى الحصـص (الأسـهم) المملوكـة مـن قبـل الصنـدوق ولا يمكـن إعطـاء أي ضمانـة بـأن الصنـدوق سـيتمكن مـن تحقيـق أي عائـد على رأس المال المسـتثمر.

#### - مخاطر فرض الرسوم على الأراضي البيضاء:

على الرغـم مـن أنـه لا يجـوز للصنـدوق الاسـتثمار في الأراضي البيضـاء، إلا أن مـالكي الوحـدات قـد يتحملــون الأثـار السـلبية المترتبـة على فـرض رســوم على الأراضي البيضـاء، والتــي تتمثـل في التوسـع في إنشـاء المشــاريع العقاريــة المـدرة للدخــل نتيجــة تطويــر الأراضي البيضـاء، وبالتــالي، انخفــاض قيمــة أصــول الصنــدوق مما يؤثــر على عوائــد الصنــدوق بشــكل ســلبي، وبالإضافــة إلى أن فــرض رســوم على الأراضي البيضـاء في المملكــة، وتوفــر هــذه الرســوم حافــزاً للمطوريــن الآخريــن لتطويــر الأراضي غير المســتغلة، ولكــن مــن الممكــن أن تــؤدي أيضــاً إلى زيــادة في مســتويات المنافســة في ســـوق القطــاع العقــاري.

الإنماء للاستثمار صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund alinma investment

#### - مخاطر الاستحواذ على الأصول العقارية المستهدفة:

مـع مراعـاة التـزام مديـر الصنـدوق بلائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـاري، يتوقـع الصنـدوق إتمـام الاسـتحواذ على الأصـول العقارية المستهدفة خلال (60) يومـاً مـن تاريـخ انتهـاء فترة الطـرح. وعلى الرغـم مـن الإلزاميـة القانونيـة لعقـود الشراء، إلا العقاريـة المستهدفة خلال (60) يومـاً مـن تاريـخ انتهـاء فترة الطـرح أو في أتـي وقـت على الإطلاق. وفي هـذه العقاريـة المسـتهدفة أو جـزء منهـا خلال (60) يومـاً مـن تاريـخ انتهـاء فترة الطـرح أو في أي وقـت على الإطلاق. وفي هـذه الحالـة، سـوف يحتـاج الصنـدوق إلى تحديـد عمليـات اسـتحواذ على أصـول عقاريـة أخـرى وإنهائهـا قبـل أن يسـتطيع البـدء في تقديـم توزيعـات لمالكي الوحـدات، وفي حـال عـدم التمكـن مـن ذلـك، سـيقوم مديـر الصنـدوق بتصفيـة الصنـدوق والقيـام بالإجـراءات التـي تـم الإشـارة إليهـا في المادة (14) مـن هـذه الشروط والأحـكام.

#### - مخاطر عدم توفر الاستثمارات المناسبة في المستقبل:

تكـون بعـض مـن اسـتثمارات الصنـدوق، كما بتاريخـه، منتقـاة مـن قبـل مديــر الصنـدوق، وبالتـالي لـن تكـون هنالـك فرصـة لمالكي الوحـدات لتقييـم العوامـل الاقتصاديـة أو الماليـة أو غيرهـا فـيما يتعلـق بالاسـتثمارات المسـتقبلية (الأصـول العقاريـة الإضافيـة التـي قد يسـتحوذ عليهـا الصنـدوق مسـتقبلاً). ولا يمكـن تقديـم ضمان بـأن مديـر الصنـدوق سـيتمكن بعـد الاسـتحواذ على الأصـول العقاريـة المسـتهدفة، مـن تحديـد اسـتثمارات تـتماشہ مـع أهـداف الاسـتثمار الخاصـة بالصنـدوق، وتحديـداً في بيئـة السـوق الحاليـة. إن تحديـد الاسـتثمارات المناسبة للصنـدوق وهيكلتهـا هـو أمـر معقّد بعـض الشيء وغير مضمـون بدرجـة كبيرة. وعـدم قـدرة مديـر الصنـدوق علـه تحديـد الاسـتثمارات المناسبة قد يؤثـر سلباً علم قـدرة الصنـدوق علـه تحقيـق النمـو المرغـوب في القيمـة السـوقية للوحـدات، كما أن التأخـر في تحديـد الأصـول العقاريـة المناسبة والاسـتحواذ عليهـا يؤثـر سلباً علم سـعر الوحـدة.

بالإضافة إلى أنـه كما هـو موضـح بتاريـخ هـذه الشروط والأحـكام، وباسـتثناء الأصـول العقاريـة المسـتهدفة، لم يحـدد مديـر الصنـدوق اسـتثمارات الصنـدوق التـي مـن المقـرر القيـام بهـا بعـد تاريـخ الإدراج (الأصـول العقاريـة الإضافيـة التـي قـد يسـتحوذ عليهـا الصنـدوق مسـتقبلاً). ولـن يكـون أمـام المسـتثمرين في الصنـدوق أي فرصـة لتقييـم المعلومـات الاقتصاديـة والماليـة والمعلومـات الأخـرى ذات الصلـة المتعلقـة بتلـك الأصـول.

#### - مخاطر نزع الملكية:

أنه من حق بعض الجهات الحكومية في المملكة نزع ملكية الأصول العقارية لتحقيق المنفعة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، بناء الطرق والمرافق العامة)، ومن الناحية النظرية، يـفترض أن تكـون قيمـة التعويـض للأصل العقـاري المنتزعة مسـاوية للقيمـة السـوقية لهـذا الأصل، ولكن هـذا الأمـر غير مضمـون، حيث قـد تقـل قيمـة التعويـض عـن القيمـة السـوقية للأصـل العقـاري وقـت نـزع الملكيـة أو القيمـة المدفوعـة عنـد الشراء أو قـد تكـون قيمـة التعويـض بشـكل عينـي السـوقية للأصـل العقـاري بعـد فترة إخطـار غير محـددة نظاميـاً، وذلك لأن اعتمادهـا يقـوم بموجب نظـام خـاص. وعلى الرغـم مـن احتماليـة دفـع التعويـض، فهنـاك خطـر يتمثـل في أن تكـون قيمـة الاسـتثمار. وفي حـال تحقـق قيمـة الاسـعويـض غير كافيـة بالمقارنـة مـع حجـم الاسـتثمار أو الربـح الفائـت أو الزيـادة في قيمـة الاسـتثمار. وفي حـال تحقـق نزع الملكيـة، سـوف تنخفض قيمـة التوزيعـات لمالكي الوحـدات، وقيمـة وسـعر التـداول للوحـدات ويـخسر مـالكي الوحـدات كل أو جـزء مـن رأس المال المسـتثمر.

#### - مخاطر المستأجرون و/أو المشغلون في القطاعات المتخصصة:

مع مراعاة تركيز الصندوق على القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي في استثماراته، سوف يتأثر أداء الصندوق بالعوامل التي تؤثر على القطاعات العقارية المتخصصة مثل القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي في استثماراته التي يستثمر فيها الصندوق أو التي قد يستثمر فيها مستقبلاً، وعلى اعتبار أن القطاعات العقارية المتخصصة تتطلب إدارة وتشغيل من قبل تلك القطاعات المتخصصة مثل الجارة وتشغيل من قبل تلك القطاعات المتخصصة وللمخصصة مثل القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي يعتمد بشكل كبير على قدرات وخبرات تلك الجهات المتخصصة والمرخصة، وبالتالي، في حال أن أي من الجهات المتخصصة والمرخصة والمتعاقد معها من قبل الصندوق لم تجدد أو ألغت أو رفضت تمديد أي من التراخيص أو الموافقات أو فرض أي قيود معينة، فإن ذلك قد يكون له تأثير سلبي على استثمارات الصندوق، وبالتالي التأثير سلباً على التوزيعات الدورية للأرباح مما سوف يؤثر سلباً على سعر الوحدة.

الإنماء للاستثمار صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund alinma inyestment

#### - مخاطر تخلف وإخلال الأطراف الأخرى المتعاقد معها:

سـوف يتعـرض الصنـدوق للمخاطـر الائتمانيـة للأطـراف الذيـن يـزاول الصنـدوق أعمالـه معهـم، كما يمكـن أن يتحمـل الصنـدوق مخاطـر تســوية التخلـف والإخلال بالســداد وتأخـر المســتأجرين و/أو المشــغلين عـن الســداد، كما أن الصنــدوق ســيتعرض - في ظــروف معينــة - إلم مخاطـر تخلـف وإخلال الأطــراف الأخــرم المتعاقــد معهــا بالتزاماتهــا بمــا في ذلــك علم ســبيل المثــال لا الحصر مديـري الأملاك والمشـغلين و/أو أمين الحفظ و/أو مراجـع الحسـابات والـذي مــن شـأنه أن يؤثـر سـلباً علم أداء الصنــدوق وبالتــالي ســعر الوحــدة.

#### - مخاطر تقييم صافي أصول الصندوق:

تحــدد قيمـة صــافي أصــول الصنــدوق على الأقــل مــرة واحــدة كل ســتة أشــهر، إلا أنــه قــد تتـغير قيمــة أصــول الصنــدوق في الـفترة مــا بين التقيــيمات. ولذلـك، قــد يـتـم تحديــد ســعر الســوق للوحــدات بنــاءً على معلومــات تاريخيــة والتــي قــد لا تعكــس القيمــة الحاليـة للاســتثمارات الأساســية للصنــدوق. وعلاوة على ذلـك، فــإن الرســوم المســتحقة لمديــر الصنــدوق لا تعــدّل إلا مــن تقييـم لآخـر، وبهــذا يكــون مالـك الوحــدات على غير درايــة بصــافي قيمــة أصــول الصنــدوق المحدثـة في خلال هــذه الـفترة وقــد يــتصرف بوحــدات الصنــدوق بطريقــة تؤثـر بشــكل ســلبي على عوائــد قيمــة اســتثماره.

#### - مخاطر تقييم الأصول العقارية:

يعتمـد تقييـم الأصـول العقاريـة بشكل عـام علم عوامـل مختلفـة قـد يصعـب تحديدهـا، حيـث يتـم تقييـم الأصـل العقـار ي للصنـدوق بنـاءً علم الحسـابات والتقديـرات المعـدة مـن مقيّـمين مستقلين، كما أن عمليـة التقييـم تعـتبر عمليـة تقديـر لقيمـة الأصـول العقاريـة وليسـت مقياسـاً دقيقـاً للقيمـة التـي يمكـن الحصـول عليهـا عنـد بيـع تلـك الأصـول العقاريـة، وكما سـيتم تقييـم الأصـل العقـاري مـن قبـل مقيّـمين معتمديـن ومستقلين معـروفين بالـخبرة والصـدق والمعرفـة في القطـاع العقـاري وفقـاً للمتطلبـات المفروضـة بموجـب لوائـح الهيئـة، وإذا حـدد المقيّمـون قيمـة أقـل مـن القيمـة التـي يتوقعهـا الصنـدوق، فإن نـدققهـا الصنـدوق، وبالتـالي يوثـر ذلـك سـلباً علم أي ذلـك قـد يؤثـر بشـكل جوهـري علم معـدل العوائـد التـي يتوقـع أن يحققهـا الصنـدوق، وبالتـالي يوثـر ذلـك سـلباً علم إيـرادات الصنـدوق.

#### - مخاطر إمكانية الطعن في ملكية الأصول العقارية للصندوق:

تثير ملكية العقارات في المملكة عدداً من المسائل القانونية المحتملة، حيث لا توجد سجلات عقارية مركزية فعالة وملزمة في المملكة، كما أن صكوك الملكية قد لا تمثل بالضرورة حقوق الـتصرف الكاملة في ملكية العقار وقد تخضع للطعن حيث إن المحاكم السعودية لا تعترف بدفاع المشتري "حسن النية" ضد المطالبات العقارية، علاوة علم ذلك فليس من الضروري وجود عقد بين شخصين ليتمكن أحدهما مطالبة الآخر بإعادة ملكية أصل عقاري، وعليه فإن المنازعات القانونية قد تنشأ فيما يتعلق بالأصول العقارية التي سيستحوذ عليها الصندوق (من خلال الشركة ذات الغرض الخاص)، مما قد يضعف قدرة الصندوق (من خلال الشركة ذات الغرض الخاص) على التصرّف أو نقل الأصول بملكية خالية من الرهن والقيود، وقد يتسبّب في بعض الحالات بخسارة الصندوق لملكية الأصول العقارية التي اعتقد بأن الاستحواذ عليها تم بصورة قانونية، فضلاً عن ذلك قد تؤثر هذه المنازعات والخلافات بشأن الملكية جوهرياً على قيمة الأصول العقارية، وبالتالي على قيمة الوحدات في الصندوق.

#### - مخاطر إنهاء الصندوق:

في حال تم إنهاء الصندوق، يتعين على مدير الصندوق بدء إجراءات التصفية. وقد يـؤدي ذلك إلى بيع أصـول الصندوق في أوقـات ليسـت مثاليـة، أو بسـعر قـد لا يعكـس القيمـة السـوقية العادلـة، أو بطريقـة قـد لا تكـون هــي الأفضـل لبيعهـا. وجميـع هـذه الأمـور ذات تـأثيرات سـلبية جوهريــة على عائـدات الصناديـق، وكذلـك السـعر النهـائي الـذب يتلقـاه مالـك الوحـدة.

#### 4. المخاطر الأخرى:

#### - مخاطر الوضع القانوني للصندوق:

> الإنماء للاستثمار صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund alinma investment

#### - المخاطر التقنية:

يعتمد مدير الصندوق علم استخدام التقنية في إدارة الصندوق، إلا أن أنظمة المعلومات التقنية لديه قد تتعرض لعمليات اختراق أو فيروسات أو تعطل جزئي أو كلي والتي تكون خارج إرادة وسيطرة مدير الصندوق، والتي تحد من قدرة مدير الصندوق علم إدارة استثمارات الصندوق بشكل فعال، مما يؤثـر سلباً علم أداء الصندوق وبالتـالي علم مـالكي وحـدات الصندوق.

#### - المخاطر القانونية والتنظيمية والتشريعية:

إن المعلومــات الــواردة في هــذه الشروط والأحــكام تســتند على الأنظمــة واللوائــح والتشريعــات القائمــة وقــت صــدور هــذه الشروط والأحــكام وقــد تطــرأ تــغيرات نظاميــة وتشريعيــة أو غيرهــا مــن التــغيرات على البيئــة الاســتثمارية في المملكــة خلال مــدة الصنــدوق، والتــي مــن الممكــن أن يكــون لهــا تــأثير ســلبي على الصنــدوق، أو اســتثماراته، أو مــالكي الوحــدات.

#### - مخاطر تطبيق الزكاة والرسوم والضرائب:

#### - مخاطر ضريبة القيمة المضافة:

كما هـو معلـوم فـإن ضريبـة القيمـة المضافـة قـد بـدأ العمـل بهـا مـن 1 ينايـر 2018م، كضريبـة تضـاف لمنظومـة الضرائـب والرسـوم الأخـرى الواجـب العمـل بهـا مـن قبـل قطاعـات محـددة في المملكـة، بحسـب مـا تـم الإعلان عنـه مـن قبـل هيئـة الزكاة والضريبـة والـجمارك في المملكـة، وعليـه، فـإن متـى مـا انطبقـت أي مـن الحـالات الخاصـة بضريبـة القيمـة المضافـة على أي مـن الخدمـات المقدمـة للصنـدوق، وعلى أي دخـل للصنـدوق، فـإن ذلـك سـيكون لـه تـأثير على الصنـدوق، ومثـل أي مـن الأنظمـة واللوائح الأخـرى فإنـه في حـال الإخلال بأي مـن الالتزامـات المفروضـة بموجب الأنظمـة واللوائح ذات العلاقـة بضريبـة القيمـة المضافـة فـإن ذلـك سـوف يـؤدي إلى فـرض غرامـات ماليـة وعقوبـات نظاميـة أخـرى، مما قـد يؤثـر سـلباً على الصنـدوق واسـتثماراته.

وبناءً عليه، ينبغـي على مالكي الوحـدات طلـب المشـورة فـيما يتعلـق بتـأثير ضريبـة القيمـة المضافـة على اسـتثماراتهم في الصندوق.

#### - مخاطر ضريبة التصرفات العقارية:

كما هو معلـوم فإن ضريبة التصرفات العقارية قد بدأ العمل بها من تاريخ 1442/02/17، بحسب ما تم الإعلان عنه من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة، ويتم فرضها على جميع التصرفات العقارية وفقاً للنسبة المحـددة بموجب اللائحـة التنفيذيـة لضريبـة التصرفات العقاريـة وأي تعـديلات عليهـا, ويتم سـدادها إلزاميـاً قبل أو أثنـاء الإفراغ من قبل البائع أو ما يتم الاتفاق عليـه، ومثل أي مـن الأنظمـة واللوائح الأخـرى فإنـه في حـال الإخلال بأي مـن الالتزامـات المفروضـة بموجـب الأنظمـة واللوائح ذات العلاقـة بضريبـة التصرفـات العقاريـة فـإن ذلـك سـوف يـؤدـي إلى فـرض غرامـات ماليـة وعقوبـات نظاميـة أخـرى، مما قـد يؤثـر سـلباً على الصنـدوق واسـتثماراته.

#### - مخاطر ضريبة الدخل:

لا توجد حالياً ضرائب مفروضة على الصناديـق الاسـتثمارية داخـل المملكـة العربيـة السـعوديـة، ومـع ذلـك فليـس هنـاك ضمان بـأن الأنظمـة الحاليـة المعمــول بــه داخـل المملكـة العربيـة السـعوديـة لــن تتـغير؛ لــذا سـيلتزم الصنــدوق بـأي تغــييرات في الأنظمـة وسـيتحمل المســؤوليـة عـن ذلـك، ولـن يكــون الصنــدوق أو مديــر الصنــدوق مســؤولاً عـن أي ضرائب أو زكاة أو أي مبالــغ أخــرى فرضتهـا أي هيئــة معنيــة أو قــد تفرضهـا بخصــوص الصنــدوق.

> الإنماء للاستثمار صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund alinma inyestment

#### - المخاطر المرتبطة بالموافقات الحكومية والبلدية:

قد لا ينجح الصندوق في تحقيق أهدافه الاستثمارية في حال رفض إصدار الموافقات أو التراخيص اللازمة لأي من الأصول العقارية أو تجديدها مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة، مع احتمالية فرض غرامات مالية وعقوبات نظامية أخرى وفقاً لما هـو مفروض بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة، والتأثير سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.

#### - مخاطر السعودة (توطين الوظائف):

قد تشترط الجهات المختصة وذات العلاقة في المملكة تنفيذاً لسياسات السعودة توظيف نسبة عالية من المواطنين في قطاعات عدة منها القطاع العقاري والقطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي، ومن غير الواضح في هذه المرحلة إلى أي مدى سوف يُطلب من الصندوق واستثماراته الالتزام بمثل هذه السياسات إلا أن السعودة قد تتطلب زيادة نسبة التوظيف أو تقديم تدريب إضافي مما يـوُدي إلى تكاليف إضافية وارتفاع التكاليف التشغيلية، وهـو ما سوف يتم اقتطاعه مـن صـافي دخـل الصنـدوق، وبالتـالي سـوف تنخفـض الأربـاح الصافيـة مـن الصنـدوق واسـتثماراته مما يؤثـر سـلباً على أربـاح مـالكي الوحـدات.

#### - مخاطر التقاضي مع الغير:

إن الصندوق معرض لاحتمالية الدخول في إجراءات ونزاعات ودعاوى قضائية مع الغير نظراً لطبيعة الأنشطة الخاصة به. وفي هذه الحالة، يتحمل الصندوق أتعاب قانونية فيما يتعلق بمواجهة مطالبات الغير، إضافة إلى مبالغ التسويات أو الأحكام، الأمر الذي من شأنه أن يقلل من أصول الصندوق والأموال النقدية المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات. ويحق لمدير الصندوق وآخرين الحصول على تعويض من الصندوق فيما يتعلق بتلك النزاعات القضائية وذلك وفقاً لقيود معيّنة بناءً على طبيعة أي من الإجراءات أو النزاعات أو الدعاوى، مما يؤثر سلباً على أرباح مالكي الوحدات.

#### - مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض:

تحـدد هـذه الشروط والأحـكام الظـروف التــي يتحمـل فيهـا مديــر الصنـدوق ومسـاهموه (ملاك مديــر الصنـدوق) ومديــروه ومسـتُولوه وموظفـوه ومستشـاروه والشركات التابعـة لـه المسـؤولية تجـاه الصنـدوق ومـالكـي الوحـدات. ونتيجـة لذلك، فـإن حق مـالكـي الوحـدات في الرجـوع على مديــر الصنـدوق واتخـاذ إجـراءات ضـده في حـالات معيّنـة يكـون محـدوداً بالمقارنـة مـع الحـالات التــي تكـون فيهـا مثـل تلـك الشروط غير المنصـوص عليهـا، كما أن الصنـدوق قـد يكـون ملـزم، بتعويـض مديــر الصنـدوق ومديريــه ومسـؤوليه وموظفيـه ووكلائـه والشركات التابعـة لـه وأعضاء مجلـس إدارة الصنـدوق عـن بعـض المطالبات والخسـائر والأضرار والمصاريـف الناشـئة عـن تصرفاتهـم نيابـة عـن الصنـدوق متـى حدثـت، وهـذه الالتزامـات بالتعويـض مـن الممكـن أن تؤثـر بشـكل جوهـري على عائـدات مـالكـي الوحـدات.

#### - مخاطر البيانات المستقبلية:

#### ب) تنبيه بشأن الاستثمار في الصندوق:

الاستثمار في الصنـدوق لا يعنـي ضمان الربـح أو عـدم الخسـارة وبشكل عـام فـإن اسـتثمار مـالكي الوحـدات في الصنـدوق لا يعـد ايداعــاً لـدم بنـك تجــاري، كما أن طبيعــة اسـتثمار مـالكي الوحـدات في الصنـدوق تكــون بالمشــاركة، أي أن تحقيــق الأربـاح أو تحمــل الخســائر سـيكون بحسـب نسـبة مشــاركة كل مالـك وحـدات في الصنـدوق (نسـبةً وتناسـب)، وبنــاء عليــه فـإن مديــر الصنـدوق لا يقـدم أي ضمانــات لاسترداد مـالكي الوحـدات لقيمــة اســتثمارية ولـن تكــون هنــاك أي ضمانــات لاسترداد مـالكي الوحـدات لقيمــة اســتثمارهم الأصليــة عنــد بيــع وحداتهــم أو عنــد إنهــاء الصنـدوق.

الإنماء للاستشمار صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund alinma inyestment إن أداء الأصول العقارية وصناديق الاستثمار العقاري الأخرى في المملكة ليس مؤشراً على نجاح الصندوق ولا ضماناً لـه، بـل إن العوائـد التـي تحققهـا الأصـول العقارية وصناديـق الاسـتثمار العقـاري الأخـرى في المملكـة يمكـن أن تتفـاوت بدرجـة كبيرة، إذ أن كل أصـل عقـاري يتأثـر بعوامـل خاصـة منهـا على سبيل المثـال لا الـحصر: الخصائص السـكانية والتوقيت والعوامـل البيئيـة والتصميـم والمقـاولين. كما أنـه ليـس هنـاك أي ضمان أو تأكيد أو إفـادة مـن جانب مديـر الصنـدوق بـأن الأصـول العقارية التابعـة للصنـدوق سـتحقق نفـس النتائـج أو نتائـج مماثلـة لتلـك التـي حققتهـا أصـول عقاريـة أو صناديـق اسـتثمار عقـاري مماثلـة نفـذت في المملكـة، حيـث إن نجـاح المشـاريع أو الصناديـق المماثلـة ليـس مـؤشراً على أيـة عوائـد في المسـتقبل.

يتحمل مالكـو الوحـدات المسـؤولية كاملـة عـن أي خسـارة ماليـة قـد تترتـب على الاسـتثمار في الصنـدوق إلا في الحـالات التـي تكـون فيهـا الخسـارة ناتجـة عـن إهمال جسـيم أو تقـصير متعمـد مـن مديـر الصنـدوق.

يجـوز لمديـر الصنـدوق أن يعمـل مديـراً لصناديـق أخـرى لهـا نفـس أهـداف الصنـدوق، ومـن هنـا فقـد ينتـج أن يكـون لـدى مديـر الصنـدوق في سـياق عملـه حـالات تعـارض في المسـؤولية أو المصالـح بين الصنـدوق والصناديـق الأخـرى، وفي هـذه الحالـة سـوف يسـعى مديــر الصنـدوق لحـل هـذا التعـارض في المصالـح على أسـس عادلـة ومنصفـة لجميـع الصناديـق ذات العلاقـة، وسـوف يفصح مديــر الصنـدوق عـن أي تعـارض محتمـل في المصالح لمجلـس إدارة الصنـدوق ويحصـل على موافقتهـم وسـوف يعلــن عــن ذلـك في الموقــع الإلـكتروني للســوق أو أي موقــع أخــر متــاح للجمهــور بحسـب الضوابط التــي تحددهـا الهـيئــة وفي تقاريــر الصنــدوق التــي يعدهــا مديــر الصنــدوق.

## 7. الاشتراك

### أ) تاريخ بدء الاشتراك ونهايته:

يعتزم مدير الصندوق طرح عدد (51,140,100) وحدة من وحدات الصندوق على المستثمرين المحتملين بسعر طرح أولي يبلـغ (10) ريـال سـعودي للوحـدة الواحـدة وبمبلـغ إجمالي قـدره (511,401,000) ريـال سـعودي وهــو المبلــغ المطلــوب جمعــه خلال فترة الطـرح الأولي للصنــدوق، وذلـك مــن خلال:

- طرح عدد (41,140,100 ) وحدة للجمهور بما يعادل (411,401,000) ريال سعود ي
- طرح عدد (50,862,000 ) وحدة لملاك (بائعي) الأصول العقارية بما يعادل (508,620,000 ) ريال سعودي
  - اشتراك مدير الصندوق بعدد (10,000,000) وحدة بما يعادل (100,000,000) ريال سعودي

كما تجدر الإشارة إلى أنه لا يجـوز لأي من مالكي الوحـدات الذيـن يملكـون مـا نسبته (5 %) أو أكثر مـن الوحـدات – مـن خلال مسـاهمات عينيـة – الـتصرف في الوحـدات التـي تـم الاشتراك بهـا خلال السـنة الأولى لبـدء تـداول وحـدات الصندوق.

ســيتم طــرح وحــدات الصنــدوق في تاريــخ 2022/10/30م وتســتمر فترة الطــرح إلى 2022/11/07م (والبالغــة (7) أيــام عمــل) قابلــة للتمديــد لــفترة مماثلــة بعــد إشــعار الهيئــة.

في حال لم يتم تغطية حجم الطرح المستهدف المراد جمعه من الجمهـور والبالغ (511,401,000) ريال سعودي قبل انتهاء فترة الطرح، فيحـق لمديـر الصنـدوق اقتراض مبلـغ إضـافي للصنـدوق بمـا يصـل لحجـم الصنـدوق المستهدف بقيمـة (511,401,000) ريـال سعودي مـع التـزام مديـر الصنـدوق بـكل الأحــوال بالقيـود المفروضـة علم نسـبة الاقتراض وذلـك بمـا لا يتجـاوز التمويـل مـا نسـبته (50 %) مـن إجمالي قيمـة أصـول الصنـدوق وذلـك بحسب آخـر قوائـم ماليـة مراجعـة وفقـاً لصلاحيـات الاقتراض للصنـدوق وسياسـة مديـر الصنـدوق ممارسـة تلـك الصلاحيـات وفقـاً لما هــو وارد في هـذه الشروط والأحـكام.

### ب) بيان تفصيلي عن معلومات ملاك الأصول العقارية الذين سيشتركون عينياً في الصندوق:

فـيما يلي جـدول يـبين معلومــات ملاك الأصــول العقاريــة الذيــن ســيشتركون عينيــاً في الصنــدوق بالإضافــة إلى نســبة جميـــع المــشتركين في الصنــدوق:

| طريقة<br>الاشتراك | نسبة ملكية<br>المشترك من<br>الصندوق | قيمة الوحدات<br>(بالريال السعودي) | عدد الوحدات | الأصل العقاري  | المشتركين                    |
|-------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------|--|------------------------------|
| نقدي              | % 40.33                             | 411,401,000                       | 41,140,100  | لا ينطبق   | الجمهور                      |
| نقدي              | % 9.80                              | 100,000,000                       | 10,000,000  | لا ينطبق   | اشتراك مدير الصندوق          |
| يننيد             | % 16.92                             | 172,620,000                       | 17,262,000  | فندق كمفورت إن آند سويتس (Comfort Inn and Suites) — جدة<br>فندق كمفورت إن العليا (Comfort Inn - Olaya) — الرياض<br>فندق كلاريون مطار جدة (Clarion) — جدة | شركة سيرا للضيافة<br>(*)(**) |
| ينيد              | % 32.94                             | 336,000,000.00                    | 33,600,000  | فندق فيتوري بالاس (Vittori Palace) – الرياض  | شركة أشاد(*)(**)             |
| -                 | % 100                               | 1,020,021,000                     | 102,002,100 |  | المجموع                      |

<sup>(\*)</sup> الرجاء الرجوع للملحق رقم (2) من هذه الشروط والأحكام للاطلاع علم ملاك هذه الشركة.

<sup>(\*\*)</sup> تنويه: يوجد فترة حظر لمدة سنة واحدة علم مالكي الوحدات العينية الذين يملكون 5 % أو أعلم من وحدات الصندوق حسب لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

### ج) بيان تفصيلي عن قيمة اشتراك مدير الصندوق في الصندوق خلال فترة الطرح:

سـوف يـشترك مديـر الصنـدوق نقديـاً في الصنـدوق خلال فترة الطـرح وفقـاً لما يلي (مـع مراعـاة متطلبـات السـيولة المفروضـة بموجـب قواعـد الإدراج):

| طريقة الاشتراك | نسبة الملكية<br>من الصندوق | قيمة الوحدات<br>(بالريال السعودى) | عدد الوحدات |
|----------------|----------------------------|-----------------------------------|-------------|
| نقدي           | % 9.8                      | 100,000,000                       | 10,000,000  |

كما يحق لمدير الصندوق أن يشترك فب أب طرح للوحدات الإضافية ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق متب تقرر ذلك وفقاً للمتطلبات النظامية بهذا الشأن.

### د) نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثمار:

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

### ه) بيان تفصيلي عن الحد الأدنم والحد الأعلم للاشتراك:

| (50) وحدة علم الأقل بسعر اشتراك يبلغ (10) ريال سعودي للوحدة وبإجمالي مبلغ اشتراك لا يقل عن (500)<br>ريال سعودي، ولا ينطبق ذلك علم الاشتراك العيني.                                  | الحد الأعلم للاشتراك |
|---|----------------------|
| (30,000,000) وحدة كحد أعلى/أقصى بسعر اشتراك يبلغ (10) ريال سعودي للوحدة وبإجمالي مبلغ<br>اشتراك (300,000,000) ريال سعودي، ولا ينطبق ذلك على الاشتراك العيني أو اشتراك مدير الصندوق. | الحد الأعلم للاشتراك |

### و) كيفية التقدم بطلب الاشتراك:

يتم التقدم بطلب الاشتراك بالصندوق خلال فترة الطرح الأولي من خلال مدير الصندوق أو الجهات المستلمة وفقاً لما يلي:

#### 1. الأفراد:

يشمل الأشخاص الطبيعيـون ممـن يحملـون الجنسـية السـعودية ومواطنـي مجلـس التعـاون الخليجـي بمـا لا يخـل بنظـام تملـك العقـار لـغير السـعوديين، بالإضافـة إلى الأجانـب المقيـمين في المملكـة.

### المستندات المطلوبة للأفراد:

- هوية وطنية سارية المفعول.
- · توفر محفظة استثمارية نشطة لدى أحد مؤسسات السوق المالية.
- توفـر رقـم حسـاب بنـكي آيبـان مسـجل باسـم المشـترك الـذي يرغـب بالاشـتراك في الصنـدوق، عـلم أن يقـوم المشـترك بتحويـل قيمـة الاشـتراك منـه واسـترداد الفائـض (إن وجـد) إليـه بعـد التخصيـص.
- تقديــم مسـتندات الاشــتراك كاملــة (الــشروط والأحــكام موقعــة، نمــوذج الاشــتراك معبــاً وموقعــاً كامــلاً، صــورة الحوالــة البنكيــة، صــورة مــن الهويــة الوطنيــة موقعــة مــن المســتثمر).

#### 2. الكيانات (الأشخاص الاعتبارية):

يشـمل المؤسسـات والشركات وصناديــق الاســتثمار والجهــات الحكوميــة وغيرهــا مــن الكيانــات الاعتباريــة القائمــة في المملكــة العربيــة السـعوديـة، والمســتثمرين الخليجــيين ذوي الشـخصية الاعتباريــة، بالإضافـة إلى المســتثمرون الأجانـب المؤهــلين بموجـب القواعــد المنظمــة لاســتثمار المؤسســات الماليــة الأجنبيــة المؤهـــة في الأوراق الماليــة الصـادرة عــن الهـيئــة.

#### · المستندات المطلوبة للشركات:

- صورة من شهادة السجل التجاري.
- · صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي (إن وجد).
- قرار مجلـس الإدارة أو قرار الـشركاء الخـاص بالموافقـة عـلم فتـح الحسـاب الاسـتثماري ومنـح الصلاحيـات للمفـوض إليهـم تشـغيل الحسـاب الاسـتثماري.
  - قائمة بأسماء الأشخاص المفوض إليهم تشغيل الحساب الاستثماري.
    - قائمة بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وكبار الإداريين.

### المستندات المطلوبة للصناديق الاستثمارية:

- صورة من شهادة السجل التجاري لمدير الصندوق.
- صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي لمدير الصندوق.
  - صورة من ترخيص ممارسة نشاط الإدارة لمدير الصندوق.
    - صورة من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.
- صورة من اشعار موافقة هيئة السوق المالية على طرح الصندوق.
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع وقرار الموافقة على فتح الحساب الاستثماري ومنح الصلاحيات للمفوض إليهم.

### المستندات المطلوبة للمحافظ الاستثمارية:

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

### ز) شرح تفصيلي عن طريقة الاشتراك:

### 1. الخطوة الأولم – الحصول علم الشروط والأحكام

يـشترط علم المـشتركين الراغبين بـالاشتراك الحصـول علم نسـخة مـن هـذه الشروط والأحـكام مـن خلال زيـارة الموقع الإلـكتروني لمديــر الصنـدوق أو الموقــع الإلـكتروني لهيئــة الســوق الماليــة أو الموقــع الإلـكتروني للســوق أو مــن خلال زيــارة مقــر مديــر الصنــدوق أو مــن خلال الجهــات المســتلمة.

#### 2. الخطوة الثانية – تعبئة نموذج الاشتراك

يقـوم المـشترك بتعبئــة نمـوذج الاشتراك كاملاً مـن خلال زيـارة الموقـع الإلـكتروني لمديــر الصنــدوق أو تعبئـة نمــوذج الاشتراك يدويـاً مـن خلال زيـارة مقـر مديــر الصنــدوق أو مـن خلال الجهــات المســتلمة.

### الخطوة الثالثة – الموافقة على الشروط والأحكام

في حـال كان الاشتراك عـن طريــق القنــوات الإلكترونيــة لمديــر الصنــدوق، يتــم الموافقــة إلكترونيــاً على الشروط والأحــكام حيــث يعــتبر إقــراراً بقراءتهــا وفهمهــا والموافقــة على مــا ورد فيهــا.

وفي حـال كان الاشتراك عـن طريــق مقــر شركــة مديــر الصنــدوق، يتــم توقيــع الشروط والأحــكام يدويــاً وتقديمهــا مــع نمــوذج الاشتراك لمديــر الصنــدوق.

وفي حـال كان الاشتراك عـن طريــق الجهــات المســتلمة، يتــم توقيــع الشروط والأحــكام يدويــاً وتقديمهــا مــع نمــوذج الاشتراك للجهــة المســتلمة أو الكترونيــاً وفقــاً لما تمــت الإشــارة اليــه أدنــاه (الاشتراك في الصنــدوق مــن خلال الجهــات المســتلمة).

#### 4. الخطوة الرابعة – تحويل مبلغ الاشتراك

سوف يتم ارسال رقم حساب بنكي "ايبان" مؤقت خاص بكل مشترك من قبل مدير الصندوق سواء اشترك إلكترونياً أو عن طريـق مقـر مديـر الصنـدوق أو مـن خلال الجهـات المسـتلمة ثـم يقـوم المـشترك بتحويـل كامـل مبلـغ الاشتراك المـراد الاشتراك بـه، حيث أن آخـر موعـد للتحويـل هـو قبـل نهايـة فترة الطـرح كحـد أقصى في السـاعة (5) مسـاءً للتوقيـت المـحلي في المملكـة العربيـة السـعودية.

#### الخطوة الخامسة – تأكيد استلام طلب الاشتراك

سيقوم مديـر الصنـدوق بإرسـال تأكيـد طلـب الاشتراك في الصنـدوق للمـشترك عبر رسـالة نصيـة إلى رقـم الجـوال أو عبر البريـد الإلـكتروني.

الإنماء للاستثمار مندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة Alinma Retail Reif Fund alinma investment

#### الخطوة السادسة – قبول طلب الاشتراك

يتـم مراجعـة طلـب الاشتراك خلال ثلاثـة (3) أيـام عمـل مـن تاريـخ تأكيـد اسـتلام طلـب الاشتراك، وفي حـال عـدم اسـتيفاء طلـب الاشتراك كامـل أو وجـود أي ملاحظـات، يتـم إشـعار المـشترك مـن خلال رسـالة نصيـة أو البريـد الإلـكتروني لاسـتكمال الطلبـات خلال يـوم عمـل واحـد مـن إشـعار المـشترك. وفي حـال كان الطلـب مكتـملاً سـيتم إشـعار المـشترك بقبـول طلـب الاشتراك. يحـق لمديـر الصنـدوق قبـول طلـب الاشتراك أو رفضـه. وفي حـال تـم رفـض مبلـغ الاشتراك الخـاص بمـشترك مـا، يتـم رد مبلـغ الاشتراك للمحفظـة الاسـتثمارية للمـشترك في غضـون عشرة (10) أيـام عمـل مـن تاريـخ انتهـاء فترة الطـرح.

### 7. الخطوة السابعة – إشعار التخصيص

بعــد تاريــخ انتهــاء فترة الطــرح وقبــول الاشتراكات، ســيتم تخصيــص الوحــدات للمــشتركين وفقــا لآليــة التخصيــص المحــددة فص هــذه الشروط والأحـكام، ســيتم اشـعار هيئـة الســوق الماليــة وإعلان نتائـج الطـرح النهــائمي وتخصيـص الوحــدات مــن خلال الموقــع الإلـكترونـي لمديــر الصنــدوق، وذلــك خلال عشرة (10) أيــام عمــل مــن تاريــخ انتهــاء فترة الطــرح.

### الخطوة الثامنة – رد الفائض والإدراج

بعد إعلان التخصيص النهائي سيتم رد الفائض للمشتركين دون أي حسم وذلك بعد خصم قيمة الوحدات المخصصة الاشتراك، علم أن يتم إدراج الوحدات المخصصة في المحافظ الاستثمارية للمشتركين لدم أحد مؤسسات السـوق الماليـة، وذلـك خلال (10) عشرة أيـام عمـل مـن تاريـخ انتهـاء فترة الطـرح.

### 9. الاشتراك في الصندوق من خلال الجهات المستلمة:

بإمكان المستثمر الاشتراك شريطـة أن يكـون لديـه حسـاب بـنكي لـدى أحـد الجهـات المسـتلمة ومحفظـة اسـتثمارية نشـطة لـدى مؤسسـة سـوق ماليـة مرخصـة مـن قبـل الهيئـة. وسـيقوم المسـتثمر بـالاشتراك مـن خلال القنـوات الإلكترونيـة للجهـات المستلمة بعـد الموافقـة على الشروط والأحـكام أو مـن خلال فـروع الجهـات المسـتلمة بعـد تقديـم نسـخة موقعـة مـن الشروط والأحـكام.

- وجود حساب جاري باسم المكتتب الرئيسي لـدى الجهـات المستلمة (في حالـة عـدم وجـود حساب يجب فتـح حساب جـاري لـدى الجهـات المستلمة).
  - وجود محفظة استثمارية باسم المكتتب الرئيسي لدى أي مؤسسة سوق مالية مرخصة من قبل الهيئة.
  - الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق والموافقة عليها من خلال الموقع الإلكتروني للجهة المستلمة.
- تقديــم طلـب اشــتراك (اكتتــاب) في الصنــدوق (اعتبــاراً مــن بدايــة فــترة الاشــتراك)، وذلــك عــن طريــق الموقــع الإلكــتروني للجهــات المســتلمة مــن خــلال صفحــة الاشــتراك (الاكتتــاب) في "صنــدوق الإنمــاء ريــت الفندقــي" وتعبئــة نمــوذج الاشــتراك (الاكتتــاب) في الصنــدوق خــلال فــترة الطــرح.
- في حـال كان الاشتراك عـن طريـق الفـروع يشترط إرفـاق الهويـة الوطنيـة للأفـراد أو سـجل الأسرة إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) يشــمل التابعين.
- في حـال كان الاشـتراك عـن طريــق الموقــع الإلكـتروني لا يشـترط إرفــاق الهويــة الوطنيــة للأفــراد أو ســجل الأسرة إذا كان الاشــتراك (الاكتتــاب) يشــمل التابعــين.
- ولــن يســتطيع العميــل تعديــل البيانــات الـــواردة في نمــوذج الاشــتراك بعــد تعبئــة وإنمــا يمكنــه إلغــاء الاشــتراك وذلــك بالتواصــل مــع الجهــة المســتلمة قبــل نهايــة فــترة الطــرح كحــد أقــصه في الســاعة (5) مســاءً.

### ح) شرح عن طريقة اشتراك التابعين والقصر بالصندوق:

يتـم قبـول اشـتراكات التابعـيـن والقُصّر فـي الصنـدوق وفقاً لما يلي:

### اشتراك التابعيـن بالصندوق:

يُكتف بتعبئـة نمـوذج اشتراك واحـد لـكل مـشترك رئـيسي يـشترك لنفسـه ولأفـراد عائلتـه المقيديـن في سـجل الأسرة إذا كان أفـراد العائلـة سـيشتركون بنفـس عـدد الوحـدات التـي يتقـدم بطلبهـا المـشترك الرئـيسي، ويترتـب علم ذلـك مـا يلي:

- يتم تسجيل جميع الوحدات المخصصة للمشترك الرئيسي والمستثمرين التابعين باسم المشترك الرئيسي.
- تعاد المبالغ الفائضة (إن وجدت) عن الوحدات غير المخصصة إلى المشترك الرئيسي والمشتركين التابعين.
- يحصل المشترك الرئيسي عـلم كامـل أربـاح الوحـدات الموزعـة عـن الوحـدات المخصصـة للمشـترك الرئيـسي وللمشـتركين التابعـين (في حـال عـدم بيـع الوحـدات أو نقـل ملكيتهـا).

الإنماء للاستثمار مندوق الإنماء ربت لقطع التجزئة Alinma Retail Reit Fund alinma investment

### أ. اشتراك القُصر وفاقدي الأهلية بالصندوق:

إرفاق الوثائق التالية:

- صــورة مــن الهـويــة الـوطنيــة للســعـوديين أو مواطنـــي دول مجلــس التعــاون الخليجــي أو صــورة مــن هـويــة مقيــم للمقيمــين ســاريـة المفعــول للقاصريــن لمــن أعمارهــم مــن (15) ســنة هجريــة إلـى (18) ســنة هجريــة أو سـجـل الأسرة لمــن أعمارهــم دون (15) ســنة هحريــة.
- صـورة مـن الهويــة الوطنيــة للسـعوديين أو مواطنــي دول مجلــس التعــاون الخليجــي أو صــورة مــن هويــة مقيــم للمقيمــين ســارية المفعــول لــولي الأمــر ســارية المفعــول.
  - في حال كان الولي غير والد القاصر فيتم إرفاق صك الولاية.
- يجب تنفيذ حوالـة بنكيـة مستقلة لـكل فـرد قـاصر مـن نفـس الحسـاب البنـكي لـولي القـاصر في حـال عـدم وجـود حسـاب بنـكي أو محفظـة للقـاصر.
- تفصيـل لبعـض حـالات الاشـتراك للأفـراد القاصريــن: يجــوز الاشـتراك لمــن هــم دون ســن (18) سـنة هجريــة الاشــتراك عــن طريــق الــولي أو الــوصي، وفقــاً لمــا يــلي:
  - للقاصر الذي دون (18) سنة هجرية الحصول علم صورة من الهوية للقاصر، مع هوية الولي أو الوصي.
- إذا كان العميـل سـعودي الجنسـية وأقـل مـن (15) سـنة هجريـة يجـب إرفـاق سـجل الأسرة المضـاف فيـه القـاصر وبطاقـة الهويـة الوطنيـة للـولي أو الـوصي.
- إذا كان العميـل ممـن دون (18) سـنة هجريـة تحـت الوصايـة يجـب إرفـاق صـورة مـن صـك الوصايـة الصـادرة مـن المحكمـة المختصـة.
- يجـوز لفاقـد الأهليـة الاكتتـاب بواسـطـة الـولـي أو الــوصـي بـشرط أن يكــون للعميــل فاقـد الأهليـة محفظـة اســتثماريـة لــد أحــد مؤسسـات الســوق الماليــة.
- · يجـوز للمـرأة السـعودية المطلقـة أو الأرملـة التـي لهـا أولاد قـصر مـن زوج غـير سـعودي الاشـتراك بأسـماء أولادهـا لصالحها بـشرط أن تقـدم مـا يثبـت بأنهـا مطلقـة أو أرملـة ومـا يثبـت أمومتهـا لأولاد قـصر.

### ط) الآلية التي سيتبعها مدير الصندوق لتخصيص الوحدات للمشتركين::

يخطر مدير الصندوق في خلال ثلاثة (3) أيام عمل من تاريخ تأكيد استلام طلب الاشتراك بقبول طلب الاشتراك أو رفضه. وفي حـال تـم قبـول الاشتراك يتـم إرسـال تأكيـدات للمـشتركين تتضمـن مبالـغ الاشتراك وفي حـال تـم رفـض مبلـغ الاشتراك الخـاص بمـشترك مـا، يتـم رد مبلـغ الاشتراك ورسـوم الاشتراك ذات العلاقـة للمحفظـة الاسـتثمارية للمـشترك في غضـون عشرة (10) أيـام عمـل مـن تاريـخ انتهـاء فترة الطـرح، وسـيقوم مديـر الصنـدوق بتقديـم بيـان بنتائـج الطـرح للهيئـة خلال عشرة (10) أيـام عمـل مـن تاريـخ انتهـاء فترة الطـرح ويتـم تخصيـص الوحـدات بعـد انتهـاء فترة الطـرح.

مع مراعاة الاشتراك العينـي وفقـاً لما هـو وارد في هـذه الشروط والأحـكام، ورهنـاً باسـتكمال متطلبـات التسـجيل والإدراج علم النحـو المـبين أدنـاه، يتـم تخصيص الوحـدات بعـد تاريـخ انتهـاء فترة الطـرح وفقـاً لما يلي:

- أ. في حال كان إجمالي مبالـغ الاشــتراك المتقـدم لهـا جميـع المشــتركين (بمـا فيهـا الاشــتراك العينــي واشــتراك مديــر الصنـدوق واشـتراكات موظفـي مديـر الصنـدوق) ومبلـغ التمويـل المســتهدف أقـل مـن المبلـغ المطلـوب جمعـه والـذي يبلـغ (1,020,021,000) ريـال سـعودي بعــد انتهـاء فـترة الطـرح وفــترة الطـرح الممــددة، يتــم إنهـاء الصنــدوق ورد جميـع مبالـغ الاشــتراك للمشــتركين في غضــون عــشرة (10) أيــام عمـل مــن تاريــخ إلغـاء الطـرح دون أي حســم.
- 2. في حـال كان إجـمالي مبالـغ الاشـتراك المتقـدم لهـا جميـع المشـتركين (بمـا فيهـا الاشـتراك العينـي واشـتراك مديـر الصنـدوق واشـتراكات موظفـي مديـر الصنـدوق) يعـادل المبلـغ المطلـوب تجميعـه والـذي يبلـغ (1,020,021,000) ريـال سـعودي، فسـيتم تخصيـص إجـمالي وحـدات الطـرح كـما يـلي:
- ستكون أولويـة الاشتراك في الصنـدوق لمـلاك الأصـول العقاريـة المسـتهدفة خـلال فـترة الطـرح الأولي وذلـك بصـورة عينيـة، علـماً بـأن نسبة اشـتراكهم في الصنـدوق تبلـغ (49.86 %) مـن إجـمالي وحـدات الصنـدوق.
- عنــد الانتهــاء مــن التخصيــص لمــلاك الأصـــول العقاريــة المســتهدفة، واشــتراك مديــر الصنــدوق (الــذي يعــادل (10,000,000) وحــدة بمبلــغ (100,000,000) ريــال ســعودي والتــي تشــكل (9.8 %) مــن إجــمالي الوحــدات)، واشــتراكات موظفــي مديـــر الصنــدوق، ســـيتم تخصيــص وحــدات لجميــع المشــتركين، حســب الاليــة التاليـــة:
- الشركات: سيتم تخصيص نسبة 60 % من الوحدات المطروحة في الاكتتاب للشركات والمؤسسات والكيانات التجارية وما يماثلها وسيكون تخصيص الوحدات للشركات بناء على عدة عوامل منها مبلغ الاشتراك ونـوع الشركة وإجمالي المبالغ المالية المكتب بها ونسبة تغطية اكتتاب الأفراد.

الإنماء للاستثمار صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund alinma investment

- الأفراد: سيتم تخصيص نسبة 40 % بحد أقصم من الوحدات المطروحة في الاكتتـاب للمكتتبـين الافـراد وسـيتم تخصيـص الوحـدات كنسـبة مـن المبلـغ المكتتـب بــه مـع تحديـد حــد أدنم للوحــدات يتــم توزيعــه عـلم جميـع المكتتبـين.
  - في حالة عدم تغطية نسبة الأفراد سيتم اضافة النسبة إلى تخصيص الشركات.
- 3. في حـال كان إجـمالي مبالـغ الاشـتراك المتقـدم لهـا جميـع المشـتركين (بمـا فيهـا الاشـتراك العينـي واشـتراكات موظفـي مديـر الصنـدوق) يتجـاوز المبلـغ المطلـوب تجميعـه، فسـيتم تخصيـص إجـمالي وحـدات الطـرح كـما يـلي:
- ستكون أولويـة الاشتراك في الصنـدوق لمـلاك الأصـول العقاريـة المستهدفة خـلال فـترة الطـرح وذلـك بصـورة عينيـة، علـماً بـأن نسـبة اشـتراكهم في الصنـدوق تبلـغ (49.86 %) مـن إجـمالي وحـدات الصنـدوق.
- 4. عنـد الانتهـاء مـن التخصيـص لمـلاك الأصـول العقاريـة المسـتهدفة، واشـتراك مديـر الصنـدوق واشـتراكات موظفـي مديـر الصنـدوق، سـيتم التعامـل مـع الاشـتراكات الأخـرى وتخصيـص القيمـة المتبقيـة مـن الطـرح بنـاء عـلـى الأليـة المذكـورة للتخصيـص.

#### إلغاء واسترداد الأموال:

يجوز إلغاء الطرح ورد مبالغ الاشتراك للمشتركين في الحالات الآتية (ما لم تقرر الهيئة خلاف ذلك):

- · العجز عن جمع المبلغ المطلـوب تجميعـه والـذي يبلـغ (1,020,021,000) ريـال سـعودي (بمـا في ذلـك مبالـغ الاشـتراك النقـدي ومبلـغ التمويـل)، أو
  - إذا كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور أقل من (200)؛ أو
  - تم الاشتراك في أقل من (30 %) من الوحدات من قبل الجمهور؛ أو
- في حـال عـدم القـدرة عـلى نقـل ملكيـة الأصـول العقاريـة المسـتهدفة لصالـح الصنـدوق خـلال (60) يومـاً مـن تاريـخ انتهـاء فـترة الطـرح.

وفي حـال إلغـاء الطـرح الأولي، يتـم رد جميـع مبالـغ الاشتراك المسـتلمة للحسـاب الاسـتثماري للمـشترك في غضـون عشرة (10) أيـام عمـل مـن تاريـخ الإلغـاء دون حسـم.

#### واحظات هامة:

- . يجب على العميل التأكد من صحـة البيانـات المسجلة والوثائق التـي يتـم تقديمهـا، ولا تتحمل شركـة الإنماء للاستثمار أو الجهـات المسـتلمة لطلبـات الاشـتراك مـا قـد ينتـج عـن أي خطـاً في وثائـق العميـل أو معلوماته التـي قدمها.
- سـيتم رفـض عـدم قبـول أي مبلـغ يتـم تحويلـه مـن حسـاب غـير الحسـاب المسـجل لـدى الجهــة المسـتلمة عنــد الاشـتراك في الصنــدوق، ويجـب أن يكــون الحسـاب البنــكي باســم العميــل.
- · يتنــازل المشــتركون بالصنــدوق عــن حــق الشــفعة، وبنــاءً عليــه ســيتم بيــع أبي أصــل عقــاري مملــوك للصنــدوق بحســب اســتراتيجية الاســتثمار في الصنــدوق وفقــاً لمــا هــو موضــح في هــذه الــشروط والأحــكام.

## ي) آلية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو مساهمات نقدية، أو كليهما (إن وجدت):

في حـال تقـرر زيـادة إجمالي قيمـة أصـول الصنـدوق عـن طريـق قبـول مسـاهمات عينيـة أو مسـاهمات نقديـة، أو كليـهما سـتكون آليـة هـذه الزيـادة وفقـاً لما تقـرره اللوائـح والأنظمـة المعتمـدة مـن قبـل هيئـة السـوق الماليـة في حينـه.

### ك) جدول مني يوضح المدد الزمنية المتوقعة من تاريخ بداية طر الوحدات وحتى بدء تداول الوحدات:

| الإجراءات   | التواريخ والمدد الزمنية المتوقعة  |
|---|---|
|   | ســيتم طــرح وحــدات الصنــدوق في تاريــخ 2022/10/30م و تســتمر فترة الطــرح إلى 2022/11/07م<br>والبالغــة (7) أيــام عمــل.  |
| تمديد فترة الطرح  | التمديد لفترة مماثلة لفترة الطرح الأولي والبالغة (7) أيام عمل).   |
|   | ستقوم الجهـة المستلمة لطلبـات الاشتراك بإرسـال تأكيـد اسـتلام طلـب للعميـل عبر البريـد الإلـكتروني<br>و/أو مـن خلال رسـالة نصيـة إلـى رقــم الجــوال المسـجل لديــه خلال يــومين. |
| قبول/رفض كامل اشتراك المشترك  | خلال يومين عمل من تاريخ تأكيد استلام طلب الاشتراك.  |
| الإعلان عن تخصيص الوحدات للمستثمرين ورد<br>المبالغ الفائضة                    | (10) عشرة أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح.  |
| رد الفائض في حال عدم جمع المبالغ<br>المطروحة أو في حال تم رفض الاشتراك        | (10) عشرة أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح.  |
| نقل ملكية الأصول العقارية المستهدفة<br>لمصلحة الصندوق وإدراج الوحدات في السوق | (60) يوماً من تاريخ انتهاء فترة الطرح.  |
| بدء تداول وحدات الصندوق بالسوق المالية<br>السعودية (تداول)                    | خلال الربع الرابع من العام 2022   |

الإنماء للاستثمار مندوق الإنماء ربت لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund alinma investment

### تداول وحدات الصندوق:

### أ. طريقة تداول الوحدات في الصندوق

سيتم تسجيل وحدات الصندوق في مركز الإيداع وتداولها عبر نظـام ادخـال الأوامـر المحـددة مـن قبـل تـداول، وعنـد الإدراج، يتـم تـداول وحـدات الصنـدوق بنفـس طريقـة تـداول وحـدات صناديـق الاســتثمار العقاريـة المتداولـة في الســوق، وبالتـالي، يمكـن لمالكي الوحـدات والمســتثمرين التـداول خلال سـاعات التـداول العاديـة مـن خلال الســوق مبـاشرة أو مـن خلال مؤسســات الســوق الماليـة المرخصـة مـن قبـل الهـيئــة.

تكون إجراءات تسليم أوامر بيع الوحدات أو شرائها وفقاً لقواعد السوق والإجراءات المتبعة لتداول الأوراق المالية ويخضع تداول وحدات الصندوق لأسعار وعمـولات التداول التـي تقرهـا أنظمـة وقواعد السـوق ويعـد شراء مالـك الوحـدات لأي وحـدة من وحـدات الصنـدوق من خلال السـوق إقـراراً منـه باطلاعـه علم هـذه الشروط والأحـكام وقبولـه بهـا والموافقـة عليهـا.

### ب. الحالات التي يتم فيها تعليق الصندوق و/أو إلغاء الإدراج:

يجوز للهيئة تعليق تداول وحدات الصندوق أو إلغاء إدراجها في أي وقت حسبما تراه مناسباً، وفي أي من الحالات التالية:

- إذا رأت ذلك ضرورياً حمايةً للمستثمرين أو للمحافظة على سوق منظمة.
- 2. \_ إذا أخفق مدير الصندوق أو أمين الحفظ إخفاقاً تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بالنظام ولوائحه التنفيذية.
- . إذا لم يسدد مدير الصندوق أي مقابل مالي مستحق للهيئة أو السوق أو أي غرامات مستحقة للهيئة في مواعيدها.
  - 4. إذا رأت أن الصندوق أو أعماله أو مستوى عملياته أو أصوله لم تعد مناسبة لاستمرار إدراج وحداته في السوق.
- 5. إذا رأت أن أمين الحفظ أو صانع السوق (حيثما ينطبق) أخفق إخفاقاً تراه الهيئـة جوهريـاً في الالتزام بالنظـام ولوائحـه التنفيذيــة وقواعــد الســوق.
  - 6. عند انتهاء الصندوق.
  - إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في قواعد الإدراج.
- ع. يجـوز لمديـر الصنـدوق أن يطلـب مـن الهيئـة كتابيـاً تعليـق تـداول وحـدات الصنـدوق مؤقتـاً أو إلغـاء إدراجهـا، علـم أن يتضمن الطلـب الأسـباب المحـددة لطلـب التعليـق أو الإلغـاء، وللهيئـة قبـول الطلـب أو رفضـه أو قبولـه بشروط وقيـود حسـبما تـراه ملائماً.

## 9. سياسة توزيع الأرباح:

مع مراعاة اتفاقيات التمويل التي قد يبرمها الصندوق، يستهدف مدير الصندوق توزيع الأرباح مرتان سنوياً على الأقل بحيث لا تقـل التوزيعـات عـن (90 %) مـن صـافي أربـاح الصنـدوق وتكـون التوزيعـات في شـهر ينايـر وشـهر يوليـو مـن كل سـنة ميلاديـة، باسـتثناء الأرباح الرأسماليـة الناتجـة عـن بيـع أي مـن أصـول الصنـدوق والتـي سـيعاد اسـتثمارها في عقـارات (أصـول عقاريـة) مطـورة تطويـراً إنشـائياً وقابلـة لتحقيـق دخـل دوري وتـأجيري بهـدف زيـادة حجـم الأصـول العقاريـة للصنـدوق.

## 10. إنهاء الصندوق وتصفيته:

### ) الحالات التي تؤدي إلى انتهاء الصندوق:

- ا. يجب على مدير الصندوق إتمام مرحلة بيع أصول الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم قبل انتهاء مدة الصندوق.
  - 2. يجوز لمدير الصندوق تمديد مدة الصندوق وذلك لإتمام مرحلة بيع الأصول أو لأي ظرف أخر.
- 3. يجب على مدير الصندوق إعداد خطة وإجراءات إنهاء الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات، ويجب عليه الحصول
   على موافقة مجلس إدارة الصندوق على هذه الخطة قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن.
- 4. يجب على مديــر الصنــدوق إشــعار الهيئــة ومــالكي الوحــدات عــن طريــق الإعلان في الموقــع الإلـكتروني لمديــر الصنــدوق والموقــع الإلـكتروني للســوق بتفاصيـل خطــة وإجــراءات إنهــاء الصنــدوق قبــل مــدة لا تقــل عــن (21) يومــا مــن التاريــخ المزمــع إنهــاء الصنــدوق فيـــه، ودون الإخلال بشروط وأحــكام، الصنــدوق.
  - يجب على مدير الصندوق الالتزام بخطة وإجراءات إنهاء الصندوق الموافق عليها من قبل مجلس إدارة الصندوق.
- 6. يجب على مديــر الصنــدوق إشــعار الهيئــة ومــالكي الوحــدات عــن طريــق الإعلان في الموقــع الإلــكتروني لمديــر الصنــدوق والموقــع الإلــكتروني للســـوق بانتهـــاء الصنــدوق خلال (10) أيـــام مــن انتهــاء مـــدة الصنــدوق.

الإنماء للاستشمار مندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund | alinma investment

- 7. يجب على مديـر الصنـدوق إنهـاء الصنـدوق فـوراً في حـال نصـت هـذه الشروط والأحـكام على حـدث مـعين يسـتوجب إنهـاء الصنـدوق فــور حصــول ذلـك الحـدث وإشــعار الهيئــة ومـالكي الوحــدات عــن طريــق الإعلان في الموقــع الإلـكتروني لمديــر الصنــدوق والموقــع الإلـكتروني للســوق خلال (5) أيــام مــن وقــوع الحــدث الــذي يوجـب إنهــاء الصنــدوق.
- 8. في حال انتهاء مدة الصندوق ولم يتم مدير الصندوق مرحلة بيع أصول الصندوق خلال مدته، فيجب على مدير الصندوق
   تصفية الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم خلال مدة لا تتجاوز (6) أشهر من تاريخ انتهاء الصندوق.

### ب) إجراءات تصفية الصندوق:

- 1. لغـرض تصفيــة الصنــدوق يجــب على مديــر الصنــدوق الحصــول على موافقــة مجلــس إدارة الصنــدوق على خطــة وإجــراءات تصفيــة الصنــدوق قبــل القيــام بــأـي إجــراء في هـــذا الشــأن.
  - 2. يجب على مدير الصندوق الالتزام بخطة وإجراءات تصفية الصندوق الموافق عليها وفقا للفقرة (9).
- 3. يجب على مديــر الصنــدوق إشــعار الهيئــة ومــالكي الوحــدات عــن طريــق الإعلان في الموقــع الإلــكتروني لمديــر الصنــدوق والموقــع الإلــكتروني للســـوق بانتهـــاء تصفيــة الصنـــدوق خلال (10) أيــام مــن انتهـــاء تصفيــة الصنـــدوق.
  - 4. يجب على مدير الصندوق أن يعامل بالمساواة جميع مالكي الوحدات أثناء عملية إنهاء الصندوق وتصفيته.
- ق. يجب على مدير الصندوق توزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم فور انتهاء مدة الصندوق أو تصفيته دون تأخير وبما
   لا يتعارض مع مصلحة مالكي الوحدات وشروط وأحكام الصندوق.
- 6. يجب على مديـر الصنـدوق الإعلان في موقعـة الإلـكتروني، والموقـع الإلـكتروني للسـوق أو أي موقـع أخـر متـاح للجمهـور
   بحسـب الضوابـط التــي تحددهـا الهيئـة عــن انتهـاء مــدة الصنـدوق أو تصفيتــه.
- 7. يجب على مديـر الصنـدوق تزويـد مـالكي الوحـدات بتقريـر إنهـاء الصنـدوق وفقـا لمتطلبـات الملحـق (13) مـن لأئحـة صناديـق الاسـتثمار العقـارـي وخلال مـدة لا تزيـد عـن (70) يومـاً مـن تاريـخ اكـتمال إنهـاء الصنـدوق أو تصفيتـه، متضمنـاً القوائـم الماليـة النهائيـة المراجعـة للصنـدوق عـن الـفترة اللاحقـة لآخـر قوائـم ماليـة سـنوية مراجعــه.
- للهيئـة عـزل مديـر الصنـدوق عـن عمليـة التصفيـة في حـال صـدور قـرار خـاص للصنـدوق مـن مـالكي وحـدات الصنـدوق، علمــ
  أن يُـعَين المصفــي البديــل في نفـس الاجــتماع الـذي تــم فيــه تصويــت مـالكي الوحــدات علم عــزل مديــر الصنــدوق.
- 9. في حـال عـزل مديـر الصنـدوق عـن أعمال التصفيـة، يجـب علم مديـر الصنـدوق التعـاون بشـكل كامـل علم نقـل مسـؤوليات التصفيـة إلم المصفـي المـعين وأن ينقـل إليـه جميـع المسـتندات المرتبطـة بصنـدوق الاسـتثمار العقـاري ذي العلاقـة والتـي تمكنـه مـن إتمـام أعمال التصفيـة خلال (20) يومـاً مـن صـدور قـرار الهيئـة بعـزل مديـر الصنـدوق وتعـيين مصفـي بديـل.
- 10. يجب علم مديـر الصنـدوق إشـعار مـالكي الوحـدات عـن طريـق الإعلان في الموقـع الإلـكتروني لمديـر الصنـدوق والموقـع الإلـكتروني للسـوق في حـال صـدور قـرار الهيئـة بعـزل مديـر الصنـدوق وتعـيين مصفـي بديـل.
- 11. يجب على مديــر الصنــدوق إشــعار الهيئــة ومــالكي الوحــدات عــن طريــق الإعلان في الموقــع الإلـكتروني لمديــر الصنــدوق. والموقــعالإلــكترونيللســـوق وبشــكل فــوري ودون أي تــأخير بـأي أحــدات أومســتجدات جوهريـــقخلال فترة تصفيــقالصنــدوق.

الإنماء للاستثمار مندوق الإنماء ربت لقطاع التجزئة Alinma Retail Reit Fund alinma investment

# 11. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

أ) تم تحديد الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة التي سوف تتحملها أصول الصندوق وفقاً لما يلي:

| ا) - ىم تىجىد بارسوم ومقابل بىخىنات ۋاتغىنۇدى ۋاتغان بۇدارە بىنىڭ سۇق تىخىنىقا بطول بىغىندۇق ۋىسا بىنا يىنى:   |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
| لا توجد  | رسوم الاشتراك                                    |  |  |  |
| يتعين على الصندوق أن يدفع لمدير الصندوق أتعاب إدارة الصندوق تعادل (9%) سنوياً من صافي<br>الدخل من العمليات وتدفع بشكل نصف سنوي وتحتسب بناء على اداء كل سنة على حده على أن<br>لا تتجاوز أتعاب الإدارة 0.80 % من إجمالي أصول الصندوق، كما أن لمدير الصندوق الحق بالتنازل أو<br>الحسـم لأي مـن المستحقات وفي حـال وجـود خسـارة في صـافي الدخـل مـن العمليـات فـإن مديـر<br>الصندوق لـن يأخذ أي رسـوم للإدارة لتلـك السـنة.  | أتعاب إدارة الصندوق*                             |  |  |  |
| يدفع الصندوق رسـوم تعـاملات تعـادل (0.75 %) كحـد أقصى مـن قيمـة كل عمليـة بيـع أو شراء لأصـل<br>عقـاري تدفع لمديـر الصنـدوق وذلـك مقابل قيامـة بالفحـص النـافي للجهالـة والتفـاوض وتكـون هـذه<br>الرسـوم مسـتحقة بعـد إتمـام الصفقـة مبـاشرة، وهـذه الرسـوم لا تنطبـق على محفظـة الصنـدوق<br>التأسيسـية.   | رسوم الصفقات                                     |  |  |  |
| يتحمل الصندوق رسوم إدارة الأملاك بأسعار السوق السائدة والمنافسة وقت التعيين.   | أتعاب مدير الأملاك/مدراء الأملاك                 |  |  |  |
| (100,000) ريـال سـعودي وقـد يطـرأ تغـيير في الأسـعار لاحقـاً على أن لا تتجـاوز مبلـغ(300,000) ريـال<br>سـعودي بحـد أقصى سـنـوياً لأمين الحفـظ، وتدفـع على دفعـتين نصـف سـنـويـة (لـن يتـم خصـم ســوى<br>الرسـوم الفعليـة وفقـاً للاتفاقيـة المبرمـة مـع أمين الحفـظ).  | رسوم الحفظ                                       |  |  |  |
| (20,000) ريـال سـعودي تدفـع لأمين الحفـظ مـرة واحـدة، ولـكل مـرة يتـم تأسـيس شركـة ذات غـرض<br>خـاص إضافيـة للصنـدوق.  | رسوم تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص                |  |  |  |
| (150,000) ريال سعودي وتدفع على دفعتين نصف سنوية لمدير الصندوق كما أن لمدير الصندوق<br>الحق بالتنازل أو الحسم لأي من المستحقات.   | رسوم الخدمات الإدارية                            |  |  |  |
| سيتحمل الصنـدوق المصروفـات والأتعـاب الأخـرى وهــي المصاريـف المسـتحقة لأطـراف أخــرى يتعاملـون مع الصنـدوق، وعلى سبيل المثال لا الـحصر رسـوم التـأمين وأتعـاب المستشـارين والرسـوم الحكوميـة وتكاليـف أعضـاء مجلـس الإدارة ومنهـا السـفر والإقامـة الفعليـة التــي يتكبدهـا كل عضـو مســتقل مــن الأعضـاء بحسـب التكلفـة الفعليـة في ســبيل حضــور الاجتماعـات (ويبلــغ الحــد الأعلى لنفقـات السـفر والإقامـة (2,000) ريــال سـعودي لـكل اجـتماع). وسـيتحمل الصنـدوق جميـع الرسـوم التــي قــد تفـرض مــن الجهـات الرسـمية في المملكـة العربيـة السـعودية نتيجـة لأداء الصنـدوق التراماتــه بمقـتضى هــذه الشروط والأحـكام، كما يتحمـل الصنـدوق كافــة المصاريـف التسـويق التــي يعتمدهـا مجلـس إدارة الصنـدوق. التسـويق التــي يعتمدهـا مجلـس إدارة الصنـدوق. يشــار إلى أن مثل هـذه الرسـوم لا تدفع لمديـر الصنـدوق ولا يمكـن تقديرهـا بشكل مسـبق، وسـيتم خصمهـا بنـاء على المصروفـات الفعليـة والإفصـاح عـن ذلـك. خصمهـا بنـاء على المحروفـات الفعليـة والإفصـاح عـن ذلـك. ولا ينـوي الصنـدوق تقديـم أي حسـم على المصاريـف أو تنـازل عنهـا على أن لا تتجـاوز هـذه المصاريـف اسـبـق، وسـيتم اسـبـق، وسـيتم ملى المحاريـف أو تنـازل عنهـا على أن لا تتجـاوز هـذه المصاريـف أسـبـوية سـنـوياً. | المصاريف الأخرى                                  |  |  |  |
| (55,000) ريـال سـعودي وقـد يطـرأ تغـيير في الأسـعار لاحقـا علم أن لا تتجـاوز مبلـغ (100,000) ريـال<br>سـعودي سـنوياً بحــد أقصم. وتدفـع علم دفعــتين نصـف سـنوية (لـن يتــم خصــم ســوم الرســوم<br>الفعليــة وفقـاً للاتفاقيــة المبرمــة مـع مراجـع الحسـابات).  | أتعاب مراجع الحسابات                             |  |  |  |
| يتحمل الصندوق رسوم التمويل بأسعار السوق السائدة والمنافسة وقت التمويل بالإضافة الم<br>أتعاب ترتيبات التمول التـي يوافق عليهـا مجلـس إدارة الصنـدوق والتـي تسـتحق عنـد السـحب الاول<br>لمبالـغ التمـول والتـي وافقت عليهـا لجنـة الرقابـة الشرعيـة ومجلـس إدارة الصنـدوق لتغطيـة تكاليـف<br>الصنـدوق.   | رسوم التمويل                                     |  |  |  |
| (50,000) ريــال ســعودي تدفــع مــن قبــل الصنــدوق لصالــح الســـوق مــرة واحــدة عنــد إدراج وحــدات<br>الصنــدوق في الســـوق.   | رسوم إدراج الوحدات في السوق                      |  |  |  |
| (0.03 %) من القيمة السوقية للصندوق (بحد أقصہ (300,000) ريال سعودي وبحد أدنہ (50,000)<br>ريال سعودي) تدفع من قبل الصندوق لصالح السوق سنوياً.  | رسوم استمرار الإدراج                             |  |  |  |
| يدفع الصندوق رسوم الرقابة من قبل الهيئة بمبلغ (7,500) ريال سعودي سنوياً.   | رسوم الرقابة السنوية من قبل الهيئة               |  |  |  |
| (50,000) ريـال سـعودي تدفـع مـن قبـل الصنـدوق لصالـح مركـز الإيـداع بالإضافـة إلى (2) ريـال سـعودي<br>عـن كل طلـب اكتتـاب (بحـد أقصم (500,000) ريـال سـعودي)، وتدفـع لمـرة واحـدة قبـل إدراج وتـداول<br>الوحـدات.  | رسوم تحميل سجلات مالكي الوحدات                   |  |  |  |
| (5,000) ريال سعودي تدفع من قبل الصندوق لصالح السوق سنوياً.   | رسوم النشر السنوي على الموقع<br>الإلكتروني للسوق |  |  |  |
| (300,000) ريــال ســعودـي (فـي حــال كان رأسمال الصنــدوق المدفــوع إلم (500,000,000) ريــال<br>ســعودـي)، و(400,000) ريــال ســعودـي (فـي حــال كان رأسمال الصنــدوق المدفــوع أكثر مــن<br>(500,000,000) ريـال سـعودـي إلم (2,000,000,000) ريـال سـعودـي) تدفـع مــن قبـل الصنــدوق لصالـح<br>مركــز الإيــداع ســنويـاً.  | إدارة سجلات المساهمين (مالكي الوحدات)            |  |  |  |

الإنماء للاستشمار | صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund | alinma investment

| سـيعين الصنـدوق مقيـمين اثـنينَ أو أكثر مسـتقلَين لإجـراء عمليـات التقييـم لأصـول الصنـدوق مـرتين<br>سـنوياً، بحيـث تبلـغ أتعـاب المقيـمين (300,000) ريـال سـعودي سـنوياً بحـد أعلم وتدفـع بشـكل نصـف<br>سـنوي (لـن يتـم خصـم سـوم الرسـوم الفعليـة وفقـاً للاتفاقيـة المبرمـة مـع المقيـمين).  | أتعاب المقيمين                      |
|---|-------------------------------------|
| سـيمنح أعضـاء مجلــس الإدارة المســتقلين مكافــأة ماليــة قدرهــا (10,000) ريــال ســعودي للعضــو<br>المســتقل الواحــد لــكل اجــتماع، وبحــد أقصى (20,000) ريــال ســعودي لــكل عضــو مســتقل ســنوياً،<br>وتدفــع مــرتين ســنوياً بعــد كل اجــتماع لمجلــس الإدارة.  | مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين |
| تستحق لجنة الرقابة الشرعية أتعاباً بمبلغ (50,000) ريال سعودي، وتدفع مرتان سنوياً.   | أتعاب لجنة الرقابة الشرعية          |
| بحـد أقصَّ ما نسبته (2.5 %) من سـعر شراء أو بيـع أي أصـل عقـاري مـن قبـل الصنـدوق، وتدفـع مـرة<br>واحــدة عنـد كل عمليـة شراء/اسـتحواذ علَّ أصـل عقـاري، وتدفـع لطـرف ثالـث كالمســوق أو الوســيط<br>ويتـم ذكرهـا في عقـد الشراء/البيـع أو عقـد وسـاطة مسـتقل.  | رسوم الوساطة (السعمي)               |
| يتحمل الصندوق رسوم التأمين بأسعار السوق السائدة والمنافسة وقت التعيين.  | التأمين على الأصول العقارية         |
| تحتسب على قيمة العقد "إن وجدت" وتحمل على أصول الصندوق وتحتسب بناءً على قيمة العقود<br>الموقعة.  | أتعاب التطوير (لا يوجد حالياً)      |
| يلتزم مدير المندوق بلائحة جباية الـزكاة من المستثمرين في الصناديـق الاستثمارية، وفي سبيل تحقيـق ذلـك، سـيتم تسـجيل الصنـدوق لـدى هيئـة الـزكاة والضريبـة والـجمارك لأغـراض الـزكاة، كما سيقدم إقـرار المعلومـات وفقـا لما ورد في لائحـة جبايـة الـزكاة مـن المسـتثمرين. عـلماً بـأن عـب، حسـاب الـزكاة وسـدادها يقـع على المكلـفين مـن مـالكي الوحـدات في الصنـدوق، كما يتعهـد مديـر الصنـدوق بتزويـد هيئـة الـزكاه والدخـل والـجمارك بجميـع التقاريـر و المتطلبـات فـيما يخـص الاقـرارات الزكويـة كما سيزود مديـر الصنـدوق مـالكي الوحـدات بالاقـرارات الزكويـة عنـد طلبهـا وفقًـا للقواعـد، ويترتـب على المسـتثمرين المكلـفين الخاضـعين لأحـكام هـذه القواعـد الذيــن يملكــون وحـدات اسـتثمارية في الصنـدوق بحساب وسحاد الـزكاة عن هـذه الاسـتثمارات. كما يمكن الاطلاع على قواعـد المـتئمارية مي الصنـدوق بحساب وسحاد الـزكاة عن هـذه الاسـتثمارات. كما يمكن الاطلاع على قواعـد المـتئمارية مي الصنـدوق بحساب وسحاد الـزكاة عن هـذه الاسـتثمارية مي الصنـدوق بحساب وسحاد الـزكاة عن هـذه الاسـتثمارية مي الصنـدوق بحساب وسحاد الـزكاة عن هـذه الاسـتثمارية مي المنـدوق بحساب وسحاد الـزكاة عن هـذه الاسـتثمارية مي الــــــــــــــــــــــــــــــــــــ | الزكاة                              |
| جميـع الرســوم والمصاريـف المذكــورة في هــذه الشروط والأحـكام و/أو أي مســتندات ذات صلــة<br>لا تشــمل ضريبـة القيمــة المضافـة مــا لم يتــم النــص على خلاف ذلـك. وفي حــال مــا إذا كانــت ضريبــة<br>القيمــة المضافــة مفروضــة أو قــد يتــم فرضهــا على أي خدمــة يتــم تزويــد الصنــدوق بهــا، فــإن<br>الصنــدوق ســيدفع لمــزود الخدمــة (بالإضافــة إلى أبي رســوم أو مصاريــف أخــرى) مجموعــاً مســاوياً<br>للقيمــة المســجلة لهــذه الضريبــة على فاتــورة القيمــة المضافــة الخاصــة بالخدمــة المعنيـــة. وفي<br>حــال مــا إذا كانــت ضريبــة القيمــة المضافــة مفروضــة أو قــد يتــم فرضهــا على أبي خدمــة مقدمــة مــن<br>قبــل الصنــدوق، فــإن المســتفيد مــن الخدمــة ســيدفع للصنــدوق (بالإضافــة إلى أبي رســوم أو مصاريــف<br>أخـــرى) مجموعــاً مســاوياً لقيمــة هــذه الضريبــة.   | ضريبة القيمة المضافة                |
| يتحمل الصندوق ضريبة التصرفات العقارية المفروضة بنسبة تحددها الدولة وذلك بالنسبة للأصول<br>العقارية التــي يتــم شراؤهـا والاســتحواذ عليهـا حســب مـا هــو مطبـق وفقـاً للوائــح والأنظمــة ذات<br>العلاقــة.   | ضريبة التصرفات العقارية             |

\*كما تجدر الإشارة إلى أن اتعاب إدارة الصندوق من اجمالي أصول الصندوق هو لغرض التوضيح ولوضع حد أعلى لأتعاب إدارة الصندوق وليس لغرض تحديد اساس الاحتساب والذي حدد أعلاه ب 9 % من صافي دخل العمليات، كما أن صافي دخل العمليات لا يشمل متحصلات بيع العقارات ويشمل فقط دخل العمليات من نشاط الصندوق المتمثل في متحصلات إيجار العقارات وتشغيلها.

سيتخذ مدير الصندوق جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات، وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول. ولن يتحمل مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسئولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة، وأمين الحفظ، ومديـري الأملاك، وأعضاء لجنـة الرقابـة الشرعيـة، ومجلـس إدارة الصنـدوق أي مسـؤولية تجـاه الصنـدوق أو تجـاه أي مسـؤولية تجـاه الصنـدوق أي مسـتثمر، وذلك بخصـوص أي خسـارة يتعـرض لهـا الصنـدوق بسبب القيـام أو عـدم القيـام بأي تصرف من أي الأطـراف المذكـورة فيما يتعلـق بالتزاماتهـم تجـاه الصنـدوق. وفي هـذا الحـال، فإنـه يشترط لأي طـرف مؤمـن عليـه، والـذي يريـد أن يستند إلى أحـكام هـذه الفقـرة، أن يكـون الـتصرف الـتصرف لا ينطـوي على المقـرة، أن يكـون الـتصرف المتعمـد. وسـوف يتحمـل الصنـدوق مسـؤولية تعويـض وحمايـة كل طـرف مؤمـن عليـه ضـد جميـع المطالبات والنفقـات والتعويضـات والتكاليـف والمطالب والالتزامـات التـي قـد يتكبدهـا أي منهـم أو جميعهـم والتـي تنشأ بـأي حـال مـن واجباتهـم تجـاه الصنـدوق، باسـتثناء مــا إذا حـدث ذلـك نتيجـة لأي احتيـال أو إهمال أو سـوء سـلوك متعمـد مـن جانب الطـرف ذو العلاقـة.

الإنماء للاستثمار مندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund alinma investment

## ب) الرسوم والنسبة المفروضة والمبلغ المفروض وطريقة الحساب وتكرار دفع الرسوم (\*):

| أدوع الرسم         اللهمة المعلومة الموقعة المساور         طريقة الحساس         تكرار دفع الرسم           رسوم الاشتراك         9 %         لا ينطبق         تشرق هجدة (الوسوع ملك)         10 %         لا ينطبق         تشرق هجدة (الوسوع ملك)         10 %         لا ينطبق         تسوي معلى المعلوم الدلال من المعلوم على المعلوم الدلال المعلوم على المعلوم الدلال المعلوم على المعلوم على المعلوم الدلال المعلوم على المعلوم الدلال المعلوم على المعلوم المعلوم على المعلوم المعلوم المعلوم المعلوم على المعلوم على المعلوم على المعلوم على ا  |   |   |   |   |                                     |
|---|---|---|---|---|-------------------------------------|
| المنافق   الم   | تكرار دفع الرسم                                       | طريقة الحساب  | المبلغ المفروض (إن وجد)   |   | نوع الرسم                           |
| التعالية عليه الإنطاق التعاديق التعالية التعالي |   | تنِطبق هذه الرسوم على زيادة                                 | لا ينطبق  | % 0   | رسوم الاشتراك                       |
| إليه المعلقات (المورد)         الأراحة التعلق                                  |   | العمليات على أن لا تتجاوز أتعاب<br>الإدارة 0.80 % من إجمالي | لا ينطبق  | % 9   | أتعاب إدارة الصندوق                 |
| المعارية التمويل الاينطيق الاينطيق الايناسة وهوده الاينطيق المتوودة وهد يطرأ الخيار من الاسعود الاينطيق المتوودة التمويل الدينطيق الاينطيق الاينطيق الاينطيق المتوودة الاينطيق المتوودة المتوودة المتوودة المتوودة المتوودة الاينطيق المتودة الاينطيق المتوودة الاينطيق الاينطيق المتوودة الاينطيق المتوودة الاينطيق الاينطيق الاينطيق المتوودة الاينطيق |   | شرّاء لَأصل عقاريُ ولاَ تَنطبق<br>هذه الرسوم على المحفظة    | لا ينطبق  |   | رسوم الصفقات                        |
| رسوم الحفظ لا ينطبق وقد بدراً تغيير في الأسعار وسوم الحفظ لا ينطبق المنافية وقد بدراً تغيير في الأسعار وسوم المحفظ الا ينطبق المنافية وقد بدراً تغيير في الأسعار وسوم المدفظ الا ينطبق المنافية فات الا ينطبق المنافية في الله المنافية في المنوية في المنافية في المنفية في المنفية في المنافية في المنفية في المنافية في المنافية في المنافية في المنفية في المنافية في المنافية في المنفية في المنافية في المنافية في المنفية في المنافية في المنافية في المنافية في المنافية في المنفية في المنافية في المنافية في المنافية في المنفية في المنفية في المنافية في المنافية في المنفية في المنافية في المنفية في   | تدفع بشكل نصف سنوي                                    | الأملاك بأسعار السوق السائدة                                | لا ينطبق  | لا ينطبق  | أتعاب مدير الأملاك/مدراء<br>الأملاك |
| رسوم الحفظ         وقد بطراً تغيير في الأسعار         لا ينطبق         لا ينطبق <th< th=""><td>لا ينطبق</td><td>لا ينطبق</td><td>لا ينطبق</td><td>لا ينطبق</td><td>أتعاب هيكلة التمويل</td></th<>  | لا ينطبق  | لا ينطبق  | لا ينطبق  | لا ينطبق  | أتعاب هيكلة التمويل                 |
| ر الدوم السيس الشركة ذات الدور الخاص الدوم السيس الشركة ذات عرض خاص إضافية السيس الشركة ذات عرض خاص إضافية السيس الشركة ذات عرض خاص إضافية السيدون الخاص الإنطبق لا ينطبق المصاريف الشركة ذات عرض خاص إضافية المصاريف الشركة ذات عرض خاص إضافية المصاريف الشركة ذات عرض خاص إضافية المصاريف الشركة الأحراب المحدودين الله المصاريف الشركة المصاريف المصاريف المصاريف الشركة المصاريف ا |   | لا ينطبق  | وقد يطرأ تُغَيير في الأسعار<br>لاحقا علم أن لا تتجاوز مبلغ<br>(300,000) ريال سعودي (بحد   | لا ينطبق  | رسوم الحفظ                          |
| المصاريف الدُّدُواكُ الدُّواكُ المصاريف الإفصاح على الله المصاريف المساور إلى الله المصاريف الله المصاريف السبة (20.5 %) بحد أهمده الله المصود المحدد المصاريف السبة (20.5 %) بحد أهمده الله المصود المصود المصود السبوق السائدة المصود المصو | واحدّة، ولكل مرة يتم تأسيس<br>شركة ذات غرض خاص إضافية | لا ينطبق  | (20,000) ريال سعودي   | لا ينطبق  |                                     |
| المعاريف السبة (15.0%) بعد أقصه وقد بطراً تغيير في الأسعود ولا المعاريف السبة (10.0%) ريال سعود ولا المعاريف السبة (10.0%) ريال سعود ولا المعاريف السبة (10.0%) ريال سعود ولا المعاريف |   | لا ينطبق  |   | لا ينطبق  | رسوم الخدمات الإدارية               |
| أنعاب مراجع الحسابات         وقد بطراً لَغيين في في الله العالى         وقد بطراً لَغيين في المنافق المنافق المنافق المنافق المنافق المنافق الساقق ال  | دت علم أن لا تتجاوز هذه                               | مالي في نهاية السنة في حال وجـ                              |   |   | المصاريف الأخرى                     |
| السوم اللهوا اللهوي السائدة المتوات في السائدة السوق السائدة المتوات المسوق السائدة المتوات المسوق السوق السائدة المتوات في الاينطبق المتوات في الاينطبق المتوات في الاينطبق المتوات في السوق الاينطبق المتوات في السوق المتوات السوق المتوات السوق المتوات السوق المتوات السوق المتوات المتو |   | لا ينطبق  | وقد يطرأ تُغيير في الأُسعار<br>لاحقا علم أن لا تتجاوز مبلغ<br>(100,000) ريال سعودي (بحد   | لا ينطبق  | أتعاب مراجع الحسابات                |
| السوق الشرا الإدراج أول المعودي (بحد أقصر) الول المعودي المعو | حسب شروط الجهة الممولة                                |   | لا ينطبق  | حسب أسعار<br>السوق السائدة                          | رسوم التمويل                        |
| ريال سعودي (بحد أقدم) (بحد أقدم) و المنافق ال |   | لا ينطبق  | (50,000) ريال سعود ي  | لا ينطبق  |                                     |
| قبل الهيئة لا ينطبق للإينطبق لا ينطبق لا ينطبق لا ينطبق لا ينطبق لا ينطبق الدمية المراج (2) ريال سعودي للإينطبق الدمية المراج (2) ريال سعودي (300,000) ليال سعودي (400,000) ليال ليال ليال ليال ليال ليال ليال ليا  | تدفع سنوياً   | من القيمة السوقية للصندوق                                   | لا ينطبق  | ريال سعودي (بحد<br>أقصم) و50,000<br>ريال سعودي (بحد | رسوم استمرار الإدراج                |
| ر السوم تحميل سجلات مالكمي الوحدات المساهمين الاينطبق المناوي الوحدات المساهمين الاينطبق المناوي الوحدات) الوحدات المساهمين الاينطبق الاينطبق المناوي المعودي | تدفع سنوياً   | لا ينطبق  | (7,500) ريال سعودي  | لا ينطبق  |                                     |
| الموقع الإلكتروني للسوق و يستبق و يست |   | لا ينطبق  | بالإضافة الم (2) ريال سعودي<br>عن كل طلب اكتتاب (بحد أقصى   | لا ينطبق  |                                     |
| حال كان رأسمال الصندوق<br>المدفوع إلم (500,000,000)<br>ريال سعودي)، و(400,000)<br>إدارة سجلات المساهمين<br>لا ينطبق ريال سعودي (في حال كان لا ينطبق تدفع سنوياً<br>رأسمال الصندوق المدفوع<br>أكثر من (500,000,000) ريال<br>سعودي إلم (2,000,000,000)<br>ريال سعودي  | تدفع سنويأ  | لا ينطبق  | (5,000) ريال سعودي  | لا ينطبق  |                                     |
| أتول الوقود الدفع على دفعتين نصف الدنواية الدفع على دفعتين نصف  | تدفع سنوياً   | لا ينطبق  | حال كان رأسمال الصندوق<br>المدفوع إلى (500,000,000)<br>ريال سعودي)، و(400,000)<br>ريال سعودي (في حال كان<br>رأسمال الصندوق المدفوع<br>أكثر من (500,000,000) ريال<br>سعودي إلى (2,000,000,000) | لا ينطبق  |                                     |
| الغاب الفليليس و ينتبق أقصم) و ينتبق سنوية  |   | لا ينطبق  | (300,000) ريال سعودي (بحد<br>أقصر)  | لا ينطبق  | أتعاب المقيمين                      |

| تدفع مرتين سنوياً بعد كل<br>اجتماع لمجلس الإدارة   | لا ينطبق  | 20,000 ريال سعودي (بحد<br>أقصم) لكل عضو مستقل | لاينطبق          | مكافأة أعضاء مجلس الإدارة<br>المستقلين |
|--|---|---|------------------|--|
| تدفع علم دفعتین نصف<br>سنویة   | لا ينطبق  | (50,000) ريال سعودي                           | لا ينطبق         | أتعاب لجنة الرقابة الشرعية             |
| تدفع مرة واحدة عند كل<br>عملية شراء/بيع علم أصل<br>عقاري                                   | من سعر شراء أو بيع أي أصل<br>عقاري  | لا ينطبق                                      | 2.5 % (بحد أقصر) | رسوم الوساطة (السعب)                   |
| لا ينطبق   | يتحمل الصندوق رسوم التأمين<br>بأسعار السوق السائدة<br>والمنافسة وقت التعيين | لا ينطبق                                      | لا ينطبق         | التأمين على الأصول<br>العقارية         |
| تحتسب على قيمة العقد "إن وجدت" وتحمل على أصول الصندوق وتحتسب بناءً على قيمة العقود الموقعة |   |   |                  | أتعاب التطوير (لا يوجد<br>حالياً)      |

<sup>(\*)</sup> لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق.

### ج) جدول الاستثمار الافتراضي لمالك الوحدات:

بـافتراض مـشترك مـن الجمهـور قـد اشترك بمبلـغ (1,000,000) ريـال سـعودي وقـد حصـل علم عـدد وحـدات (100,000) وحـدة بسـعر الوحـدة التأسـيسي (10) ريـال سـعودي وبـافتراض تحقيـق الصنـدوق العوائـد المسـتهدفة.

| حجم الصندوق  | 1,020,021,000 ريال سعودي |
|--|--------------------------|
| مبلغ الاشتراك الافتراضي                              | 1,000,000 ريال سعود ي    |
| 9 % سنوياً من صافي الدخل من العمليات                 | 6,697 ريال سعودي         |
| رسوم الحفظ 100,000 ريال سعودي                        | 98 ريال سعودي            |
| رسوم تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص                    | 20 ريال سعودي            |
| مكافآت أعضاء مجلس الإدارة 20,000 ريال سعودي بحد اقصب | 20 ريال سعودي            |
| مكافآت الهيئة الشرعية 50,000 ريال سعودي              | 49 ريال سعودي            |
| رسوم الإدراج و التسجيل تداول                         | 1,279 ريال سعودي         |
| الرسوم الرقابية 7,500 ريال سعودي                     | 7 ريال سعودي             |
| رسوم الخدمات الإدارية 150,000 ريال سعودي             | 147 ريال سعودي           |
| أتعاب مراجع الحسابات 55,000 ريال سعودي               | 54 ريال سعودي            |
| رسوم أخرى 0,015 % بحد أقصم                           | 1,500 ريال سعود ي        |
| إجمالي الرسوم و المصاريف السنوية المتكررة            | 9,871 ريال سعودي         |
| نسبة إجمالي الرسوم و المصاريف السنوية المتكررة       | %1                       |
| نسبة إجمالي الرسوم و المصاريف السنوية غير المتكررة   | % 0.003                  |
| دخل الصندوق المتوقع                                  | 74,412,835               |
| نسبة إجمالي دخل الصندوق                              | %7.3                     |
| نسبة صافي دخل الوحدة                                 | % 6.3                    |

### د) إقرار مدير الصندوق بشأن الرسوم:

يقر مدير الصندوق بأن الرسوم الـواردة في المادة (15) من هذه الشروط والأحـكام "الرسـوم ومقابـل الخدمـات والعمـولات وأتعـاب الإدارة" تمثـل جميع الرسـوم المفروضـة علم الصنـدوق، وأن مديـر الصنـدوق سـيتحمل أيّ رسـم لم يُذكـر.

> الإنماء للاستشمار | صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund | alinma investment

## 12. التأمين

| مدى تغطية التأمين  | تفاصيل التأمين   | الأصول المؤمن عليها       |
|--|--|---------------------------|
| 300,200,000  | وثيقـة بتاريــخ 2021/08/08 لتــأمين كافــة الأضرار الماديــة للممتلــكات المؤمــن عليهــا<br>الناتجــة عــن أي سـبب باســتثناء المســتثناة في الوثيقــة الصـادرة مــن شركــة ميدقلــف<br>بنــاء على وثيقــة LM7.   |                           |
| وثيقــة بتاريــخ 2022/12/23 لجميــع مخاطــر الخســارة الماديــة أو الأضرار التـــي تلحــق<br>بالممتلـكات لأي سـبب مــن الأسـباب، والتــي لم يتــم اســتبعادها بـخلاف ذلــك وفقــاً<br>لـلشروط / البنــود / الامتـدادات والاســتثناءات المذكــورة بمـا في ذلـك انقطـاع الأعمال. |  | رافال اسكوت - الرياض      |
| 63,964,601   | وثيقــة بتاريــخ 2021/05/19 لجميــع مخاطــر الخســارة الماديـــة أو الأضرار التـــي تلحــق<br>بالممتلـكات لأي ســبب مــن الأســباب ، والتــي لم يتــم اســتبعادها بـخلاف ذلــك وفقــًا<br>لـلشروط/ البنــود/ الامتـدادات والاســتثناءات المذكـورة بمــا في ذلــك انقطــاع الأعمال. | کمفورت إن آند سويتس - جدة |
| -  | المبنى جديد ولم يتم الانتهاء من بوليصة تأمين المبنى.   | كمفورت إن العليا - الرياض |
| 142,921,909  | وثيقــة بتاريــخ 2021/11/11 لجميــع مخاطــر الخســارة الماديــة أو الأضرار التــي تلحــق<br>بالممتلـكات لأي ســبب مــن الأســباب ، والتــي لم يتــم اســتبعادها بـخلاف ذلــك وفقــاً<br>لـلشروط/ البنــود/ الامتــدادات والاســتثناءات المذكــورة بمــا في ذلــك انقطــاع الأعمال. | کلاریون مطار جدة - جدة    |

# 13. أصول الصندوق

### أ) بيان عن آلية تسجيل أصول الصندوق:

سـيتم تسـجيل أصـول الصنـدوق باسـم الشركـة ذات الغـرض الخـاص (المؤسسـة مـن جانـب أمين الحفـظ لغـرض حفـظ وتملـك أصـول الصنـدوق)، عـلماً أن بيانــات هــذه الشركــة وفقــاً لما يلي:

| الغرض  | النوع   | الاسم                       |
|--|---|-----------------------------|
| شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة<br>البيع علم الخارطة وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو<br>المؤجرة وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة. | شركــة ذات مســؤولية محــدودة ســعودية شــخص واحــد<br>(مملوكــة بنســبة (100 %) مــن قبــل أمين الحفـظ). | شركة تنمية الفنادق العقارية |

### ب) تقييم أصول الصندوق:

### 1. أسماء المقيمين المعتمدين لأصول الصندوق

قـام مديــر الصنــدوق بتقييــم الأصــول العقاريــة للصنــدوق مــن خلال تقييـم مُعَــد مــن قِبَــل مُقيّـمين إثــنين (بحــد أدنَّم) معتمديــن ومســـتقلين معــروفين بالــخبرة والصـــدق والمعرفــة في القطــاع العقــاري وفقــاً للمتطلبــات المفروضــة بموجــب لوائــح الهيئــة، وذلــك وفقــاً للتفاصيــل والمعلومــات الــواردة في الجــدول التــالي:

| المقيم الثالث                    | المقيم الثانب                     | المقيم الأول                               |
|----------------------------------|-----------------------------------|--|
| شركة مكين القيمة للتقييم العقاري | شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري | شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري |

يجـوز لمديـر الصنـدوق إنهـاء التعاقـد مـع أي مـن الشركات التـي تتـولم تقييـم الأصـول العقاريـة للصنـدوق المعينـة مـن قبلـه بموجـب إشـعار كتـابي إذا رأم بشـكل معقـول أن عـزل الشركـة في مصلحـة مـالكي الوحـدات، وسـيتم تعـيين بديـل عنهـا وفقــاً لنفـس الأتعـاب والرسـوم المسـتحقة.

#### 2. كيفية تقييم أصول الصندوق:

سيقوم مديـر الصنـدوق بتقييـم الأصـول العقاريـة للصنـدوق مـن خلال تقييـم معـد مـن قبـل مُقيّـمين إثـنين (بحـد أدنم) معتمدين ومسـتقلين معـروفين بالـخبرة والصـدق والمعرفـة في القطـاع العقـاري وفقــاً للمتطلبـات المفروضـة بموجـب لوائــح الهيئــة، ومــن خلال الحصــول علم متوسـط التقييـمين المعديــن مــن قبــل المقيّـمين الإثــنين، مــرة كل ســتة أشــهر علم الأقــل، علم أن يشــتمل تقريــر المقبّـمين بحــد أدنم علم الآتي:

الإنماء الاستثمار صندوق الإنماء ربت لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund alinma investment

- أسلوب التقييم وطريقته والافتراضات التب ينب عليها.
- سيتم تقييم الأصول علم أساس القيمة السوقية وبطريقة الدخل.
- تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق.
  - تفاصيل العقار (الأصل العقاري) وأوصافه.
  - المخاطر المتعلقة بالعقار (الأصل العقاري).

### قيمة التقييم لكل أصل مراد الاستثمار فيه

تقييم الأصول حسب القيمة السوقية.

#### عدد مرات التقييم وتوقيته:

سيتم تقييم أصول الصندوق مرتين سنوياً وبالتحديد في 31 ديسمبر و30 يونيو من كل سنة ميلادية.

### ج) الإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة

يقــوم مديــر الصنــدوق بــالإعلان عــن صــافي قيمــة أصــول الصنــدوق لـكل وحــدة خلال ثلاثــون (30) يــوم عمــل مــن التقييــم ذي العلاقة، ويتـم إخطـار مـالكي الوحـدات بصـافي قيمـة الأصـول لـكل وحـدة مـن خلال التقاريـر الدوريـة، وتكـون هـذه المعلومـات متاحــة على الموقــع الإلـكتروني للســوق وموقــع مديــر الصنــدوق.

### تفاصيل تقييم العقارات محل الاستحواذ:

ير ى مدير الصندوق أن قيمة الاستحواذ، وفقاً لدراساته الداخلية والتقييمات المعتمدة بأسلوبي القيمة السوقية وحسب العقود، تنافسية ومناسبة أخذه بالاعتبار الدخل المتوقع والمعطيات الإيجابية والمخاطر والضمانات المفصح عنها في هذه الشروط والأحكام.

### هـ) العقــارات محــل الاســتحواذ وأسماء المقيــمين المعتمديــن وتاريــخ تقريــر كل تقييــم وقيمــة التقييــم لــكل عقــار ومعــدل التقيــيمات وســعر شراء كل عقــار:

|                  | تاريخ التقييم    |                 | قيمة<br>الاستحواذ   | ****** | قيمة<br>الاستحواذ<br>(شامل      | متوسط التقييم حسب<br>القيمة السوقية<br>(التقييم المعتمد | المقيم<br>الثالث<br>(شركة   | المقيم<br>الثانب          | المقيم<br>الأول شركة | متوسط<br>التقييم<br>حسب  | المقيم<br>الثالث<br>(شركة   | المقيم<br>الثانب         | المقيم<br>الأول شركة | الأصل                           |
|------------------|------------------|-----------------|---------------------|--------|---------------------------------|---|-----------------------------|---------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------|---------------------------------|
| المقيم<br>الثالث | المقيم<br>الثاني | المقيم<br>الأول | الصافىي**<br>(000°) | الفرق* | الُسعبِّ<br>والضريبة)<br>(000') | مُن قبَلَ المقيميين<br>العقاريين)<br>(000)              | ُمكيِّن<br>القيمة<br>(000') | (شركةً<br>أولات<br>(000') | أَبْعادُ<br>(000')   | قيمة<br>العقود<br>(000') | ُمكيِّن<br>القيمة<br>(000') | (شركة<br>أولات<br>(000') | أَبْعادُ<br>(000')   | العقاري                         |
| 26/7/2022        | لا ينطبق         | 20/7/2022       | 420,000             | % 0.3  | 451,500                         | 452,850   | 452,000                     | لا ينطبق                  | 453,700              | 412,500                  | 412,600                     | لا ينطبق                 | 412,400              | فيتوري<br>بالاس -<br>الرياض     |
| 26/7/2022        | لا ينطبق         | 20/7/2022       | 245,000             | % 2.1  | 257,250                         | 262,750   | 275,000                     | لا ينطبق                  | 250,500              | 234,940                  | 235,000                     | لا ينطبق                 | 234,880              | رافال اسكوت<br>- الرياض         |
| لا ينطبق         | 25/7/2022        | 20/7/2022       | 79,400              | % 2.1  | 85,355                          | 87,153  | لا ينطبق                    | 87,307                    | 87,000               | 83,517                   | لاينطبق                     | 89,135                   | 77,900               | كمفورت إن<br>آند سويتس<br>- جدة |
| 26/7/2022        | لا ينطبق         | 20/7/2022       | 60,700              | % 4    | 65,252                          | 66,750  | 67,500                      | لا ينطبق                  | 66,000               | 59,600                   | 59,700                      | لا ينطبق                 | 59,500               | كمفورت<br>إن العليا -<br>الرياض |
| لاينطبق          | 25/7/2022        | 20/7/2022       | 147,600             | % 2.75 | 158,670                         | 163,150   | لا ينطبق                    | 165,700                   | 160,600              | 155,280                  | لا ينطبق                    | 165,700                  | 144,860              | کلاریون مطار<br>جدة             |
| -                | -                | -               | 952,700             | -      | 1,018,027                       | 1,032,903   | -                           | -                         | -                    | 945,837                  | -                           | -                        | -                    | الإجمالي                        |

الإنماء للاستشمار | صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund | alinma investment

الضُمانْـات والسّندات التنفيذيـةَ المَقدمـة مَنْ مَبل المستأجرين/المشغلين ومالكيهـم (وَهـب جهـاتُ ذات ملاءة مّالّية عاليـة) يقدم غطـاء كافي لأبّي تذبخب مستقبلي قطرأ على دخـل الأصـول.

### 14. مجلس إدارة الصندوق

يُشرف على الصنـدوق مجلـس إدارة يعينـه مديـر الصنـدوق مؤلـف مـن سـتة (6) أعضاء اثـنين (2) منهـم أعضاء مسـتقلين، ويجـب أن لا يقـل عـدد أعضاء مجلـس الإدارة المسـتقلين عـن عضويـن، أو ثلـث العـدد الإجمالي لأعضاء المجلـس، أيـهما أكثر (**"الحـد الأدنى للأعضاء المسـتقلي**ن").

### أ) بيان أسماء أعضاء مجلس إدارة الصندوق، ومؤهلاتهم، والإفصاح عن الأعضاء المستقلين في مجلس إدارة الصندوق:

### 1) الأستاذ/ مازن بن فواز بغدادي (رئيس مجلس إدارة الصندوق وعضو غير مستقل)

هـو الرئيس التنفيذي والعضـو المنتدب لشركـة الإنماء للاستثمار وخبرتـه العمليـة تمتـد لأكثر مـن 19 عامـاً في المجـالات الماليـة والاسـتثماريـة، وشـغل العديـد مـن المناصب القياديـة كان آخرهـا رئيس الاسـتثمارات بشركـة الانمـاء للاسـتثمار. ويحمـل الأسـتاذ مـازن فـواز بغـدادي درجـة البكالوريـوس في الماليـة مـن جامعـة الملـك فهـد للـبترول والمعـادن في العـام 2000 م ويملـك الاسـتاذ مـازن بغـدادي خبرة كبيرة ومتنوعـة في المجـال المصرفي والاسـتثمار وتشـمل خبراتـه إدارة المحافـظ وإدارة الصناديـق الاسـتثمارية وتحليـل أسـواق الأسـهم في المملكـة العربيـة السـعودية ودول الخليـج والأسـواق الأمريكيـة.

### 2) الأستاذ/ سلطان بن توفيق القصير (عضو غير مستقل)

حاصـل علم درجــة البكالوريــوس في الماليــة والعقــار والاقتصــاد مــن جامعــة فيلانوفــا في الولايــات المتحــدة، ويتمتــع بـخبرة تزيــد عـن تســع ســنوات في مجــال صناديــق الاســتثمار والمحافظ الاســتثمارية، كما يشـغل حاليــاً منصب رئيـس إدارة الاســتثمارات البديـــة في شركــة الانمــاء للاســتثمار في إدارة صناديــق الاســـتثمار بــكل مــن شركــة ســويكورب وشركــة بلــوم للاســـتثمار وشركــة نعيــم للاســتثمار ولديــة إطلاع واســع بمجــال الهـيكلــة الماليــة وتشريعــات الأوراق الماليــة.

### 3) الدكتور/ علي بن محمد العلي (عضو غير مستقل)

حاصل على الدكتـوراه في إدارة المخاطـر وهـو مؤسـس ورئيـس شركـة أشـاد والرئيـس التنفيـذـي كما يشـغل منصـب مديـر عـام شركـة الـعلي القابضـة وعضـو مجلـس إدارة في كل مـن شركـة المسـكن للاسـتثمار العقــارـي وشركـة وصــل للتقسـيط.

### 4) الأستاذ/يزيد المهيزع (عضو غير مستقل)

يشـغل منصـب مستشـار للعضـو المنتـدب في شركـة القديـة للاسـتثمار منـذ عـام 2021. كما انـه عضـو مجلـس إدارة شركـة سيرا القابضـة، وقـد شغل منصـب مديـر عـام مسـاعد ورئيـس قسـم الأسـواق الدوليـة في شركـة حصانـة الاسـتثمارية التـي عمـل بهـا منـذ عـام 2014 وقـد عمـل قبـل ذلـك كمحلـل اسـتثمارات بقسـم إدارة المحافـظ في المؤسسـة العامـة للتأمينــات الاجتماعيــة بالمملكـة العربيـة السـعوديـة مـن عـام 2007 إلى عـام 2014 ويحمـل شهادة الماجسـتير في الإدارة الماليـة مـن جامعـة ولايـة كاليفورنيـا.

#### 5) وهدان القاضي (عضو مستقل)

حاصل على درجـة البكالوريـوس في الإدارة الصناعيـة وعلى ماجسـتير إدارة الأعمال التنفيذيـة مـن جامعـة الملـك فهـد للـبترول والمعـادن ويتمتـع بـخبرة تزيـد عـن عشريـن سـنة في القطـاع المالي وقطـاع التطويـر ويشـغل حاليـا منصـب المديـر التنفيـذي لقطـاع الأعمال في صنـدوق التنميـة السـياحي.

#### 6) سامي بن عبد الله الزكري (عضو مستقل)

مصرفي سـابق ومستشــار في الاســتثمار والتطويــر العقــاري لعــدة جهــات. وقــد تــولى خلال 21 عامـــاً أدواراً قياديــة منهــا المشــاركة في تأســيس المشــاركة في تأســيس أحــد أوائــل الوحــدات المصرفيــة الإسلاميــة في المملكــة والتابعــة لبنــك ســاب والمشــاركة في تأســيس شركــة مســكن شركــة مســكن شركــة مســكن العربيــة للاســـتثمار وإدارة الاستشــارات العقاريــة بهــا. هــذا بالإضافــة الى عضويتــه في مجلــس مديـــري شركــة مســكن العربيــة للتطويــر والاســـتثمار العقــاري وشركــة تـــال للتنميــة والتطويــر. كما أن لديــه الــخبرة في وضــع استراتيجيــات الاســـتثمار العقــاري.

### ب) مجموع المكافآت المتوقع دفعها لأعضاء مجلس الإدارة خلال مدة الصندوق:

سيمنح أعضاء مجلس الإدارة المستقلين مكافأة مالية قدرها (10,000) ريال سعودي للعضو المستقل الواحد لـكل اجتماع، وبحــد أقصم (20,000) ريــال ســعودي لــكل عضــو مســتقل ســنوياً، وتدفــع مــرتين ســنوياً بعــد كل اجــتماع لمجلــس الإدارة، ولا يحصــل أعضـاء المجلــس غير المســتقلين علم أي مكافــآت.

### ج) وصف لطبيعة الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

تتضمن الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق ما يأتي:

- الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها ويشمل ذلك على سبيل
   المثال لا الحصر الموافقة على عقود تقديم خدمات الإدارة للصندوق، وعقود تقديم خدمات الحفظ، ولا يشمل ذلك
   العقود المبرمة وفقاً للقرارات الاستثمارية في شأن أي استثمارات قام بها الصندوق أو سيقوم بها في المستقبل.
- 2. الاطلاع على التقريــر المتضمــن تقييــم أداء وجــودة الخدمـات المقدمــة مــن الأطــراف المعنيــة بتقديــم الخدمـات الجوهريــة للصنــدوق وفقــاً لما هــو وارد في لائحــة صناديــق الاســـتثمار العقــاري، وذلــك للتأكـد مــن قيــام مديــر الصنــدوق بمســؤولياته بمــا يحقــق مصلحــة مــالكي الوحــدات وفقــاً لشروط وأحــكام الصنــدوق ومــا ورد في لائحــة صناديــق الاســـتثمار العقــاري.
  - 3. اعتماد سياسة مكتوبة فيما يتعلق بحقوق التصويت المتعلقة بأصول الصندوق.
  - 4. الإشراف و– متم ما كان ذلك مناسباً الموافقة أو المصادقة علم أي تعارض مصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
- الاجتماع مرتين سنوياً على الأقل مع لجنة المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق أو مسؤول المطابقة والالتزام لديه لمراجعة التزام الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة ذات العلاقة، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر المتطلبات المنصوص عليها في لائحة صناديـق الاستثمار العقاري.
- الموافقـة على جميـع التغـييرات المنصـوص عليهـا في لائحـة صناديــق الاســتثمار العقــاري، وذلــك قبــل حصــول مديــر
   الصنــدوق على موافقــة مــالكي الوحــدات والهيئــة أو إشــعارهم (حيــثما ينطبــق).
- 7. التأكـد مـن اكـتمال ودقــة شروط وأحـكام الصنــدوق وأي مســتند آخــر (ســواء أكان عقــد أم غيره) يتضمــن إفصاحــات تتعلــق بالصنـدوق ومديــر الصنــدوق وإدارتــه للصنــدوق، إضافـة إلى التأكـد مـن توافــق مـا ســبق مـع أحـكام لائحــة صناديــق الاســـتثمار العقــار بي.
- التأكد مـن قيـام مديـر الصنـدوق بمسـؤولياته بمـا يحقـق مصلحـة مـالكي الوحـدات وفقـاً لأحـكام لائحـة صناديـق الاسـتثمار العقــاري وشروط وأحـكام الصنـدوق.
- 9. تقييــم آليــة تعامــل مديــر الصنــدوق مـع المخاطــر المتعلقــة بأصــول الصنــدوق وفقــاً لسياســات وإجــراءات مديــر الصنــدوق حيــال رصــد المخاطــر المتعلقــة بالصنــدوق وكيفيــة التعامــل معهــا.
  - 10. العمل بأمانة وحسن نية واهتمام ومهارة وعناية وحرص وبما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.
  - 11. تدوين محاضر الاجتماعات التي تشمل على جميع وقائع الاجتماعات والقرارات التي اتخذها مجلس إدارة الصندوق.
- 12. الاطلاع على التقريــر المتضمــن جميــع الشــكاوى والإجــراءات المتخــذة حيالهــا المشــار إليهــا في لائحــة صناديــق الاســـتثمار العقــارــي، وذلــك للتأكـد مــن قيــام مديــر الصنــدوق بمســؤولياته بمــا يحقــق مصلحــة مــالكـي الوحــدات وفقــاً لشروط وأحــكام الصنــدوق ومــا ورد في لائحــة صناديـــق الاســـتثمار العقــارـي.

### د) جدول الصناديق الأخرى التي يشرف عليها أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

| الأستاذ/ سامي<br>الزكري | الأستاذ/ وهدان<br>القاضي | الأستاذ/ يزيد<br>المهيزع | الأستاذ/ علي<br>محمد العلي | الأستاذ/ سلطان<br>القصير | الأستاذ/ مازن<br>بغدادي | نوع الصندوق | اسم الصندوق                     |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------|---------------------------------|
|                         |                          |                          |                            | عضو غیر<br>مستقل         | عضو غیر<br>مستقل        | طرح خاص     | صندوق الإنماء العقاري           |
|                         |                          |                          |                            |                          | عضو غیر<br>مستقل        | طرح خاص     | صندوق دانية مكة الفندقي         |
|                         |                          |                          |                            |                          | عضو غیر<br>مستقل        | طرح خاص     | صندوق الإنماء الثريا العقاري    |
|                         |                          |                          |                            |                          | عضو غیر<br>مستقل        | طرح خاص     | صندوق القيروان اللوجيستي        |
|                         |                          |                          |                            |                          | عضو غیر<br>مستقل        | طرح خاص     | صندوق ضاحية سمو العقار ي        |
|                         |                          |                          |                            | عضو غیر<br>مستقل         | عضو غیر<br>مستقل        | طرح خاص     | صندوق الإنماء مشارف العوالي     |
| عضو غیر<br>مستقل        |                          |                          |                            | عضو غیر<br>مستقل         | عضو غیر<br>مستقل        | طرح خاص     | صندوق منطقة الإنماء اللوجستي    |
| عضو مستقل               |                          |                          |                            | عضو غیر<br>مستقل         | عضو غیر<br>مستقل        | طرح خاص     | صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول |

الإنماء الاستثمار | مندوق الإنماء ربن لقطع التجزئة Alinma Retail REIT Fund | alinma investment

| عضو مستقل | <br> | <br>عضو غیر<br>مستقل | عضو غیر<br>مستقل | طرح خاص | صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني  |
|-----------|------|----------------------|------------------|---------|---|
|           |      | <br>عضو غیر<br>مستقل | عضو غیر<br>مستقل | طرح خاص | صندوق الإنماء المحمدية العقاري  |
|           | <br> | <br>عضو غیر<br>مستقل | عضو غیر<br>مستقل | طرح خاص | صندوق مجمع الإنماء اللوجستي   |
|           | <br> | <br>عضو غیر<br>مستقل | عضو غیر<br>مستقل | طرح خاص | صندوق الانماء رياض فيو  |
|           | <br> | <br>                 | عضو غیر<br>مستقل | طرح خاص | صندوق الإنماء وريف الوقفي   |
|           | <br> | <br>                 | عضو غیر<br>مستقل | طرح عام | صندوق الإنماء عناية الوقفي  |
|           |      | عضو غیر<br>مستقل     | عضو غیر<br>مستقل | طرح عام | صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة   |
|           | <br> | <br>                 | عضو غیر<br>مستقل | طرح عام | صندوق الإنماء بر الرياض الوقفي  |
|           | <br> | <br>                 | عضو غیر<br>مستقل | طرح عام | صندوق الإنماء الوقفي لرعاية الأيتام                                       |
|           | <br> | <br>                 | عضو غیر<br>مستقل | طرح خاص | صندوق القصيم الوقفي   |
|           | <br> | <br>                 | عضو غیر<br>مستقل | طرح عام | صندوق الإنماء المتوازن متعدد الأصول                                       |
|           | <br> | <br>                 | عضو غیر<br>مستقل | طرح عام | صندوق الإنماء للسيولة بالريال<br>السعودي                                  |
|           | <br> | <br>                 | عضو غیر<br>مستقل | طرح عام | صندوق الإنماء للأسهم السعودية   |
|           | <br> | <br>                 | عضو غیر<br>مستقل | طرح عام | صندوق الإنماء للإصدارات الأولية   |
|           | <br> | <br>عضو غیر<br>مستقل | عضو غیر<br>مستقل | طرح خاص | صندوق الإنماء الجزيرة الأول   |
|           | <br> | <br>                 | عضو غیر<br>مستقل | طرح عام | صندوق الإنماء المتداول لصكوك<br>الحكومة السعودية المحلية – قصيرة<br>الأجل |
|           | <br> | <br>                 | عضو غیر<br>مستقل | طرح خاص | صندوق الاستثمار في قطاع الحج<br>والعمرة                                   |
|           | <br> | <br>                 | عضو غیر<br>مستقل | طرح عام | صندوق الإنماء الوقفي لمساجد الطرق   |
| عضو مستقل | <br> | <br>                 | عضو غیر<br>مستقل | طرح خاص | صندوق الإنماء ضاحية الرياض العقارب  |
|           | <br> | <br>                 | عضو غیر<br>مستقل | طرح خاص | صندوق الانماء الخاص للأسهم-1  |
|           | <br> | <br>                 | عضو غیر<br>مستقل | طرح خاص | الصندوق العائلي الخاص   |
|           | <br> | <br>                 | عضو غیر<br>مستقل | طرح خاص | صندوق الإنماء السكنب  |
|           | <br> | <br>عضو غیر<br>مستقل | عضو غیر<br>مستقل | طرح خاص | صندوق الإنماء وادي الهدا  |
|           | <br> | <br>عضو غیر<br>مستقل | عضو غیر<br>مستقل | طرح خاص | صندوق الإنماء أجياد العقارب   |
|           | <br> | <br>عضو غیر<br>مستقل | عضو غیر<br>مستقل | طرح خاص | صندوق الإنماء المدينة العقاري   |
|           | <br> | <br>عضو غیر<br>مستقل | عضو غیر<br>مستقل | طرح خاص | صندوق الإنماء الخبر العقاري   |
|           | <br> | <br>                 | عضو غیر<br>مستقل | طرح عام | صندوق الإنماء المتنوع بالريال السعودي                                     |
|           | <br> | <br>                 | عضو غیر<br>مستقل | طرح عام | صندوق الإنماء لأسهم الأسواق الناشئة                                       |

### هـ) أهلية أعضاء محلس إدارة الصندوق:

يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق تنطبق عليهم متطلبات التأهيل التالية:

- 1. أن لا يكون مفلساً أو خاضعاً لأي دعاوص إفلاس أو إعسار.
- 2. لم يسبق له ارتكاب مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخل بالنزاهة والأمانة.
  - 3. أن يمتلك المهارات والخبرات اللازمة.

### و) إقرار مدير الصندوق بشأن أعضاء مجلس الإدارة المستقلين:

يقـر مديـر الصنـدوق بـأن أعضـاء المجلـس المسـتقلين ينطبـق عليهــم تعريــف "عضـو مجلـس إدارة صنـدوق مسـتقل" الـوارد في قائمـة المصطلحـات المسـتخدمة في لوائــح الهيئــة وقواعدهــا.

## 15. مدير الصندوق

### أ) اسم مدير الصندوق وعنوانه.

### شركة الإنماء للاستثمار

برج العنود 2، الطابق رقم 20، طريق الملك فهد العليا ص.ب 55560 الرياض 11544 المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: www.alinmainvestment.com

### ب) ترخيص مدير الصندوق

شركة الإنماء للاستثمار ، شركة مساهمة سعودية مقفلة ، والمسجلة بموجب شهادة السجل التجاري رقم (1010269764)، ومرخصة مـن قبـل الهيئـة كمؤسسة سـوق ماليـة بموجب لائحـة مؤسسـات السـوق الماليـة ، وذلـك بموجب ترخيـص هيئـة السـوق الماليـة رقـم (37- 09134) وبتاريـخ 2009/04/14 لمزاولـة نشـاط التعامـل والحفظ والإدارة "إدارة الاسـتثمارات وتشـغيل الصناديـق" والترتيب وتقديـم المشـورة في أعمال الأوراق الماليـة.

### ج) خطاب صادر عن مدير الصندوق:

قـدم مديـر الصنـدوق خطـاب في شـأن تقريـر العنايـة المهنـي وفقـاً لمتطلبـات لائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـاري، والمرفـق نسـخة عنـه في الملحـق رقـم (3) مـن هـذه الشروط والأحـكام.

### د) مهام مدير الصندوق وواجباته ومسؤولياته:

يتــولم مديــر الصنــدوق مهــام شــؤون إدارة وتشــغيل الصنــدوق بصفتــه كيانــاً ماليــاً مســتقلاً بذاتــه عــن أصــول شركــة الإنمــاء للاســتثمار وذلــك وفقــاً للأنظمــة واللوائــح ذات العلاقــة ووفقــاً لمصلحــة مــالكي الوحــدات ويقــدم مديــر الصنــدوق الخدمــات الإداريــة الآتيــة وخدمــات أخــرم للصنــدوق بمــا في ذلــك – دون حصر – مــا يــأتي:

- وضع إجراءات اتخاذ القرارات الواجب اتباعها لتنفيذ الجوانب الفنية والإدارية لمشاريع الصندوق وأعماله.
  - 2. الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح والتعليمات السارية في المملكة ذات العلاقة بعمل الصندوق.
  - تطبیق برنامج مراقبة المطابقة والالتزام للصندوق، وتزوید الهیئة بنتائج التطبیق عند طلبها.
- 4. وضع السياسات والإجراءات لرصد المخاطر التـي تؤثر في اسـتثمارات الصنـدوق، وضمان سرعـة التعامـل معهـا، على أن
   تتضمـن تلـك السياسـات والإجـراءات القيـام بعمليـة تقييـم المخاطـر بشـكل سـنوي على الأقـل.
- التعاون مع جميع الأشخاص المعنيين بأداء مهام للصندوق بما في ذلك أمين الحفظ ومراجع الحسابات، وتزويدهم
   بجميع ما يلـزم لأداء واجباتهـم ومهامهـم وفقـاً للائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـاري.
- 6. إعداد تقريــر سـنوي يتضمـن تقيــيماً لأداء وجــودة الخدمـات المقدمــة مـن الأطــراف المعنيــة بتقديــم الخدمــات الجوهريــة
   للصنــدوق بمـن في ذلــك أمين الحفـظ والمطــور ومديــر الأملاك حسـبما ينطبــق ويجب أن يقــدم مديــر الصنــدوق التقريــر
   المشــار إليــه في هـــذه الفقــرة إلــه مجلــس إدارة الصنــدوق.
  - . إدارة أصول الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.
    - التأكد من نظامية وسلامة العقود التي تبرم لمصلحة الصندوق.
- 9. الالتزام بأحكام لائحة صناديـق الاسـتثمار العقـاري، سـواء قـد أدى مسـؤولياته وواجباتـه بشـكل مبـاشر أم كلـف بهـا جهـة خارجيـة بموجـب أحـكام لائحـة صناديـق الاسـتثمار العقــاري ولائحــة مؤسســات الســوق الماليــة.
  - 10. الالتزام بما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري عند التقدم بطلبات الموافقة أو الإشعارات للهيئة.

- 11. التقيد بهذه الشروط والأحكام.
- 12. إعداد تقريـر سـنوـي يتضمـن جميـع الشـكاوـى والإجـراءات المتخـذة حيالهـا، ويجـب أن يقـدم مديـر الصنـدوق التقريـر المشـار إليـه في هـذه الفقـرة إلى مجلـس إدارة الصنـدوق.
  - 13. الالتزام بما ورد في التعليمات الخاصة بإعلانات الصناديق الاستثمارية.
    - 14. الاحتفاظ بدفاتر وسجلات الصندوق.
- 15. الاحتفـاظ بجميــع الأوقــات بســجل لجميــع الوحــدات الصــادرة والملغــاة، وبســجل محــدث يوضــح رصيــد الوحــدات القائمــة للصنــدوق.
- 16. الاحتفاظ بجميع الدفاتر والسجلات كما هـو منصـوص عليـه في لائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـاري مـدة عشر (10) سـنوات مـا لم تحــدد الهيئــة خلاف ذلـك، وفي حـال وجــود دعــوى قضائيــة أو مطالبــة (بمـا في ذلـك أي دعــوى قائمــة أو مهــدد بإقامتهـا) أو أي إجــراءات تحقيـق قائمــة تتعلــق بتلـك الدفاتــر والسجلات مــدة أطــول وذلـك إلى حين انتهــاء تلـك الدعــوى القضائيــة أو المطالبــة أو إجــراءات التحقيــق القائمــة.
  - 17. إدارة أصول الصندوق العقارية والأصول الأخرى لصالح مالكي الوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام.
    - 18. تنفيذ استراتيجيات الاستثمار الموضحة ضمن هذه الشروط والأحكام.
  - 19. ترتيب التمويل مع المعايير والضوابط الشرعية، والتفاوض بشأنه، وتنفيذه، وذلك نيابة عن الصندوق ولمصلحته.
- 20. الحصول على موافقة لجنـة الرقابـة الشرعيـة بخصـوص توافـق هـذه الشروط والأحـكام وجميـع عقـود الصنـدوق ووثائقـه وتعاملاتـه مـع المعـايير والضوابـط الشرعيـة.
  - 21. تعيين مراجع حسابات ومزودي خدمات مهنية آخرين للصندوق بما في ذلك المستشار القانوني.
    - 22. الإشراف على أداء مديري الأملاك.
    - 23. ترتيب بيع و/أو تصفية الصندوق عند انتهاء مدة الصندوق.
- 24. إطلاع مـالكي الوحـدات عـن أي وقائـع جوهريــة أو تطــورات قــد تؤثــر على أعمال الصنــدوق وفقــاً لمتطلبــات لائحــة صناديــق الاســـتثمار العقــاري.
- 25. التشــاور مــع أعضــاء مجلــس إدارة الصنــدوق مــن وقــت لآخــر لــضمان الالتــزام بأنظمــة هيئــة الســوق الماليــة الســعودية والشروط والأحــكام.

#### ه) الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق أو استبداله:

- للهيئة عزل مدير الصندوق فيما يتعلق بالصندوق واتخاذ أي إجراء تراه مناسباً لتعيين مدير صندوق بديل للصندوق أو
   اتخاذ أي تدبير آخر تراه مناسباً، وذلك في حال وقوع أيّ من الحالات الآتية:
- 1. توقـف مديــر الصنــدوق عــن ممارســة نشــاط إدارة الاســتثمارات وتشــغيل الصناديــق دون إشــعار الهيئــة بذلــك بموجــب
   لائحــة مؤسســات الســوق الماليــة.
- إلغاء ترخيص مديـر الصنـدوق في ممارسـة نشـاط إدارة الاسـتثمارات وتشـغيل الصناديـق أو سـحب أو تعليقـه مـن قبـل
  - 3. تقديم طلب إلى الهيئة من مدير الصندوق لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق.
    - 4. إذا رأت الهيئة أن مدير الصندوق قد أخل بشكل تراه الهيئة جوهرياً بالالتزام بالنظام أو لوائحه التنفيذية.
- وفاة مدير المحفظة الاستثمارية الذي يدير أصول الصندوق أو عجزه أو استقالته مع عدم وجود شخص آخر مسجل لدى مدير الصندوق قادر على إدارة أصول الصندوق الذي كان يديرها مدير المحفظة الاستثمارية.
  - 6. صدور قرار خاص للصندوق من مالكي وحدات الصندوق يطلبون فيه من الهيئة عزل مدير الصندوق.
    - 7. أي حالة أخرى ترى الهيئة بناءً عل أسس معقولة أنها ذات أهمية جوهرية.
- الا. يجب عـلم مديــر الصنــدوق إشــعار الهيئــة بـأـي مــن الحــالات المذكــورة في الفقــرة الفرعيــة (5) مــن البنــد (هـــ) مــن هـــذه المــادة خــلال يومــين مــن تاريــخ حدوثهــا.
- ا/۷. عند عزل مديـر الصنـدوق وفقـاً للحـالات المنصـوص عليهـا في الفقـرات الفرعيـة (۱) و(2) و(3) و(4) و(5) و(7) مـن البنـد (هــ) مـن هـذه المـادة، توجـه الهيئـة مديـر الصنـدوق المعـزول للدعـوة لاجتـماع مالـكي الوحـدات خـلال (15) يـومـاً مـن تاريـخ صـدور قـرار الهيئـة بالعـزل، وذلـك لتعيـين أمـين الحفـظ أو جهـة أخـر ى مـن خـلال قـرار صنـدوق عـادي للبحـث والتفـاوض مـع مديـر صنـدوق بديـل وتحديـد المحـدة المحـددة للبحـث والتفـاوض.

الإنماء للاستشمار مندوق الإنماء ربت لقطع التجزئة Alinma Retail REIT Fund alinma investment

- اا۱۷. عند عزل مديـر الصنـدوق وفقـاً للحالـة المنصـوص عليهـا في الفقـرة الفرعيـة (6) مـن البنـد (هــ) مـن هـذه المـادة، يجـب عليـه اسـتصدار قـرار صنـدوق عـادي في نفـس الاجتـماع الـذي تـم فيـه تصويـت مالـكي الوحـدات عـلم طلـب عـزل مديـر الصنـدوق وذلـك لتعيـين أمـين الحفـظ أو جهــة أخـر ملبحـث والتفـاوض مـع مديـر صنـدوق بديـل وتحديـد المـدة المحـددة للبحـث والتفـاوض.
- XI. عنـد تحقـق أي مـن الحالتـين المنصـوص عليهـما في الفقرتـين (IV) (III) مـن هـذه المـادة، يجـب عـلم مديـر الصنـدوق أن يشـعر الهيئــة بنتائــج اجتـماع مالـكي الوحـدات خـلال يومـين مـن تاريــخ انعقـاده.
- X. يجب على مديـر الصنـدوق التعـاون وتزويـد أمـين الحفـظ أو الجهـة المعينـة المخولـة بالبحـث والتفـاوض بـأي مسـتندات تطلب منـه لغـرض تعيـين مديـر صنـدوق بديـل وذلـك خـلال (10) أيـام مـن تاريـخ الطلب، ويجب عـلـى كلا الطرفـين الحفـاظ عـلـى سريـة المعلومـات.
- XI. يجـب عـلم مديــر الصنــدوق عنــد موافقــة مديــر الصنــدوق البديــل عــلم إدارة الصنــدوق وتحويــل إدارة الصنــدوق إليــه أن يرســل موافقــة مديــر الصنــدوق البديــل الكتابيــة إلم الهيئــة فــور تســلمها.
- IXI. إذا مارست الهيئـة أيــاً مــن صلاحياتهــا وفقــا للفقــرة (I) مــن هــذه المــادة، فيتعــين عــلم، مديــر الصنــدوق التعــاون بشــكل كامــل مــن أجــل مســاعدة تســهيل النقـل الســلس للمســؤوليات إلى مديــر الصنــدوق البديــل وذلــك خــلال الـــ (60) يومــاً الأولم مــن تعيــين مديــر الصنــدوق البديــل، ويجـب عــلم، مديــر الصنــدوق المعــزول أن ينقــل حيثـما كان ذلــك ضروريــا ومناسـبا ووفقــاً لتقديــر الهيئــة المحــض إلم، مديــر الصنــدوق البديــل جميــع العقــود المرتبطــة بصنــدوق الاســـتثمار العقــار يــذي العلاقــة.
- XIII. يحـق لمالـكي الوحـدات طلـب تصفيـة الصنـدوق مـن خـلال قـرار صنـدوق خـاص للصنـدوق إن لم يعـين مديـر صنـدوق بديـل خـلال المـدة المحـددة للبحـث والتفـاوض المشـار إليهـا في الفقرتـين (IV) (IV) مـن هـذه المـادة.

إذا مارست الهيئـة أيـا مـن صلاحياتهـا وفقـاً لما هـو وارد في هـذه الفقـرة، فيتـعين علم مديـر الصنـدوق التعـاون بشـكل كامـل مــن أجـل المسـاعدة علم تسـهيل النقـل السـلس للمسـؤوليات إلم مديــر الصنـدوق البديــل وذلـك خلال (60) يومـاً الأولم مــن تعـيين مديــر الصنـدوق البديــل ويجــب علم مديــر الصنـدوق المعــزول أن ينقــل، حيـثما كان ذلــك ضروريــاً ومناســباً ووفقــاً لتقديــر الهيئــة المحـض، إلم مديــر الصنـدوق البديــل جميــع العقــود المرتبطــة بالصنـدوق.

### و) أي نشاط عمل أو مصلحة أخرِ مهمة لأعضاء مجلس الإدارة أو مدير الصندوق يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق:

حتــى تاريــخ إعــداد هــذه الشروط والأحــكام، لا يوجــد أي نشــاط عمــل أو مصلحــة أخــرى مهمــة لأعضــاء مجلــس الإدارة أو مديــر الصنــدوق يحتمــل تعارضــه مــع مصالــح الصنــدوق.

وقد يشارك مديـر الصنـدوق، والشركات التابعـة لـه، ومديـروه، ومسـؤولوه، وموظّفـوه وعـملاؤه ومديروهـم ومسـؤولوهم وموظفوهـم وومسـؤولوهم وموظفوهـم وأعضاء مجلـس إدارة الصنـدوق في اسـتثمارات ماليـة أو أعمال مهنيـة أخـرى والتـي قـد يكـون مـن شـأنها أحيانـاً أن تــؤدي إلى تعـارض في المصالـح مـع الصنـدوق، وإذا واجـه مديــر الصنـدوق أو أي مـن أعضـاء مجلـس إدارة الصنـدوق تعارضاً في المصالح مع الصنـدوق، فإن مديـر الصنـدوق سـيفصح عـن ذلـك إفصاحـاً مناسباً في أقـرب وقـت ممكن، وسيسعى مديـر الصنـدوق لحـل أي تعـارض مـن هـذا النـوع عبر تطبيـق الإجـراءات المتبعـة مـن مديـر الصنـدوق بشكل عـادل، بمـا في ذلـك التـزام أعضـاء مجلـس إدارة الصنـدوق بالامتنـاع عـن التصويـت على أي مسـألة تشـتمل على تعـارض في المصالـح.

### j) وصف لأي تعارض جوهري في المصالح من شأنه التأثير على مدير الصندوق في أداء وجباته تجاه الصندوق وتنفيذها:

قـد يدخـل الصنـدوق في معـاملات مـع مديـر الصنـدوق أو الشركات التابعـة لـه أو الشركات التـي كانـت تابعـة لـه في السـابق، أو مـع غيرهـا مـن الكيانـات الأخـرب التـي تمتلـك فيهـا شركـة الإنمـاء للاسـتثمار حقوقــاً مبـاشرة أو غير مبـاشرة، وعلى سـبيل المثـال فقـد تقـدم شركـة الإنمـاء للاسـتثمار أو بعـض الشركات التابعـة لهـا خدمـات معينـة للصنـدوق، وعلى وجـه الخصـوص قـد يقـدم فريـق المصرفيـة الاسـتثمارية بشركـة الإنمـاء للاسـتثمار خدمـات استشـارية بشـأن ترتيـب التمـويلات للصنـدوق، وسـيحصل على رسـوم مسـتحقة للصنـدوق عـن جميع المعـاملات على رسـوم ما بين الصنـدوق عـن جميع المعـاملات التـي تتم مـا بين الصنـدوق ومديـر الصنـدوق والشركات التابعـة لـه والكيانـات التـي تمتلـك فيهـا شركـة الإنمـاء للاسـتثمار حقوقــاً مبـاشرة أو غير مبـاشرة.

وسيشرف مجلس إدارة الصندوق على حل وتسوية أي تعارض في المصالح لأي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق؛ حيث قد يكون لأي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق مصالح مرتبطة بمجموعة كبيرة من الأنشطة العقارية وغيرها من الأنشطة التجارية. وقد تتعارض هذه الأنشطة من وقت لآخر مع مصالح الصندوق. ويتحمل أعضاء مجلس إدارة الصندوق واجبات تجاه المستثمرين بموجب المسؤوليات المذكورة في هذه الشروط والأحكام، وسوف يبذلون جميع الجهود لحل وتسوية جميع حالات تعارض المصالح عن طريق تقديرهم للأمور بحسن نية.

الإنماء للاستثمار مندوق الإنماء ربت لقطاع التجزئة Alinma Retail Reit Fund alinma investment

#### كما تجدر الإشارة إلى بعض حالات تعارض المصالح والتي من الممكن تحققها:

### 1. المشاريع المشابهة لمشاريع شركة الإنماء للاستثمار:

شركة الإنماء للاستثمار تدير الحسابات الخاصة بها بالإضافة إلى الاستثمارات والحسابات ذات الأهداف المماثلة للصندوق ومن المتوقع أن تستمر في إدارتها، ومن بين هذه الاستثمارات برامج الاستثمار الجماعي الأخرى التي يمكن أن تديرها شركة الإنماء للاستثمار أو ترعاها، والتي قد تمتلك شركة الإنماء للاستثمار أو إحدى شركاتها التابعة فيها حصة من رأس المال.

بالإضافة إلى ذلك، فإنـه وفقاً للقيـود المنصـوص عليهـا في هـذه الشروط والأحـكام يجـوز لشركة الإنمـاء للاسـتثمار والشركات التابعــة لهــا في المســتقبل القيــام بــدور مديــر الصنــدوق، أو مديــر الاســتثمار أو المشــغل في صناديــق اســتثمارية أخــرى، ويجــوز أن يســتثمر واحــد منهــا أو أكثر في مشــاريع مشــابهــة لتلــك التــي يســتثمر فيهــا الصنــدوق.

### 2. مصرف الإنماء:

قـد يحصـل الصنـدوق على تمويـل وفقـاً لما هــو وارد في هــذه الشروط والأحـكام، وهــذا التمويـل قـد يتـم تـوفيره مـن خلال مصرف الإنمـاء، وعليـه، تجـدر الإشـارة إلى أن شركـة الإنمـاء للاسـتثمار (مديـر الصنـدوق) مملوكـة بالكامـل لمصرف الإنمـاء وعلى الرغــم مــن ذلــك فــإن أي معــاملات بين مديــر الصنــدوق ومصرف الإنمـاء ســوف تتــم وســيتم إجرائهــا على أســاس مســتقل وتجــاري صرف بعــد اعتمادهــا مــن مجلــس إدارة الصنــدوق.

#### 3. المعاملات الخاصة بالأطراف ذوي العلاقة:

يمكـن أن يدخـل الصنـدوق – مـن وقـت لآخـر – في صفقـات مـع الأطـراف ذوي العلاقـة شريطـة أن يتـم الإفصـاح عـن تلـك الصفقات لمجلـس إدارة الصنـدوق وأن تتـم بنـاءً على شروط السـوق السـائدة، وإذا رغـب أحـد الأطـراف ذوي العلاقـة – بمـا في ذلـك أي صنـدوق تـم تأسيسـه مـن قبـل مديـر الصنـدوق – في الدخـول في صفقـة مـع الصنـدوق فـإن مديـر الصنـدوق سـيحصل على موافقـة مجلـس إدارة الصنـدوق ويجـب أن يكـون سـعر الشراء المدفـوع أو المُسـتلم متوافقـاً مـع التقيـيمات المسـتقلة.

### ح) المهام والصلاحيات التي يكلف مدير الصندوق طرفاً ثالثاً بها:

يمكن لمديـر الصنـدوق تعـيين الجهـات المـزودة للخدمـات وتغييرهـا وإعـادة تكليفهـا، ويشـمل ذلـك علـى سـبيل المثـال: مديـر ي الأملاك والمشــغلين والمستشــارين وأمين الحـفــظ ومراجعــي الحســابات للصنــدوق والمقيــمين وفقـــاً لما هـــو وارد في هـــذه الشروط والأحـكام، وذلـك بمــا يحقــق مصلحــة مــالكي الوحــدات ولــن يتــم تعــيين مديــر صنــدوق مــن الباطــن.

يكـون مديـر الصنـدوق مسـئولاً عـن إدارة وتشـغيل الصنـدوق، ويكـون مسـؤولاً عـن تعـيين أب طـرف (بمـا فب ذلـك تابعيـه) للقيـام بـأـب مـن مســؤولياته المذكورة.

### ط) استثمار مدير الصندوق في وحدات الصندوق وقيمة هذه الاستثمارات:

يُسمح لمديـر الصنـدوق الاسـتثمار في الصنـدوق مـن وقـت لآخـر ، شريطـة أن يقـوم مديـر الصنـدوق بالإفصـاح عـن أي اسـتثمار لـه في الصنـدوق في نهايـة كل سـنة ماليـة في ملخـص الإفصـاح المالي، كما يحـق لمديـر الصنـدوق أن يـشترك في أي طـرح للوحـدات الإضافيـة ضمـن عمليـة زيـادة إجمالي قيمـة أصـول الصنـدوق متــ تقـرر ذلـك وفقـاً للمتطلبـات النظاميـة بهـذا الشـأن، عـلماً أن اشتراك مديـر الصنـدوق في وحـدات الصنـدوق وفقـاً لما يلي:

| طريقة الاشتراك | قيمة الوحدات (بالريال السعودي) | عدد الوحدات |
|----------------|--------------------------------|-------------|
| بقدت           | 100,000,000                    | 10,000,000  |

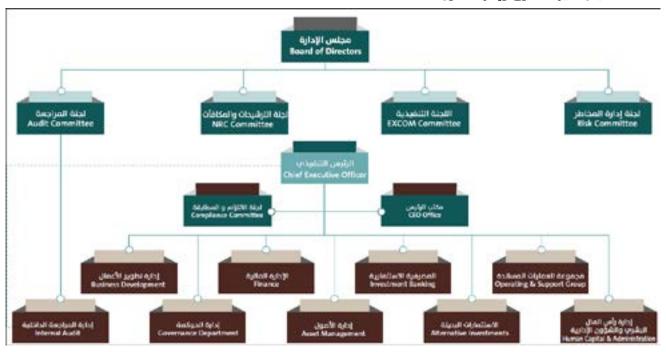
### ي) نبذة عن مدير الصندوق:

#### نبذة عن مدير الصندوق:

شركة الإنماء للاستثمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة مملوكة لمصرف الإنماء) بموجب شهادة السجل التجاري رقم (شركة السجل التجاري رقم (شركة السجل التجاري رقم (1,000,000,000) ألف مليـون ريـال سعودي ورأس مـال (1,000,000,000) ألـف مليـون ريـال سعودي ورأس مـال مدفـوع (500,000,000) خمسمائـة مليـون ريـال سعودي. لتكـون في طليعــة الشركات الرائــدة في تقديــم منظومــة متكاملـة مـن المنتجـات والخدمـات الاستثمارية المتوافقـة مـع الأحكام والضوابط الشرعيـة وفـق أفضـل مـا توصلـت لـه التقنيـة

الحديثة في مجال الاتصالات والأنظمة التقنية المتقدمة، وحصلت الإنماء للاستثمار علم ترخيص هيئة السوق المالية رقم (37- 09134) لمزاولة نشاط التعامل والحفظ والإدارة "إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديــق" والترتيب وتقديـم المشــورة في أعمال الأوراق الماليــة.

### 2. هيكل مدير الصندوق وإدارة الأصول:



| إجمالي قيمة الأصول تحت الإدارة              | 68,152,000,000 ريال سعودي تقريباً |
|---|-----------------------------------|
| عدد الصناديق العامة                         | 13 صندوق                          |
| حجم الصناديق العامة                         | 18,941,000,000 ريال سعودي تقريباً |
| عدد موظفي إدارة الأصول والاستثمارات البديلة | 38 موظف                           |

## 16. المستشار القانوني:

قام مدير الصندوق بتعيين شركة خالد نصار وشريكه للمحاماة والاستشارات القانونية لتقديم الاستشارات والخدمات القانونية لمدير الصندوق والصندوق فيما يتعلق بطرح الصندوق، بالإضافة إلى تقديم الاستشارات القانونية للصندوق متى ما رأى مدير الصندوق الحاجة لذلك. كما قدم المستشار القانوني خطابه وفقاً لمتطلبات لائحة صناديـق الاستثمار العقاري، وفقاً لما هـو موضح في الملحـق رقـم (4) مـن هـذه الشروط والأحـكام.

## 17. أمين الحفظ

### أ) اسم أمين الحفظ وعنوانه ورقم الترخيص الصادر عن الهيئة:

### نمو المالية للاستشارات المالية

المقـر الرئـيسي، البيـوت المكتبيـة، مبنـــ رقــم 2163 وحــدة رقــم 98 حــي المعــذر الــشمالي – طريــق العروبـة، ص.ب. 92350 الريــاض 11653 المملكــة العربيــة الســعودية.

الموقع الإلكتروني: www.nomwcapital.com.sa

الإنماء الاستشمار مندوق الإنماء ربت لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund alimma investment

وهـــي (شركــة مســاهمة ســعودية مقفلــة) والمُقيــدة بالســجل التجــاري رقــم (1010404870)، والمُرخصــة مــن هيئــة الســوق الماليــة بموجـب الترخيـص الرقـم (37- 13172) لمزاولــة نشــاط الاســتثمار المبــاشر، وإدارة الأصــول، وإدارة المحـافـظ، وخدمــات الحفـظ، والترتيــب، وســيعمل أمين الحفــظ علم فصــل الأصــول الخاصــة بالصنــدوق، عــن أصولــه وأصــول عملائــه الآخريــن.

### ب) مهام أمين الحفظ وواجباته ومسؤولياته:

- 1. يُعـد أمين الحفظ مسـؤولاً عـن التزاماتـه وفقـا لأحـكام لائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـاري، سـواءً أدى مسـؤولياته بشـكل مبـاشر أم كلـف بهـا طرفـاً ثالثـاً بموجـب أحـكام لائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـاري ولائحـة مؤسسـات السـوق الماليـة. ويُعـد أمين الحفـظ مسـؤولاً تجـاه مديـر الصنـدوق ومـالكي الوحـدات ومجلـس إدارة الصنـدوق عـن خسـائر الصنـدوق الناجمـة بسـبب احتيالـه أو إهمالـه أو سـوء تصرفـه أو تقـصيره المتعمـد.
- سيسـجل أمين الحفـظ ملكيــة الأصــول العقاريــة محــل اســتثمار الصنــدوق مــن خلال الشركــة ذات الغــرض الخــاص المؤسســة لحفـظ أصــول الصنــدوق ورهنهــا لــد المصرف الممــول وذلــك ضمانــاً للتمويــل الــذ ي ســيقدم للصنــدوق (متــ مــا انطبــق ذلــك).
- 3. يُعدُّ أمين الحفظ مسؤولاً عن حفظ أصول الصندوق وحمايته لصالح مالكي الوحدات، وهـو مسؤول كذلك عن اتخاذ جميع
   الإجراءات الإدارية اللازمة فيما يتعلق بحفظ أصول الصندوق.
  - 4. فصل أصول الصندوق عن أصوله وعن أصول مدير الصندوق وأصول عملائه الآخرين.
  - 5. الاحتفاظ بجميع السجلات الضرورية وغيرها من المستندات التب تؤيد تأديته لالتزاماته التعاقدية.
    - 6. عدم قبول أي مصلحة في أصول الصندوق إلا من قبل مالكي الوحدات وذلك بحدود ملكيتهم.
- 7. عـدم قبــول أي مطالبــات في أصــول الصنــدوق إلا إذا كان مســموحاً بهــا بموجــب أحــكام لائحــة صناديــق الاســـتثمار العقــاري وأُفصـــح عنهــا في الشروط والأحــكام.
  - 8. فتح حساب منفصل لدى بنك محلي باسمه والتوضيح في اسم الحساب أنه لصالح الصندوق.
- 9. ايداع جميع متحصلات الطـرح والايـرادات الإيجاريـة وأي عوائد نقديـة ناتجـة عـن اسـتثمار أمـوال الصنـدوق في الحسـاب البنكي الخـاص بالصنـدوق، كما يخصـم مـن ذلـك الحسـاب جميـع المبالـغ المسـتخدمة للاسـتحواذ على الأصـول العقـاريـة ولتمويـل الاسـتثمارات وتغطيـة مصاريـف إدارة الصنـدوق ومصاريـف عملياتـه وفقـاً للائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـاري والشروط والأحـكام التـي تلقاهـا أمين الحفـظ مـن مديـر الصنـدوق والعقـد الـذي عُين بموجبـه للقيـام بأعمالـه.
- 10. حفظ جميع المستندات والوثائق المتعلقة بالصندوق على سبيل المثال لا الحصر : (صكوك ملكية الأصول العقارية، قرارات الاستثمار ، جميع العقود الجوهرية الخاصة بالصندوق، تقارير التقييم).
- 11. تكليف أمين حفظ من الباطـن يكـون مقـره خـارج المملكـة لحفـظ اسـتثمارات الصنـدوق التـي تقـع في ذلـك المـكان إن وجـدت — علم أن يكـون أمين الحفـظ مـن الباطـن مؤسسـاً ومرخصـاً لـه وخاضعـاً لإشراف جهــة رقابيـة وفـق معـايير ومتطلبـات تنظيميــة مماثلـة علم الأقـل لتلـك التـي تطبقهـا الهـيئــة، وأن يكلـف بموجـب عقـد مكتـوب.

### ج) المهام التي كلف بها أمين الحفظ طرفاً ثالثا فيما يتعلق بالصندوق:

يجـوز لأمين الحفـظ تكليـف طـرف ثالـث أو أكثر أو أي مـن تابعيـه بالعمـل أمينـاً للحفـظ مـن الباطـن للصنـدوق الـذي يتـولم حفـظ أصولـه، ويدفـع أمين الحفـظ أتعـاب ومصاريـف أي أمين حفـظ مـن الباطـن مـن مـوارده الخاصـة.

ويظـل أمين الحفـظ مسـؤولاً عـن التزاماتـه وفقـاً لأحـكام اللوائـح التنفيذيـة الصـادرة عـن الهيئـة والشروط والأحـكام وعقـد تعيينــه سـواء أدى مسـؤولياته وواجباتـه الـواردة فيهـا بشـكل مبـاشر أم كلـف بهـا طرفـاً ثالثـاً.

### د) الأحكام المنظمة لعزل أمين الحفظ واستبداله:

- . للهيئة عزل أمين الحفظ المعين من مدير الصندوق أو اتخاذ أي تدبير تراه مناسباً حال وقوع أي من الحالات الآتية:
- توقف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط الحفظ دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لأئحة مؤسسات السوق المالية.
  - إلغاء ترخيص أمين الحفظ في ممارسة نشاط الحفظ أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.
    - تقديم طلب إلى الهيئة من أمين الحفظ لإلغاء ترخيص في ممارسة نشاط الحفظ.
  - إذا رأت الهيئة أن أمين الحفظ قد أخل بشكل تراه الهيئة جوهرياً بالتزام النظام أو اللوائح التنفيذية.

الإنماء للاستثمار مندوق الإنماء ربن لقطاع التجزنة Alinma Retail REIT Fund alinma investment

- أي حالة أخر n تر n الهيئة بناءً عل أسس معقولة أنها ذات أهمية جوهرية.
- إن من صلاحيات هيئـة السـوق الماليـة عـزل أمـين الحفـظ واسـتبداله أو اتخـاذ أي إجـراء تـراه مناسـباً في حـال وقـوع أي مـن الحـالات المذكـورة في الفقـرات التـي تـم ذكرهـا أعـلاه.
- 2. إذا مارست الهيئة أيا من صلاحياتها وفقا للفقرة (۱) أعلاه، فيجب على مدير الصندوق المعني تعيين أمين حفظ بديل وفقاً للأثحة صناديق الاستثمار العقاري، كما يتعين على مدير الصندوق وأمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل وذلك خلال الستين (60) يوماً الأولى من تعيين أمين الحفظ البديل. ويجب على أمين الحفظ المعزول أن ينقل، حيثما كان ذلك ضرورياً ومناسباً وفقاً لتقدير الهيئة المحض، إلى أمين الحفظ البديل جميع العقود المرتبطة بالصندوق.
  - عزل أمين الحفظ من قبل مدير الصندوق:
- يجـوز لمديـر الصنـدوق عـزل أمـين الحفـظ المعـين مـن قبلـه بموجـب إشـعار كتـابي إذا رأم بشـكل معقـول أن عـزل أمـين الحفـظ في مصلحـة مالـكي الوحـدات، وعـلم مديـر الصنـدوق إشـعار الهيئـة بذلـك فـوراً وبشـكل كتـابي.
- يجب على مدير الصندوق إذا عزل أمين الحفظ تعيين بديل لـه خلال ثلاثون (30) يوماً من تسلم أمين الحفظ الإشعار الكتابي الصادر وفقاً لما ورد أعلاه مـن هـذه الفقـرة، ويجب عـلى أمـين الحفظ المعـزول التعـاون بشـكل كامـل مـع مديـر الصنـدوق لتسـهيل النقـل السـلس للمســؤوليات إلى أمـين الحفظ البديـل، ويجب عـلى أمـين الحفظ المعـزول أن ينقـل حيثـما كان ذلـك ضروريـاً ومناسـباً إلى أمـين الحفظ البديـل جميـع العقـود المرتبطـة بالصنـدوق.
- يجب علم مدير الصندوق الإفصاح فـوراً في موقعـه الإلكتروني، والموقـع الإلكتروني للسـوق أو أيّ موقـع آخـر متـاح للجمهـور بحسـب الضوابط التـي تحددهـا الهيئـة (حيثـما ينطبـق) عـن قيامـه بتعيـين أمـين حفـظ بديـل للصنـدوق.

## 18. الشركة التتي تتولى إدارة الأملاك

### أ) اسم الشركة التي تتولى إدارة الأملاك، وعنوانها:

| عنوان مدير الأملاك  | مدير الأملاك  | العقارات (الأصول العقارية) |
|---|---|----------------------------|
| الريـاض، المملكـة العربيـة السـعودية، حــي المصيـف،<br>طريـق الملـك عبدالعزيـز، صنـدوق بريـد رقـم (92630) رمـز<br>بريــدي (11663).    | شركــة أشــاد (وذلــك بموجــب عقــد إدارة وتشــغيل عقــار<br>فندقــي – (لمزيـد مـن التفاصيـل، يرجــ مراجعــة الفقـرة<br>(أ) مـن المادة (29) مـن هـذه الشروط والأحـكام والمتعلــق<br>بـــ "المعلومـات الأخـرم")).  | فيتوري بالاس - الرياض      |
| الريــاض، المملكــة العربيــة الســعودية، طريــق العليــا –<br>صنــدوق بريــد رقــم (69290) رمــز بريــدي (11547).                    | شركـة المسـكن الحضـاري للتطويــر العقــاري (وذلــك<br>بموجــب عقــد إدارة وتشــغيل عقــار فندقــي- (لمزيــد مــن<br>التفاصيــل، يرجـــ مراجعــة الفقــرة (أ) مــن المادة (29)<br>مــن هــذه الشروط والأحــكام والمتعلــق بـــ "المعلومــات<br>الأخـــرم")). | رافال اسكوت - الرياض       |
| الريــاض، المملكــة العربيــة الســعودية، حـــي التخــصصي<br>طريــق العليــا – صنــدوق بريــد رقــم (52660) رمــز بريــدي<br>(11573). | شركة سيرا للضيافة (وذلك بموجب عقد إدارة وتشغيل<br>عقــَار فندقــي – (لمزيــد مــن التفاصيــل، يرجـــ مراجعــة<br>الفقــرة (أ) مــن المادة (29) مــن هـــذه الشروط والأحــكام<br>والمتعلــق بـــ "المعلومــات الأخــرى")).                                   | کمفورت إن آند سويتس– جدة   |
| الريــاض، المملكــة العربيــة الســعودية، حــي التخــصصي<br>طريــق العليــا – صنــدوق بريــد رقــم (52660) رمــز بريــدي<br>(11573).  | شركــة سيرا للضيافــة (وذلــك بموجــب عقــد تــأجير عقــار<br>فندقــي – (لمزيـد مـن التفاصيـل، يرجــ مراجعــة الفقـرة<br>(أ) مـن المادة (29) مـن هـذه الشروط والأحـكام والمتعلــق<br>بـــ "المعلومـات الأخـرى")).   | كمفورت إن العليا – الرياض  |
| الريــاض، المملكــة العربيــة الســعودية، حــي التخــصصي<br>طريــق العليـا – صنــدوق بريــد رقــم (52660) رمــز بريــدي<br>(11573).   | شركـة سيرا للضيافـة (وذلـك بموجـب عقـد تـأجير عقـار<br>فندقـي – (لمزيـد مـن التفاصيـل، يرجـب مراجعـة الفقـرة<br>(أ) مـن المادة (29) مـن هـذه الشروط والأحكام والمتعلـق<br>بـــ "المعلومـات الأخـرب")).  | کلاریون مطار جدة – جدة     |

الإنماء للاستشمار مندق الإنماء ربت لقطع التجزئة Alinma Retail REIT Fund alinma investment

#### ب) بيان مهام الشركة التي تتولم إدارة الأملاك، وواجباتها ومسؤولياتها:

بالنسبة لكل من كمفورت إن العليا – الرياض، كلاريـون مطـار جـدة – جـدة، فإنهـا ستكون مؤجـرة بالكامـل بموجـب عقـد تأجير عقـار فندقـي وفقـاً لما هــو وارد في الجـدول الــوارد في الفقـرة (أ) أعلاه، وتتمثـل مهــام وواجبـات ومســؤوليات كل مسـتأجر بموجـب عقـد تـأجير العقـار الفندقـي فـيما يلي:

- 1. إدارة الفندق والإشراف عليه وتشغيله وصيانته من قبل المستأجر.
  - 2. تحديد أسعار الغرف في الفندق والخدمات ذات العلاقة.
- 3. الالتزام بالأنظمة واللوائح ذات العلاقة والمعمول بها في المملكة وعدم مخالفتها.
  - 4. الإشراف على تنفيذ كافة أعمال الصيانة.
  - 5. التعاقد للحصول على أي خدمات يحتاجها الفندق.
- 6. وضع البرامج والخطط الدعائية اللازمة لاستقطاب النزلاء للفندق وتنظيم الحملات التسويقية.

بالنسـبة لـكل مـن فيتــورـي بــالاس - الريــاض، ورافــال اســكوت – الريــاض، وكمفــورت إن آنــد ســويتس– جــدة فإنهــا ســتكون مشــغلة بالكامــل بموجــب عقــد إدارة وتشــغيل عقــار فندقــي وفقــاً لما هـــو وارد في الجــدول الـــوارد في الفقــرة (أ) أعلاه، وتتمثــل مهــام وواجبــات ومســـؤوليات كل مشــغل (مديـــر أملاك) بموجــب عقــد إدارة وتشــغيل عقــار فندقــي فــيما يلي:

- 1. التشغيل والإشراف علم الفندق وصيانته وتقديم كافة الخدمات والأعمال اللازمة لصالح المالك (الصندوق) ونيابة عنه.
  - 2. تزويد المالك بالملخص التشغيلي للفندق.
  - 3. إيداع الحد الأدنب للأداء التشغيلي في حساب الصندوق وفقاً لشروط وأحكام عقد إدارة وتشغيل عقار فندقي.
- 4. سداد فواتير استهلاك الخدمات العامة (الكهرباء، الماء، الهاتف، البلدية، الصرف الصحب وغيرها) ذات العلاقة بالفندق.
  - 5. التجاوب مع استفسارات وشكاوص النزلاء في الفندق واتخاذ الإجراءات اللازمة لمعالجة شكاويهم.
    - 6. تحصيل المبالغ والإيجارات نيابة عن المالك (الصندوق).

### ج) الإفصاح عما إذا كانت الشركة التي تتولم إدارة الأملاك تنوي الاستثمار في وحدات الصندوق وقيمة هذه الاستثمارات:

| طريقة الاشتراك | نسبة ملكية المشترك<br>من الصندوق | قيمة الوحدات<br>(بالريال السعودي) | عدد الوحدات | المشتركين         |
|----------------|----------------------------------|-----------------------------------|-------------|-------------------|
| يننيد          | % 16.92                          | 172,620,000.00                    | 17,262,000  | شركة سيرا للضيافة |
| شنتد           | % 32.94                          | 336,000,000.00                    | 33,600,000  | شركة أشاد(*)      |

<sup>(\*)</sup> تنويه: سيتم رهن وحدات شركة أشاد في الصندوق بقيمة (33,004,650) ريال سعودي بموجب اتفاقية رهن لصالح الصندوق وفقاً لما هـ و متفق عليه بموجب عقد إدارة وتشغيل العقار الفندقي ضماناً لتنفيذ واجبات والترامات وتعهدات وإقرارات وضمانات شركة أشاد بموجب عقد إدارة وتشغيل العقار الفندقي، ويكون هذا الرهن نافذ من تاريخ تسجيله لصالح الصندوق ولمدة سنتين من ذلك التاريخ حتب يتم فكه من قبل الصندوق بموجب موافقة كتابية ومسبقة.

### 19. مراجع الحسابات

### أ. أاسم مراجع الحسابات للصندوق، وعنوانه:

لاسم اللحيد واليحيب محاسبون قانونيون

العنوان جراند تاور ، طريق الملك فهد حي المحمدية ص.ب. 85435 ، الرياض 11691

هاتف: 0119629144

الموقع الالكتروني: info@lyca.com.sa

## ب. مهام ومسؤوليات مراجع الحسابات:

إعـداد القوائــم الماليــة ومراجعتهــا وفقــاً لمعــايير المحاســبة الصــادرة عــن الهيئــة الســعوديـة للمحاســبين القانونــيين، وأحــكام لائحــة صناديــق الاســتثمار العقــاري، وشروط وأحــكام الصنــدوق.

الإنماء للاستثمار مندوق الإنماء ربن لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund alinma investment

## 20. القوائم المالية

تبدأ السنة المالية من ۱ ينايـر حتـى 31 ديسـمبر مـن كل عـام، باسـتثناء السـنة الأولى مـن تأسـيس الصنـدوق، والتـي سـوف تبـدأ فيهـا السـنة الماليـة مـن تاريـخ نقـل الأصـول العقاريـة للصنـدوق وتنتهـي في 31 ديسـمبر 2022م.

يُعِدَّ مديـر الصنـدوق القوائـم الماليـة للصنـدوق، وسـتتم مراجعتهـا بشكل نصـف سـنوي، وتدقيقهـا بشكل سـنوي وفـق المعـايير المحاسبية الصـادرة عـن الهيئـة السـعودية للمحاسبين القانونـيين، ويتـم تدقيـق القوائـم الماليـة بواسـطة مراجـع الحسـابات الخـاص بالصنـدوق، وسـيتم تقديـم القوائـم الماليـة الخاصـة بالصنـدوق إلى مجلـس إدارة الصنـدوق، وتوفيرهـا لمالكي الوحـدات دون مقابـل وذلـك عـن طريـق نشرهـا على الموقـع الإلـكتروني لمديـر الصنـدوق وموقـع السـوق (دون مقابـل) وفقـاً لمتطلبـات لائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـاري.

## 21. تعارض المصالح

قــد يشــارك مديــر الصنــدوق، والشركات التابعــة لــه، ومديــروه، ومســؤولوه، وموظّفـوه وعــملاؤه ومديروهــم ومســؤولوهم وموظفوهــم ووكلائهـم وأعضاء مجلـس إدارة الصنـدوق في اســتثمارات ماليــة أو أعمال مهنيـة أخــرى والتــي قــد يكــون مـن شــأنها أحيانـاً أن تــؤدـي إلى تعــارض في المصالــح مـع الصنــدوق، وإذا واجــه مديــر الصنــدوق أو أي مــن أعضاء مجلـس إدارة الصنــدوق تعارضــاً جوهـريــاً في المصالــح مــع الصنــدوق، فــإن مديــر الصنــدوق ســيفصح عــن ذلــك إفصاحــاً مناســباً في أقــرب وقــت ممكــن.

وسيسعم مديـر الصنـدوق لحـل أي تعـارض مـن هـذا النـوع عبر تطبيـق الإجـراءات المتبعـة مـن مديـر الصنـدوق بشـكل عـادل، بمـا فيــ ذلـك التـزام أعضاء مجلـس إدارة الصنـدوق المرشـحين بالامتنـاع عـن التصويـت علم أي مسـألة تشـتمل علم تعـارض في المصالـح.

كما أن السياسـات والإجـراءات التــي ســوف تتبــع لمعالجــة حـالات تعـارض المصالـح وأي تعـارض محتمـل و/أو فـعلي ســيتم تقديمهــا عنــد طلبهــا دون مقابـل.

### حالات تعارض المصالح:

#### 1- شركة سيرا للضيافة:

سـيتم شراء ثلاثـة أصـول مـن شركـة سيرا للضيافـة وهــي (كمفـورت إن العليـا – الريـاض، كلاريــون مطـار جـدة – كمفـورت إن آنــد سـويتس – جـدة) وسـيكون جـزء مـن ثمـن الشراء وحـدات عينيـة في الصنـدوق، وسـيتم إعـادة تـأجير العقـارات (كمفـورت إن العليـا – الريـاض، كلاريـون مطـار جـدة) على شركـة سيرا للضيافـة بعقـد تـأجير عقـار فندقـي وتمثـل هـذه العقـود 22 % مـن إجمالي عوائـد الصنـدوق المسـتهدفة، وسـيتم تشـغيل أصـل كمفـورت إن آنـد سـويتس – جـدة مـن قبـل شركـة سيرا للضيافـة بعقـد إدارة وتشـغيل عقـار فندقـي.

### 2- شركة أشاد:

سيتم شراء أصل (فيتـور ي بـالاس – الريـاض) من شركـة أشـاد وسـيكون جـزء مـن ثمـن الشراء وحـدات عينيـة في الصندوق، وسـيتم تشـغيل الأصـل مـن قبـل شركـة أشـاد بعقـد إدارة وتشـغيل عقـار فندقي.

سيتم سداد السعي لأصل فيتـوري بـالاس – الريـاض باسـم علي بـن محمـد الـعلي وهـو عضـو مجلـس إدارة في الصنـدوق غير مسـتقل ممثـل عـن ملكيـة شركـة أشـاد.

#### 3- شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري:

سيتم شراء أصل (فنـدق رافـال أسـكوت) مـن قبـل شركـة المسـكن الحضـار ي للتطويـر العقـار ي كما سـيتم تشـغيل الأصـل مـن قبـل شركـة المسـكن الحضـار ي للتطويـر العقـار ي بعقـد إدارة وتشـغيل عقـار فندقـي.

### 22. رفع التقارير لمالكي الوحدات:

يرفـع مديـر الصنـدوق على الموقـع الإلـكتروني لمديـر الصنـدوق وموقـع السـوق تقاريـر لمالكي الوحـدات ويُفصـح عـن المعلومـات التاليـة على الفـور ودون أي تـأخير:

### أ. الإفصاح عن التطورات الجوهرية:

يجب على مديـر الصنـدوق أن يُشعِر الهيئـة ويُفصـح لمالكي الوحـدات من دون تأخير عـن أي تطـورات جوهريـة تندرج في إطار نشاطه، ولا تكـون معرفتهـا متاحــة لعامـة النــاس، وقـد تؤثـر على أصــول الصنـدوق وخصومـه أو في وضعــه المالي أو في المســار العــام، لأعمالــه أو أي تغــيير يكــون لــه تأثير في وضـع الصنـدوق أو يــؤدي لانسـحاب طوعــي لمديــر الصنـدوق مــن منصـب مديــر الصنـدوق، ويمكـن بدرجــة معقولــة أن يــؤدي إلى تـغير في سـعر الوحـدة المدرجــة أو أن يؤثـر تـأثيراً ملحوظـاً في قـدرة الصنـدوق على الوفــاء بالتزاماتــه المتعلقــة بـأدوات الديــن.

### ب. الإفصاح عن أحداث معينة:

يجــب على مديــر الصنــدوق أن يُشــعِر الهيئــة ويُفصــح لمالكي الوحــدات مــن دون تــأخير عــن أي مــن التطــورات الآتيــة (ســواء أكانــت جوهريــة وفقــاً للفقــرة (أ) أعلاه المتعلقــة بـ"الإفصــاح عــن التطــورات الجوهريــة" أعلاه أم لم تكــن):

- 1. أي صفقـة لـشراء أصـل أو بيعـه أو تأجـيره أو رهنـه أو إيجـاره بسـعر يسـاوي أو يزيـد عـلم (10 %) مـن صـافي أصـول الصنـدوق وفقـاً لآخـر قوائـم ماليـة أوليـة مفحوصـة أو قوائـم ماليـة سـنوية مراجعـة، أيهـما أحـدث.
- 2. أي خسائر تساوي أو تزيـد عـلى (10 %) مـن صـافي أصـول الصنـدوق وفقـاً لآخـر قوائـم ماليـة أوليـة مفحوصـة أو قوائـم ماليـة سـنوية مراجعـة، أيهـما أحـدث.
- 3. أي نزاع، بما في ذلك أي دعـوى قضائيـة أو تحكيـم أو وسـاطة إذا كان مبلـغ النزاع أو المطالبـة يسـاوي أو يزيـد عـلى (5 %) مـن صـافي أصـول الصنـدوق وفقـاً لآخـر قوائـم ماليـة أوليـة مفحوصـة أو قوائـم ماليـة سـنويـة مراجعـة، أيهـما أحــدث.
- 4. الزيادة أو النقصان في صافي أصـول الصنـدوق بمـا يسـاوي أو يزيـد عـلى (10 %) وفقـاً لآخـر قوائـم ماليـة أوليـة مفحوصـة أو قوائـم ماليـة سـنوية مراجعـة، أيهـما أحـدث.
  - 5. الزيادة أو النقصان في إجمالي أرباح الصندوق بما يساوي أو يزيد على (10 %) وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
- أي صفقة بين الصندوق وبين طرف ذي علاقة أو أي ترتيب يستثمر بموجبة كلُ مـن الصندوق وطـرف ذي العلاقـة في أي
  مشروع أو أصـل أو يقدم تمويـلاً لـه إذا كانت هـذه الصفقـة أو الترتيب مسـاويـة أو تزيـد عـلـى (1 %) مـن إجـمالي إيـرادات الصندوق
  وفقـاً لآخـر قوائـم ماليـة سـنويـة مراجعـة.
- 7. أي انقطاع في أي مـن النشـاطات الرئيسـة للصنـدوق يسـاوي الأثـر المترتـب عليـه أو يزيـد عـلـى (5 %) مـن إجـمالي إيـرادات الصنـدوق وفقـاً لآخـر قوائـم ماليـة سـنوية مراجعـة.
- اصدار حكم أو قرار أو إعلان أو أمر من محكمة أو جهة قضائية سواء في المرحلة الابتدائية أم الاستئنافية، يمكن أن يؤثر
  سلباً في استغلال الصندوق لأي جـزء مـن أصولـه تزيـد قيمتـه الإجماليـة عـلم (5 %) مـن صـافي أصـول الصنـدوق وفقـاً لآخـر
  قوائـم ماليـة أوليـة مفحوصـة أو قوائـم ماليـة سـنوية مراجعـة، أيهـما أحـدث.
  - 9. أي تغيير مقترح في إجمالي قيمة أصول الصندوق.
- ج. سيزود مديــر الصنــدوق مالـكي وحــدات الصنــدوق بتقاريــر ربــع سـنوية، خــلال مــدة لا تتجــاوز (10) أيــام مــن نهايــة النصــف أو الربــع المعنـــي، وذلــك مــن خــلال موقعــه الإلكــتروني، والموقــع الإلكــتروني للســوق أو أيّ موقــع آخــر متــاح للجمهــور بحســب الضوابــط التــي تحددهــا الهيئــة (حيثـما ينطبــق).
- :. سيتيح مديـر الصنـدوق القوائـم الأوليـة للجمهـور بعـد فحصهـا خـلال مـدة لا تتجـاوز (30) يومـاً مـن نهايـة فـترة القوائـم الماليـة، كـما سـيتيح مديــر الصنـدوق التقاريــر السـنوية (بمـا فيهــا القوائــم الماليــة السـنوية المراجعــة خـلال مـدة لا تتجـاوز (3) أشــهر مــن نهايــة فـترة التقريــر، وذلـك في الأماكـن وبالوسـائل المحـددة في شروط وأحـكام الصنـدوق وفي الموقــع الالكـتروني لمديــر الصنـدوق والموقــع الالكـتروني للســوق "تـداول" أو أي موقــع اخــر متـاح للجمهــور بحســب الضوابـط التــي تحددهــا هيئــة الســوق الماليــة.

## 23. اجتماع مالكي الوحدات:

#### أ. الظروف التي يُدعى فيها إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات:

- 1. يجوز لمدير الصندوق، بناءً على مبادرة منه، الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات، على أن لا يتعارض موضوع الدعوة مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
  - 2. يجب علم مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات في غضون (10) أيام من استلام طلب كتابي من أمين الحفظ.
- 3. يجب على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات في غضون (10) أيام من استلام طلب كتابي من أحد مالكي الوحدات أو أكثر ، الذين يملكون مجتمعين أو منفردين (25 %) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق...

### ب. إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات:

1. تكـون الدعـوة لاجتـماع مالـكي الوحـدات بالإعـلان عـن ذلـك في الموقـع الإلكـتروني لمديـر الصنـدوق والموقـع الإلكـتروني للســوق وأي موقـع آخـر متـاح للجمهــور بحسـب الضوابـط التــي تحددهــا الهيئــة، قبـل عــشرة (10) أيــام عــلى الأقــل مــن الاجتــماع وبمــدة لا تزيــد عــن إحــدى وعشريــن (21) يـومـــأ قبــل الاجتــماع وبمــدد الإعــلان تاريــخ الاجتــماع ومكانــه ووقتــه

الإنماء للاستشمار مندوق الإنماء ربت لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund alinma investment

- وجدول الأعمال الخاص بـه والقرارات المقترحـة، وسـيتم إرسـال نسـخة منـه إلى الهيئـة.
- 2. يجب على مدير الصندوق عند إعداد جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات أن يأخذ في الاعتبار الموضوعات التي يرغب مالكي الوحدات في الاعتبار الموضوعات التي يرغب مالكي الوحدات في إدراجها، ويحق لمالكي الوحدات الذين يملكون (10 %) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق إضافة موضوع أو أكثر إلى جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات، شريطة ألا يتداخل الموضوع المقترح مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- 3. يجـوز لمديـر الصنـدوق تعديـل جـدول أعـمال اجتـماع مالـكي الوحـدات خـلال فـترة الإعـلان المشـار إليهـا في الفقـرة (1) أعـلاه، عـل في الموقـع الإلكـتروني لمديــر الصنـدوق والموقـع الإلكـتروني للســوق وأي موقـع آخــر متــاح للجمهــور بحسـب الضوابط التـي تحددهـا الهيئـة، قبـل عـشرة (10) أيـام عـلـى الأقـل مـن الاجتـماع وبمــدة لا تزيـد عـن إحـدى وعشريـن (21) يومــأ قبـل الاجتـماع.
- 4. في حـال موافقـة مالـكي الوحـدات عـلى أي مـن القـرارات المقترحـة في اجتـماع مالـكي الوحـدات، واسـتلزم ذلـك تعديـل
   هـذه الـشروط والأحـكام، فعـلى مديـر الصنـدوق تعديـل هـذه الـشروط والأحـكام وفقـاً للقـرار الموافـق عليـه.
- 5. لا يكـون اجتـماع مالـكي الوحـدات صحيحـاً إلا إذا حـضره عـدد مـن مالـكي الوحـدات يملكـون مجتمعـين (25 %) عـلـى الأقـل مـن قيمـة وحـدات الصنـدوق.
- إذا لم يستوف النصاب الموضح في الفقرة (5) أعلاه، فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثانٍ بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق وأي موقع آخر متاح للجمهـور بحسب الضوابط التي تحددهـا الهيئـة قبـل موعـد الاجتماع الثاني بمـدة لا تقـل عـن خمسـة (5) أيـام عـلى الأقـل، ويُعـد الاجتماع الثاني صحيحـاً أيـاً كانـت نسبة ملكيـة الوحـدات الممثلـة في الاجتماع.

### ج. طريقة تصويت مالكي الوحدات وحقوق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات:

- 1. يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل له لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.
- 2. \_ يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.
- 3. لا يجوز لمالك الوحدات الكبير التصويت في اجتماع مالكي الوحدات على القرار الـذي يتعلـق بالاسـتحواذ عـلى أصـول عقاريـة تعـود ملكيتهـا أو منفعتهـا إليـه.
- 4. يجـوز عقـد اجتماعـات مالـكي الوحـدات والمشـاركة في مداولاتهـا والتصويـت عـلى قراراتهـا بواسـطة وســائل التقنيــة الحديثــة وفقــاً للضوابـط التــي تضعهـا الهيئــة..

### 24. حقوق مالكي الوحدات:

يحق لمالكي الوحدات ممارسة كافة حقوقهم المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام، بما في ذلك:

- 1. الموافقة على التغيير الأساسي المقترح من خلال قرار صندوق عادي وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقار ي.
- الموافقة على التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق خلال قرار صندوق خاص وفقاً لأحكام لائحة صناديـ الاستثمار العقـاري.
- 3. ممارسة جميع الحقوق المرتبطة بالوحدات بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر حق التصويت في اجتماعات مالكي
   الوحدات.
  - 4. حق حضور اجتماعات مالكي الوحدات.
  - الحصول على التوزيعات حسب هذه الشروط والأحكام.
  - 6. الحصول علم التقارير الدورية والتحديثات بما يتوافق مع لائحة صناديق الاستثمار العقاري وهذه الشروط والأحكام.
    - 7. أي حقوق أخرى تُقرها اللوائح والتعليمات ذات العلاقة.

الإنماء الاستثمار | مندوق الإنماء ربن لقطع التجزئة Alinma Retail REIT Fund | alinma investment

## 25. المعلومات الأخرى:

#### ) العقود والمستندات الأساسية:

- الشروط والأحـكام: تنــص هــذه الشروط والأحـكام على جميــع المعلومــات الضروريــة لتمـكين مــالكي الوحــدات المحتمــلين
   مــن اتخــاذ قــرار مــدروس مبنــي على معلومــات كافيــة بخصــوص الاســتثمار المطــروح عليهــم، كما أن هــذه الشروط والأحـكام
   تحتـــوي على المعلومــات الــواردة في الملحــق رقــم (2) مــن لائحــة صناديــق الاســتثمار العقــاري.
- 2. عقـود شراء الأصـول العقاريـة: تـم إبـرام عقـود شراء (مـع خيـار الشرط) مـع كل بائـع للأصـول العقاريـة لغـرض الاسـتحـواذ علم هـذه الأصـول العقاريـة، والمشروطـة بعــدد مـن الشروط وأهمهـا:
- الحصول على موافقـة الهيئـة على تأسـيس الصنـدوق وطـرح وحداتـه، جمـع المبلـغ المطلـوب للصنـدوق لتشـغيله وإطلاقـه، عـدم وجـود أي أمـر حكومـي أو قضائي أو أمـر حجـز أو أي أمـر آخـر أو قيـود أو موانـع قانونيـة أو تنظيميـة أخـرى مـن شأنها منـع إتمـام نقـل ملكيـة الأصـول العقاريـة.
- 3. اتفاقيــات التمويــل: مــن الممكــن أن يدخــل الصنــدوق و/أو الشركــة ذات الغــرض الخــاص في اتفاقيــة تمويــل متوافــق مــع المعــايير والضوابـط الشرعيــة متوافقــة مـع الشريعــة الإسلاميــة مـع مصرف الإنمــاء أو أي مصرف آخــر، وفقــاً لما هــو موضــح في هـــذه الشروط والأحــكام.
- 4. عقد إدارة وتشغيل عقار فندقي: تم إبرام عقد إدارة وتشغيل عقار فندقي للأصول العقارية (فيتوري بالاس الرياض، وكمفورت إن آند سويتس جدة)
- 5. عقد تأجير عقار فندقي: تـــم إبــرام عقــد تأجير عقار فندقي للأصــول العقاريـــة (رافــال اســكوت الريــاض، وكمفــورت إن
   العليــا الريــاض، وكلاريــون مطــار جـــدة جـــدة).
- 6. اتفاقيـة أمين الحفـظ: تــم إبـرام اتفاقيـة مــع أمين الحفـظ المــُـعين (شركـة نمــو الماليـة للاستشــارات الماليــة) وفقــاً لما هــو موضــح في هــذه موضــح في هــذه الشروط والأحــكام، ليكــون أمين حفــظ الصنــدوق وفقــاً للمهــام والواجبــات المنصــوص عليهــا في هــذه الشروط والأحــكام.
- 7. اتفاقيـة مُراجـع الحسـابات: تـم إبـرام اتفاقيـة مـع مُراجـع الحسـابات المـُـعين (شركـة اللحيـد واليحيــ محاسـبون قانونيـون) وفقـاً لما هــو موضـح في هـذه الشروط والأحـكام، ليكــون مُراجـع الحسـابات للصنـدوق وفقـاً للمهــام والواجبـات المنصــوص عليهــا في هــذه الشروط والأحــكام.
- 8. تــم الحصــول على موافقــة الســادة هيئــة الســوق الماليــة على اســتثناء صنــدوق الإنمــاء ريــت الفندقــي مــن نســبة التركــز المحــددة في المادة الســابعة والأربعــون الفقـرة (و) التــي تنــص على (عنــد تقديــم طلـب الطــرح، يجب ألا تتجــاوز العوائــد مــن أبي مســتأجر مــا نســبته (25 %) مــن إجمالي عوائــد الصنــدوق).

#### ب. مكافحة غسل الأموال:

قد يَلـزم تقديـم وثائـق أو معلومـات أو مستندات إضافيـة التزاما بنظـام مكافحة غسـل الأموال والتحقـق من هوية المستثمرين، عـلماً بـأن هـذه المعلومـات سـتبقـى سريــة، ويحتفـظ مديــر الصنـدوق بالحــق في طلـب مـا يلـزم مـن وثائـق أو معلومـات إضافيــة ويمكـن أن يــؤدـي الفشـل في تقديـم وثائـق إثبـات الهـويــة بمـا يُقنــع مديـر الصنـدوق إلـى رفـض الاشتراك في الصنـدوق.

وبهذا يُقر مالكي الوحدات بأن المبالغ المستخدمة للاشتراك بالصندوق غير ناتجة عن مصادر مشبوهة أو غير مشروعة، وإذا وجد مديـر الصنـدوق سـبباً للاشـتباه في المصـدر القانـوني للأمـوال المرتبطـة بالصفقـات الاسـتثمارية للمسـتثمر، فإنـه ملـزم بإشـعار مسـؤول الإبلاغ عن غسل الأمـوال وتمويـل الإرهـاب لـد م مديـر الصنـدوق والـذي بـدوره سـيقوم بمراجعـة ظـروف الحالـة لتحديـد مسـوغات الاشـتباه، وعليـه سـيقرر الإبلاغ أو عـدم الإبلاغ للجهـة التنظيميـة بالمملكـة المختصـة بمكافحـة غسـل الأمـوال وتمويـل الإرهـاب، كذلـك تجـدر الإشـارة إلى أنـه مـن غير المسـموح لمديـر الصنـدوق بموجـب نظـام مكافحـة غسـل الأمـوال إعلام مـالكي الوحـدات أو تحذيرهـم أو التلميـح لهـم بالعمليـات المشـتبه فيهـا والمبلـغ عنهـا.

#### ج. سرية المعلومات:

تدار أعمال الصندوق بأقص درجات السرية في جميع الأوقات، ولا ينبغي تفسير ذلك بأنه يحد من اطلاع السلطة التنظيمية للصندوق (هيئة السوق المالية) على سجلات الصندوق لأغراض الإشراف النظامي، وسيتم مشاركة المعلومات اللازمة لفتح حساب المستثمر وتنفيذ عملياته والالتزام بالأنظمة المطبقة على الحد اللازم بين مدير الصندوق والأطراف الأخرى المختارة من مدير الصندوق، ويوافق مالك الوحدات أيضاً على أن هذه المعلومات قد يتم مشاركتها مع الجهات الرقابية المختصة.

#### :. وفاة مالكي الوحدات:

إن موافقة المستثمر على هـذه الشروط والأحـكام يعنـي موافقته أن تظـل سـارية المفعـول في حـال وفاتـه أو عجـزه حتى يتقـدم ورثتـه أو مديـري تركتـه أو منفذي وصيتـه أو ممثليـه الشخصيين أو أمنائـه أو خلفائه بالمستندات المطلوبة التـي يحددها مديـر الصنـدوق في حـال كـون مالـك الوحـدات فـرداً، أمـا اذا كان المسـتثمر شخصية اعتباريـة، فـإن هـذه الشروط والأحـكام لـن تنتهــي في حـال حـدوث شيء مما سـبق لأي شريـك أو مسـاهم فيهـا، وعليـه، يحـق لمديـر الصنـدوق تعليــق أي معـاملات تتعلــق بهـذه الشروط والأحـكام لـحين تسـلم مديـر الصنـدوق لأمـر صـادر عـن محكمـة مختصـة أو جهــة مختصـة أو غير ذلـك مـن البيانـات الكافيـة لإثبـات صلاحيـة مـن سـبق ذكرهـم قبـل الـسماح لهـم بالـتصرف في تلـك الوحـدات.

#### ه. إجراءات الشكاوى:

إذا كان لدى المستثمر أي شكوى بالنسبة للصندوق ينبغي عليه إرسالها إلى العنوان التالي:

إدارة العناية بالعميل – شركة الإنماء للاستثمار – رقم التواصل: 8004413333، البريد الالكتروني: info@alinmainvest.com

يحــق للمـشترك إيـداع شـكواه لـدى الهيئــة – إدارة حمايــة المسـتثمرين، كما يحــق للمـشترك إيـداع شـكواه لـدى لجنــة الفصــل في منازعــات الأوراق الماليــة بعــد مضي (90) يــوم عمــل مــن تاريــخ إيــداع الشـكوى لـدى الهيئــة، إلا إذا أخطــرت الهيئــة مقــدم الشـكوى بجــواز إيداعهــا لــدى اللجنــة قبــل انقضــاء هــذه المــدة.

#### و. صحة المعلومات:

يكون المشتركون مسؤولين عن تزويد مديـر الصنـدوق بعناوينهـم البريديـة وأرقـام التواصـل معهـم بمـا في ذلك العناويـن البريديـة الإلكترونيـة الصحيحـة في كافـة الأوقـات وتبليغـه فـوراً بـأي تغـيير في العناويـن. وفي حـال عـدم تزويـد المـشتركين لمديــر الصنـدوق عـدم إرســال البريــد بمــا في ذلــك الإشــعارات المتعلقـة باســتثماراتهم في الصنـدوق فـإن المـشتركين يوافقـون بموجـب هـذا على حمايـة مديــر الصنـدوق وإعفائـه مـن أي مســؤولية والتنازل عـن حقوقهـم أو مطالباتهـم ضـد مديــر الصنـدوق والناشـئة بشـكل مبـاشر أو غير مبـاشر عـن عـدم تزويدهـم بالبيانـات والإشــعارات أو أيــة معلومــات أخــرى تتعلــق بالاســـتثمار أو تلــك التــي تنشــأ عــن عـدم القــدرة على الــرد أو التأكــد مــن صحــة المعلومــات أو تصحيــح أيــة أخطــاء أو أخطــاء مزعومــة في أي مــن الكشــوفات أو الإشــعارات.

### ر. إخلاء مسؤولية:

إن أية معلومات أو سجلات أو إشعارات يقدمها مدير الصندوق ليس المقصود منها تقديم أية نصيحة أو أي تقييم ويجب ألا تعـتبر كتوصيـة لأي مـشترك أو مسـتثمر بـأن يسـتثمر. ولا يقـدم مديـر الصنـدوق أي نصيحــة للمـشترك تتعلــق بالصنـدوق أو بالاسـتثمار فيـه. ويكـون كل مسـتثمر مسـؤولاً عـن القيـام بتحرياتـه المسـتقلة وتقييمــه لملاءة الصنـدوق والاسـتثمار فيــه. كما يــوصي مديـر الصنـدوق كافــة المسـتثمرين المحتمـلين العمــل للحصــول علم المشــورة مــن مستشــار مــالي مســتقل مرخــص لــه.

## 26. متطلبات المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق:

لا ينطبق.

## 27. لجنة الرقابة الشرعية

### أ) أسماء أعضاء لجنة الرقابة الشرعية، ومؤهلاتهم:

إن أعضـاء لجنــة الرقابــة الشرعيــة المعينــة للصنــدوق هــم أعضـاء الهيئــة الشرعيــة المعتمــدون لــد ب شركــة الإنمــاء للاســـتثمار (مديــر الصنــدوق) وهـــم:

### - الشيخ د. محمد بن علي القري – رئيساً للجنة:

أسـتاذ سـابق للاقتصـاد الإسلامــي بجامعــة الملــك عبــد العزيــز بجــدة، والمديــر السـابق لمركــز أبحــاث الاقتصـاد الإسلامــي، في الجامعـة نفســها، حصـل علم درجـة الدكتــوراه في الاقتصـاد مـن جامعــة كاليفورنيـا، وحائــز علم الجائــزة العالميــة في الخدمـات المصرفيـة والماليــة الإسلاميــة مـن البنــك الإسلامـي للتنميـة للعـام 2004، عضـو المجلـس الشرعــي بهيئــة المحاســبة والمراجعــة للمؤسســات الماليــة الإسلاميــة "أيــوفي"، وعضــو في العديــد مـن اللجــان الشرعيــة في عــدد مـن البنــوك والمؤسســات الماليــة المحليــة والدوليــة.

الإنماء للاستثمار مندوق الإنماء ربت لقطع التجزئة Alinma Retail REIT Fund alinma investment

### الشيخ د. يوسف بن عبد الله الشبيلي - عضواً:

أستاذ الفقـه المقـارن بالمعهـد العـالي للقضـاء، حصـل على درجـة الدكتـوراه في الفقـه المقـارن مـن المعهـد العـالي للقضـاء، عضـو المجلـس الشرعـي بهيئـة المحاسبـة والمراجعـة للمؤسسـات الماليـة الإسلاميـة "أيــوفي"، وعضـو في العديـد مـن اللجـان الشرعيـة في عـدد مـن البنـوك والمؤسسـات الماليـة المحليـة والدوليـة.

### الشيخ ياسر بن عبد العزيز المرشدي - عضواً:

الأمين العــام للجنــة الشرعيــة ومديــر عــام قطــاع الشرعيــة بمصرف الإنمــاء، وعضــو لجنــة دراســة المعــايير الشرعيــة في هيئــة المحاســبة والمراجعــة للمؤسســـات الماليــة الإسلاميــة "أيـــوفي"، ويتمتــع بــخبره تزيــد عــن عشريــن عامــاً بمجــال المصرفيـــة الاسلامــــة.

### ب) أدوار لجنة الرقابة الشرعية، ومسؤولياتها:

لجنة الرقابة الشرعية هي المسؤولة على وجه الخصوص عن الأنشطة الآتية:

- 1. دراسـة ومراجعـة شروط وأحـكام الصنـدوق والأهـداف والسياسـات الاسـتثمارية للصنـدوق بالإضافـة إلى أي عقـود يرغـب
   التعامـل بهـا لـضمان تقيـد الصنـدوق بالمعـايير والضوابـط الشرعيـة.
  - 2. تقديم الرأب الشرعب إلم مدير الصندوق فيما يتعلق بالصندوق بشأن التقيد بالمعايير والضوابط الشرعية.
- تحديد معايير ملائمة لاختيار العمليات المتوافقة مع المعايير والضوابط الشرعية والتي يجوز لمدير الصندوق أن يستثمر فيها السيولة المتوفرة للصندوق كاستثمارات قصيرة الأجل وفقاً لما هـ و موضح في هذه الشروط والأحكام.
  - 4. تقديم معايير ملائمة لمدير الصندوق بخصوص استقطاعات التخلص إن وجد.
    - مراقبة الاستثمارات على ضوء المعايير والضوابط الشرعية المحددة.
  - 6. إبداء الرأب الشرعب فيما يتعلق بالتزام الصندوق بالأحكام الشرعية لإدراجها في التقرير السنوب للصندوق.

### ح) أتعاب لحنة الرقابة الشرعية:

تسـتحق لجنــة الرقابــة الشرعيــة أتعابــاً بمبلــغ (50,000) ريــال سـعودي، وتدفــع مرتــان ســنويا ومــن الممكــن ان تدفــع الاتعــاب لشركــة الإنمــاء للاســتثمار في حــال تولــت ســـداد أتعــاب لجنــة المراقبــة الشرعيــة.

### د) المعايير والضوابط الشرعية:

تمـت إجـازة الصنـدوق مـن قبـل لجنـة الرقابـة الشرعيـة وفقـاً للمعـايير والضوابـط الشرعيـة المرفقـة في الملحـق رقـم (1) مـن هـذه الشروط والأحـكام.

### 28. خصائص الوحدات:

تمُثل الوحدات في الصندوق حصة تناسبية في صافي أصول الصندوق، جميعها من فئة واحدة متساوية في الواجبات والحقوق حيث تمثل كل وحدة حُصة مشاعة متساوية في أصول الصندوق.

# 29. تعديل شروط الصندوق وأحكامه

- أ) يجب علم مدير الصندوق الحصول علم موافقة مالكي الوحدات في الصندوق علم التغيير الأساسي المقترح مـن خـلال قـرار صنـدوق عـادي.
- ب) يجـب عـلم، مديـر الصنـدوق الحصـول عـلم، موافقـة مالـكي الوحـدات في الصنـدوق عـلم، التغيـير الأسـاسي المقـترح في تاريـخ اسـتحقاق أو إنهـاء الصنـدوق خـلال قـرار صنـدوق خـاص وفقـاً لأحـكام لائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـاري.
- ج) يجـب عــلم مديــر الصنــدوق بعــد الحصــول عـلم موافقــة مالـكي الوحــدات وفقــاً للفقرتــين (أ) و(ب) أعــلاه الحصــول عــلم موافقــة الهيئــة عــلم التغيــير الأســاسي المقــترح للصنــدوق.
  - د) يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق قبل إجراء أي تغيير أساسي أو غير أساسي.
- ه) يجب علم مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات والإفصاح عن تفاصيل التغييرات الأساسية في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق وأي موقع آخر متاح للجمهـور بحسـب الضوابط التـي تحددهـا الهيئـة قبـل (10) أيـام من سريـان التغيير.
- و) يجب بيــان تفاصيــل التغيــيرات الأساســية في تقاريــر الصنــدوق التــي يعدهــا مديــر الصنــدوق وفقــاً لأحــكام لائحــة صناديـــق الاســـتثمار العقــاري.

- ز) جب عـلم مديــر الصنــدوق إشــعار مالــكم الوحــدات والإفصــاح عــن تفاصيــل أي تغيــيرات غــير أساســية في موقعــه الإلكــترونمي والموقـع الإلكــتروني للســوق وأي موقـع آخـر متــاح للجمهــور بحسـب الضوابـط التــي تحددهــا الهيئــة قبـل (10) أيــام مــن سريــان التغيــير .
- ح) يجب بيـان تفاصيـل التغيـيرات غـير الأساسـية في تقاريـر الصنـدوق التـي يعدهـا مديـر الصنـدوق وفقـاً لأحـكام لائحـة صناديـق الاســتثمار العقـاري.

## 30. إقرارات مدير الصندوق:

إضافة إلى الإقرارات الـواردة في هـذه الشروط والأحـكام يقـر مديـر الصنـدوق (كما في تاريـخ إعـداد هـذه الشروط والأحـكام) بمـا يلي وذلـك وفقـاً لمتطلبـات الملحـق رقـم (10) مـن لائحـة صناديـق الاسـتثمار العقاري:

- أ) ـــ يُقــر مديــر الصنــدوق أن شروط وأحــكام صنــدوق الإنمـاء ريــت الفندقــي قــد أعــدت وفقــاً للائحــة صناديــق الاســـتثمار العقــاري الصــادرة عــن هيئــة الســـوق الماليــة.
- ب) يُقـر مديـر الصنـدوق، بعـد أن أجـرى التحريــات المعقولــة كافــة، وبحســب علمــه واعتقــاده، أنــه لا توجـد أي وقائــع أخــرى يمكــن أن يــؤدي عــدم تضمينهــا في هــذه الوثيقــة إلى جعــل أي إفــادة واردة فيهــا مضللــة. ولا تتحمــل هيئــة الســوق الماليــة وشركــة الســـوق الماليــة السـعوديـة أي مســؤوليـة عــن محتــوى هــذه الــشروط والأحــكام.
- ج) يُقـر مديـر الصنـدوق بخلـو الأصـول العقاريـة مـن أي مخالفـات نظاميـة تمنـع أو قـد تتسـبب في عـدم الاسـتفادة مـن الأصـول العقاريـة أو تشـغيلها، وكذلـك عـلم سلامة الأصـول العقاريـة المسـتهدفة فنيـاً وخلوّهـا مـن أي خلـل أو عيوب هندسـية رئيسـية قـد تمنـع أو قـد تتسـبب بدورهـا في إجـراء إصلاحــات وتغيـيرات رئيسـية مكلفـة.
  - د) كذلك يُقر مدير الصندوق بعدم وجود تعارض مصالح مباشر/غير مباشر غير ما هو مفصح عنه بين أي من الآتي:
    - 1. مدير الصندوق.
    - 2. مدير/مديري العقارات المرتبطة بالصندوق.
      - 3. مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
    - 4. مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها (10 %) أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.
      - 5. المقيم المعتمد.
- ه) يُقـر مديــر الصنــدوق بقيامــه بالعنايــة اللازمــة للتأكــد مــن عــدم وجــود تعــارض مصالــح مباشر/غــير مبــاشر بــين بائعـــي الأصـــول العقاريــة للصنــدوق والمقيمــين المعتمديــن.
- و) يُقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يخضعـوا لأي دعـاوص إفـلاس أو إعسـار أو إجـراءات إفـلاس أو تصفيـة، ولم يسـبق لهــم ارتـكاب أي أعـمال احتياليـة أو مخلّـة بالـشرف أو تنطــوي عـلص الغــش، ولم يسـبق لهــم ارتـكاب أي مخالفـة تنطــوي عـلم احتيـال أو تـصرف مخـلّ بالنزاهـة والأمانـة، وأنهــم يتمتعــون بالمهــارات والخـبرات اللازمــة التــي تؤهـلهــم ليكونــوا أعضــاء بمجلـس إدارة الصنــدوق.
- ز) يُقـر مديـر الصنـدوق بـأن الأعضـاء المسـتقلين ينطبـق عليهـم تعريـف "عضـو مجلـس إدارة صنـدوق مسـتقل" الــوارد في قائمـة المصطلحــات المسـتخدمة في لــوائــح هيئــة الســـوق الماليــة وقواعدهــا، وســينطبق ذلــك عــلــ أي عضــو مســتقل يعينــه مديــر الصنــدوق خــلال مــدة الصنــدوق.
- ح) يُقر مدير الصندوق بأنـه لا توجد أي نشـاطات عمـل أو مصلحـة أخـر ى مهمّـة لأعضاء مجلـس إدارة مديـر الصنـدوق "شركـة الإنمـاء للاسـتثمار " يحتمـل تعارضهـا مـع مصالـح الصندوق.
- ط) يُقر مدير الصندوق أنـه لا توجـد حـالات لتعـارض في المصالـح والتـي مـن شـأنها أن تؤثـر في أداء مديـر الصنـدوق لواجباتـه تجـاه الصنـدوق.
- ي) يُقـر مديـر الصنـدوق بأنـه لا توجـد أي رسـوم أخـرى غـير الرسـوم المذكـورة في جـدول الرسـوم والأتعـاب المذكـور في المـادة (15) مـن هـذه الـشروط والأحـكام.
- ك) يُقر مديـر الصنـدوق أن الصنـدوق لـن يـدرج إلا عنـد إتمـام عمليـة نقـل ملكيـة الأصـول العقاريـة لصالـح الصنـدوق أو نقـل منفعتــه، وفي حــال عــدم إكمال ذلـك بعــد اكـتمال فترة الطـرح الموضحــة في المادة (11) مــن هــذه الشروط والأحــكام، ستُرد كامــل مبالــغ الاشتراك للمــشتركين.

الإنماء للاستثمار مندوق الإنماء ربت لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund alinma investment

- ل) يُقر مديـر الصنـدوق بأنـه لا يجــوز لأي عضــو مــن أعضـاء مجلــس الإدارة أن يكــون لــه مصلحــة مبـاشرة أو غير مبـاشرة في الأعمال والعقــود التــي تتــم لحســاب الصنــدوق.
- م) يُقـر مديــر الصنــدوق بأنــه قــد أفصــح عــن جميــع العقــود والاتفاقيــات التــي لهــا علاقــة بالصنــدوق والتــي قــد تؤثــر في قــرارات المســتثمرين في الاشتراك أو التـداول في الصنــدوق في هــذه الشروط والأحـكام، وأنــه لا توجـد عقــود واتفاقيــات غير مــا ذُكــر في هــذه الشروط والأحــكام.
- ن) يُقر مديـر الصنـدوق بأنـه يحـق لمالكي الوحـدات التصويـت على المسـائل التـي تُطـرَح عليهـم في اجتماعـات مـالكي الوحـدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتـم الحصـول على موافقة أغلبيـة مـالكي الوحـدات الذيـن يملكـون مـا نسـبته أكثر مـن (50 %) أو أكثر مـن (75 %) (حيثما ينطبـق) مـن مجمـوع الوحـدات الحـاضر ملاكهـا، فـيما يتعلـق بإجـراء أي تغـيير أسـاسي على الصنـدوق، ويشـمل التغـيير الأسـاسي مـا بلي:
  - 1. التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.
  - 2. التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري علم مالكي الوحدات أو علم حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.
    - 3. التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
    - 4. الانسحاب الطوعب لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
    - 5. أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق.
      - 6. التغيير الذي يزيد بشكل جوهري إجمالي المدفوعات التي تسدد من أصول الصندوق.
        - 7. التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق.
      - 8. زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
        - 9. أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.
- س) يُقر مدير المندوق بأنه سيتخذ جميع الخطـوات اللازمـة لمصلحـة مـالكي الوحـدات وذلـك بحسب علمـه واعتقـاده مـع الحـرص الواجـب والمعقـول، وسـيعمل مديـر المنـدوق والمديـرون والمسـؤولين والموظـفين والـوكلاء والمستشـارون التابعـون لـه، والشركات التابعـة وأمين الحفـظ والمستشـار الشرعـي ومجلـس إدارة الصنـدوق، علم بـذل الحـرص والجهـد المعقـول والـتصرف بحسـن نيـة، في سـبيل تحقيـق مصالـح مـالكي الوحـدات، إلا أنـه قـد يتعـرض الصنـدوق لخسـارة بـأي شـكل مـن الأشـكال بسـبب القيـام بـأي تصرّف غير متعمـد يصـدر عـن أي مـن الأطـراف المذكـورة فـيما يتعلـق بقيامهـم بـإدارة شـؤون الصنـدوق، فعندهـا لا يتحمـل هـؤلاء الأطـراف مسـؤولية عـن تلـك الخسـارة بشرط أن يكـون قـد تصرّف بحسـن نيّـة ويثبُـت حسـن النيـة في حـال عـدم وجـود أي تصرف أو قـرار أو مـراسلات تـدل علم علـم مسـبقٍ بالنتائـج السـلبية للقيـام بذلـك الـتصرف وبشـكل يُعتقـد أنـه يخـدم مصالـح الصنـدوق بالشـكل الأمـُـل، وأن يكـون الـتصرّف لا ينطـوي علم الإهمال الفـادح أو الاحتيـال أو سـوء الـتصرّف المتعمّـد.
- ع) يُقـرّ مديــر الصنــدوق أنــه قــد بينّ للمقيّــم المعتمــد أن نطــاق العمــل على تقاريــر التقييــم يجــب أن يكــون ملائمــاً لغــرض طلــب مديـر الصنــدوق وصالحـاً للاســتخدام بغــرض طرحــه طرحـاً عامـاً وتضـمين القيمــة الإيجاريــة الســوقية إذا كانــت مختلفــة عــن القيمــة الإيجاريــة التعاقديــة في عقــود إيجــارات الأصــول العقاريـــة.

## 31. النظام المطبق

تخضع هذه الشروط والأحكام، وتُفسر وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

إن الصنـدوق ومديـر الصنـدوق خاضعـان لنظـام السـوق الماليـة ولوائحـه التنفيذيـة والأنظمـة واللوائـح الأخـرِص ذات العلاقـة المطبقـة في المملكــة العربيــة السـعودية، وأن الجهــة القضائيــة المختصـة بالنظــر في أي نــزاع ناشـــث مــن أو عــن الاســتثمار في صناديــق الاســتثمار العقاريــة المتداولــة هــي لجنــة الفصــل في منازعـات الأوراق الماليــة.

## 32. إقرار من مالك الوحدات:

لقـد قمت/قمنــا بــالاطلاع على شروط وأحــكام الصنــدوق الخاصــة بالصنــدوق والموافقــة على خصائــص الوحــدات التــي اشتركــت/ اشتركنا فيهـــا.

الاسم:

التوقيع: التاريخ:

وبالله التوفيق وصلب الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلَّم.

الإنماء للاستشمار مندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund alinma investment

### الملحق رقم (1)

### المعايير والضوابط الشرعية

تمت إجازة الصندوق من قبل لجنة الرقابة الشرعية وفقاً للمعايير والضوابط الشرعية الآتية:

- 1. يستثمر الصندوق أمواله في شراء وتشغيل الأصول العقارية المباحة شرعاً.
- 2. يستثمر الصندوق مبالغ السيولة المتاحة وغير المستخدمة في عمليات قصيرة الأجل متوافقة مع المعايير والضوابط الشرعية.
  - 3. عند اللجوء إلم تمويل من أجل عمليات وتشغيل الصندوق يكون هذا التمويل مشروعاً ويدار بطريقة مباحة شرعاً.
    - 4. لا يسمح بتداول وحدات الصندوق إلا بعد بدء نشاط الصندوق.

### الملحق رقم (2)

## ملاك الشركات المالكة للأصول العقارية

| نسبة الملكية (%) | اسم الشريك/المساهم                | المالك الحالي     | العقار (الأصل العقاري)   |
|------------------|-----------------------------------|-------------------|--|
| % 95             | مرم مع القابلية                   |                   | العقار الأول (الأصل العقاري الأول) –<br>فندق كمفورت إن آند سويتس |
| % 95             | مجموعة سيرا القابضة               | شركة سيرا للضيافة | العقار الثاني (الأصل العقاري الثاني) –<br>فندق كمفورت إن العليا  |
| % 5              | شركة عطلات سيرا للسفر<br>والسياحة |                   | العقار الثالث (الأصل العقاري الثالث) –<br>فندق كلاريون مطار جدة  |

| نسبة الملكية (%) | اسم الشريك/المساهم     | المالك الحالي | العقار (الأصل العقاري)                                      |
|------------------|------------------------|---------------|---|
| 80%              | لطيفة عبدالرحمن العيسب |               | العقار الرابع (الأصل العقاري الرابع) –                      |
| 16%              | مهند محمد العلي        | شركة أشاد     | فندق فيتور  بالاس   |
| 4%               | بدر محمد العلي         |               | العقار الرابع (الأصل العقاري الرابع) –<br>فندق فيتوري بالاس |

| نسبة الملكية (%) | اسم الشريك/المساهم                | المالك الحالي               | العقار (الأصل العقاري)       |
|------------------|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| 80%              | شركة رافال للتطوير العقاري        | شركة المسكن الحضاري للتطوير | العقار الخامس (الأصل العقاري |
| 20%              | شركة عبدالقادر المهيدب<br>واولاده | العقارب                     | الخامس) – فندق رافال اسكوت   |

### الملحق رقم (3)

### خطاب صادر عن مدير الصندوق



### الملحق رقم (4)

### خطاب المستشار القانوني



التاریخ: ۱۱/۱-۱/۱۱۸ الموافق: ۲۰۲۲/۰۶/۱۱ السادة هیئة السوق السائیة الریاض – المملكة العربیة السعودییة

#### السلام عليكم ورهمة الله وبركاته وبحء

بصفتا مستداراً فانونياً تشركة الإنداء للاستثمار (معير الصفعوق) فيما يفس طلب مدير المستنوق طرح وهدات مستنوق الإنداء ريت الفنفي- مستنوق استثمار عقاري مثناول منوافق مع الضوابط والمعابير الشرعية (إنعت التأسيس) (الصطفوق) وإدراجها في السوق الدائية السعودية (تناول) (الصوق).

نشير إلى الشروط والأحكام المعدة بغصوص الصندوق لطرح (٥١،١٠٠٠) وهذه بقيمة اسبية تبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية الوحدة وبعبلغ إجعالي يبلغ (٥١٠،١٠١٠) ريال سعودي والتي نشكل ما نسبته (٥٠٠) من هجم الصندوق والتي يبلغ (١٠٠٠-٢٠،١٠) ريال سعودي، وبصفة خاصة فيما يتمثق بطلب طرح وهدات مسنوق استثمار عقاري متداول والراجها في السوق العقم إلى هيئة السوق الدائية (الهيئة)، وجول متطلبات نظام السوق الدائية واللحة مسنادق الاستثمار العقاري، ورصفة خاصة، فقد الامنا العشورة إلى مدير الصندوق حول المنطبات التي يجب أن تنتمل عليها الأقسام القانوينة من الشروط والأمكام، وجول استهاد الأسول اليميع المتطلبات النظامية وسلامة مسكوك نلك الأصول محل الاستحواد وفي هذا المصوص، فعنا بإجراد دراسة وتحربات إضافية نرى أنها مائمة في نلك الطروف، وأجربنا كلك دراسة رسمية للعالمة الدونية اللازمة القانونية المهادية اللازمة القانونية

وبهذه الصفة الإستتارية، نؤكد أننا لا نخر عن أي مسألة جوهرية نشكل إخلاقاً من قبل منير الصندوق بالتؤاماته لمتطلبات نظام الدوق الدائية أو بالشروط الدفورصنة بموجب لائمة مستاديق الاستثمار الدفاري بالندية إلى طلب طرح وجدات مستوق استثمار عقاري متناول وإدراجها، بما في ذلك المتطلبات المنطقة بمحتوى الشروط والأحكام كما هي في ناريخ هذا الشطاب.

#### وتأبلوا وافر التحية والثانير ...

شركة خالد نصار وشريكه المحاداة والإستشارات القانونية

المعامى/ معدد بن أهد النافع - شريك

No.

OĞESJÜ Ç JESI AZA KHALID NASSAR & PARTNERS

License no. 139/34. Brook infollings legis/he recol Guotee Surves Park, Him Floor, Office 1808, workle: +Floo 182 888 222, P.O. 80X 2444, Zp. Code: 23811-7332

الإنماء للاستثمار alinma investment شراكية مثميرة مرخصة من هيئة السوق المالية برقم، 77-1918