



المحترمين

السادة/ مالكي الوحدات
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

اسم الصندوق: صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة		
تفاصيل التغيير الغير أساسي		
دليل الصندوق		
		شركة الإنماء المالية برج العنود الثاني، الدور 20 طريق الملك فهد ص. ب. 55560، الرياض 11544 هاتف: +96612185999 فاكس: +966112185900 المملكة العربية السعودية www.alinmacapital.com
		شركة نمو المالية للاستشارات المالية حي المعذر الشمالي، طريق العروبة ص.ب 7795 الرياض 12334 هاتف: +966114942444 فاكس: +966114944266 المملكة العربية السعودية www.nomwcapital.com.sa
		شركة اللحد واليحيى محاسبون قانونيون حي العليا، طريق الملك فهد صندوق بريد 92350 الرياض 11691 هاتف: +966114419269 المملكة العربية السعودية www.lyca.com.sa
		شركة عبدالرحمن سليمان الغصن للمحاماة حي التعاون-طريق عثمان بن عفان الرياض 12476 المملكة العربية السعودية البريد الالكتروني: a@alghusn.sa

شركة النخبة للتقييم العقاري

حي المصيف

الرياض3554

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 11 471 1999

www.elite-co.net

شركة النخبة

للتقييم العقاري

9. ملخص الاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه

ج. بيان تفصيلي عن الأصول المراد تملكها*

*تجدر الإشارة الى الأصول الواردة في شروط واحكام الصندوق تمثل المحفظة المبدئية التي تأسس عليها الصندوق، ويمكن الاطلاع على الأصول التي استحوذ عليها الصندوق بعد الادراج من خلال التقارير الدورية للصندوق.

د. معلومات العقارات:

العقار الأول : المكان مول – محافظة حفر الباطن

مساحة الأرض	حوالي 127,00 متر مربع
مساحة البناء	حوالي 74,975 متر مربع

العقار الثالث : المكان مول – مدينة تبوك

مساحة الأرض	حوالي 21,428 متر مربع
مساحة البناء	حوالي 25,571 متر مربع

د. معلومات العقارات:

العقار الثاني: المكان مول – مدينة الرياض (تم بيعه)

مساحة الأرض	حوالي 37,293 متر مربع
مساحة البناء	حوالي 43,178 متر مربع شاملة مساحة القبو .

•صكوك الملكية:

الأصل	تسلسل الصك	تاريخه
المكان مول- مدينة الرياض (تم بيعه)	293523006267	1444/06/02هـ

10. مخاطر الاستثمار في الصندوق	
• مخاطر التداول بسعر أقل من القيمة السوقية قد يتعرض تداول الوحدات لعوامل تؤدي إلى حدوث تقلبات في قيمتها منها العوامل التي قد تؤثر سلباً على أسواق الأسهم المحلية والعالمية والظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل واتجاهات المستثمرين والظروف الاقتصادية العامة وعمليات البيع الكبيرة لوحدات الصندوق. وبناءً عليه، فإن شراء الوحدات ملائم فقط للمستثمرين الذين يمكنهم تحمل المخاطر المرتبطة بهذه الاستثمارات لا سيما وأن ذلك قد يؤدي إلى صعوبة تخارج المستثمر من الصندوق أو تخارجه بقيمة أقل من القيمة العادلة لوحدات الصندوق.	• مخاطر إمكانية خضوع الصندوق لبعض التكاليف الثابتة التي لن تنخفض مع انخفاض الإيرادات قد تنخفض الإيرادات والدخل التشغيلي الذي سيرد إلى الصندوق نتيجة للتغيرات السلبية المختلفة التي تؤثر على الأصول العقارية أو المستأجرين لدى الصندوق. وتجدد الإشارة إلى أن بعض النفقات الرئيسية للصندوق بما في ذلك تكاليف الصيانة والتكاليف التشغيلية للأصول العقارية لن تنخفض تبعاً لانخفاض الإيرادات. وبالتالي، إذا انخفضت الإيرادات والدخل التشغيلي بينما ظلت التكاليف كما هي، فإن إيرادات الصندوق والأموال المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات قد تنخفض أو تنعدم.
12. تداول وحدات الصندوق	
أ. طريقة تداول الوحدات في الصندوق يتم تداول وحدات الصندوق من خلال السوق الرئيسية للاسهم السعودي (تاسي) دون الحاجة إلى الرجوع لمدير الصندوق، ولذلك فيُعد شراء مالكي الوحدات لأي وحدة من وحدات الصندوق بمثابة إقرار بالاطلاع والموافقة على شروط وأحكام الصندوق، وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.	
15. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة	

3. أتعاب مستحقة لمدير الصندوق من أصول الصندوق مقابل الإدارة				
رسوم إدارة الصندوق		تحتسب رسوم الإدارة على أساس 0,75% سنوياً من صافي حسب الأقل من القيمة العادلة أو (قيمة أصول الصندوق الدفترية)، وعلى أن لا تتجاوز أتعاب الإدارة 12% من صافي الدخل من العمليات وتحتسب بناء على أداء كل سنة على حدى، ويكون احتساب رسوم الإدارة ودفعها لمدير الصندوق بشكل ربع سنوي.		
صافي الدخل من العمليات=صافي الدخل ± أرباح/خسائر بيع الأصول +المصاريف غير النقدية المصاريف غير النقدية مثل الاستهلاك والاطفاء والمخصصات التي لا يكون لها أثر نقدي على الصندوق.				
رسوم الحفظ		4. مقابل الخدمات المقدمة من أمين الحفظ		
		رسوم الحفظ هي 100,000 ريال سعودي سنوياً، وتدفع بشكل سنوي (وهي تمثل 0.01% من حجم الصندوق المستهدف وقد تختلف النسبة حسب إجمالي أصول الصندوق المدارة).		
أتعاب مراجع الحسابات		5. مقابل الخدمات المقدمة من مراجع الحسابات		
		يدفع الصندوق لمراجع الحسابات أتعاباً سنوية لا تتجاوز 70,000 ريال سعودي والتي قد تتغير من وقت لآخر بحيث يتم الإفصاح عن ذلك التغيير في التقارير المقدمة لمالكي الوحدات (تمثل الرسوم ما نسبته 0.006% من حجم الصندوق المستهدف وقد تختلف النسبة حسب إجمالي أصول الصندوق المدارة).		
رسوم الترتيب		6. العمولات الناتجة عن التمويل		
		بالإضافة إلى مصاريف التمويل، يتحمل الصندوق رسوم ترتيب بحد أقصى 1% من صافي قيمة التمويل الذي سيحصل عليه الصندوق والتي يتم سدادها لمدير الصندوق وذلك مقابل قيامه بترتيب تمويلات متوافقة مع الضوابط الشرعية للصندوق.		
طريقة حساب الرسوم بتاريخ هذه الشروط والأحكام:				
نوع الرسم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض (ريال سعودي)	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسوم
رسوم إدارة الصندوق	0,75%	-	تحتسب بشكل ربع سنوي من صافي	تدفع ربع سنوياً



		قيمة أصول الصندوق (صافي قيمة الأصول × النسبة المئوية) على أن لا تتجاوز أتعاب الإدارة 12% من صافي الدخل من العمليات			
	تدفع سنوياً	تحسب بشكل ربع سنوي، من خلال تقسيم الرسوم تناسيباً على عدد أيام السنة	100,000	-	رسوم الحفظ

الصيغة المقترحة

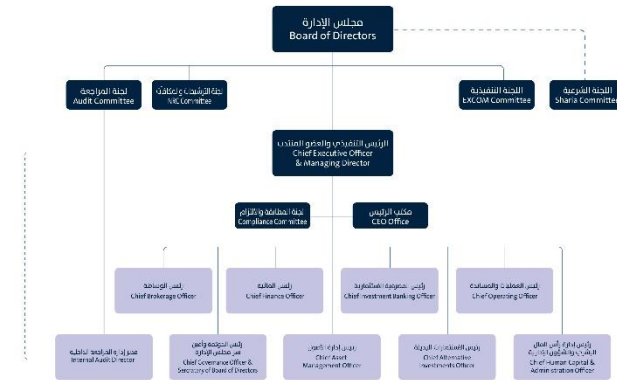
الأصل	تفاصيل التأمين	تغطية التأمين
المكان مول – محافظة حفر الباطن	تغطية ضد المخاطر الرئيسية والمسؤولية العامة حسب بوليصة التأمين والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: -المبنى - المبردات وأنظمة التبريد - المعدات وأنظمة الحريق-خسائر الإيرادات -الطرف الثالث مدة اللغطية التأمينية: من 2025/02/04 الى 2026/02/03	213,000,000 ريال سعودي
المكان مول -مدينة الرياض (تم البيع)	(تم البيع)	(تم البيع)
المكان مول – محافظة الدوادمي	تغطية ضد المخاطر الرئيسية والمسؤولية العامة حسب بوليصة التأمين والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: -المبنى - المبردات وأنظمة التبريد - المعدات وأنظمة الحريق -خسائر الإيرادات -الطرف الثالث مدة اللغطية التأمينية: من 2025/02/04 الى 2026/02/03	108,000,000 ريال سعودي
المكان مول – مدينة تبوك	تغطية ضد المخاطر الرئيسية والمسؤولية العامة حسب بوليصة التأمين والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: -المبنى - المبردات وأنظمة التبريد - المعدات وأنظمة الحريق -خسائر الإيرادات -الطرف الثالث مدة اللغطية التأمينية: من 2025/02/04 الى 2026/02/03	99,454,000 ريال سعودي

الصيغة المقترحة

اسم الصندوق	نوع الصندوق	الأستاذ / مائل / بايدي	الأستاذ/ مائل / بايدي	المهندس / سماعيل / الوكيل	الأستاذ/ محمد / العيسى	الأستاذ/ حليم / حكيم	الأستاذ/ مائل / حليم
صندوق الإيلاء العقاري	فرض خاص	عمو غير مسئول	عمو مسئول	عمو مسئول	.....	.....	.....
صندوق اياحة مكة المقدسية	فرض خاص	عمو غير مسئول	عمو مسئول	عمو مسئول	.....	.....	.....
صندوق الإيلاء الترابيا العقاري	فرض خاص	عمو غير مسئول	عمو مسئول	عمو مسئول	.....	.....	.....
صندوق الميراثان التوجيضي	فرض خاص	عمو غير مسئول	عمو مسئول	.....	.....	.....	.....
صندوق خاتمة سمو العقاري	فرض خاص	عمو غير مسئول	عمو مسئول	.....	.....	.....	.....
صندوق الإيلاء مراكب الوالدي	فرض خاص	عمو غير مسئول	عمو مسئول	.....	.....	.....	.....
صندوق منطقة الإيلاء التوجيضي	فرض خاص	عمو غير مسئول	عمو مسئول	عمو مسئول	.....	.....	عمو مسئول
صندوق الإيلاء مكة للتطوير الأول	فرض خاص	عمو غير مسئول	عمو مسئول	.....	.....	.....	.....
صندوق الإيلاء مكة للتطوير الثاني	فرض خاص	عمو غير مسئول	عمو مسئول	عمو غير مسئول	.....	.....	.....
صندوق الإيلاء المحمدية العقاري	فرض خاص	عمو غير مسئول	عمو مسئول	عمو غير مسئول	.....	.....	.....
صندوق مجمع الإيلاء التوجيضي	فرض خاص	عمو غير مسئول	عمو مسئول	عمو غير مسئول	.....	.....	.....
صندوق الإيلاء رايح فبو	فرض خاص	عمو غير مسئول	عمو مسئول	.....	.....	.....	.....
صندوق الإيلاء ريدك الوضحي	فرض خاص	عمو غير مسئول	عمو مسئول	.....	.....	.....	.....
صندوق الإيلاء عالية الوضحي	فرض عام	عمو غير مسئول	عمو مسئول	.....	.....	.....	.....
صندوق رايح الرياش الوضحي	فرض عام	عمو غير مسئول	عمو مسئول	.....	.....	.....	.....
صندوق رايح الأيتام الوضحي	فرض عام	عمو غير مسئول	عمو مسئول	.....	.....	.....	.....
صندوق الإيلاء المتواضع محمد لأموال التوريات الشريفة	فرض عام	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق الإيلاء السيولة بالرائل السعودي	فرض عام	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق الإيلاء لأشجع السعودية	فرض عام	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق الإيلاء لإصداران الأوليه	فرض عام	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق الإيلاء الجزية الأول	فرض خاص	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق الإيلاء العادل لعنوك الحكومه السعودية	فرض عام	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق الأستاذ علي طه أحد والعمره	فرض خاص	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق الإيلاء الوضحي لمصادر الشرف	فرض عام	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق الإيلاء خاتمة الرياش العقاري	فرض خاص	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق الأيلاء الخاص بأشجع	فرض خاص	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق العالي الخاص	فرض خاص	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق وأحة الإيلاء العقاري	فرض خاص	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق خاتمة العقاري	فرض خاص	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق الإيلاء وادي العدا	فرض خاص	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق الإيلاء للبرص الصرة لندل	فرض خاص	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق الإيلاء الصدية العقاري	فرض خاص	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق الإيلاء المحمدية العقاري	فرض خاص	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق الأيلاء العالي الخاص	فرض خاص	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق الأيلاء الخاتمة العقاري	فرض خاص	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق الإيلاء المكسي	فرض خاص	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق الإيلاء ريدك المقدسي	فرض عام	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق الأيلاء الجزية للمركبات	فرض خاص	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق الأيلاء الجديد العقاري	فرض خاص	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق الأيلاء الخاتمة بالرائل السعودي	فرض عام	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق الأيلاء الأصعب الأسواق الناشئة	فرض عام	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق الأيلاء الصدية العقاري	فرض خاص	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق الأيلاء الصدية العقاري	فرض خاص	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق اياح الإيلاء التوجيضي	فرض خاص	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق الأيلاء جزل العقاري	فرض خاص	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق الأيلاء نصياح	فرض خاص	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق العريق الوضحي	فرض خاص	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق جامعة الملك خالد الوضحي	فرض عام	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....
صندوق الأيلاء الأستاذي الوضحي	فرض عام	عمو غير مسئول	.....	.....	.....	.....	.....

الصيغة المقترحة

2- هيكل مدير الصندوق وإدارة الأصول



إجمالي قيمة الأصول تحت الإدارة	90,103 مليون ريال سعودي تقريباً
عدد الصناديق العامة	16 صندوق
حجم الصناديق العامة	2,988 مليون ريال سعودي تقريباً
عدد موظفي إدارة الأصول والاستثمارات البديلة	55 موظف



29. المعلومات الأخرى
الصيغة المقترحة
ج) إجراءات الشكاوى: إذا كان لدى المستثمر أي شكوى بالنسبة للصندوق ينبغي عليه إرسالها إلى العنوان التالي: إدارة العناية بالعميل - شركة الإنماء المالية - رقم التواصل: 8004413333، البريد الإلكتروني: info@alinmacapital.com يحق للمشارك إيداع شكواه لدى الهيئة - إدارة حماية المستثمرين، كما يحق للمشارك إيداع شكواه لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بعد مضي (90) يوم عمل من تاريخ إيداع الشكوى لدى الهيئة، إلا إذا أخطرت الهيئة مقدم الشكوى بجواز إيداعها لدى اللجنة قبل انقضاء هذه المدة.
32. تعديل شروط الصندوق وأحكامه
الصيغة المقترحة
ج. إقرارات مدير الصندوق 2. يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى التحريات المعقولة كافة، وبحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية وشركة تداول السعودية أي مسؤولية عن محتوى هذه الشروط والأحكام.

وتقبلوا وافر التحية والتقدير،