

صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافـق مـع المعايـير والضوابـط الشرعيــة

> الشروط والأحكام Terms & Conditions

مدير الصندوق شركة الإنماء للاستثمار





1,180,000,000 ريال سعودي	حجم الصندوق
35,400,000 وحدة	عدد الوحدات المطروحة
354,000,000 ريال سعودي	إجمالي قيمة الوحدات المطروحة
30%	نسبته الوحدات من حجم الصندوق

إخلاء مسؤولية هيئة السوق المالية

لا تعطـي هيئـة السـوق الماليـة أي تأكيـد يتعلـق بدقـة هـذا المسـتند أو اكتمالـه وتـخلي الهيئـة نفسـها مـن أيّ مسـؤولية أو أيّ خسـارة تنتـج عما ورد هـذا المسـتند أو الاعـتماد علم أيّ جـزء منـه. ويجـب علم الراغـبين في الاشتراك في وحـدات الصنـدوق المطروحـة بموجـب هـذا المسـتند تحـري مـدم صحـة المعلومـات المتعلقـة بالوحـدات محـل الطـرح. وفي حـال تعـذر فهـم محتويـات هـذا المسـتند يجـب عليهـم الأخـذ بمشـورة مستشـار مـالي مُرخّـص لـه، كما تجـدر الإشـارة الم ضرورة قـراءة الشروط والأحـكام والمسـتندات الأخـر م لصنـدوق الاسـتثمار العمّـاري المتـداول.

تـم اعـتماد صنـدوق الإنمـاء ريـت لقطـاع التجزئـة على أنى صنـدوق اسـتثمار عقـاري متـداول متوافـق مـع المعـايير الشرعيـة المجـازة مـن قبـل لجنـة الرقابـة الشرعيـة المعينـة لصنـدوق الاسـتثمار العقـاري المتـداول.

صـدرت هـذه الشروط والأحـكام في تاريـخ 19 جمادى الثانيـة 1439هــ (الموافـق 7 مـارس 2018م)، كما جـرى آخـر تحديـث عليهـا بتاريـخ 3 ربيـع الاخـر 1445هــ الموافـق 18 اكتوبـر 2023م، تمـت موافقـة هيئـة السـوق الماليـة في المملكـة العربيـة السـعوديـة على تأسـيس هـذا الصنـدوق وطـرح وحداتـه طرحـاً عامـاً بتاريـخ 10 ربيـع الثـاني 1439هــ (الموافـق 28 ديسـمبر 2017م).

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

إشعار هام

تحتوي هـذه الشــروط والأحكام علـــ معلومــات تفصيليــة تتعلــق بصنحوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة ("الصنــدوق") وبعمليــة طــرح الوحــدات في الصنــدوق ("الوحــدات"). وعنـد تقديـم طلـب للاشتراك في الوحــدات، سـيُعامل المســتثمرون علــب أنهــم قــد تقدموا بناءً على المعلومــات الـــواردة فــي هـــذه الشروط والأحكام، والتــي تتوفر نسخ منهــا علــب الموقــع الإلكتروني لشركة الإنماء للاستثمار ("مديـر الصنـدوق") (www.alinmainvestment.com)، والموقــع الإلكتروني لهيئــة الســـوق الماليـة السـعودية (شركة تابعـة ومملوكـة ("الهيئـة" أو "هيئـة السـوق الماليـة") (www.cma.org.sa) أو الموقـــع الإلكتروني لشركـة تـداول السـعودية (شركـة تابعـة ومملوكـة بالكامــل لمجموعــة تـداول السـعودية) ("السـوق") (www.saudiexchange.com.sa).

يجـب على المسـتثمرين المحتمـلين قـراءة هـــذه الشـــروط والأحـكام بشـكل كامـل قبـل شراء الوحـدات في الصنــدوق حيـث ينطــوي الاســتثمار في الصنــدوق على بعــض المخاطــر، وقــد لا يناســب جميــع المســتثمرين. كما يجــب على المســتثمرين أن يكــون لديهــم الاســتعداد لتحمــل المخاطــر المرتبطــة بالاســتثمار في الصنــدوق، والــوارد وصفهــا في المادة (10) مــن هــذه الشروط والأحــكام والمتعلقــة بــ"مخاطــر الاســتثمار في الصنــدوق".

تـم إعـداد هـــذه الشـــروط والأحـكام بواسـطة مديــر الصنـدوق، باعتبـاره شركـة مسـاهمة سـعودية مقفلـة، مسـجلة في السـجل التجـاري بالمملكـة العربيـة السـعودية تحـت رقـم 1010228782، ومؤسسـة سـوق ماليـة مرخـص لهـا مـن قبـل الهيئـة بموجـب الترخيص رقـم 1–193-2006، ومقلًـ لأحكام لأئحـة صناديـق الاسـتثمار العقـاري الصـادرة عـن مجلـس إدارة الهيئـة بموجـب القرار رقـم 1–193-2021 المــؤرخ في 1427/06/19هــ (الموافـق 2006/07/15م) والمعدلـة بنـاءً علم قـرار مجلـس إدارة الهيئـة بموجـب القرار رقـم 22–22-2011 المــؤرخ في 1442/07/12 (الموافـق 2021/02/24) ("لائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـاري").

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

1. فهرس المحتويات

5	قائمة المصطلحات الواردة في الشروط والأحكام
8	دليل الصندوق
9	ملخص عن الطرح
9	اسم الصندوق ونوعه
9	عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق وموقعه الإلكتروني
9	مدة الصندوق
9	وصف لغرض الصندوق وأهدافه مع بيان سياسة توزيع الأرباح علم مالكي الوحدات
0	ملخص الاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه:
9	مخاطر الاستثمار في الصندوق
25	الاشتراكا
31	تداول وحدات الصندوق
32	سياسة توزيع الأرباح:سياسة توزيع الأرباح:
32	إنهاء الصندوق وتصفيته
33	الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة
37	التأمينالتأمين
8	أصول الصندوق
9	مجلس إدارة الصندوقمجلس إدارة الصندوق.
4	مدير الصندوقمدير الصندوق
	المستشار القانونيالمستشار القانوني
8	أمين الحفظأمين الحفظ
9	الشركة التي تتولم إدارة الأملاك
0	مراجع الحساباتمراجع الحسابات
0	القوائم الماليةالقوائم المالية
	تعارض المصالحتعارض المصالح
51	 رفع التقارير لمالكي الوحدات:
	اجتماع مالكي الوحدات
	-
	ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ
	ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــ
	ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــ
57	5 22 55 5

2. قائمة المصطلحات الواردة في الشروط والأحكام

"الهيئة" أو "هيئة السوق المالية"	تعني هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية شاملة حيثما يسمح النص، أي لجنة، أو لجنة فرعية، أو موظف، أو وكيل يمكن أن يتم تفويضه لأداء أي وظيفة من وظائف الهيئة.
لائحة مؤسسات السوق المالية	لأئحة مؤسسات السـوق الماليـة الصادرة عـن مجلـس هيئـة السـوق الماليـة بموجب قـرار رقـم 1-83-2005 وتاريـخ 1426/05/21هــ الموافـق 2005/06/28م، والمعدلـة بموجب القـرار رقـم 2-75-2020 وتاريـخ 1441/12/22هـ الموافق 2020/08/12م، وأي تعـديلات أخـر ، قـد تطـرأ عليهـا.
لائحة صناديق الاستثمار العقاري	لائحـة صناديـق الاسـتثمار العقاري الصـادرة عـن مجلـس إدارة الهيئـة بموجـب القـرار رقـم 1–193-2006 المـؤرخ في 1427/06/19هــ الموافـق 2006/07/15م والمعدلـة بنـاءً علم قـرار مجلـس إدارة الهيئـة بموجـب القـرار رقـم 22–22- 2021 المـؤرخ في 1442/07/12 الموافـق 2021/02/24م، وأي تعـديلات أخـرى قـد تطـرأ عليهـا.
لائحة صناديق الاستثمار	لائحـة صناديـق الاسـتثمار الصـادرة عـن مجلس هيئة السـوق الماليـة بموجـب القـرار (1-219-2006) بتاريـخ 1427/12/03 هــ المعـدل بقـرار مجلـس هيئـة السـوق الماليـة رقـم (2-22-2021) بتاريـخ 1442/07/12 هــ وأي تعـديلات أخـرى قـد تطـرأ عليهـا.
التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة	تعنــي التعلــيمات الخاصـة بصناديــق الاســتثمار العقاريــة المتداولــة الصـادرة عــن مجلــس هيئــة الســوق الماليــة، والتــي تــم دمجهــا لاحقـا مــع لائحــة صناديــق الاســتثمار العقــاري.
" شركة الإنماء للاستثمار" أو "مدير الصندوق"	تعنــي شركــة الإنمــاء للاســـتثمار ، وهـــي شركــة مســاهمة ســعودية مقفلــة والمُقيــدة بالســجل التجــاري رقــم (1010269764) ، والمُرخصـة مـن هيئـة الســوق الماليـة بموجب الترخيـص الرقـم (37- 09134) لمزاولـة نشـاط التعامـل والحفـظ والإدارة "إدارة الاســتثمارات وتشــغيل الصناديــق" والترتيـب وتقديـم المشــورة في أعمال الأوراق الماليــة".
"شركة سويكورب " أو "مدير الصندوق السابق"	تعنـي شركـة سـويكورب، شركـة سـعودية مسـاهمة مختلطـة، بموجـب السـجل التجـاري رقـم 1010233360 وتاريـخ 6 جمادى الأولى 1428هــ (الموافــق 23 مايــو 2007م) وترخيــص الهيئــة العامــة للاســتثمار رقــم 10030104289 ومرخصــة كـ"مؤسســة ســوق ماليــة" بموجـب ترخيـص هيئــة الســوق الماليــة رقــم 37 – 12161.
مجلس إدارة الصندوق	هــو مجلــس إدارة يُـعين أعضـاءه مـن قبـل مديــر الصنــدوق، ووفقــاً للائحــة صناديــق الاســـــــــــــــــــــــــــــــــــ
عضو مجلس إدارة مستقل	هو عضو مجلس إدارة الصنحوق القادر على ممارسة مهامه وإبداء آرائه والتصويت على القرارات بموضوعية وحياد، بما يعين مجلس الإدارة على اتخاذ القرارات السليمة التي تسهم في تحقيق مصالح الصنحوق، يتمتع عضو مجلس الإدارة المستقل بالاستقلالية التامة؛ ومما ينافي الاستقلالية، على سبيل المثال لا الحصر ما يأتي: وضو مجلس الإدارة المستقل بالاستقلالية التامة؛ ومما ينافي الاستقلالية، على سبيل المثال لا الحصر ما يأتي: وني دفظ الصنحوق، أو تابع له، أو أبي مدير صنحوق من الباطن أو أمين حفظ الصنحوق، أو مدير الأملاك أو تابع له، أو ديه عمل جوهري أو علاقة تعاقدية مع مدير الصنحوق أو أبي مدير صنحوق من الباطن أو أمين حفظ ذلك الصنحوق. - أن يكون من كبار التنفيذيين خلال العامين الماضيين لدى مدير الصنحوق أو لدى تابع له. - أن يكون ما كبار التنفيذيين خلال العامين الماضيين لدى مدير الصنحوق أو من وحدات الانفيذيين لدى مدير الصنحوق أو أبي تابع له. - أن يكون مالكاً لما نسبته (5%) أو أكثر من وحدات الصنحوق أو من وحدات صنحوق آخر تحت إدارة نفس مدير الصنحوق أو له صلة قرابة من الدرجة الأولى بمن يملك هذه النسبة. - أن يكون ممثلاً لشخص ذي صفة اعتبارية يملك ما نسبته (5%) أو أكثر من أسهم مدير الصنحوق أو تابع لمدير الصنحوق أو أمين الحفظ أو تابع لأمين الحفظ. - أن يكون ممثلاً لشخص ذي صفة اعتبارية يملك ما نسبته (5%) أو أكثر من أسهم مدير الصنحوق أو تابع لأمين الحفظ. - أن تكون له صلة قرابة من الدرجة الأولى بأي طرف ذي علاقة بالصندوق. - أن تكون له صلة قرابة من الدرجة الأولى بأي طرف ذي علاقة بالصندوق. - أن يعمل أو كان يعمل موظفاً خلال العامين الماضيين لـدى مدير الصنحوق أو أي طـرف ذي علاقـة بالصنحوق أو أن يكـون مالكاً لحصـص سـيطرة لـدى أبي مـن تلـك الأطـراف خلال العامـين الماضيـين. - أن يتقاضى مبالغ مالية مالية مالية من الحذوق علاوة على مكافأة عضوية مجلس الإدارة.
مدير الأملاك	جهـة أو عـدة جهـات يعينهـا مديـر الصنـدوق لتقـوم بـإدارة العقـارات محـل اسـتثمار الصنـدوق وتكـون مسـؤولة عـن جميـع الخدمـات المتعلقــة بـإدارة العقـارات ومــن ضمنهــا علم سـبيل المثـال: إدارة وتشــغيل العقـارات وصيانتهـا وخدمـات التـأجير وتحصيـل الإيجـار.
مسؤول المطابقة والالتزام	مســؤول المطابقــة والالتــزام لــدى شركــة الإنمـاء للاســتثمار الــذي يتــم تعيينــه وفقــاً للائحــة مؤسســات الســوق الماليــة.
الصندوق	يعني صندوق الإنماء ريت لقطاع لتجزئة.

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

مدة الصندوق	مدة الصندوق هـي 99 سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلـة للتمديـد لمـدد مماثلـة وفـق تقديـر مديـر الصنـدوق وبعـد أخـذ موافقـة هيئـة السـوق الماليـة
رسوم إدارة الصندوق	التعويض والمصاريف والأتعاب التي يتم دفعها لمدير الصندوق مقابل إدارة أصول الصندوق.
اشتراك	هــو مــا يقدمــه المــشترك مــن مقابــل نقــدي أو عينــي لغــرض الاســتثمار في الصنــدوق وفقــاً لشروط الصنــدوق وأحكامــه.
الوحدة	حصـة المالـكين في أي صنـدوق اسـتثمار يتكـون مـن وحـدات بمـا في ذلـك أجـزاء الوحـدة، وتعامـل كل وحـدة على أنهـا تمثـل حصـة مشـاعة في أصـول صنـدوق الاسـتثمار.
"مالك وحدة" أو "مالك وحدات "	مصطلحــات مترادفــة، ويســتخدم كل منهــا للإشــارة إلى الشـخص الــذي يملــك وحــدات في الصنــدوق تمثــل حصــة مشــاعة في صــافي أصـول الصنــدوق.
التغييرات الأساسية	يقصد به أي من الحالات الآتية: • التغيير المهم في أهداف المندوق أو طبيعته أو فئته. • التغيير الذي قد يكون لـه تأثير سلبي وجوهـري عـلى مالـكي الوحـدات أو عـلى حقوقهـم فيـما يتعلـق بالصنـدوق. • التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق. • التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق. • أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق. • أي تغيير يـؤدي إلى زيـادة المدفوعـات مـن أصـول الصنـدوق إلى مديـر الصنـدوق أو أي عضـو مـن أعضـاء مجلـس إدارة الصنـدوق أو أي تابـع لأي منهـما. • أي تغيير يقدم نوعاً جديداً من المدفوعات التي تسدد من أصول الصنـدوق. • أي تغيير يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدد من أصول الصنـدوق. • أي تغيير من تاريخ استحقاق أو إنهاء الصنـدوق. • زيادة إجمالي قيمة أصول الصنـدوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
الطرح	يعني الطرح العام للوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام.
إجمالي قيمة أصول الصندوق	تعنــي قيمــة أصــول الصنــدوق التــي يتــم تقييمهــا وفقــاً لكيفيــة تقييــم الأصــول المذكــورة في شروط وأحـكام الصنــدوق
صافي قيمة أصول الصندوق	يعني إجمالي قيمة أصول صندوق الاستثمار مخصوماً منها الخصوم.
صافي قيمة الأصول لكل وحدة	قيمة الوحدة على أساس صافي قيمة الأصول مقسوماً على إجمالي عدد الوحدات القائمة.
يوم التقويم	يقصـد بـه اليـوم الـذي يتـم فيـه حسـاب صـافي قيمـة أصـول الصنـدوق، ويتـم التقييـم كل سـتة أشـهر في 30 يونيـو و31 ديسـمبر مـن كل سـنة ميلاديـة.
"ريال" أو "ريال سعودي"	أي الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.
صناديق أسواق النقد	وهـي صناديـق استثمار يتمثل هدفهـا الوحيـد الاستثمار في الأوراق الماليـة قصيرة الأجـل وصفقـات سـوق النقـد وفقـاً للائحـة صناديـق الاسـتثمار.
صفقات سوق النقد	تعنب الودائع وعقود التمويل التجاري قصيرة الأجل و .
أدوات الدين	أداة تنشأ بموجبهـا مديونيـة أو تشـكل إقـراراً بمديونيـة وتكـون قابلـة للتـداول، تصدرهـا الشركات أو الحكومـة، أو الهيئــات العامــة، أو المؤسسـات العامــة، ويســـتثنى منهــا الآتي: 1. أداة تــؤدي الى نشــوء ديــن أو تشـكل إقـراراً بــه، ويكــون هــذا الديــن مقابـل قيمــة واجبـة الدفـع بموجـب عقــد لتوريــد سـلـع أو خدمــات، أو مقابـل أمــوال مقترضـة لتســوية قيمــة واجبـة الدفـع بموجـب عقــد لتوريــد سـلـع أو خدمــات. 2. شيك أو كمبيالة، أو شيك مصرفي أو خطاب اعتماد. 3. ورقة نقدية، أو كشف يبين رصيد حساب مصرفي، أو عقد إيجار، أو أي أداة أخرى لإثبات تصرف في ممتلكات. 4. عقد تأمين.
السنة المالية	هـي السنة الميلاديـة والمـدة الزمنيـة التـي يتـم في بدايتهـا توثيـق وتسجيل جميـع العمليـات الماليـة للصنـدوق وفي نهايتهـا يتـم إعـداد القوائـم الماليـة والتـي تتكـون مـن 12 شـهراً ميلاديـاً.
الربع	مـدة ثلاثـة أشـهر مـن كل سـنة ماليـة تنتهـي في اليـوم الأخير مـن الأشـهر (مـارس/ يونيــو/ سـبتمبر/ ديسـمبر) مـن كل عـام.

يـوم العمـل الرسـمي الـذي تكـون فيـه البنـوك مفتوحـة للعمـل في المملكـة العربيـة السـعودية، وفـيما يتعلـق بتقديـم التقاريـر والقوائـم الماليـة فيقصـد باليـوم هـو يـوم العمـل الرسـمي لهيئـة السـوق الماليـة.	"اليوم" أو "يوم عمل"
يقصد بـه إجمالي عوائد الصنـدوق بمـا في ذلـك الدخـل التأجيري بعـد خصـم إجمالي المصروفـات والرسـوم التـي تحملهـا الصنـدوق باسـتثناء مكونـات الدخـل الشـامل الآخـر.	صافي أرباح الصندوق
بقصد به أي من الآتي: 1. مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن. 2. أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن. 3. المطور والمكتب الهندسي. 4. مدير الأملاك. 5. المقيم المعتمد. 6. مراجع الحسابات. 7. مجلس إدارة الصندوق. 8. أعضاء مجلس الإدارة أو أي من المديرين التنفيذين أو الموظفين لدى أي من الأطراف ذوي العلاقة. 9. أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته (5%) من صافي أصول الصندوق. 10. أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم.	طرف ذو علاقة
شخص يملك ما نسبته 5% أو أكثر من وحدات الصندوق.	مالك الوحدات الكبير
تعني السوق المالية السعودية.	تداول
تعنـي أي سـوق ماليـة مرخصـة تعمـل في المملكـة العربيـة السـعودية (أو سـيتم ترخيصـه لاحقـا) ومنهـا على سـبيل المثـال السـوق الماليـة السـعودية (تـداول).	السوق
كل من يملك وحدة في الصندوق باستثناء: 1. مالك الوحدات الكبير. 2. مدير الصندوق وتابعيه. 3. أعضاء مجلس إدارة الصندوق.	الجمهور
شراء حـق الانتفـاع بالأصـل لـفترة زمنيـة محـددة ولا يترتـب علم شراء حـق الانتفـاع اكتسـاب الملكيـة التامـة للأصـل بحيـث تبقـم تلـك الملكيـة مـع مالكهـا الأسـاسي.	عقد المنفعة
تعني كافة المصاريف التشغيلية، المباشرة وغير المباشرة، والمتعلقة بأنشطة الأصول ، بما في ذلك مصاريـف إدارة الأملاك وإيجــار الأراضي ومصاريــف تشــغيل وصيانــة الأصــول ، والمصاريــف الإداريــة العامــة وتشــمل على سبيل المثــال لا الــحصر تكاليــف المرافــق، وتكاليـف الخدمـات، وتكاليـف الإصلاح والصيانــة، وتكاليـف قطــع الغيــار، وتكاليـف الجـرد والتوريـد، ومصاريـف المبيعـات والتســويق، وتكلفـة أبي شخص يقـدم خدمـات (بمـا في ذلـك خدمـات الأمــن والاستشــارات)، ورســوم التصاريـح والموافقـات النظاميـة، ومصاريـف التــأمين على الاســـتثمارات، ومصاريـف المســطحات الـخضراء ، وجميـع الضرائـب المتعلقـة بتشـغيل الأمــول العقاريــة، ومصاريـف وتكاليـف الاتصــالات، وأب تكاليـف أخــرى مقبولـة عــادة كمصاريـف تشـغيلية.	مصاريف التشغيل
يعني لجنة الرقابة الشرعية لدم شركة الإنماء للاستثمار.	لجنة الرقابة الشرعية
تعنــي الشركــة الســعودية ذات المســؤولية المحــدودة التــي يتــم تأسيســها وتملكهــا مــن قبــل أمين الحفــظ للاحتفــاظ بملكيــة أصــول الصنــدوق.	"شركة ذات غرض خاص":
شخص ذو صفة طبيعية أو اعتباريـة مرخـص لـه بمـزاول مهنـة التقييـم وفقـاً لأحـكام نظـام المقيـمين المعتمديـن الصـادر بالمرسـوم المـلكي (م/43) وتاريـخ 1433/7/9هــ ولائحتـه التنفيذيـة (فـرع تقييـم العقـارات).	"المقيم المعتمد":
هــي ضريبــة غير مبـاشرة تُفـرض علم جميـع السـلع والخدمـات التــي يتـم شراؤهـا وبيعهـا مـن قبـل المنشــآت، مـع بعــض الاســتثناءات. وذلـك وفقـاً لنظـام ضريبـة القيمــة المضافــة الصـادر بموجـب المرســوم المــلكي رقــم (م/113) وتاريــخ 1438/11/02هـــ ولائحتــه التنفيذيــة، وأي تعــديلات قــد تطــرأ عليــه.	"ضريبة القيمة المضافة":.
تعنـ ي الضريبـ ق التــي يتــم فرضهــا على جميــع التصرفــات العقاريـــة التــي تشــمل على البيــع الوصيــة والتــأجير التمــويلي والإجـارة المنتهيـة بالتمليـك وعقــود الانتفـاع طويلــة الأمـد التــي تزيــد مدتهــا على (50) عامـاً، وتحتسب هــذه الضريبـة بنـاءً على قيمـة العقـار وفقــاً لما هــو متفـق عليـه بين البائـع والمــشتري، وتم فــرض ضريبـة التصرفات العقاريــة بنـاءً على الأمـر المـلكي رقــم (أ/84) وتاريـخ 1442/02/14هــ بدايــة من يــوم الأحــد الموافــق 1442/02/17هــ	"ضريبة التصرفات العقارية":
يعنـي قـراراً يتطلـب موافقـة مـالكي الوحـدات الذيـن تمثـل نسـبة ملكيتهـم أكثر مـن 50% مـن مجمـوع الوحـدات الحـاضر ملاكهـا في اجـتماع مـالكي الوحـدات سـواءً أكان حضورهـم شخصياً أم بالوكالـة أم بواسـطة وسـائل التقنيـة الحديثـة.	قرار صندوق عادي
يعنــي أي قـرار يتطلـب موافقــة مـالكي الوحــدات الذيــن تمثـل نسـبة ملكيتهــم %75 أو أكثر مــن مجمــوع الوحــدات الحـاضر ملاكهــا في اجـتماع مـالكي الوحــدات ســواءً أكان حضورهــم شـخصياً أم ممثــلين بوكيــل أم بواسـطة وسـائل التقنيــة الحديثــة.	قرار صندوق خاص

الإنصاء الاستثمار | مندوق الإنماء رين لقطاع التجزئة Alinma Retail Reli Fund | alinma investment

3. دليل الصندوق

	<u> </u>	
الإنماء للاستثمار alinma investment	شركة الإنماء للاستثمار برج العنود الثاني، الدور 20 طريق الملك فهد ص. ب. 55560، الرياض 11544 المملكة العربية السعودية www.alinmainvestment.com	مدير الصندوق
البلالكالية Albilad Capital	شركة البلاد المالية سمارت تاور – الطابق الأول تقاطع شارع التحلية مع طريق الملك فهد ص.ب. 140 الرياض 11411 المملكة العربية السعودية www.albilad-capital.com	أمين الحفظ
ACA Alliance Chartered Accountants اللحيد والبحيي محاسبون فالونيون	اللحيد واليحيب محاسبون قانونيون التعاون - طريق أبو بكر الصديق الرياض المملكة العربية السعودية هاتف: 966112694419 فاكس: 966112693516	مراجع الحسابات
شركة عقارات التجزئة RETAIL REAL ESTATE CO	شركة عقارات التجزئة ص. ب.91220 الرياض11633 المملكة العربية السعودية www.rrc.sa	مدير الأملاك
الــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	شركة محمد أحمد الضبعان للاستشارات القانونية البيوت المكتبية، الدور الرابع البيوت المكتبية، طريق العروبة الرياض 12334 المملكة العربية السعودية www.aldhabaan-es.com	المستشار القانوني
أ بعاد نلتقييم المقاري	المقيم الأول شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقارب حب السلامة – شارع محمد مسعود جدة المملكة العربية السعودية http://www.sa-abaad.com	المقيمون العقاريون
VALUE (5)-Mail p. maille	المقيم الثاني شركة فاليو إكسبرتس للتقييم العقاري حي النرجس – طريق أبو بكر الصديق الرياض المملكة العربية السعودية https://valuexperts.net/	المقيمون العقاريون
ه هيئة السوق المالية (Capital Market Authority	هيئة السوق المالية طريق الملك فهد ص.ب 1717 الرياض 11642 الموقع الإلكترونبww.cma.org.sa: البريد الإلكترونبinfo@cma.org.sa	الجهة المنظمة

4. ملخص عن الطرح

نوع الصندوق	صنـدوق اسـتثمار عقـاري مقفـل مطـروح طرحـاً عامـاً تتـداول وحداتـه في السـوق متوافـق مـع أحـكام الشريعــة الإسلاميــة تــم إنشــاؤه في المملكــة العربيــة السـعودية بموجـب لائحــة صناديــق الاســتثمار العقــاري والتعلــيمات الخاصــة بصناديــق الاســتثمار العقاريــة المتداولــة.
عملة الصندوق	الريال السعودي.
مدة الصندوق	99 سـنة تبـدأ مـن تاريـخ إدراج الوحـدات في تـداول، قابلـة للتمديـد لمـدد مماثلـة وفـق تقديـر مديـر الصنـدوق وبعـد أخـذ موافقـة هيئـة السـوق الماليـة.
الأهداف الاستثمارية للصندوق	يهـدف الصنـدوق الم الاسـتثمار في أصــول عقاريـــة داخـل المملكـة العربيـة السـعودية وقابلـــة لتحقيـق دخـل تـأجيري دوري، وتوزيـع مـا لا يقـل عـن 90% مـن صـافي أربـاح الصنـدوق سـنوياً وقـد يسـتثمر الصندوق بشكل ثــانوي أصول الصندوق فــي مشــاريع التطـــوير العقــاري شريطة: 1. ألا تقــل أصول الصــندوق المســتثمرة فــي الأصول العقاريــة المطــورة التــي تولــد دخــل دوري عــن 75 % مــن إجمــالي أصول الصــندوق وفقــاً لآخـر قوائـم ماليـة مدققــة، و 2. ألا يســتثمر الصندوق أصوله في أراضي بيضاء.
حجم الصندوق	1,180,000,000 ريال سعودي.
سعر الوحدة	10 ريالات سعودية.
درجة المخاطر	متوسـطة إلى عاليــة (يرجـــى مراجعــة المادة رقــم "10" مــن هــذه الشروط والأحــكام لمعرفــة التفاصيــل عــن المخاطــر المرتبطــة بالاســـتثمار في الصنــدوق).
الحد الأدنى للاشتراك	500 ريال سعودي مضافاً إليها قيمة رسوم الاشتراك، (يرجب مراجعة المادة "11" من هذه الشروط والأحكام)
سياسة توزيع الأرباح	سيتم توزيـع أربـاح على ملاك الوحـدات (في حـال تحققـت) لا تقـل عـن تسـعين بالمائـة (90%) مـن صـافي أربـاح الصنـدوق بشـكل نصـف سـنوي، كما يمكـن لمديـر الصنـدوق إجـراء توزيعـات إضافيـة خلال العـام.
عدد مرات التقويم	مرتان سنوياً - كل ستة أشهر من السنة المالية للصندوق (30/يونيو و31/ديسمبر من كل سنة ميلادية).
تداول الوحدات	يتـم التعامـل بالوحـدات عبر نظـام (تـداول) عنـد الإدراج، بنفـس طريقـة تـداول أسـهم الشركات المدرجـة ووحـدات صناديـق الاسـتثمار العقاريـة المتداولـة في السـوق الماليـة السـعوديـة (تـداول).

5. اسم الصندوق ونوعه:

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة، وهـو صندوق استثمار عقاري مقفل مطروح طرحاً عاماً تتداول وحداته في السـوق متوافـق مـع أحـكام الشريعـة الإسلاميـة تـم إنشـاؤه في المملكـة العربيـة السـعودية بموجـب لائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـاري.

عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق وموقعه الإلكتروني:

الاسم شركة الإنماء للاستثمار

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

العربية السعودية

رقم الهاتف +96612185999 رقم الفاكس +966112185900

7. مدة الصندوق:

مدة الصندوق هـي 99 سنة تبدأ مـن تاريـخ إدراج الوحـدات في تـداول، قابلـة للتمديـد لمـدد مماثلـة وفـق تقديـر مديـر الصنـدوق وبعـد أخـذ موافقـة هيئـة السـوق الماليـة.

8. وصف لغرض الصندوق وأهدافه مع بيان سياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات:

إن الهـدف الاسـتثمار ي الرئـيسي للصنـدوق هـو تـوفير دخـل دور ي سـنوي لمالكي الوحـدات وذلـك مـن خلال الاسـتثمار في أصـول عقاريـة مطـورة تطويـرا إنشـائياً قابلـة لتحقيـق دخـل تـأجيري ودوري وتقـع بشـكل رئـيسي في المملكـة العربيـة السـعودية بحيـث يتـم توزيـع مـا لا يقـل عـن %90 مـن صـافي أربـاح الصنـدوق على مـالكي الوحـدات بشـكل نصـف سـنوي، كما يمكـن لمديـر الصنـدوق إجـراء توزيعـات إضافيــة خلال العــام، ومــن الممكــن أن يتــم إعــادة اســتثمار المبالــغ النقديــة الصافيــة المتبقيــة مــن اســتثمارات الصنــدوق بعــد التوزيعـات مــن قبـل مديــر الصنــدوق وفقــًا لشروط وأحـكام الصنــدوق.

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

9. ملخص الاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه:

أ. مجالات الاستثمار التي سوف يستثمر فيها الصندوق:

الحد الأعلم من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة	الحد الأدنى من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة	نوع الاستثمار
100%	75%	عقارات مطورة تطويراً إنشائياً وقابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري
25%	0%	التطوير العقاري، سواء أكانت لعقارات مملوكة من قبله أم لم تكن
25%	0%	تجديد وإعادة تطوير العقارات
25%	0%	اتفاقيات إعادة شراء العقار
25%	0%	النقـد ومـا في حكمـه (يشـمل ذلـك صفقـات ســوق النقـد التــي تكــون مـع جهــات خاضعــة لتنظيــم وترخيــص البنــك المركــزي الســعودي أو الجهــات التنظيميــة المشــابهة في دولــة المصــدر)، ووحــدات صناديــق الاســتثمار المرخصــة مــن الهيئــة (ســواء مـدارة مـن قبـل مديـر الصنــدوق أو مـن قبـل مـدراء آخريـن)، والشركات العقاريـة
25%	0%	أدوات الديــن* ووحــدات الخزينــة المصــدرة مــن جهــات مرخصــة مــن البنــك المركــز ي الســعودي أو الجهــات التنظيميــة المشــابهة في دولــة المصــدر
25%	0%	حقوق المنفعة
25%	0%	عقارات مطورة تطويراً إنشائياً وقابلـة لتحقيـق دخـل تـأجيرـي ودورـي خـارج المملكـة العربيـة السـعودية

^{*} يستثمر الصندوق فب أدوات الدين المصنفة بما لا يقل عن التصنيف BB، ويقوم مدير الصندوق على تحليل أدوات الدين الغير مصنفة من حيث العوائد والمخاطر لضمان تحقيق أفضل عائد ممكن مع الحفاظ على أدنى مستوى ممكن من المخاطر على أن لا يتجاوز الحد الأعلى من الاستثمار في أدوات الدين الغير مصنفة 5% من إجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية مراجعة..

ب. وصف للقطاعات التي سوف يستثمر فيها الصندوق:

يستهدف الصندوق تكوين محفظة استثمارية عقارية قابلــة لتحقيق دخل تأجيري دوري والتي من المتوقع أن تحر عوائد على رأس المال المستثمر بما يتماشى مع استراتيجية استثمار الصندوق. وتتركز استثمارات الصندوق المبدئية في قطاع المراكز التجارية داخل المملكة العربية السعودية (باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة). وعلى الرغم من ذلك، فقد يقوم الصندوق مستقبلاً بتنويع المحفظة الاستثمارية العقارية من خلال تملك أصول عقارية بشكل كامل أو جزئي، مباشر عن طريق الاستحواذ على أصول عقارية أو غير مباشر عن طريق الاستثمار في شركات عقارية مدرة للدخل أو صناديق عقارية عامة أو استثمار في شركات عقارية تتملك أصول عقاريـة وذلك عن طريـق شركة ذات غـرض خـاص، في قطاعـات مختلفـة مثـل القطـاع السـكني والقطـاع الصنورة) الصناعـي وقطـاع الضيافـة داخـل المملكـة العربيـة السعودية (باستثناء مدينتـي مكـة المكرمـة والمدينـة المنـورة) وقـد يسـتثمر الصنـدوق بشكل ثـانوي أصوله فـي مشـاريع التطـوير العقاري.

ج. بيان تفصيلي عن الأصول المراد تملكها:

عدد/قیمة	الوصف
3	عدد العقارات المراد الاستحواذ علم ملكيتها بشكل تام
1	عدد العقارات المراد الاستحواذ علم منفعتها
4	العقارات المطورة تطوير كامل
0	عدد العقارات قيد الإنشاء
100%	نسبة العقارات المدرة للدخل من مجموع الأصول
0	نسبة العقارات قيد الإنشاء من مجموع الأصول
1,013,184,062	التكلفة الاجمالية لشراء العقارات من دون عقد المنفعة (ريال سعودي)
166,815,938	التكلفة الاجمالية لشراء عقد المنفعة (ريال سعودي)*
1,180,000,000	إجمالي حجم الصندوق (ريال سعودي)
	جميع الأرقام الموضحة أعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 15نوفمبر2017.

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

د. معلومات العقارات:

العقار الأول: المكان مول – محافظة حفر الباطن

• وصف العقار

الوصف			أهم العناصر	
	المكان مول – حفر الباطن			
نليف بن عبدالله الباني و خليف بن عبدالله الباني نيف بن عبدالله الباني خليف بن عبدالله الباني ت محمد بن خليف المطيري. و خليف بن عبدالله الباني	هیفاء بنت هلا بنت خل غادة بنت ذ سلمی بنن	ة وابل العربية للاستثمار لعزيز بن خليف بن عبدالله الباني لله بن خليف بن عبدالله الباني ور بن خليف بن عبدالله الباني ب بن خليف بن عبدالله الباني لإله بن خليف بن عبدالله الباني	عبدا عبدا م ناك العقار متعا	
		ന	نوع العقار تجاره	
		الباطن- المملكة العربية السعودية	المدينة / الدولة حفر	
		الريان- طريق الملك عبدالعزيز	الحي/ الشارع حي	
Site Sing Abdul Aziz Road			كروكى الموقع	
حوالي 126,700 متر مربع			مساحة الأرض حوالا	
حوالي 127,594متر مربع			مساحات البناء حوال	
دور ومیزانین			عدد الأدوار دور	
231 وحدة، مقسمة إلى وحدات محلات تجزئة ومنطقة أطعمة			أنواع الوحدات وأعدادها 231 ر	
97.46%			نسبة إشغال العقار (حتى 15 نوفمبر من عام 2017م)	
تم إتمام بناء المجمع في يونيو من سنة 2016م			تاريخ إتمام إنشاء المبنب تم إت	
470,205,991 ريال سعود ي			تكلفة شراء العقار 991	
عد تم عمل ملخص للعقود حسب مدة العقد 201 عدد العقود 26 26	ريه وبسـبب كثرة عقـوده فقـ الإيجار السنوي * – عام 17 13,550,525 9,776,645	ا لطبيعــة هــذا العقــار وتنــوع مســتأج هــو موضـح أدنــاه: مدة العقود الحالية 10 سنوات فأكثر 5 - 9 سنوات		
87	17,902,052	4 - 3 سنوات	(* ₂ 017	
32 171	10,142,000 51,371,222	أقل من 3 سنوات المجموع		
171	عکدرا تحرا	السيسوع		

نرجو الاطلاع على الفقرة "و" من هذه المادة (عوائد الإيجارات السابقة لكل عقار/منفعة)	إيرادات اخر ثلاث سنوات
تجدر الإشارة إلى أن المكان مول الواقع في محافظة حفر الباطن تم بناؤه على أرضين متجاورتين مسجلتين بصكين مستقلين أحدهما فقط مسجل باســـم شركــة وابــل العربيــة للاســـتثمار ، وقــد قامــت شركــة وابــل العربيــة للاســـتثمار ، وقــد قامــت شركــة وابــل العربيــة للاســـتثمار وقــد قامــت شركــة وابــل العربيــة للاســـتثمار المكان مــول). وبنــاءً على هـــك للملكيـة المذكــور أعلاه ، قــام مديــر الصنــدوق السـابق بإبـرام اتفاقيــتين مســـتقلتين أحــدهما مـع شركة وابــل العربيــة للاســـتثمار بالإضافــة إلى المبنى القائم على الأرض المملوكــة لشركــة وابــل العربيــة للاســـتثمار والمملوكــة بشكل مشــاع للأشخاص التاليــة أسماؤهــم: المســـتأجرة مــن قبــل شركــة وابــل العربيــة للاســـــــة المسلوكــة بشكل مشــاع للأشخاص التاليــة أسماؤهــم: عبدالعزيز بن خليف بن عبدالله الباني هــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	نبذة عن عملية الاستحواذ علم الأصل العقاري
اشتملت اتفاقيـة البيـع والشراء المبرمـة بين كل مـن مديـر الصنـدوق السـابق وشركـة وابـل العربيـة للاسـتثمار على أحكام وشروط مـن أهمهـا: • ثمـن شراء المـكان مـول – محافظـة حفـر الباطـن (ويشـمل ثمـن شراء قيمـة الأرض المسـجلة باسـم شركـة وابـل العربيـة للاسـتثمار وقيمـة المبنــى القائـم عـلـى الأرض المملوكـة لهـا والأرض المسـجلة باسـم شركـة وابـل منفعتــه): 1841,319,390,205,991 ريــال سـعودـي. ويتـم سـداد ثمـن عـلى النحـو الآتي: مبلغ نقدـي يساوي 173,167,977 ريـال سـعودـي. ويتـم سـداد ثمـن عـلى البائـع بقيمـة 259,038,014 ريــال سـعودـي (للمزيـد مـن تخصيـص وحـدات في الصنـدوق كاشتراك عينــي مـن قبـل البائـع بقيمـة الرجـاء الرجـوع إلى المادة رقـم 11 مـن هـذه الشروط والأحـكام) المعلومـات عـن عـدد الوحـدات وآليـة تخصيصهـا لبائـع الأصـول العقاريـة، الرجـاء الرجـوع إلى المادة رقـم 11 مـن هـذه واشـتملت اتفاقيـة بيـع وشراء الأرض المسـتأجرة مـن قبـل شركـة وابـل العربيـة للاسـتثمار والمملوكـة بشـكل مشـاع واشـتملت اتفاقيـة بيـع وشراء الأرض المسـعودـي يتـم سـداده على البائعـين كل حسـب حصتـه المشـاعة في ثمن شراء الأرض. أ. مبلـغ نقـدي يسـاوي 24.000.000 ريـال سـعودي يتـم سـداده عـلى البائعـين كل حسـب حصتـه المشـاعة في الأرض (للمزيـد مـن المعلومـات عـن عـدد الوحـدات وآليـة تخصيصهـا لبائعـي الأرض، كل حسـب حصتـه المشـاعة في الأرض (للمزيـد مـن المعلومـات عـن عـدد الوحـدات وآليـة تخصيصهـا لبائعـي الأرض، الرجـاء الرجـوء إلى المادة رقـم 11 مـن هـذه الـشروط والأحـكام).	أهم شروط اتفاقية الاستحواذ علم الأصل العقاري
• سـتتم إدارة هـذا الأصـل العقـاري مـن قبـل شركـة عقـارت التجزئـة التــي يتــم تعيينهــا وفقــا لــشروط وأحـكام الصنــدوق.	أي معلومات إضافية
تجـدر الإشــارة إلى أن الأســتاذ/ فيصــل العبدالكريـــم والأســتاذ/محمد النمــر شركاء مباشريــن وغير مباشريــن (على التــوالــي) في شركـة وابـل العربيــة للاســـثمار البائـع لبعـض الأصــول العقاريــة المبدئيـة للصنــدوق، وبالتــالي قــد تتعارض أنشــطتهم مــن وقــت لآخــر مــع أنشــطة ومصالــح الصنــدوق. وفــيما عــدا مــا ذكـر أعلاه ومــا تــم الإفصــاح عنــه مــن هــذه الشروط والأحـكام، يؤكـد مديــر الصنــدوق على أنــه لا يوجــد تعــارض لمصالــح بائعــي الأصــول العقاريــة أو مديــر الصنــدوق أو مديــر الأملاك مـع مديــر الصنــدوق فــيما يتعلــق بهــذا الأصــل العقــاريــ: كما يؤكــد مديــر الصنــدوق على أنــه لا يوجــد تعــارض لمصالــح مديــر الصنــدوق مـع مصالــح أي مســـتأجـر لأصــول عقاريــة تشــكل عوائـدهــا 10% أو أكثر مــن العـوائــد الإيــجاريــة الســنويـة لهـــذا الأصــل العقــاري.	إفصاح
بلغت مصاريف تشغيل المكان مول – محافظة حفر الباطن للعام 2019م مبلغ 9.8 مليون ريال سعودي. قـد تتغير مصاريـف التشغيل الفعليـة عـن المصاريـف المتوقعـة وسـوف يتـم الافصـاح عـن ذلـك في التقاريـر الماليـة السـنويـة للصنـدوق.	مصاريف التشغيل

من عام 2017م عنه عنه عنه عنه حالياً حتى 15 نوفمبر من عام 2017م * تم احتساب الإيجارات بناء على عقود الإيجار المبرمة حالياً

العقار الثاني: المكان مول – مدينة الرياض

• وصف العقار

الوصف			أهم العناصر
		المكان مول – الرياض	اسم العقار
		شركة وابل العربية للاستثمار	ملاك العقار
	تجارب		
		الرياض — المملكة العربية السعودية	المدينة/ الدولة
		حي الملقا – طريق الأمير محمد بن سعد	الحي/ الشارع
Site Sand ton			كروكي الموقع
		حوالي 37,293 متر مربع	مساحة الأرض
		حوالي 43,178 متر مربع	مساحات البناء
		3	عدد الأدوار
		74 وحدة محلات تجزئة ومنطقة أطعمة	أنواع الوحدات وأعدادها
		93.14%	نسبة إشغال العقار (حتم 15 نوفمبر من عام 2017م)
	نة 2016م	تم إتمام بناء المجمع في ديسمبر من س	تاريخ إتمام انشاء المبنى
		323,560,874 ريال سعودي	تكلفة شراء العقار
20 14 13 16 63	20 سنوات فأكثر 13,078,365 اسنوات فأكثر 10 سنوات فأكثر 14 3,324,904 المنوات 9 - 5 المنوات 4 - 3 المنوات 4 - 3 المنوات 16 6,651,700 المنوات 16 ا		
ار/منفعة)	نرجو الاطلاع على الفقرة "و" من هذه المادة (عوائد الإيجارات السابقة لكل عقار/منفعة)		
ربو : حصح عدا : بسرو و على عدا : بسرك من مدير الصندوق السابق وشركة وابل العربية للاستثمار علم أحكام وشروط من أهمها: • ثمن شراء المكان مول – مدينة الرياض: 323,560,874.2 ريال سعودي. ويتم سداد الثمن علم النحو الآتي: أ. مبلغ نقدي يساوي 106,775,088ريال سعودي ب. تخصيص وحدات في الصندوق كاشتراك عيني من قبل البائع بقيمة 216,785,786 ريال سعودي (للمزيد من المعلومات عن عدد الوحدات وآلية تخصيصها لبائع الأصول العقارية، الرجاء الرجوع إلى المادة رقم 11 من هذه الشروط والأحكام)		إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار أهم شروط اتفاقية الاستحواذ علم الأصل العقاري	
تحويل حق الملكية			صفة الملكية
• ستتم إدارة هذا الأصل العقاري من قبل شركة عقارات التجزئة التي يتم تعيينها وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.			أي معلومات إضافية
تجدر الإشارة إلى أن الأستاذ/فيصل العبدالكريم والأستاذ/ محمد النمر شركاء مباشرين وغير مباشرين (على التوالي) في شركة وابل العربية للاستثمار البائع لبعض الأصول العقارية المبدئية للصندوق، وبالتالي قد تتعارض أنشطتهم من وقت لآخر مع أنشطة ومصالح الصندوق وفيما عدا ما ذكر أعلاه وما تم الإفصاح عنه في هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تعارض لمصالح بائعي الأصول العقارية أو مدير الص أو مدير الأملاك مع مدير الصندوق فيما يتعلق بهذا الأصل العقاري. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تعارض لمصالح مدير الصندوق مع مصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لهذا الأصل العقاري.		إفصاح	
		بلغت مصاريف تشغيل المكان مول – مدين قد تتغير مصاريف التشغيل الفعلية عن الا السنوية للصندوق	مصاريف التشغيل

²⁰¹⁷ من عام 15 نوفمبر من عام عقود الإيجار المبرمة حالياً حت
 15نوفمبر من عام *

العقار الثالث: المكان مول – مدينة تبوك

• وصف العقار

أهم العناصر			الوصف		
اسم العقار	المكان مو	لمكان مول – تبوك			
ملاك العقار		شركة وابل العربية للاستثمار شركة الأوائل للاستثمار العقاري			
نوع العقار	تجاري	تجاري			
المدينة/ الدولة	مدينة تبو	مدينة تبوك – المملكة العربية السعودية			
الحي/ الشارع	حي الفيد	ىلية الشامية – طريق الملك خالد			
كروكت الموقع		King Fahrd Road			
مساحة الأرض	حوالي 96	21,59 متر مربع			
مساحات البناء	حوالي 70	حوالي 25,570 متر مربع			
عدد الأدوار	3				
أنواع الوحدات وأعدادها	93 وحدة مقسمة إلى وحدات محلات تجزئة ومنطقة أطعمة				
نسبة إشغال العقار (حتم 15 نوفمبر من عام 2017م)	96.72%				
تاریخ إتمام انشاء المبنہ	تم إتمام	تم إتمام بناء المجمع في مارس من سنة 2016م			
تكلفة شراء العقار	9,417,197	21 ريال سعودي			
	نظرا لطبيا أدناه:	عة هذا العقار وتنوع مستأجريه وبس	بب كثرة عقوده فقد تم عمل ملخص ا	لعقود حسب مدة العقد كما هو موضح	
		مدة العقود الحالية	الإيجار السنوي– عام 2017	عدد العقود	
نبذة عن عقود الإيجار		10 سنوات فأكثر	7,579,650	14	
الحالية (حتى 15 نوفمبر من عام 2017)		5 - 9سنوات	3,097,450	15	
من عام 2017)		3 - 4 سنوات	5,447,895	30	
		أقل من 3 سنوات	5,062,000	16	
		المجموع	21,186,995	75	
ايرادات آخر ثلاث سنوات للعقار	نرجو الاطلاع علم الفقرة "و" من هذه المادة (عوائد الإيجارات السابقة لكل عقار/منفعة)				
نبذة عن عملية الاستحواذ علم الأصل العقاري	تجدر الإشارة إلى أن المكان مول الواقع في مدينة تبوك قائم على أرض مستأجرة من قبل شركة وابل العربية للاستثمار ومملوكة من قبل شركة الأوائل للاستثمار العقاري. وبناءً على هيكل الملكية المذكور أعلاه، قام مدير الصندوق السابق بإبرام اتفاقيتين مستقلتين أحدهما مع شركة وابل العرب للاستثمار لشراء مبنى المكان مول — مدينة تبوك ومنفعته .				

أهم شروط اتفاقية الاستحواذ على الأصل العقاري	اشتملت اتفاقية البيع والشراء المبرمة بين كل من مدير الصندوق السابق وشركة وابل العربية للاستثمار على أحكام وشروط من أهمها: ثمن شراء المكان مول — مدينة تبوك (ويشمل ثمن الشراء قيمة المبنى القائم المستأجرة من قبلها فقط): 69,417,197. ريال سعودي. ويتم سداد ثمن على النحو الآتي: مبلغ نقدي يساوي 27,407,675ريال سعودي مبلغ نقدي يساوي 27,407,675ريال سعودي تخصيص وحدات في الصندوق كاشتراك عيني من قبل البائع بقيمة 42,009,522ريال سعودي (للمزيد من المعلومات عن عدد الوحدات وآلية تخصيصها لبائع الأصول العقارية، الرجاء الرجوع إلى المادة رقم 11 من هذه الشروط والأحكام) واشتملت اتفاقية البيع والشراء بين مدير الصندوق السابق وشركة الأوائل للاستثمار العقاري على أحكام وشروط من أهمها: ثمن شراء الأرض: 050,000.000 ريال سعودي يتم سداده على النحو الآتي: مبلغ نقدي يساوي 45,000,000 ريال سعودي من قبل البائع بقيمة 105,000,000 ريال سعودي (للمزيد من المعلومات عن تخصيص وحدات في الصندوق كاشتراك عيني من قبل البائع بقيمة 105,000,000 ريال سعودي (للمزيد من المعلومات عن عدد الوحدات وآلية تخصيصها لبائعي الأرض، الرجاء الرجوع إلى المادة رقم 11 من هذه الشروط والأحكام)
إفصاح	تجدر الإشارة إلى أن الأستاذ/فيصل العبدالكريم والأستاذ/ محمد النمر شركاء مباشرين وغير مباشرين (على التوالي) في شركة وابل العربية للاستثمار البائع لبعض الأصول العقارية المبدئية للصندوق، وبالتالي قد تتعارض أنشطتهم من وقت لآخر مع أنشطة ومصالح الصندوق وفيما عدا ما ذكر أعلاه وما تم الإفصاح عنه في المادة هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تعارض لمصالح بائعي الأصول العقارية أو مدير الصندوق أو مدير الأملاك مع مدير الصندوق فيما يتعلق بهذا الأصل العقاري. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تعارض لمصالح مدير الصندوق مصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لهذا الأصل العقاري.
مصاريف التشغيل	بلغت مصاريف تشغيل المكان مول – مدينة تبوك للعام 2019م مبلغ 3.67 مليون ريال سعودي. -قد تتغير مصاريف التشغيل الفعلية عن المصاريف المتوقعة وسوف يتم الافصاح عن ذلك في التقارير المالية السنوية للصندوق

^{*} تم احتساب الإيجارات بناء على عقود الإيجار المبرمة حالياً حتى 15 نوفمبر من عام 2017م

العقار الرابع: عقد منفعة المكان مول – محافظة الدوادمي

• وصف العقار

أهم العناصر	الوصف
اسم العقار	المكان مول – محافظة الدوادمي
	العقار عبارة عن عقد منفعـة وتعـود ملكيـة عقـد المنفعـة إلى شركـة وابـل العربيـة ، وتعـود ملكيـة العقـار الأصليـة إلى أمانـة محافظـة الدوادمـي
نوع العقار	تخارى
المدينة/ الدولة	محافظة الدوادمي- المملكة العربية السعودية
الحي/ الشارع	حي الريان- طريق الملك عبدالعزيز
كروكي الموقع	Site Seed that Road
مساحة قطعة الأرض	حوالب 72,678 متر مربع
مساحات البناء	حوالي 36,380متر مربع
أنواع الوحدات وأعدادها	123 وحدة مقسمة إلى وحدات محلات تجزئة ومنطقة أطعمة
عدد الأدوار د	دور ومیزانین
أنواع الوحدات وأعدادها 4	114 وحدة مقسمة إلى وحدات محلات تجزئة ومنطقة أطعمة

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

نسبة إشغال العقار	97.25%				
تاريخ إتمام انشاء المبنى	تم إتمام بناء المجمع في نوفمبر سنة 2015م				
تكلفة شراء العقار (عقد المنفعة)	166,815,938 ريال سعود ي				
إيرادات اخر ثلاث سنوات للعقار	نرجو الاطلاع على الفقرة "و" من هذه المادة (عوائد الإيجارات السابقة لكل عقار/منفعة)				
	نظرا لطبيعـة هـذا العقـار وتنـوع مسـتأجريه وبسـبب كثرة عقـوده فقـد تـم عمـل ملخـص للعقـود حسـب مـدة العقـد كما هــو موضـح أدنـاه:				
	مدة العقود الحالية	الإيجار السنوي – عام 2017*	عدد العقود		
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	10 سنوات فأكثر	8,018,985	15		
(حتب 15 نوفمبر من عام 2017م)	5 - 9 سنوات	4,406,275	20		
	3 - 4 سنوات	9,289,180	56		
	أقل من 3 سنوات	4,851,000	23		
	المجموع	26,565,440	114		
أهم شروط اتفاقية الاستحواذ علم الأ <i>ص</i> ل العقار <i>ي</i>	اشتملت اتفاقية البيع والشراء المبرمة بين كل مـن مديـر الصنـدوق السـابق وشركـة وابـل العربيـة للاسـتثمار علم أحـكام وشروط مـن أهمهـا: • ثمـن شراء عقد منفعـة المـكان مـول – محافظـة الدوادمـي: 166,815,938ريـال سـعودـي. ويتـم سـداد ثمـن عـلـى النحو الآتي: أ. مبلغ نقدي يساوي 55,049,260ريال سعودي ب. تخصيص وحـدات في الصنـدوق كاشـتراك عينـي مـن قبـل البائـع بقيمـة 11,766,678ريـال سـعودـي (للمزيـد مـن المعلومـات عـن عـدد الوحـدات وآليـة تخصيصهـا لبائـع الأصـول العقاريـة، الرجـاء الرجـوع إلى المـادة رقـم 11 مـن هـذه الـشروط والأحـكام)				
أي معلومات إضافية	• سـتتم إدارة هـذا الأصـل العقـاري مـن قبـل شركـة عقـارات التجزئـة التـي يتـم تعيينهـا وفقـا لـشروط وأحـكام الصنـدوق.				
إفصاح	تجـدر الإشــارة إلى أن الأســتاذ/فيصل العبدالكريــم والأســتاذ/ محمــد النمــر شركاء مباشريــن وغير مباشريــن (على التــوالـي) في شركـة وابـل العربيـة للاســتثمار البائـع لبعـض الأصــول العقاريـة المبدئيـة للصنــدوق، وبالتــالي قــد تتعارض أنشــطتهم مــن وقــت لآخــر مــع أنشــطة ومصالــح الصنــدوق وفــيما عــدا مــا ذكـر أعلاه ومــا تــم الإفصــاح عنــه في هــذه الشروط والأحـكام، يؤكــد مديــر الصنــدوق على أنــه لا يوجــد تعــارض لمصالــح بائعــي الأصــول العقاريــة أو مديــر الصنــدوق أو مديــر الأملاك مــع مديــر الصنــدوق فــيما يتعلــق بهــذا الأصــل العقـاري. كما يؤكــد مديــر الصنــدوق على أنــه لا يوجــد تعــارض لمصالــح مديــر الصنــدوق مــع مصالــح أي مســتأجـر لأصــول عقاريــة تشــكل عوائدهــا %10 أو أكثر مــن العوائــد الإيجاريــة الســنويـة لهــذا الأصــل العقــاري.				
مصاريف التشغيل	بلغت مصاريف تشغيل المكان مول – مدينة الدوادمي للعام 2019م حوالي مبلغ 6.42 مليون ريال سعودي. - قد تتغير مصاريـف التشغيل الفعليـة عن المصاريـف المتوقعـة وسـوف يتـم الافصـاح عـن ذلـك في التقاريـر الماليـة السـنوية للصندوق				

^{*} تم احتساب الإيجارات الحالية بناء علم عقود الإيجار المبرمة حتم 15 نوفمبر من عام 2017م.

تجدر الإشارة الم أن البيانات الموضحة في بند "معلومات العقارات" هي باعتبار البيانات المتوفرة وقت الاستحواذ علم العقارات.

ه. سياسات تركز الاستثمار:

يسـتثمر الصنـدوق حاليـاً في مجموعــة مــن الأصــول العقاريــة المتوزعــة مــن الناحيــة الجغرافيــة داخــل المملكــة العربيــة الســعوديـة (باســتثناء مدينتــي مكــة المكرمــة والمدينــة المنــورة)، وتعــد هــذه الأصــول مركــزة في قطـاع التجزئــة.

صكوك الملكية:

تاریخه	تسلسل الصك	الأصل
_a05/06/1444 _a05/06/1444	432509022899 332509022898	المكان مول- محافظة حفر الباطن
	293523006267	المكان مول- مدينة الرياض
	650117003543	المكان مول – مدينة تبوك

^{*} المكان مول – مدينة الدوادمي مستأجر بعقد منفعة وبذلك فإن البند أعلاه لا ينطبق عليه.

و. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار/منفعة

	**2	020	**2	019	**2	018	*2	017	*20	016	
عثوسط عثارات الإيجارات المستهدفة الصندوق (2020 - 2018) (مليون ريال سعودي)	النسبة (عائد الإيجار / مجموع الإيجارات النفس السنة)	سعودت) الإيجارات المستهدفة مليون ريال عوائد	النسبة (عائد الإيجار / مجموع الإيجارات النفس السنة)	عوائد الإيجارات المستهدفة مليون ريال سعودي)	النسبة (عائد الإيجار / مجموع الإيجارات النفس السنة)	سعودت) الإيجارات المستهدفة مليون ريال عوائد	النسبة (عائد الإيجار / مجموع الإيجارات لنفس السنة)	عوائد الإيجارات (مليون ريال سعودى)	النسبة (عائد الإيجار / مجموع الإيجارات النفس السنة)	عوائد الإيجارات (مليون ريال سعودي)	اسم العقار / المنفعة
44,15	41.43%	45	41.85%	44,65	41.98%	42,79	42.17%	41,86	52.70%	29.5	المكان مول – محافظة حفر الباطن
20,91	20.01%	21,73	19.76%	21,08	19.54%	19,92	19.02%	18,88	2.90%	1.6	المكان مول -مدينة الرياض
18,48	17.56%	19,07	17.37%	18,53	17.48%	17,82	17.63%	17,49	11.40%	6.375	المكان مول – مدينة تبوك
22,20	20.99%	22,80	21.01%	22,42	20.99%	21,39	21.18%	21,02	33.10%	18.525	المكان مول – محافظة الدوادمي
105,74	100%	108,60	100%	106,68	100%	101,92	100%	99,26	100%	56	المجموع
8.96%	9.20%		9.04%		8.60%		عمالي المستهدف***		العائد الإجمالي ا		
0.75%	0.7	75%	0.7	75%	صندوق			رسوم إدارة الصن			
0.15%	0.1	0.15%		0.15%		0.15%		0.15%		خرى	رسوم و تكاليف أ
0.9%	0.9	9%	0.9	9%	0.9	9%		عول الصندوق	وق من إجمالي أد	م وتكاليف الصند	نسبة معدل رسو
8.06%	8.3	0%	8.1	4%	7.7	0%				ەستھدڧ****	العائد الصافي ال

^{*} يعـود الفـرق في العوائد ببين عـام 2016 و عـام 2017 الب عـدم اكتمال مبنـب المـكان مـول في الريـاض وتشغيله حتـب نهايـة عـام 2016 وأيضـا عـدم اكتمال مبنـب المـكان مـول في تبـوك وتشغيّله بعـد الربع الأول مـّن عـام 2016. * تم احتساب عوائِد 2017 المستهدفة بنـاء علم عقـود الإيجـار المبرمـة بالإضافـة الم سند لأمـر بقيمـة 18 مِليـون ريـال سعودي التـي قامـت شركـة وابـل العربيـة للاسـتثمار * تـم احتساب عوائِد 2017 المستهدفة بنـاء علم عقـود الإيجـار المبرمـة بالإضافـة الم سند لأمـر بقيمـة 18 مِليـون ريـال سعودي التـي قامـت شركـة وابـل العربيـة للاسـتثمار

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

يجــوز لمديــر الصنــدوق، نيابــة عــن الصنــدوق الحصــول علم تمويــل متوافــق مــع المعــايير والضوابــط الشرعيــة ولا تتعــد منســبـة التمويل المتحصل عليه نسبة (50%) من إجمالي قيمـة أصـول الصنـدوق وذلك بحسب آخـر قوائـم ماليـة مراجعـة وبعـد الحصول علم موافقة مجلس إدارة الصندوق لتمويل تكاليف الاستحواذ علم الأصول العقارية ومصاريف الصندوق.

بحيث تعتمـد الموافقـة على آليـة اسـتخدام التمويـل وجـدوى الحصـول عليـه على اعتبـارات خاصـة بترتيـب التمويـل وظـروف السـوق السـائدة، وسـيتحمل الصنـدوق جميـع التكاليـف المترتبـة على التمويـل، ويحـق للصنـدوق مبـاشرةً أو مـن خلال الشركة ذات الغرض الخاص إبرام عقود التمويل مع الجهـات المرخص لهـا بممارسـة نشـاط التمويـل (البنـوك والمصـارف وشركات التمويـل) وذلك بغرض الحصول على أب تمويل عند الحاجة لتوفير النقد اللازم لإتمام عمليات الاستحواذ على الأصول العقارية الحالية أو الإضافيـة مستقبلاً أو لسحاد أي من التزامـات الصنـدوق أو لأي سـبب آخـر يـراه مديـر الصنـدوق و يقـره مجلـس إدارة الصنـدوق.

وتجـدر الإشــارة إلى أنــه يجــوز رهــن أصــول الصنــدوق لصالــح أي مــن الجهــات الممولــة للصنــدوق (البنــوك والمصــارف وشركات التمويل) وذلك بغرض الحصول على أي تمويل عند الحاجة على سبيل الضمان لهذا التمويل بما يتوافق مع شروط اتفاقية التمويل والأنظمية ذات العلاقية.

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

بتقديمـه لتغطيـةً أي قصـور في مجمـوع عوائـد الإيجـاّرات المسّـتهدْفَة لعامْـي 2018 و2019 (حسُبْ الْجـدول أعلاه) وافتراض تكلّفة تشـغيل 20%. وحُيـث تُبلُـغ تكاليُـف التشـغيل – حتى نهاية النصف الأول من عام 2017م - للأصول العقارية حوالي 18% من عوائد الأصول العقارية

^{*}تم احتسَّاب العوائد المُسْتهدَّفة بناء علمٰ عقود الَّإيّجار المُبرّمة وَبناء على تقدّيراتٌ نمو من قَبَل مستَشَار دراسة الجدوم. ***الْعائد الإجماليّ المستهدف:

تم احتساب العاتَّد الإجمالي المستهدف على أساس سعر الوحدة والمتمثل بـعشرة ريـالات للوحدة الواحدة وذلـك بحسب قيمـة أصـول الصنـدوق والبالغـة 1,180,000,000

ريس مصورتي. العوائد الإجمالية المذكورة في الجدول أعلاه تم احتسابها قبل خصم جميع الرسوم والمصاريف المتعلقة بالصندوق. إن بعض العوائد والإيجارات المتعلقة بالصندوق وأصوله والمذكورة في الجدول أعلاه عرضة للتغيير خلال مدة الصندوق مما يترتب عليه تغيرٌ في العائد الإجمالي المستهدف. ****العائد الصافي المستهدف:

العوائــد الصافيــة المذكــورة في الجــدول أعلاه تــم احتســابها بعــد خصــم جميــع الرســوم والمصاريــف النقديــة المتعلقــة بالصنــدوق ولم يتــم خصــم المصاريــف غير النقديــة كمخُصصــات الإهلاك للأصــولُ الثابتــة.

إن بعض الرسوم والمصاريفَ النقدية المتعلقة بالصندوق معرضة للتغيير خلال مدة الصندوق مما يترتب عليه تغير في العائد الصافي المستهدف. كُما يمكن الاطلاع على عوالًا الإيجارات المحققة من خلال الاطلاع على التَّقَّارير الدورية والقوائم المالية.

كما تجدر الإشارة إلى أحقية الصندوق من خلال الشركة ذات الغرض الخاص التوقيع على سندات لأمر لصالح الجهات الممولة للصندوق (البنـوك والمصارف وشركات التمويـل)، وتقديـم ضمانـات للتمويـل ومـن ضمنهـا رهـن الأصـول العقاريـة و/أو الصكـوك العقاريـة لصالـح الجهـات الممولـة، والتنـازل عـن الدخـل أو الإيجـارات لصالـح الجهـات الممولـة، وفتـح حسـابات تجميعيـة لصالـح الجهـات الممولـة) لإيـداع الدخـل والإيـرادات المتنـازل عنهـا.

وحيث أن مدير الصندوق يعد شركة تابعـة ومملوكـة بالكامـل لمصرف الإنمـاء فإنـه في حـال كان الممـول هـو مصرف الإنمـاء فـإن شروط التمويـل سـيتم التفـاوض عليهـا علـى أسـاس مسـتقل وسـيتم اعتمادهـا مـن مجلـس إدارة الصنـدوق.

ح. وسائل وكيفية استثمار النقد المتوفر في الصندوق

يجــوز لمديــر الصنــدوق اســتثمار النقــد المتوافــر الصنــدوق في عمليــات قــصيرة الأجــل ووحــدات صناديــق الاســـتثمار المرخصــة مـن الهيئــة (ســواء مــدارة مــن قبـل مــدراء آخريــن) المتوافقــة مـن الهيئــة (ســواء مــدارة مــن قبـل مــدراء آخريــن) المتوافقــة مع المعــايير والضوابـط الشرعيــة وبنسـبه لا تتعـد، (%25) مــن إجمالي قيمــة أصــول الصنــدوق وذلــك بحسب آخــر قوائـم ماليــة مراجعــة، عــلماً بـأن مديــر الصنـدوق سـيختار هــذه الصناديــق بنــاءً علـم عــدة عوامــل مثــل خبرات مديــري الصناديــق واستراتيجيــات الاســـتثمار والأداء الســابق لــكل صنــدوق مســـتهـدف.

ط. متحصلات الطرح:

استخدام المتحصلات النقديـة مـن طـرح وحـدات الصنـدوق خلال فترة الطـرح الأولي لسـداد الجـزء النقـدي مـن ثمـن شراء الأصـول العقاريـة المبدئيـة حسـب الجـدول التـالي:

قيمة الجزء النقدي من ثمن الشراء (ر.س.)	الأصل العقاري	
المكان مول — محافظة حفر الباطن		
97,068,262	المكان مول – مدينة الرياض	
65,825,159	المكان مول – مدينة تبوك	
50,044,781	عقد منفعة المكان مول – محافظة الدوادمي	
354,000,000	المجموع	

ي. مالكي الوحدات ونسبة الاشتراكات العينية من إجمالي قيمة أصول الصندوق

طريقة الاشتراك	النسبة من إجمالي قيمة أصول الصندوق	قيمة الوحدات ر.س.	عدد الوحدات	المشتركين
ينيد	53.36%	629,600,000	62,960,000	شركة وابل العربية للاستثمار
ينيد	8.90%	105,000,000	10,500,000	شركة الأوائل للاستثمار العقاري
ينيد	0.49%	5,764,698	576,470	عبدالعزيز بن خليف بن عبدالله الباني
ينيد	0.49%	5,764,698	576,470	عبدالله بن خليف بن عبدالله الباني
ينيد	0.49%	5,764,698	576,470	منصور بن خليف بن عبدالله الباني
ينيد	0.49%	5,764,698	576,470	ورثة متعب بن خليف بن عبدالله الباني
ينيد	0.49%	5,764,698	576,470	عبدالإله بن خليف بن عبدالله الباني
ينيد	0.49%	5,764,698	576,470	سلطان بن خليف بن عبدالله الباني
ينيد	0.49%	5,764,698	576,470	تركي بن خليف بن عبدالله الباني
ينيد	0.24%	2,882,349	288,235	هيفاء بنت خليف بن عبدالله الباني
ينيد	0.24%	2,882,349	288,235	هلا بنت خليف بن عبدالله الباني
شنيد	0.24%	2,882,349	288,235	غادة بنت خليف بن عبدالله الباني
ينيد	0.59%	7,000,070	700,007	سلمہ بنت محمد بن خلیف المطیر ي
نقدي	3.00%	35,400,000	3,540,000	شركة سويكورب
نقدي	30.00%	354,000,000	35,400,000	الجمهور
	100%	1,180,000,000	118,000,000	المجموع

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

10. مخاطر الاستثمار في الصندوق

المخاطر المتعلقة بالصندوق

مخاطر تركز استثمارات الصندوق في قطاع المراكز التجارية

عنـد تأسـيس الصنـدوق، تتركـز اسـتثمارات الصنـدوق في قطـاع التجزئـة مـن خلال تملـك ثلاثـة أصـول عقاريـة وعقـد انتفـاع واحـد تتكـون مـن مجمعـات تجاريـة. ونتيجـة لذلـك، فـإن إيـرادات الصنـدوق وصـافي الدخـل ترتبـط بالطلـب علم المسـاحات التجاريـة في المـدن التـي تقـع فيهـا تلـك الأصـول. وقـد يؤثـر أي هبـوط في مسـتوم الطلـب للمسـاحات التجاريـة عامـةً في تلـك المـدن علم أداء الصنـدوق وقيمـة وحداتـه بشـكل أكبر مما لـو كانـت اسـتثمارات الصنـدوق في أصـول عقاريـة موزعـة علم قطاعـات مختلفـة.

مخاطر عدم وجود ماضي تشغيلي سابق للصندوق

تــم تأســيس الصنــدوق حديثــاً دون مــاضي تشــغيلي ســابق يمكّــن المســتثمرين المحتمــلين مــن التنبــؤ بــالأداء المســتقبلي للصنـدوق. كما أن النتائج السـابقة لصناديــق مماثلــة أو الأداء السـابق للأصــول العقاريــة محـل اســتحواذ الصنـدوق ليسـت بـالضرورة مــؤشراً على أداء الصنــدوق في المســتقبل. وبالتــالي، فــإن حداثــة نشــأة الصنــدوق قــد تؤثــر بشــكل ســلبي على توقعــات مديــر الصنــدوق وبالتــالي على عوائــد الوحــدات.

مخاطر الاعتماد على الموظفين الرئيسيين لمدير الصندوق

سيعتمد الصنـدوق على خدمـات الإدارة والاستشـارات التـي يقدمهـا موظفـي مديـر الصنـدوق. وقـد يكـون مـن الصعـب اسـتبدال بعـض الموظـفين الرئيسـيين، وخاصـة في الإدارة العليـا لمديـر الصنـدوق. وفي حالـة تـرك أحـد هـؤلاء الموظـفين العمـل ولم يكـن مديـر الصنـدوق قـادراً على إيجـاد بديـل مناسـب له/لهـا، فـإن أداء أعمال الصنـدوق قـد تتأثـر بشـكل سـلبـي.

مخاطر السبولة

يقـوم المستثمرون عـادة في الإبقـاء على اسـتثماراتهم والاعـتماد على العوائـد المسـتحقة على رأس المال المسـتثمر. ولكـن في حـالات أخـرى يرغـب بعـض المسـتثمرين في تسـييل اسـتثماراتهم تبعـاً لعوامـل كثيرة، بمـا في ذلـك إيـرادات وقيمـة الأصـول العقاريــة، والأداء العــام للصنــدوق والســوق الخــاص بـأدوات اســتثمار مماثلــة. ونظــراً لأن كميــة الســيولة لوحــدات صناديــق الاسـتثمار العقاريــة المتداولـة قـد تكـون أقـل مـن نظيرتهـا لأسـهم الشركات المتداولـة، فإنـه مـن المحتمـل أن يواجـه المسـتثمر في وحـدات الصنـدوق صعوبـة بالتخـارج وتسـييل وحداتـه في الصنـدوق بالسـعر الـذي يعرضـه ذلـك المسـتثمر مما قـد يــؤدي إلى تخـارج المسـتثمر مـن الصنـدوق بقيمـة أقـل مـن القيمـة السـوقية لأصـول الصنـدوق.

مخاطر التداول بسعر أقل من القيمة السوقية

قد يتعـرض تـداول الوحـدات لعوامـل تـؤدي إلى حـدوث تقلبـات في قيمتهـا منهـا العوامـل التـي قـد تؤثـر سـلباً على أسـواق الأسـهم المحليــة والعالميــة والظـروف الاقتصاديــة السـائدة والمتوقعــة ومعــدلات الفائــدة وتكاليــف التمويــل واتجاهــات المسـتثمرين والظـروف الاقتصاديــة العامــة وعمليـات البيــع الكـبيرة لوحـدات الصنـدوق. وبنـاءً عليــه، فـإن شراء الوحـدات ملائــم فقـط للمسـتثمرين الذيـن يمكنهـم تحمـل المخاطـر المرتبطـة بهـذه الاسـتثمارات لا سـيما وأن ذلـك قـد يـؤدي إلى صعوبـة تخـارج المسـتثمر مــن الصنـدوق أو تخارجـه بقيمــة أقــل مـن القيمــة الســوقية لأصــول الصنـدوق.

مخاطر زیادة رأس مال الصندوق

في حـال قـرر مديـر الصنـدوق مـع مـالكي الوحـدات زيـادة رأس مـال الصنـدوق مـن خلال إصـدار وحـدات جديـدة سـواءً مقابـل اشتراكات عينيـة أو نقديـة، فسـيؤدي ذلك إلى تخفيض الحصـص النسبية لمالكي الوحـدات في الصنـدوق في ذلك الـحين وذلـك في حـال زيـادة رأس مـال في حـال زيـادة رأس مـال الصنـدوق مـن خلال إصـدار وحـدات جديـدة مقابـل اشتراكات عينيـة، كما أنـه في حـال زيـادة رأس مـال الصنـدوق مـن خلال إصـدار وحـدات جديـدة مقابـل اشتراكات نقديـة فيمكـن أن يـؤدي ذلـك إلى تخفيـض الحصـص النسبية لمالكي الوحـدات في الصنـدوق في ذلـك الـحين إلى حـد مـا وذلـك مـا لم يمـارس مـالكي الوحـدات في ذلـك الـحين حقوقهـم بـالاشتراك بالوحـدات الجديـدة، وقد تـؤدي زيـادة رأس المال إلى تأثـر قيمـة الوحـدات بشـكل سـلبي مما يؤثـر بشـكل سـلبي على اسـتثمارات مالكي الوحـدات.

مخاطر عدم تحقیق عوائد علی الاستثمار

لـن يكـون هنــاك أي ضمان بــأن الأعمال التشــغيلية لأصــول الصنــدوق ســتكون مــدرة للأربــاح، أو أن الصنــدوق ســينجح في تجنــب الخســائر، كما لــن يكــون للصنــدوق بشـكل عــام أي مصــدر للأمــوال ليدفـع منهــا توزيعــات علم مــالكي الوحــدات بـخلاف العوائــد مــن الإيجــارات والعائـدات الرأسماليــة التــي مــن الممكـن أن تـأتي مــن أو بيـع بعـض أو كل أصولــه. وبالتــالي فإنــه لا يوجــد ضمان بـأن الصنــدوق ســيقوم بتحقيــق عوائـد علم اســتثمارات مــالكي الوحــدات في الصنــدوق وأنــه مــن الممكـن أن يـخسر المســتثمرين في الصنــدوق كل أو بعــض رؤوس أموالهــم المســتثمرة في الصنــدوق.

· مخاطر تعارض المصالح:

قـد تنشــاً حـالات تتعـارض فيهـا مصالـح الصنـدوق أو مديـر الصنـدوق أو أعضـاء مجلـس إدارة الصنـدوق مـع الأطـراف ذوي العلاقـة أو مـع الصنـدوق. مما قـد يؤثـر سـلبًا علـى اسـتثمارات الصنـدوق وعوائـده وتوزيعاتـه.

مخاطر تعیین مدیر صندوق بدیل:

صدر قرار من مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية في تاريخ 1443/02/25هـ الموافق 2021/11/30م بعزل مدير الصندوق السابق وتعيين شركة الإنماء للاستثمار كمدير صندوق بديل، قد يواجـه مديـر الصنـدوق البديـل صعوبـة في اتخـاذ بعـض القـرارات نظـرا لعـدم توافـر كافـة المعلومـات السـابقة أو عـدم دقـة وكفايـة المعلومـات والبيانـات والوثائـق المقدمـة مـن مديـر الصنـدوق السابق مما قد يؤثر في قدرتـه على اتخـاذ قرار بشأن إدارة الصنـدوق، كما أن مديـر الصنـدوق البديـل لا يتحمـل مسـؤولية القـرارات أو التصرفـات التـي اتخـذت مـن تاريـخ تأسـيس الصنـدوق حتـى تاريـخ عـزل مديـر الصنـدوق السـابق ومـا يترتـب عنهـا مـن مخاطـر أو خسـائر.

(أ) المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق

المخاطر العامة للاستثمار العقاري

يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغييرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية، والظروف المالية لمستأجري الظروف الاقتصادية المحلية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعـي العقـارات، والتغـييرات في مصروفـات التشـغيل، والقـوانين واللوائـح البيئيـة، والقـوانين الحكوميـة والسياسـات المالية، وأسـعار الطاقة، والتغيرات في مـدى الإقبـال النسبي على مختلف أنـواع ومواقـع العقـارات، والمخاطـر الناتجـة عـن الاعـتماد على التدفقـات النقديـة ومشـاكل ومخاطـر التشـغيل ، بالإضافة إلى الظـروف القاهـرة، والخسـائر غير القابلة للتأمين وغيرهـا مـن العوامـل الخارجـة عـن سـيطرة مديـر الصنـدوق. قـد يسـاهم أيّ مـن هـذه العوامـل في التسـبب بمخاطـر جوهريـة تؤثّـر سـلبًا على قيمـة أصـول الصنـدوق وقـدرة الصنـدوق على توليـد أي عوائـد على اسـتثماراته.

مخاطر التقلبات في قيمة العقارات ونقص السيولة

تعـتبر العقـارات مـن فئـة الأصـول ذات السـيولة المتدنيـة، وتتقلـب درجـة سـيولتها تبعـاً للطلـب والرغبـة في هـذا النـوع مـن الاسـتثمارات. وإن كان الصنـدوق بحاجـة لتسـييل اسـتثماراته العقاريـة أو جـزء منهـا في وقـت غير مناسب، فقـد يكـون سـعر البيـع أقـل مـن القيمـة الدفتريـة. وبالتـالي، فـإن أي تـأخير أو صعوبـة قـد يواجههـا الصنـدوق في الـتصرف في أصولـه قـد تؤثّـر سـلبًا وبشـكل كـبير على العائـد الـذي يحصـل عليـه مـالكي الوحـدات.

مخاطر إمكانية الطعن في ملكية الصندوق للأصول العقارية

إن سلامة صكوك الملكية لا تمثل بالضرورة كامل حقوق التصرف في ملكية العقار وقد تكون عرضة للطعن، لذا فإن الأصول العقارية التي يستحوذ عليها الصندوق قد تكون عرضة لأي منازعات قانونية تتعلق بملكية تلك الأصول والتي قد تضعف بدورها قدرة الصندوق علم التصرّف في الأصول العقارية أو نقلها بشكل خالي من الرهن والقيود، وقد يتسبّب ذلك في بعض الحالات بخسارة الصندوق لملكية الأصول العقارية التي اعتقد بأن الاستحواذ عليها تم بصورة قانونية. فضلاً عن ذلك، قد تؤثر هذه المنازعات والخلافات حول الملكية بشكل جوهري على قيمة الأصول العقارية، وبالتالي على قيمة الوحدات في الصندوق.

• مخاطر الطبيعة التنافسية في قطاعي التجزئة والمراكز التجارية في المملكة

تقع بعض الأصول العقاريـة المبدئيـة في مناطـق تتسـم بقـوة التنافـس في قطـاع التجزئـة بشـكل عـام وفي قطـاع المراكـز التجاريـة بعن الأصـول العقاريـة التجاريـة بشكل خـاص. وبالإضافـة إلى ذلـك، فقد يتـم تطويـر وإنشـاء مراكـز تجاريـة تقـع مبـاشرة بالقـرب مـن الأصـول العقاريـة مما يـؤدي إلى خلـق تنافـس مبـاشر مـع الأصـول العقاريـة. وفي ضـوء ذلـك، فـإن عوائـد الأصـول العقاريـة وقيمتهـا السـوقيـة سـتعتمد على قـدرة الأصـول العقاريـة في التنافـس على المستأجرين مـع المنافـسين الآخريـن. وبالتـالي، فـإن نجـاح المنافـسين الآخريـن في اسـتقطاب والإبقـاء على المستأجرين قـد يؤثـر على عوائـد الأصـول العقاريـة للصنـدوق والتـي يكـون لهـا أثـر سـلبي جوهـري على أعمال الصنـدوق، والوضع المالي والتدفقـات النقديـة ونتائـج التشـغيل.

لا يوجد أي ضمان بـأن الصنـدوق سـيكون قـادراً على اجتـذاب والإبقـاء على مسـتأجرين ملائمين وفقـاً لـلشروط والأوضـاع التــي يوجــد أي ضمان بـأن الصنـدوق سـيكون قـادراً على اجتــذاب والإبقـاء على مســتأجرين لــدى الصنـدوق قــد يؤثــر على الأداء المالي للمســتأجرين لــدى الصنــدوق قــد يؤثــر على الأداء المالي للمســتأجرين قــد يتـغير بمــرور الوقــت نتيجــة لعوامــل تتصـل مبـاشرة بالمســتأجرين أو الاقتصـاد الـكلي للمملكــة، مما قــد يؤثــر على قدرتهــم على دفــع مبالــغ الإيجــار. بالإضافــة إلى ذلــك، قــد يتكبــد الصنــدوق تكاليــف ذات صلــة بالإبقـاء على المســتأجرين الحالــيين واجتــذاب مســتأجرين جــد، والتكاليــف والوقــت الــذي يتطلبــه تطبيــق الحقــوق المنصــوص

الإنماء للاستشمار مندوق الإنماء ريت لقطع التجزئة Alinma Retail Refi Fund alinma investment عليهــا في عقــد الإيجــار مـع المســتأجر المتــعثر، بمــا في ذلــك تكاليــف الإخلاء وإعــادة التــأجير، والتــي قــد تكــون كــبيرة. وقــد يكــون للإخفــاق في اجتــذاب والإبقــاء على المســتأجرين المناســبين أثــر ســلبي جوهــري على أعمال الصنــدوق، والوضــع المالي والتدفقــات النقديــة ونتائــج التشــغيل، كما قــد يؤثــر ســلباً على قيمــة الأصــول العقاريــة.

مخاطر خسارة المستأجرين الرئيسيين في الأصول العقارية

في حال قرر بعض أو كل المستأجرين الرئيسيين عدم الاستمرار في أو عدم تجديد عقود التأجير الخاصة بهـم، فقد يـؤدي ذلـك إلى شـغور مسـاحات إيجاريـة قـد تكـون كـبيرة مما قـد يؤخـر إيجـاد مسـتأجر بديـل لإشـغال تلـك المسـاحات بشـكل سريـع. وبالتـالي قـد يؤثـر إنهـاء عقـود أي مـن المسـتأجرين الرئيسـيين أو عـدم تجديدهـا بشـكل سـلبي على الوضـع المالي والتدفقـات النقديـة ونتائـج التشـغيل، كما قـد يؤثـر سـلباً على قيمـة الأصـول العقاريـة.

مخاطر عدم ضمان الإبقاء على أسعار التأجير وفقاً للأسعار السائدة في السوق

• مخاطر إمكانية خضوع الصندوق لبعض التكاليف الثابتة التي لن تنخفض مع انخفاض الإيرادات

قد تنخفض الإيجارات والدخل التشغيلي الذي سيرد إلى الصندوق نتيجة للتغيرات السلبية المختلفة التي تؤثر على الأصول العقارية أو المستأجرين لدى الصندوق. وتجدر الإشارة إلى أن بعض النفقات الرئيسية للصندوق بما في ذلك رسوم الإدارة وتكاليف الصيانة والتكاليف التشغيلية للأصول العقارية لن تخفض تبعاً لانخفاض الإيرادات. وبالتالي، إذا انخفضت الإيجارات والدخل التشغيلي بينما ظلت التكاليف كما هي، فإن إيرادات الصندوق والأموال المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات قد تنخفض أو تنعدم.

مخاطر اعتماد بعض الأصول العقارية على مولدات كهربائية مستأجرة

إن بعض الأصول العقارية غير مرتبطة بشبكة الكهرباء الخاصة بشركة الكهرباء السعودية، حيث يتـم تزويـد تلـك الأصـول بالطاقة الكهربائية من خلال مولـدات كهربائية مستأجرة من شركة مرخصة من قبل هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المـزدوج لتوليـد الكهرباء من وحـدات متنقلـة. وتجـدر الإشـارة إلى أنـه في حـال تـم إنهـاء اتفاقيـة ايجـار المولـدات الكهربائيـة، فـإن مديـر الصنـدوق (مـن خلال مديـر الأملاك) سيضطر للبحـث عـن مـزود مولـدات كهربائيـة بديـل. وعليـه فـإن تأخـر مديـر الصنـدوق (مـن خلال مديـر الأملاك) في إيجـاد مـزود مولـدات كهربائيـة، أو فشـله في إيجـاد بديـل، قـد يؤثـر على تشـغيل الأصـول العقاريـة والـذي بـدوره قـد يؤثـر بشـكل سـلبي على الوضـع المالي والتدفقـات النقديـة ونتائـج التشـغيل للصنـدوق.

مخاطر اعتماد الصندوق على دعم تشغيلي كبير من مدير الأملاك

ستتم إدارة الأصول العقاريـة بواسطة شركـة عقارات التجزئـة وفقـاً لاتفاقيـة إدارة وتشـغيل عقـار موقعـة بين كل مـن الصندوق وشركـة عقـارات التجزئـة. وقـد يكـون لتأخـر أو فشـل شركـة عقـارات التجزئـة فـي الوفـاء بالتزاماتهـا تـــأثير جوهــري ســلبي علـم أعمال الصنـدوق والوضـع المالي ونتائـج التشـغيل.

يجب الحصـول على جميـع الموافقــات التنظيميـة والتراخيـص اللازم لتشـغيل المراكــز التجاريــة. ولا يمكـن ضمان الحصـول على جميـع الموافقــات التنظيميــة ذات الصلــة بالأصــول العقاريــة أو تجديدهــا في الوقــت المناســب. وعلاوة على ذلــك، قــد يــؤدي انتهـــاك شروط أي مــن هــذه الموافقــات التنظيميــة إلى إلغائهــا أو ســحبها، أو تعليقهــا أو فــرض غرامــات ماليــة مــن قبــل الســلطات التنظيميــة ذات الصلــة. بالإضافــة إلى ذلـك، فــإن أي تعــديلات على القــوانين واللوائح القائمــة قــد تفــرض اشتراطــات غير متوقعــة وأكثر تكلفــة بحيـث ينتــج عــن التــزام الصنــدوق بهــذه القــوانين أو اللوائح تكبـد نفقــات رأسماليــة كـبيرة أو التزامـات أو مســؤوليات أخــرى، والتــي قــد يكــون لهــا تــأثير ســلبي جوهــري على أعمال الصنــدوق والوضـع المالي والتدفقــات النقديــة ونتأــــ التشــغيل.

الإنصاء للاستخمار | مندوق الإنماء رين لقطاع التجزئة Alinma Retail Reit Fund | alinma investment

مخاطـر إمكانيـة خضـوع الأصـول العقاريـة لـضرر جوهـري بسـبب الكـوارث الطبيعيـة وأسـباب أخـرِى خارجـة عـن سـيطرة مديـر الصنـدوق والتـي قـد لا يكـون التأمـين (في حـال وجـد) عليهـا كافيـاً

قد تكون الأصول العقارية عرضة للضرر المادي الناجم عن حريق أو عواصف أو زلازل أو غيرها من الكوارث الطبيعية، أو لأسباب أخرى مثل الاضطرابات السياسية. وفي حالة وقوع أي حدث من هذا القبيل، قد يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الأصول العقارية، وكذلك الإيرادات المتوقعة. بالإضافة إلى ذلك، لا يمكن إعطاء ضمان على أن الخسائر الناتجة (بما في ذلك خسارة دخل الإيجار) قد يتم تعويضها بالكامل تحت غطاء التأمين (في حال وجد) وهنالك أنواعاً معينة من المخاطر والخسائر (على سبيل المثال، الخسائر الناجمة عن الاضطرابات السياسية، وأعمال الحرب أو بعض الكوارث الطبيعية) قد لا يمكن تأمينها من الناحية الاقتصادية أو بشكل عام. وفي حال وقوع أي من تلك الأحداث فقد يكون لها تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.

مخاطر نزع ملكية الأصول العقارية

إنـه مـن حـق الدولـة وضـع اليـد الإجبـاري على عقـار لتحقيـق المنفعـة العامـة، مـن ذلـك -على سـبيل المثـال لا الـحصر- بنـاء الطـرق و المرافـق العامـة. وعلى الرغـم مـن احتماليـة دفع تعويـض عـن نـزع الملكيـة، فهنـاك خطـر يتمثـل في أن يكـون قيمـة الطـرق و المرافـق العامـة. وعلى الرغـم مـن احتماليـة دفع تعويـض غير كافيــة بالمقارنــة مـع حجـم الاســتثمار أو الربـح الفائـت أو الزيــادة في قيمــة الاســتثمار. وفي حــال تحقــق نــزع الملكيـة، فقـد تنخفض قيمــة التوزيعـات لمالكي الوحـدات، وقيمــة وسعر التـداول للوحـدات وقـد يـخسر مـالكي الوحـدات كل أو جـزء مــن رأس المال المســتثمر.

مخاطر السياسات الحكومية

إن أي تخفيض في المستقبل للدعـم عـن الكهرباء والميـاه في المملكـة، والتعـديلات في ضريبـة القيمـة المضافـة أو ضريبـة التصرفـات العقاريــة أو فـرض أي ضرائـب جديــدة قــد يقلـل مــن الدخــل المتــاح وقــد تقلـل مــن مســتويات الطلـب على الأصــول العقاريــة التابعــة للصنــدوق. وبالتــالي التوزيعــات النقديــة والقيمــة الســوقية لوحــدات الصنــدوق.

مخاطر اعتبارات الالتزام بضوابط الشريعة الإسلامية

حيث أن المندوق سيستثمر في الفرص الاستثمارية المتوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية والتـي تحددهــــا اللجنــة الشرعية الإسلامية التي تحددهـــا اللجنــة الشرعية للمندوق فيما يتعلــق الشرعية للمندوق، بمــا في ذلك الالتزام بضوابط الشريعــة الإسلاميــة التـي تحددهـــا اللجنــة الشرعيــة للمندوق على تنفيــذ بعمليــات الإدارة والتمويــل وكافــة الجوانــب التــي تخــص المنــدوق، وبالتــالي يمكن أن يحــد ذلــك مــن قــدرة الصنــدوق على تنفيــذ اســـتثمارات معينــة وقــــ يؤثــر ذلــك في تفويــت بعـض الفــرص غير المتوافقــة مــع الشريعــة ، وعلى الرغــم مــن سـعي الصنــدوق على ضمان أن تكــون كل الاســـتثمارات مطابقــة لضوابـط الشريعــة الإسلاميــة إلا أنــه لا توجــد ضمانــات على المعــايير المقبولــة مــن قبــل اللجنــة الشرعيــة حيــث تختلــف المعــايير مــن مستشــار شرعــي لآخــر.

• مخاطر تغيير التجارة الإلكترونية المحيط التنافسي لأعمال التجزئة التقليدية

يعتمـد مسـتأجري المـحلات التجاريــة في الأصــول العقاريــة المبدئيـة بشـكل رئـيسي على عمليــات البيــع التقليديــة مــن خلال منافــذ البيــع القائمــة في الأســواق التجاريــة. وقــد تتأثــر تلــك الأعمال التقليديــة بشــكل ســلبي بالتزايــد الملحــوظ للمتاجــر الإلكترونيــة التــي تســتخدم شـبكة الانترنــت كمنصــة لهــا، والــذي نشــأ بإقبــال كـبير مــن المســتهلكين وبائعــي منتجــات التجزئــة، حيـث قـد يــؤدي ذلـك إلى تقلـص قاعــدة عـملاء المحلات التجاريــة التقليديــة ومرتـادي المراكــز التجاريــة والــذي يمكـن أن يكــون لـــ تــأثير ســلبي جوهــري على أعمال الصنــدوق والوضــع المالي ونتائــج التشــغيل.

مخاطر التطوير العقاري

يتضمن تطوير وتسويق مشروع عقاري جديد عدة مخاطر، منها على سبيل المثال لا الحصر: التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب، وتجـاوز التكاليـف المحـددة، وضعـف جـودة الأعمال، وعـدم القـدرة على تحقيـق المبيعـات، والقـوة القاهـرة. إن البـدء في مشروع جديـد ينطـوي أيضـا على مخاطـر أخـرى، مـن بينهـا تأخـر الحصـول على الموافقـات والتصاريـح الحكوميـة الأخـرى المطلوبـة، وبحكـم أن الاستثمار في الوحـدات بالصنـدوق هـو اسـتثمار غير مبـاشر في أي مشروع تطويـر عقـاري يقـوم الصنـدوق بالاسـتثمار فيـه، فـإن أي تطويـر لمشروع عقـاري وحـدات الصنـدوق.

مخاطر التمویل

مـن الممكـن أن يحصـل الصنـدوق علم تمويـل مصرفي لتمويـل تطويـر أصولـه، أو الاسـتحواذ علم عقـارات إضافيـة، والـذي ينطـوي علم درجـة عاليـة مـن المخاطـر، وقد يـؤدي إلم تعريـض الصنـدوق واسـتثماراته إلم عوامـل أخـر م مثـل ارتفـاع تكلفـة التمويـل (قد تـزداد تكلفـة التمويـل التـي يحصـل عليهـا الصنـدوق في حـال ارتفـاع أسـعار الأربـاح التمويليـة مما يؤثـر سـلبا علم أدائـه)، علاوة علم ذلـك فإنـه قـد يتـم رهـن أصـول الصنـدوق إلى الجهـات المانحـة للتمويـل ، وقـد يطالـب المصرف الممـول بالتنفيـذ على الأصـول عنـد حـدوث أي تخلـف عـن السـداد مـن الصنـدوق والـذي يعتمـد كذلـك على شروط ذلـك التمويـل.

مخاطر الاستثمار في صناديق أسواق النقد

هـي جميـع المخاطـر المماثلـة لمخاطـر الاسـتثمار في صناديـق أسـواق النقـد التـي قـد يسـتثمر فيهـا الصنـدوق والتـي تتمثـل في إخفـاق أي مديـن لصنـدوق النقـد في الوفـاء بالتزاماتـه التعاقديـة مما قـد يتسـبب في خسـارة الصنـدوق لجميـع المبلـغ المسـتثمر في هـذه التعـاملات أو جـزء منـه، والـذي بـدوره قـد يؤثـر سـلبياً علـى أداء الصنـدوق .

مخاطر التقلب في التوزيعات

علم الرغم من أنه وفقا للائحة صناديـق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السـوق الماليـة يفـرض علم الصنـدوق أن يقــوم بتوزيــع 90 %علم الأقــل مــن صــافي أرباحــه علم مــالكي الوحــدات بشــكل ســنوي، فلا يوجــد ضمان حــول المبالــغ الفعليـة التــي يتـم توزيعهـا مـن جانـب الصنـدوق ، وقد يكـون الصنـدوق غير قادر علم القيـام بـأي توزيعــات بسبب أحـداث غير متوقعــة تــؤدي إلم زيـادة في التكاليـف بمـا في ذلـك النفقـات الرأسماليــة في حـال القيــام بـأعمال تجديــد واسـعة النطــاق ومكلفـة وذلـك بشكل عاجـل أو مفاجـم أو انخفـاض في الإيـرادات كما في حـال تـدني تحصيـل الإيجـارات السنوية في حالـة تأخـر المسـتأجر دفـع الإيجـار في وقتـه أو عـدم تمكنـه مـن دفـع الإيجـار لأي سـبب خـارج عـن إرادتـه أو تعمـده.

مخاطر الخسائر غير المؤمنة

سـوف يحتفـظ الصنـدوق بتـأمين للمسـؤولية التجاريـة وتـأمين على الملكيـة وغيرهـا مـن أنـواع التـأمين التـي تغطـي جميـع الممتلـكات التـي يملكهـا ويديرهـا الصنـدوق وذلـك بالنـوع والحـدود التـي يعتقـد أنهـا كافيـة ومناسـبة بالنظـر إلى المخاطـر الممكـن أيضـا النسـبية التـي تنطبـق على العقـار وبتكلفـة التغطيـة المناسـبة، مـع تطبيـق ممارسـات الصناعـة الجيـدة ومـن الممكـن أيضـا التأمين ضد خسـائر معينـة مـع مراعـاة بعـض العقـود مـن بينهـا قيـود وثائق التأمين. لـذا فـإن الصنـدوق قـد يتكبـد خسـائر مادية تتجـاوز عائـدات التأمين وربمـا يصبح غير قـادر على الاسـتمرار في الحصـول على التغطيـة التأمينيـة بأسـعار معقولـة تجاريـا فإذا واجـه الصنـدوق خسـارة غير مؤمـن عليهـا أو خسـارة تتجـاوز حـدوده التأمينيـة فـيما يتعلـق بملكيـة إحـدى العقـارات أو أكثر، فإنـه مـن المحتمـل أن يـخسر الصنـدوق رأس المال المســتثمر في الممتلـكات المــتضررة فـضلا عـن العائـدات المســتقبلية المتوقعــة مـن المحتمــل أن يـخسر الصنـدوق الماليـة ونتائـج مـن هـذه الممتلـكات. وبالتأكيـد فـإن أي خســارة مـن هــذا القبيــل مـن المرجــح أن تؤثـر سـلبا على حالـة الصنـدوق الماليـة ونتائـج عملياتـه والتدفقـات النقديـة الناتجــة عنــه، ومـن ثــم قـدرة الصنـدوق على تقديـم توزيعــات ماليــة لمالكي الوحـدات.

(ب) المخاطر الأخرى

مخاطر اعتماد الصندوق على اقتصاد المملكة ووضعها في السوق العالمية

سوف تتأثر نتائج الصندوق ووضعه المالي بحالة الاقتصاد في المملكة والأوضاع الاقتصادية العالمية التي تؤثر علم اقتصاد المملكة. علم الرغم من نموه في القطاعات الأخرم، إلا أن الاقتصاد السعودي لا يزال يعتمد علم سعر النفط والغاز في الأسواق العالمية، وبالتالي فإن الانخفاض في أسعار النفط والغاز قد يبطماً أو يعطل الاقتصاد السعودي، كما أن التأثير الناتج علم السيولة يمكن أن يؤثر سلباً علم الطلب في قطاع العقارات. وبالإضافة إلم ذلك، فإن أي تغيير سلبي في واحد أو أكثر من عوامل الاقتصاد الكلي، مثل سعر الصرف، وأسعار العمولات، والتضخم، ومستويات الأجور، والبطالة، والاستثمار الأجنبي والتجارة الدولية، يمكن أن يكون له تأثير سلبي وجوهري علم أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.

• مخاطر استمرار خضوع البيئات السياسية والاقتصادية والقانونية للتغيرات المستمرة

تخضــع البيئــات السياســية والاقتصاديــة والقانونيــة في المملكــة للتطــورات المســتمرة. قــد يكــون للتطــورات الاجتماعيــة والاقتصاديــة والسياســية الســلبية في المملكــة والــدول المجــاورة أو غيرهــا في المنطقــة تــأثير ســلبي وجوهــري على أعمال الصنــدوق، والوضــع المالي والتدفقــات النقديــة ونتائــج التشــغيل.

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

· مخاطر التقاضي مع الغير (الأطراف الثالثة):

إن أنشطة أصـول الصنـدوق يحتمـل تعرضهـا لأخطـار الدخـول في نزاعـات قضائيـة مـع الـغير، وسـوف يتحمـل الصنـدوق أتعـاب الدفـاع ضـد مطالبـات الـغير ومبالـغ التسـويات أو الأحـكام، الأمـر الـذي مــن شـأنه أن يؤثـر علم أصـول الصنـدوق، ويخفـض مــن التوزيعــات المحتملــة.

ملائمة الاستثمارات

قـد لا تكـون الوحـدات اسـتثماراً ملائمـاً لجميـع المسـتثمرين. يجـب أن يحـدد كل مسـتثمر محتمـل في الوحـدات مـدى ملاءمـة هـذا الاسـتثمار في ضـوء ظروفـه الخاصـة. وعلى وجـه الخصـوص، ينبغـي أن يكـون لـكل مالـك وحـدة محتمـل مـا يلي:

- المعرفة والخبرة الكافيتين لإجراء تقييم حقيقي للوحـدات، ومزايـا ومخاطـر الاستثمار في الوحـدات والمعلومـات الواردة في هـذه الـشروط والأحكام.
- وصول ومعرفة بالأدوات التحليلية المناسبة للتقييم، في سياق وضعه المالي الخاص، والاستثمار في الوحدات وتأثير الوحدات على المحفظة الاستثمارية بشكل كلي.

 - الفهم الدقيق للشروط والأحكام والدراية بطبيعة المؤشرات والأسواق المالية ذات الصلة.
- أن يكـون قـادراً عـلَّ تقييــم (سـواء بمفـرده أو مـن خـلال أخـذ المشـورة مـن مستشـار مـالي مرخـص مـن هيئــة الســوق الماليـة) السـيناريوهات المحتملـة للعوامـل الاقتصاديـة وغيرهـا مـن العوامـل التــي قـد تؤثـر عـلَّم الاســتثمار ، وقدرتـه عـلَم تحمـل المخاطـر القابلـة للتطبيــق.

البيانات المستقبلية

لقد تـم إعـداد هـذه الشروط والأحـكام علم أسـاس افتراضـات معينـة تـم اسـتخدامها مـن قبـل مديـر الصنـدوق السـابق حسـب خبرتــه في الأســواق والقطاعــات التــي يعمــل بهــا، بالإضافــة إلم معلومــات الســوق المتاحــة للعامــة. وقــد تختلــف ظــروف التشــغيل المســتقبلية عــن الافتراضــات المســتخدمة الســابقة، وبالتــالي فإنــه لا يوجــد ضمان أو تعهــد فــيما يتعلــق بدقــة أو اكــتمال أي مــن هــذه الافتراضــات.

تشكل أو من الممكن اعتبار بعض الإفادات الـواردة في هذه الشروط والأحكام أنها تشكل "إفادات مستقبلية". ومن الممكن أو من الممكن النيستدل على هذه الإفادات المستقبلية من خلال استخدام بعض الـكلمات المستقبلية مثل "تعتزم" أو "تعتزم" أو "تعتقد" أو "يجب" أو "مُتوقع" أو الصيـغ النافيـة أو "تتوقع" أو "يجب" أو "مُتوقع" أو الصيـغ النافيـة لهذه المفردات وغيرهـا من المفردات المقاربـة أو المشابهة لهـا في المعنـى. وتعكـس هذه الإفادات المستقبلية وجهـة نظـر مديـر الصنـدوق حاليـاً فيما يتعلـق بالأحـداث المستقبلية، ولكنهـا لا تشكل ضمانـاً للأداء المسـتقبلي. وهنـاك العديـد من العوامـل التـي قـد تـؤدي إلى اخـتلاف كـبير عـن النتائـج الفعليـة أو الأداء الفـعلي أو الإنجـازات الفعليـة التـي يحققهـا مديـر الصنـدوق عما كان متوقعـاً صراحـةً أو ضمنـاً. وتحتـوي المادة "10" (مخاطـر الاسـتثمار في الصنـدوق) من هـذه الشروط والأحـكام على وصـف أكثر تفصـيلاً لبعـض المخاطـر والعوامـل التـي يمكن أن تـؤدي إلى مثـل هـذا الأثـر. وإذا تحقـق واحـد أو أكثر من هـذه المخاطـر أو الأمـور غير المؤكـدة أو إذا ثبـت عـدم صحـة أو دقـة أي مـن الافتراضـات، فـإن النتائـج المخكـورة في هـذه الشروط والأحـكام على أنهـا مقـدرة أو معتقـدة أو متوقعـة أو مخطـط لهـا. وعليـه فيجب على المستقبلية على ضـوء هـذه التفسيرات مع عـدم الاعـتماد وعلى تلك الإفادات المسـتقبلية على ضـوء هـذه التفسيرات مع عـدم الاعـتماد على تلك الإفادات بشكل أسـاسي.

تنبيه بشأن الاستثمار في الصندوق:

الاستثمار في الصندوق لا يعنـي ضمان الربح أو عدم الخسـارة ، كما أن طبيعـة اسـتثمار مـالكي الوحـدات في الصنـدوق تكـون بالمشــاركة، أي أن تحقيـق الأربــاح أو تحمـل الخســائر ســيكون بحسـب نسـبة مشــاركة كل مالــك وحــدات في الصنــدوق (نســبةً وتناسـب)، وبنـاء عليـه فــإن مديـر الصنـدوق لا يقـدم أي ضمانــات لتحقيـق الصنـدوق لأهدافـه الاســتثمارية ولـن تكـون هنــاك أي ضمانــات لاسترداد مــالكي الوحــدات لقيمــة اســتثمارهم الأصليــة عنــد بيــع وحداتهــم أو عنــد إنهــاء الصنــدوق.

إن أداء الأصول العقاريـة وصناديـق الاسـتثمار العقـاري الأخـرى في المملكـة ليـس مـؤشراً على نجـاح الصنـدوق ولا ضمانـاً لـه، بـل إن العوائـد التـي تحققهـا الأصـول العقاريـة 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 والتوقيـت والعوامـل البيئيـة والتصميم والمقـاولين. كما أنـه ليس هنـاك أي ضمان أو تأكيد أو إفـادة من جانب مديـر الصنـدوق بـأن الأصـول العقاريـة التبعـة للصنـدوق سـتحقق نفس النتائـج أو نتائـج مماثلـة لتلـك التـي حققتهـا أصـول عقاريـة أو صناديـق اسـتثمار عقـاري مماثلة نفـدت في المملكـة، حيـث إن نجـاح المشـاريع أو الصناديـق المماثلـة ليـس مـؤشراً على أيـة عوائـد في المسـتقبل.

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

يجـوز لمديـر الصنـدوق أن يعمـل مديـراً لصناديـق أخـر ب لهـا نفـس أهـداف الصنـدوق، ومـن هنـا فقـد ينتـج أن يكـون لـد ب مديـر الصنـدوق في سـياق عملـه حـالات تعـارض في المسـؤولية أو المصالـح بين الصنـدوق والصناديـق الأخـر ب، وفي هـذه الحالـة سـوف يسـع ب مديــر الصنـدوق لحـل هـذا التعـارض في المصالـح على أسـس عادلـة ومنصفـة لجميـع الصناديـق ذات العلاقـة، وسـوف يفصـح مديــر الصنـدوق عـن أي تعـارض محتمـل في المصالـح لمجلـس إدارة الصنـدوق ويحصــل على موافقتهــم.

11. الاشتراك

أ. تاريخ بدء الاشتراك ونهايته:

قـــام مديـــر الصنـــدوق الســـابق بطــرح 35,400,000 وحــدة بســـعر 10 ريـــال ســـعودي للوحـــدة وقـــد نجـــح بجمـــع مبلـــغ نقـــدي يبلـــغ 354,000,000 ريـــال ســـعودي خلال فترة الطــرح الأولي. بـــدأت فترة الطــرح الأولى مـــن تاريـــخ: 1439/07/02هــــ الموافـــق 2018/03/19م حتـــم تاريــخ 1439/07/22هـــــ الموافـــق 2018/04/08م.

تــم اســتخدام المتحــصلات النقديــة مــن طــرح وحــدات الصنــدوق خلال فترة الطــرح الأولي لســداد الجــزء النقــدي مــن ثمــن شراء الأصــول العقاريــة المبدئيــة حســب الجــدول التــالي:

قيمة الجزء النقدي من ثمن الشراء (ر.س.)	الأصل العقاري
141,061,797	المكان مول – محافظة حفر الباطن
97,068,262	المكان مول – مدينة الرياض
65,825,159	المكان مول – مدينة تبوك
50,044,781	عقد منفعة المكان مول – محافظة الدوادمي
354,000,000	المجموع

ب. معلومات ملاك العقار الذين اشتركوا عينيا في الصندوق ونسب ملكيتهم (هذه البيانات بتاريخ الاشتراك):

العقار/المنفعة المشترك بها بشكل عيني بالصندوق	نسبة ملكية كل مشترك من الصندوق عند التأسيس	قيمة الوحدات (ريال)	عدد الوحدات	البائع
المكان مول– مدينة الرياض المكان مول – مدينة تبوك المكان مول – محافظة حفر الباطن المكان مول - محافظة الدوادمي	53.36%	629,600,000	62,960,000	شركة وابل العربية للاستثمار
كامل أرض المكان مول في مدينة تبوك	8.90%	105000000	10500000	شركة الأوائل للاستثمار العقاري
	0.49%	5,764,698	576,470	عبدالعزيز بن خليف بن عبدالله الباني
	0.49%	5,764,698	576,470	عبدالله بن خليف بن عبدالله الباني
	0.49%	5,764,698	576,470	منصور بن خليف بن عبدالله الباني
	0.49%	5,764,698	576,470	ورثة متعب بن خليف بن عبدالله الباني
حصة مشاعة في كامل الأرض المجاورة	0.49%	5,764,698	576,470	عبدالإله بن خليف بن عبدالله الباني
للأرض المملوكة لشركة وابل العربية للاستثمار والتي يقع عليها جزء من المكان	0.49%	5,764,698	576,470	سلطان بن خليف بن عبدالله الباني
مول في محافظة حفر الباطن	0.49%	5,764,698	576,470	تركي بن خليف بن عبدالله الباني
	0.24%	2,882,349	288,235	هيفاء بنت خليف بن عبدالله الباني
	0.24%	2,882,349	288,235	هلا بنت خليف بن عبدالله الباني
	0.24%	2,882,349	288,235	غادة بنت خليف بن عبدالله الباني
	0.59%	7,000,070	700,007	سلمى بنت محمد بن خليف المطير ي
-	67%	790,600,000	79,060,000	المجموع

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

وتجدر الإشارة بأن شركة وابل العربية للاستثمار -شركة ذات مسئولية محدودة- تعود ملكيتها إلى الشركاء التالية أسمائهم:

نسبة الملكية	اسم الشريك
20%	شركة نوص العربية للاستثمار
20%	شركة الرقيب القابضة
14,4%	شركة مرود للعقارات
11,2%	شركة عاج للاستثمار العقاري
8,6%	الشريك سليمان عبدالله الضحيان
8%	الشريك محمد عبدالمحسن العبدالكريم
8%	الشريك محمد عبدالله النمر
3,92%	الشريك محمد عبدالرحمن الخضير
3,48%	الشريك فهد محمد المقبل
2,4%	شركة النمر للاستثمار التجاري القابضة

وتعود ملكية شركة الأوائل للاستثمار العقاري —شركة ذات مسئولية محدودة- إلى الشركاء التالية أسمائهم:

نسبة الملكية	اسم الشريك
66%	صاحب السمو الملكي الأمير نايف بن سلطان بن عبدالعزيز آل سعود
34%	صاحب السمو الملكي الأمير منصور بن سلطان بن عبدالعزيز آل سعود

تفاصيل ملكية جميع المشتركين:

النسبة من إجمالي قيمة أصول الصندوق عند التأسيس	قيمة الوحدات ر.س.	عدد الوحدات	المشتركين	
53.36%	629,600,000	62,960,000	شركة وابل العربية للاستثمار	
8.90%	105,000,000	10,500,000	شركة الأوائل للاستثمار العقاري	
0.49%	5,764,698	576,470	عبدالعزيز بن خليف بن عبدالله الباني	
0.49%	5,764,698	576,470	عبدالله بن خليف بن عبدالله الباني	
0.49%	5,764,698	576,470	منصور بن خليف بن عبدالله الباني	
0.49%	5,764,698	576,470	ورثة متعب بن خليف بن عبدالله الباني	
0.49%	5,764,698	576,470	عبدالإله بن خليف بن عبدالله الباني	
0.49%	5,764,698	576,470	سلطان بن خليف بن عبدالله الباني	
0.49%	5,764,698	576,470	تركي بن خليف بن عبدالله الباني	
0.24%	2,882,349	288,235	هيفاء بنت خليف بن عبدالله الباني	
0.24%	2,882,349	288,235	هلا بنت خليف بن عبدالله الباني	
0.24%	2,882,349	288,235	غادة بنت خليف بن عبدالله الباني	
0.59%	7,000,070	700,007	سلمى بنت محمد بن خليف المطيري	
3.00%	35,400,000	3,540,000	ىركة سويكورب	
30.00%	354,000,000	35,400,000	الجمهور	
100%	1,180,000,000	118,000,000	المجموع	

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

تـم الاشتراك في الصنـدوق مـن قبـل مديـر الصنـدوق السـابق في فترة الطـرح الأولي بقيمـة 34,400,000 مليـون ريـال، كما أن مديـر الصنـدوق الحـالي "شركـة الإنمـاء للاسـتثمار" لم يـشترك في الصنـدوق خلال فترة الطـرح الأولي، كما يحـق لمديـر الصنـدوق الحـالي أن يـشترك في أي طـرح للوحـدات الإضافيـة ضمـن عمليـة زيـادة إجمالي قيمـة أصـول الصنـدوق متـــ تقـرر ذلـك وفقــاً للمتطلبـات النظاميـة بهـذا الشــأن.

د. نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره:

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. الحد الأدنى والحد الأعلى للاشتراك:

الحـد الأدنى للاشتراك هــو 500 ريــال سـعودي، ، كما انــه مـن الممكـن تخصيـص مبلــغ أقــل مـن الحـد الأدنى للاشتراك في حــال كان عـدد المشتركين مـن الجمهــور يتجـاوز 708,000 مـشترك، بحيث يتـم في هـذه الحالـة تخصيـص وحـدات أقــل مـن الحـد الأدنى للاشتراك على أســاس تناســبي لــكل مـشترك نســبة إلى قيمــة اشتراكــه المبـدئي وذلــك مــع عــدم الإخلال في رســوم الاشتراك التــي يتــم خصمهــا بنــاءً على قيمــة الاشتراك الفعلي، وفي حــال الرغبـة بـالاشتراك بمبلــغ أعلى مـن الحــد الأدنى للاشتراك، يجـب أن تكــون هــذه الزيــادة عــن الحــد الأدنى للاشتراك مـن مضاعفــات مبلــغ 100 ريـــال مضافــاً إليهــا مبلــغ رســـوم الاشتراك.

كما سـيكون الحــد الأعلى للتخصيــص لمســتثمر واحــد مــن الجمهــور هــو 5,900,000 وحــدة مــن وحــدات الصنــدوق وبقيمــة 59,000,000 ريــال ســعودي (أي مــا يســاوي بحــد أقصى مــا نســبته 5% مــن وحــدات الصنــدوق).

و. كيفية التقدم بطلب الاشتراك:

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

1. الأفراد

يشـمل الأشـخاص 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.
- توفر رقم حساب بنكي آيبان مسجل باسم المشترك الذي يرغب بالاشتراك في الصندوق، على أن يقوم المشترك بتحويل قيمة الاشتراك منه واسترداد الفائض (إن وجد) إليه بعد التخصيص.
- تقديم مستندات الاشتراك كاملة (الشروط والأحكام موقعة، نموذج الاشتراك معبأ وموقعاً كاملاً، صورة الحوالة البنكية، صورة من الهوية الوطنية موقعة من المستثمر).

2. الكيانات (الأشخاص الاعتبارية)

يشــمل المؤسســات والشركات وصناديــق الاســتثمار والجهــات الحكوميــة وغيرهــا مــن الكيانــات الاعتباريــة القائمــة في المملكــة العربيــة السـعودية، والمســتثمرين الخليجــيين ذوي الشـخصية الاعتباريــة، بالإضافـة إلى المســتثمرون الأجانـب المؤهــلين بموجـب القواعــد المنظمــة لاســتثمار المؤسســات الماليــة الأجنبيــة المؤهلــة في الأوراق الماليــة الصـادرة عــن الهيئــة.

المستندات المطلوبة للشركات:

- · صورة من شهادة السجل التجاري.
- صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي (إن وجد).
- قـرار مجلـس الإدارة أو قـرار الـشركاء الخـاص بالموافقـة عـلم فتـح الحسـاب الاسـتثماري ومنـح الصلاحيـات للمفـوض إليهــم تشـغيل الحسـاب الاسـتثماري.
 - قائمة بأسماء الأشخاص المفوض إليهم تشغيل الحساب الاستثمار ي.
 - 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 علم 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 تفصیلي عن طریقة الاشتراك:

1. الخطوة الأولى – الحصول على الشروط والأحكام

يــشترط على المــشتركين الراغــبين بــالاشتراك الحصــول على نســخة مــن هــذه الشروط والأحــكام مــن خلال زيــارة الموقــع الإلــكتروني لمديــر الصنــدوق أو الموقــع الإلــكتروني لهيئــة الســوق الماليــة أو الموقــع الإلــكتروني للســوق أو مــن خلال زيــارة مقــر مديــر الصنــدوق أو مــن خلال الجهــات المســتلمة.

آ. الخطوة الثانية – تعبئة نموذج الاشتراك

يقـوم المـشترك بتعبئــة نمــوذج الاشتراك كاملاً مــن خلال زيــارة الموقــع الإلــكتروني لمديــر الصنــدوق أو تعبئــة نمــوذج الاشتراك يدويــاً مــن خلال زيــارة مقــر مديــر الصنــدوق أو مــن 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 حيـث يعــتبر إقــراراً بقراءتهــا وفهمهــا والموافقــة على مــا ورد فيهــا.

وفي حـال كان الاشتراك عـن طريـق مقـر شركـة مديـر الصنـدوق، يتـم توقيـع الشروط والأحـكام يدويـاً وتقديمهـا مـع نمـوذج الاشتراك لمديـر الصنـدوق.

وفي حال كان الاشتراك عن طريـق الجهـات المستلمة، يتـم توقيـع الشروط والأحـكام يدويـاً وتقديمهـا مـع نمـوذج الاشتراك للجهـة المستلمة أو الكترونيـاً وفقـاً لما تمـت الإشـارة اليـه أدنـاه (الاشتراك في الصنـدوق مـن خلال الجهـات المسـتلمة).

4. الخطوة الرابعة – تحويل مبلغ الاشتراك

سوف يتم ارسال رقم حساب بنكي "آيبان" مؤقت خاص بكل مشترك من قبل مدير الصندوق سواء اشترك إلكترونياً أو عن طريق مقر مدير الصندوق أو من خلال الجهات المستلمة ثم يقـوم المشترك بتحويل كامـل مبلـغ الاشتراك المـراد الاشتراك به، حيث أن آخر موعد للتحويل هـو قبل نهايـة فترة الطـرح كحـد أقصى في السـاعة (5) مسـاءً للتوقيـت المـحلي في المملكـة العربيـة السـعوديـة.

الخطوة الخامسة – تأكيد استلام طلب الاشتراك

سيقوم مديـر الصنـدوق بإرسـال تأكيـد طلـب الاشتراك في الصنـدوق للمـشترك عبر رسـالة نصيــة إلـى رقــم الجــوال أو عبر البريـد الإلـكتروني.

6. الخطوة السادسة – قبول طلب الاشتراك

يتم مراجعة طلب الاشتراك خلال ثلاثة (3) أيام عمل من تاريخ تأكيد استلام طلب الاشتراك، وفي حال عدم استيفاء طلب الاشتراك وفي حال عدم استيفاء طلب الاشتراك كامل أو وجود أي ملاحظات، يتم إشعار المشترك من خلال رسالة نصية أو البريد الإلكتروني لاستكمال الطلبات خلال يـوم عمـل واحـد مـن إشعار المـشترك. وفي حـال كان الطلب مكتـملاً سـيتم إشـعار المـشترك بقبـول طلب الاشتراك. يحـق لمديـر الصنـدوق قبـول طلب 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 – اشعار التخصيص

بعـد تاريـخ انتهـاء فترة الطـرح وقبـول الاشتراكات، سـيتم تخصيـص الوحـدات للمـشتركين وفقـا لآليـة التخصيـص المحـددة في هــذه الشروط والأحـكام، سـيتم اشـعار هيئــة الســوق الماليــة وإعلان نتائــج الطــرح النهــائي وتخصيــص الوحــدات مــن خلال الموقــع الإلـكتروني لمديــر الصنــدوق، وذلـك خلال عشرة (10) أيــام عمــل مــن تاريــخ انتهــاء فترة الطــرح.

الخطوة الثامنة – رد الفائض والإدراج

بعــد إعلان التخصيـص النهــائـي ســيتم رد الفائـض للمــشتركين دون أبي حســم وذلــك بعــد خصــم قيمــة الوحــدات المخصصــة الاشتراك، على أن يتــم إدراج الوحــدات المخصصــة في المحافــظ الاســـتثمارية للمــشتركين لــدى أحــد مؤسســات الســـوق الماليــة، وذلــك خلال (10) عشرة أيــام عمــل مــن تاريــخ انتهــاء فترة الطــرح.

9. الاشتراك في الصندوق من خلال الجهات المستلمة:

بإمكان المستثمر الاشتراك شريطة أن يكـون لديـه حسـاب بنكي لـدى أحـد الجهـات المستلمة ومحفظة استثمارية نشطة لحى مؤسسة سـوق ماليـة مرخصـة مـن قبـل الهيئـة. وسـيقوم المسـتثمر بـالاشتراك مـن خلال القنـوات الإلكترونيـة للجهـات المسـتلمة بعـد الموافقـة على الشروط والأحـكام أو مـن خلال فـروع الجهـات المسـتلمة بعـد تقديـم نسـخة موقعـة مـن الشروط والأحـكام.

- وجود حساب جاري باسم المكتتب الرئيسي لدى الجهات المستلمة (في حالة عدم وجود حساب يجب فتح حساب جاري لدى الجهات 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.
- تقديـم طلـب اشـتراك (اكتتـاب) في الصنـدوق (اعتبـاراً مـن بدايـة فـترة الاشـتراك)، وذلـك عـن طريـق الموقـع الإلكـتروني للجهــات المسـتلمة مـن خــلال صفحــة الاشـتراك (الاكتتــاب) في "صنـدوق الإنمـاء ريــت لقطـاع التجزئــة" وتعبئــة نمــوذج الاشــتراك (الاكتتـاب) في الصنـدوق خــلال فــترة الطــرح.
- في حــال كان الاشــتراك عــن طريــق الفــروع يشــترط إرفــاق الهويــة الوطنيــة للأفــراد أو ســجل الأسرة إذا كان الاشــتراك (الاكتتــاب) يشــمل التابعــين.
- في حـال كان الاشتراك عـن طريـق الموقع الإلكـتروني لا يشـترط إرفـاق الهويـة الوطنيـة للأفـراد أو سـجل الأسرة إذا كان الاشـتراك (الاكتتـاب) يشـمل التابعـين.

ولـن يستطيع العميـل تعديـل البيانـات الـواردة في نمـوذج الاشتراك بعـد تعبئـة وإنمـا يمكنـه إلغـاء الاشتراك وذلـك بالتواصـل مـع الجهـة المستلمة قبـل نهايـة فترة الطـرح كحـد أقصى في السـاعة (5) مسـاءً.

ح. شرح عن طريقة اشتراك التابعين والقصر بالصندوق:

يتـم قبـول اشـتراكات التابعيـن والقُصّر فـي الصنـدوق وفقاً لما يلي:

اشتراك التابعيـن بالصندوق:

يُكتفَى 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 على 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.
- · يحصــل المشــترك الرئيــسي عــلم، كامــل أربــاح الوحــدات الموزعــة عــن الوحــدات المخصصــة للمشــترك الرئيــسي وللمشــتركين التابعــين (في حــال عــدم بيــع الوحــدات أو نقــل ملكيتهـــا).

اشتراك القُصر وفاقدي الأهلية بالصندوق:

- · إرفاق الوثائق التالية:
- صــورة مــن الهويــة الوطنيــة للســعوديين أو مواطنـــي دول مجلــس التعــاون الخليجــي أو صــورة مــن هويــة مقيــم للمقيمــين ســارية المفعــول للقاصريــن لمــن أعمارهـــم مــن (15) ســنة هجريــة إلى (18) ســنة هجريــة أو سـجل الأسرة لمــن أعمارهـــم دون (15) ســنة هجريــة.
- 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 مسـتقلة لـكل فـرد قـاصر مـن نفـس الحسـاب البنـكي لـولي القـاصر في حـال عـدم وجـود حسـاب بنـكي أو محفظـة للقـاصر.

الانماء للاستثمار | صندوق الإنماء ربت لقطاع التجزئة Alinma Retail REIT Fund | alinma investment

- تفصيل لبعض حالات الاشتراك للأفراد القاصريـن: يجـوز الاشـتراك لمـن هـم دون سـن (18) سـنة هجريـة الاشـتراك عـن طريـق الـولي أو الـوصي، وفقـاً لمـا يـلي:
 - · 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) سـنـة هجريــة تحـت الوصايــة يجـب إرفــاق صــورة مــن صــك الوصايــة الصــادرة مــن المحكمــة المختصــة.
- يجــوز لفاقــد الأهليــة الاكتتــاب بواســطة الــولي أو الــوصي بــشرط أن يكــون للعميــل فاقــد الأهليــة محفظــة اســتثمارية لــدى أحــد مؤسســات الســـوق الماليــة.
- يجــوز للمــرأة السـعودية المطلقــة أو الأرملــة التــي لهــا أولاد قــصر مــن زوج غــير سـعودي الاشــتراك بأســماء أولادهــا لصالحهــا بــشرط أن تقــدم مــا يثبــت بأنهــا مطلقــة أو أرملــة ومــا يثبــت أمومتهــا لأولاد قــصر

ط. آلية تخصيص الوحدات للمشتركين:

سيتم إخطار المستثمرين الذين قاموا بتقديم طلبات الاشتراك في الصندوق خلال 10 أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الأولي بقبول طلب الاشتراك أو رفضه سواءً كلياً أم جزئياً (أي الجزء الفائض في حال تجاوز طلب الاشتراك الجزء المخصص). ويتم إرسال تأكيدات للمشتركين تتضمـن مبلـغ الاشتراك الموافـق عليـه وذلـك في حـال تـم قبـول طلـب الاشتراك. أمـا في حال رفض الاشتراك سـواءً كلياً أم جزئياً، سـيتم رد الجـزء غير المقبـول أو الفائض مـن الاشتراك ورسـوم الاشتراك ذات العلاقـة للحساب البنكي للمستثمر خلال 10أيـام عمـل مـن تاريـخ الإعلان عـن حالـة تخصيـص الوحـدات للمـشتركين في الصنـدوق (ويخصـم رسـوم حـوالات مصرفيـة أو رسـوم صرف العملـة) وسـيقوم مديـر الصنـدوق بإشـعار الهيئـة بنتائـج الطـرح وتخصيـص الوحـدات خلال 10 أيـام عمـل مـن تاريـخ الأولي.

ويتـم تخصيـص مـا نسبته %67 مـن إجمالي الوحـدات في الصنـدوق البالـغ عددهـا 83,080,000 وحـدة لبائعـي الأصـول العقاريـة المبدئيـة مقابـل اشتراكهـم العينـي في الصنـدوق.

وعنــد اكــتمال متطلبــات الاشتراك العينـــي، ســيقوم مديــر الصنــدوق بالتعامــل مــع اشتراكات المســتثمرين مــن الجمهـــور علم النحــو الآتي: تخصيــص الوحــدات بعــد انتهـــاء فترة الطــرح الأولي علم الشــكل الآتي:

- (1) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك التي تقدم بها المستثمرين من الجمهوريقل عن 354,000,000 ريال سعودي، يتم إلغاء الطرح ورد كافة مبالغ الاشتراك للمستثمرين (دون أي مصاريف أو أرباح أو فوائد عدا رسوم حوالات مصرفية أو رسوم صرف العملـة) خلال 10أيـام عمـل مـن تاريـخ إعـلان حالـة تخصيـص الوحـدات للمشتركين في الصنـدوق.
- (أ) <u>في حال كان هنالك أقل من 708,000 مشترك:</u> يتم في هذه الحالة تخصيص 50 وحدة لكل مشترك من الجمهـور ، ويتـم تخصيـص أي وحـدات إضافيـة (إن وجـدت) عـلم أسـاس تناسـبي مـع قيمـة الاشـتراك.
- (ب) <u>في حـال كان هنالـك 708,000 مشترك:</u> يتـم في هـذه الحالـة تخصيـص 50 وحـدة لـكل مشترك مـن الجمهـور ورد الفائـض مـن مبالـغ اشـتراك الجمهـور خـلال 10 أيـام عمـل مـن تاريـخ إعـلان حالـة تخصيـص الوحـدات للمشـتركين في الصنـدوق.
- (ج) <u>في حال كان هنالك أكثر من 708,000 مشترك:</u> يتم في هذه الحالة تحصيص وحدات بالتساوي على جميع المشتركين من الجمهـور وبالتالي لا يضمن مدير الصنـدوق تخصيص الحـد الأدنى من الاشتراك البالـغ 50 وحـدة.

وفي جميع الاحوال سيكون الحد الاعلم للتخصيص لمستثمر واحد من الجمهـور هـو 5,900,000وحدة من وحدات الصنـدوق وبقيمـة 59,000,000 ريـال سـعودي (أي مـا يسـاوي بحـد أقصم مـا نسـبته 5% مـن وحـدات الصنـدوق).

ى.آلية زيادة إحمالي قيمة أصول الصندوق:

في حال قرر مدير الصندوق زيادة رأس مال الصندوق (بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات)، فلـه القيـام بذلـك مـن خلال قبـول اشتراكات نقديـة وسـيلتزم مديـر الصنـدوق بالضوابـط والآليـات الـوارد ذكرهـا في الأنظمـة واللوائـح والتعليمات الصادرة عـن هيئـة السـوق الماليـة. كما يحـق لمديـر الصنـدوق أيضـاً زيـادة رأس مالـه (بعـد الحصـول على موافقـة هيئـة السـوق الماليـة ومـالكي الوحـدات) عـن طريـق مسـاهمات عينيـة.

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

ك. جدول زمني يوضح المدد الزمنية المتوقعة من تاريخ بداية طرح الوحدات وحتم بدء تداول الوحدات:

المدة الزمنية المتوقعة	الإجراء
[15] يوم عمل	فترة الطرح الأولي
[10] أيام عمل	تمديد فترة الطرح الأولي (في حال تم التمديد بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية)
[10] أيام عمل من انتهاء فترة الطرح الأولي أو أي تمديد لها	إصدار بيان بنتائج الطرح لهيئة السوق المالية
[10] أيام عمل من انتهاء فترة الطرح الأولي أو أي تمديد لها	الإعلان عن حالة تخصيص الوحدات للمشتركين
10يوم عمل بعد إعلان التخصيص	رد الفائض والاشتراكات المرفوضة وأموال المشتركين في حال عدم جمع الحد الأدنب المطلوب
45 يوم عمل بعد إعلان التخصيص	إفراغ صكوك الأصول العقارية ونقل عقد المنفعة للصندوق (من خلال أمين الحفظ) وذلك بعد جمع الحد الأدنم من المقابل النقدي لإكمال عملية الاستحواذ علم الأصول العقارية.
خلال الربع الثاني من عام 2018	بدء تداول وحدات الصندوق بالسوق المالية السعودية (تداول)

12. تداول وحدات الصندوق:

أ. طريقة تداول الوحدات في الصندوق

يتـم تـداول وحـدات الصنـدوق مـن خلال السـوق خلال آليـة متكاملـة تغطـي عمليـة التـداول كاملـة بـدءاً مـن تنفيـذ الصفقـة وانتهـاءً بتسـويتها، وذلـك دون الحاجـة إلـى الرجـوع لمديـر الصنـدوق، ولذلـك فيُعـد شراء مـالكي الوحـدات لأي وحـدة مـن وحـدات الصنـدوق بمثابـة إقـرارٍ بـالاطلاع والموافقـة على شروط وأحـكام الصنـدوق، وفقـاً لأحـكام لائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـاري. ويجـوز لمالكي الوحـدات والمسـتثمرين التـداول خلال سـاعات التـداول المعلـن عنهـا مـن قبـل السـوق، كما تتـم تسـوية الصفقـات آليـاً خلال اليـوم، أي أن نقـل ملكيـة الوحـدات تتـم مبـاشرة بعـد تنفيـذ الصفقـة.

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:

- 1. إذا رأت ذلك ضرورياً حمايةً للمستثمرين أو للمحافظة على سوق منظمة.
- 2. إذا أخفق مدير الصندوق أو أمين الحفظ إخفاقا تراه الهيئة جوهريا في الالتزام بالنظام ولوائحه التنفيذية
- إذا رأت أن الصندوق أو أعماله أو مستوى عملياته أو أصوله لم تعد مناسبة لاستمرار إدراج وحداته في السوق.
- 4. إذا رأت أن أمين الحفظ أو صانع السـوق (حيثـما ينطبـق) أخفـق إخفاقـاً تـراه الهيئـة جوهريـاً في الالتـزام بالنظـام ولوائحــه التنفيذيــة وقواعــد السـوق.
 - عند انتهاء الصندوق.
 - 6. إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في قواعد الإدراج.
- 7. يجوز لمديـر الصنـدوق أن يطلـب مـن الهيئـة كتابيـاً تعليـق تـداول وحـدات الصنـدوق مؤقتـاً أو إلغـاء إدراجهـا، عـلم أن يتضمـن الطلـب الأسباب المحـددة لطلـب التعليـق أو الإلغـاء، وللهيئـة قبـول الطلـب أو رفضـه أو قبولـه بـشروط وقيـود حسـبما تـراه ملائماً.
 - علق السوق تداول وحدات الصندوق في أي من الحالات الآتية:
- أ) عند عدم التزام الصندوق بالمواعيد المحددة للإفصاح عن معلوماته المالية الدورية وفق اللوائح التنفيذية ذات العلاقة.
 - ب) عند تضمين تقرير مراجع الحسابات على القوائم المالية للصندوق رأي معارض أو امتناع عن إبداء الرأي. باستثناء الفقرة (8) أعلاه، يخضع رفع تعليق التداول المشار إليه في هذه الفقرة (ب) للاعتبارات الآتية:
 - 1. معالجة الأوضاع التي أدت إلى التعليق بشكل كاف، وعدم وجود ضرورة لاستمرار التعليق حماية للمستثمرين.
 - 2. أن رفع التعليق من المرجح عدم تأثيره في النشاط العادي للسوق.

يجوز للسوق رفع التعليق المشار إليه في الفقرة (8) أعلاه بعد مضي جلسة تداول واحدة تلي انتفاء سبب التعليق.

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

13. سياسة توزيع الأرباح:

يهـدف مديـر الصنـدوق بـأن يقـوم بتقديـم توزيعـات أربـاح بنسـبة لا تقـل عـن %90 مـن صـافي أربـاح الصنـدوق على مـالكي الوحـدات وذلـك بشـكل نصـف سـنـوي، ويمكن لمديـر الصنـدوق إجـراء توزيعـات إضافيـة خلال العـام.

14. إنهاء الصندوق وتصفيته

أ. الحالات التي تؤدي إلى انتهاء الصندوق:

- 1. في حال انتهاء مدة الصندوق الأساسية أو الممددة.
- 2. في حـال أي تغيـير للأنظمـة أو اللوائـح أو القـرارات الحكوميـة ذات العلاقـة أو المتطلبـات النظاميـة الأخـرى أو تغيـيرات
 جوهريـة مؤثرة سـلباً عـلى ظـروف السـوق العقـاري في المملكـة العربيـة السـعودية واعتـبر مديـر الصنـدوق ذلـك سـبب
 مـبرر لإنهـاء الصنـدوق مـع مراعـاة كافـة المتطلبـات النظاميـة بهـذا الخصـوص.
- 3. في حـال التـصرف بكافـة أصـول الصنـدوق، وتـم توزيـع جميـع العوائـد مـن هـذه التصرفـات للمسـتثمرين مـع مراعـاة كافـة
 المتطلبـات النظاميـة بهـذا الخصـوص.
- 4. في حال رغبة مدير الصندوق بإنهاء الصندوق فـي غيـر الحالات الموضحـة فـي هـذه الشـروط والأحكام مع مراعاة كافة المتطلبات النظاميـة بهـذا الخصوص.
- سيبذل مديـر الصنـدوق الجهـد الـلازم لإتمـام عمليـة بيـع الأصـول وتوزيـع مسـتحقات مالـكي الوحـدات قبـل انتهـاء مـدة الصنـدوق، كما يجـوز لمديـر الصنـدوق تمديـد مـدة الصنـدوق لإتمـام مرحلـة بيـع الأصـول أو لأي ظـرف أخـر مـع مراعـاة كافـة المتطلبـات النظاميـة في هـذا الخصـوص.

ب. الإجراءات المتبعة لإنهاء وتصفية الصندوق والخطة الزمنية للتصفية

- سيقوم مديــر الصنــدوق بإعــداد خطــة وإجــراءات إنهــاء الصنــدوق بمــا يحقــق مصلحــة مالــكي الوحــدات، والحصــول عــلم موافقــة مجلــس إدارة الصنــدوق عــلم الخطــة المقترحــة.
- ســيتم الإعــلان في موقــع مديــر الصنــدوق والموقــع الالكــتروني للســوق الماليــة عــن تفاصيــل خطــة وإجــراءات إنهــاء الصنـدوق قبـل مـدة لا تقـل عـن (21) يومـا مـن التاريــخ المزمـع إنهـاء الصنــدوق فيـه ودون الأخـلال بـشروط وأحـكام الصنــدوق، كـما سـيلتزم بخطــة وإجــراءات إنهــاء الصنــدوق الموافــق عليهــا مـن مجلــس إدارة الصنــدوق.
- · سيتم الإعلان في موقـع مديــر الصنــدوق والموقـع الالكــتروني للســوق الماليــة عــن بانتهــاء الصنــدوق وذلــك خــلال (10) أيــام مــن انتهــاء مــدة الصنــدوق.
- في حـال انتهـاء الصنـدوق بنـاء عـلم أي مـن الحـالات الـواردة في البنـد (أ) مـن المـادة 14 مـن هـذه الـشروط والأحـكام، فسـيتم إشـعار الهيئـة والإعـلان في موقع مديـر الصنـدوق والموقـع الالكـتروني للسـوق الماليـة خـلال (5) أيـام مـن وقـوع الحـدث المعـين الـذي يوجـب انهـاء الصنـدوق.
- يجـوز لمديـر الصنـدوق تمديـد مـدة الصنـدوق وذلـك لإتمـام مرحلـة بيـع الأصـول أو لأي ظـرف أخـر وفقـا للأحـكام النظاميـة في هـذا الشـأن.
- في حال انتهاء مدة الصندوق (الأساسية والممددة) ولم يتم مدير الصندوق مرحلة بيع أصول الصندوق خلال مدته فيجب علم مدير الصندوق تصفية الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم خلال مدة لا تتجاوز (6) أشهر من تاريخ انتهاء مدة الصندوق.
- سيقوم مديــر الصنــدوق بالحصــول عــلم موافقــة مجلــس إدارة الصنــدوق عــلم خطــة وإجــراءات تصفيــة الصنــدوق قبــل القيـام بـأـٰي إجـراء في هــذا الشــأن، وكــما سـيلتزم مديــر الصنــدوق بخطــة وإجــراءات تصفيــة الصنــدوق الموافــق عليهــا مــن قبــل مجلــس إدارة الصنــدوق.
- سيقوم مديـر الصنـدوق بالإعـلان في موقعـه الإلكـتروني والموقـع الإلكـتروني للسـوق "تـداول" بانتهـاء تصفيـة الصنـدوق خـلال (10) أيـام مـن انتهـاء تصفيـة الصنـدوق وفقـا للمتطلبـات النظاميـة في هـذا الشــأن.
 - سيعامل مدير الصندوق جميع مالكي الوحدات بالمساواة أثناء عملية إنهاء وتصفية الصندوق.
- سيتم توزيــع مسـتحقات مالـكي الوحــدات عليهــم فــور انتهــاء مــدة الصنــدوق أو تصفيتــه دون تأخــير بمــا لا يتعــارض مــع مصلحــة مالــكي الوحــدات وشروط وأحــكام الصنــدوق.
- سيتم الإعلان في موقع مدير الصندوق والموقع الالكتروني للسـوق الماليـة عـن تقريـر إنهـاء الصنـدوق خـلال (70) يومـا مـن تاريـخ اكتـمال إنهـاء الصنـدوق أو تصفيتـه وفقـا لأحـكام لائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـاري مرفقـا فيـه القوائـم الماليـة النهائيـة المراجعة.

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

- للهيئـة عـزل مديـر الصنـدوق عـن عمليـة التصفيـة في حـال صـدر قـرار خـاص للصنـدوق مـن مالـكي الوحـدات، عـلم أن يتـم تعيـين مصفـي بديـل في نفـس الاجتـماع التـي تـم فيـه التصويـت عـلم عـزل مديـر الصنـدوق مـن عمليـة التصفيـة.
- في حــال عــزل مديــر الصنــدوق مــن عمليــة التصفيــة، عليــه التعــاون لنقــل المســؤوليات الم المصفــي البديــل وجميــع المســتندات المرتبطــة بالصنــدوق والتــي تمكنــه مــن إتمــام عمليــة التصفيــة خــلال (20) يــوم مــن صــدور قــرار الهيئــة بعــزل مديــر الصنــدوق وتعيــين مصــفً بديــل.
- سيتم الإعلان في موقع مدير الصندوق والموقع الالكتروني للسـوق الماليـة في حـال صـدور قـرار الهيئـة بعـزل مديـر الصنـدوق وتعيـين مصفـي بديـل، كـما سـيتم إشـعار الهيئـة والإعـلان في موقـع مديــر الصنـدوق والموقـع الالكـتروني للسـوق الماليـة عـن أي مسـتجدات جوهريـة فـورا خـلال فـترة تصفيـة الصنـدوق.

15. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

الرسوم التي يتحملها الصندوق

يتحمـل الصنـدوق جميـع الرسـوم والمصاريـف المذكـورة أدنـاه، والتـي يقـع بعضهـا تحـت مصاريـف التشـغيل، ويتحملهـا تبعـاً لذلـك مـالكي الوحـدات وهـي كالتـالي:

1. أتعاب أعضاء مجلس الإدارة ومصروفاتهم			
يتحمــل الصنــدوق كافــة تكاليــف الســفر والإقامــة الفعليــة التــي يتكبدهــا كل عضــو مــن الأعضــاء في ســبيل حضــور الاجتماعــات، ويتحمــل أيضــاً الصنـدوق المستقلين وبواقـع الاجتماعــات، ويتحمــل أيضــاً الصنـدوق المستقلين وبواقـع الاجتماعــات (للأعضاء جميعـاً) والمكافـات (للأعضاء المستقلين) عــن 100,000 ريــال سـنـوياً (وهــي تمثـل %0.008 مـن حجــم الصنـدوق المستهدف وقـد تختلـف النسـبة حسـب المستقلين) عـن 100,000 ريــال سـنـوياً (وهــي تمثـل %30.0 مـن حجــم الصنـدوق المستهدف وقـد تختلـف النسـبة حسـب إجماليـي أصــول الصنـدوق أي بـدلات او مكافــات نظير عضويتهــم في مجلـس إدارة الصنـدوق.	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة		
2. أيّ رسم يدفعه مالكو الوحدات عند شراء وحدات الصندوق			
تخصـم رسـوم الاشتراك مـن إجمالي مبلـغ الاشتراك وبعـد تخصيـص الوحـدات، وبقيمـة 1% كحـد أقصى مـن إجمالي مبلـغ الاشتراك. وسـيقوم مديـر الصنـدوق بالتنازل/حسـم كامـل رسـوم الاشتراك لبائعــي الاصـول العقاريــة (الاشتراك العينــي) الـواردة بياناتهــم في المادة "11" مـن هـذه الشروط والأحـكام.	رسوم الاشتراك		
3. أتعاب مستحقة لمدير الصندوق من أصول الصندوق مقابل الإدارة			
تحتسب رسوم الإدارة على أساس %0,75 سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق حسب القيمة العادلة, وعلى أن لا تتجاوز أتعاب الإدارة %12 من صافي التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية وتحتسب بناء على أداء كل سنة على حدى، وتدفع من أصول الصندوق بشكل ربع سنوي لمدير الصندوق.	رسوم إدارة الصندوق		
4. مقابل الخدمات المقدمة من أمين الحفظ			
رسـوم سـنويـة بحــد أعلَى %0,025 مـن صـافي قيمـة أصـول الصنـدوق، وتدفـع بشـكل سـنوي (وهــي تمثـل %0.025 مـن حجــم الصنـدوق المسـتهدف وقـد تختلـف النسـبة حسـب إجمالي أصـول الصنـدوق المـدارة).	رسوم الحفظ		
5. مقابل الخدمات المقدمة من مراجع الحسابات			
يدفع الصنـدوق لمراجـع الحسـابات أتعابـا سـنوية لا تتجـاوز 70,000 ريــال سـعودي (وهــي تمثـل %0.006 مــن حجــم ع الحسابات بحيـث يتــم الإفصـاح عــن ذلـك التغــيير في التقاريــر المقدمــة لمالكي الوحــدات وفقــا لهــذه الشروط والأحــكام .			
6. العمولات الناتجة عن التمويل			
يتحمـل الصنـدوق كافـة تكاليـف التمويـل والأتعـاب والنفقـات والمصاريـف المتعلقـة بترتيـب وهيكلـة التمويـل الخـاص بالصنـدوق (إن وجد) والتـي يتـم سـدادها للجهـة الممولـة وبحسـب السـعر السـائد بالسـوق، عـلماً بأنـه لـن يتجـاوز تمويـل الصنـدوق مـا نسـبته (50%) مـن القيمـة الإجماليـة لأصـول الصنـدوق وذلـك بحسـب آخـر قوائـم ماليـة مدققـة.	مصاريف الاقراض		
بالإضافة إلى مصاريـف التمويـل، يتحمـل الصنـدوق رسـوم ترتيـب تعـادل 1% مـن صـافي قيمـة التمويـل الـذي سـيحصل عليـه الصنـدوق والتــي يتــم ســدادها لمديــر الصنـدوق وذلـك مقابـل قيامــه بترتيـب تمــويلات متوافقــة مــع الضوابـط الشرعيــة للصنـدوق لاســتخدامها لتغطيــة تكاليــف الاســتحواذ والتطويــر وتشــغيل الصنـدوق وســداد أي توزيعــات على مــالكي الوحـدات.	رسوم الترتيب		

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

7. رسوم التسجيل والخدمات الإدارية الأخرى.		
سوف يتحمـل الصنـدوق رسـوم مقابـل الخدمـات المقدمـة مـن السـوق الماليـة السـعودية (تـداول)، وتكـون الرسـوم علم النحـو التـالي: • خدمـة إنشـاء سـجل مالـكي الوحـدات: مبلـغ 50,000 ريـال سـعودي بالإضافـة إلى 2 ريـال سـعودي لـكل مسـتثمر وبحـد اقـصہ مبلـغ 500,000 ريـال سـعودي. • رسـم سـنوي لخدمـة إدارة سـجل مالـكي الوحـدات: مبلـغ 400,000 ريـال سـعودي سـنويا، وقد تتغير هذه الرسـوم مـن وقـت لآخر بحسب قيمـة رأس مـال الصندوق. ب. رسوم الإدراج الأولي لوحدات الصندوق: مبلـغ 50,000 ريـال سعودي • رسـم سـنوي لخدمـة إدراج وحـدات الصنـدوق: مبلـغ: 50,000 مـن القيمـة السـوقية للصنـدوق، بحـد أدنى 50,000	رسوم الإدراج والتسجيل	
دفع مبلغ مقطـوع وقـدره 7,500 ريـال سـعودـي سـنوياً. وستقسـم الرسـوم تناسـبياً على عـدد أيـام السـنة، ويتـم دفـع الرسـوم المسـتحقة كل 12 شـهر (وهــي تمثـل %0.0006 مـن حجـم الصنـدوق المسـتهدف وقـد تختلـف النسـبة حسـب إجمالي أصـول الصنـدوق المـدارة)	الرسوم الرقابية التي يتم سدادها لهيئة السوق المالية	
دفع مبلـغ مقطـوع وقـدره 5,000 ريـال سـعودي سـنوياً لقـاء نشر المعلومـات على موقـع تـداول. وستقسـم الرسـوم تناسـبياً على عــدد أيــام الســنة، ويتــم دفــع الرســوم المســتحقة كل 12 شــهر (وهـــي تمثــل %0.0004 مــن الحجــم المســتهدف وقــد تختلــف النســبة حســب إجمالي أصــول الصنــدوق المــدارة)	رسوم نشر المعلومات علم موقع تداول	
يدفع الصندوق بشكل دوري رسـوم مقابـل تقديـم الخدمـات الإداريـة المتعلقـة بالصنـدوق، وتعـد هـذه الرسـوم جـزء مـن بنـد المصاريـف الأخـر ، وبذلـك فإنـه هـذه الرسـوم لـن تتجـاوز الحـد المذكـور في بنـد "مصاريـف أخـر ،" وقـد تتـولم شركـة الإنمـاء للاسـتثمار تقديـم جـزء أو كل الخدمـات الإداريـة مقابـل رسـوم تعـادل الرسـوم السـائدة في السـوق.	رسوم الخدمات الإدارية	
	8. اتعاب مدير الأملاك	
سيقوم مدير الأملاك و/ أو مديرو الأملاك بإدارة جميع الأصول العقارية وذلك يشمل خدمات إدارة الأصول، وخدمات التأجير وتحصيل الإيجار. وسيقوم الصندوق بدفع مصاريف ادارة الأصول العقارية لمدير أو مدراء الأملاك بما لا يتجاوز 10% من إجمالي الإيرادات السنوية للأصول العقارية. (ولا يشمل الحد المذكور الرسوم التحفيزية التي تدفع لمدير الأملاك مقابل نجاحه في تمديد عقود المستأجرين الحاليين واستقطاب مستأجرين جدد).	أتعاب مدير الأملاك	
و الوحدات أو تخصم من أصول الصندوق.	9. رسوم أخرى يدفعها مالكر	
يحصل مديـر الصنـدوق علم نسبة 1% مـن سـعر البيـع الخـاص بـكل أصـل عقـاري يتـم بيعـه مـن قبـل الصنـدوق. ويحصـل كذلـك علم نسـبة 1% مـن سـعر الشراء الخـاص بـكل أصـل عقـاري يتـم شراؤه مـن قبـل الصنـدوق وذلـك مقابـل قيـام مديـر الصنـدوق بإجـراء التـقصي اللازم، والتفـاوض علم شروط الشراء أو البيـع وإتمـام العمليـة. وتكـون رسـوم التعامـل مسـتحقة السـداد بعـد إتمـام عمليـة الشراء أو البيـع الخاصـة بـكل أصـل عقـاري و لـن تنطبـق رسـوم التعامـل علم شراء الأصـول المبدئيـة للصنـدوق.	رسوم التعامل	
بالإضافـة إلى رســوم التعامـل، ســيتحمل الصنــدوق جميــع مصاريــف وتكاليــف التعامل/التعــاملات ، المبــاشرة وغير المبـاشرة ، المتكبــدة لغــرض البيــع والشراء والاســتحواذ على أب أصــول أو وحــدات في صناديـق اســتثمار غير مـدارة مــن قبـل مديــر الصنــدوق تدفـع لمقدمــي الخدمـات غير مديــر الصنــدوق والـذي يشــمل على سـبيل المثـال لا الــحصر التكاليـف الاستشــاريـة والقانونيــة التابعــة ومصاريــف التقييــم ومصاريـف العنايــة الواجبـة وكل المصاريـف المبدئيــة والمتعلقـة بهــا وتكاليـف السـفر وجميـع النفقـات التــي تعــتبر ضروريــة لهــذا الأمــر ، عـلماً بأن تلـك المصاريـف وتكاليـف التعامل/التعــاملات لــن تتجــاوز مــا نســبته %1 مــن ســعر الصفقــة (ســواءً كانـت شراء أم بيــع لأصــل عقــار يــمن قبــل الصنــدوق أو شراء أو بيــع وحــدات في صناديــق اســتثماريـة غير مــدارة مــن قبــل مديــر الصنــدوق) ، عــلماً بأنــه لــن يطبـق على عمليــة شراء الأمــود	تكاليف التعامل	
في حال استثمار الصندوق بمشاريع التطويـر العقـاري، سـيتحصل المطـور على أتعابـه نـظير قيامـه بالإشراف/بالعمـل على تطويــر المشروع على شـكل نسـبة مئويــة مـن تكاليــف انشـاء المشروع، وبحسـب السـعر السـائد بالســوق وبحــد أقصى 7% مـن تكاليـف انشـاء المشروع والتـي تشـمل على سـبيل المثـال لا الـحصر تكاليـف الإنشـاء والتكاليـف الإداريــة والتكاليـف المرتبطـة بالخدمـات العامـة ودراسـات السـوق ورسـوم الدراسـات ورسـوم التصميـم وجميـع التكاليـف الأخرى التـي قـد يتـم تكبدهـا لتطويـر الأصـول.	أتعاب التطوير	
يتحمل الصندوق كافة تكاليف المقيمين العقارين وبحسب السعر السائد بالسوق، وفي جميع الاحوال لن يتم خصم إلا المصاريـف والرسـوم الفعلية.	أتعاب المقيمين العقاريين المستقلين	
يتحمــل الصنــدوق المصاريــف الفعليــة المتعلقــة بالخدمــات الفنيــة والهندســية (إن وجــدت) التـــي قــد يحتاجهــا مديــر الصنـدوق للتأكد مـن أعمال مديـر الأملاك/المطــور/ أو أبي مـن المتعاقديـن وعلم سبيل المثـال لا الـحصر: التأكد مـن سير عمــل المشروع، جــودة تنفيــذ الاعمال، المطالبــات، الــخ. وفي جميــع الأحــوال لــن يتــم خصــم الا الرســوم والمصاريــف الفعليــة وبحســب الســعر الســائد بالســوق.	أتعاب مقدمي الخدمات الهندسية الفنية والاستشارية	

الإنصاء الاستثمار | مندوق الإنماء ربن لقطاع التدرنة Allnma Retail Relit Fund | alima investment

	يدفع الصنـدوق للجنـة الرقابـة الشرعيـة أتعابـا سـنوية بقيمـة 37,500 ريــال سـنوياً. (وهــي تمثـل %0.003 مـن حجـم الصنـدوق المسـتهدف وقد تختلـف النسـبة حسـب إجمالي أصـول الصنـدوق المـدارة)، وقد تدفع هـذه الرسـوم لشركـة الانمـاء للاسـتثمار في حـال تولـت دفـع اتعـاب لجنـة الرقابـة الشرعيـة نيابـة عـن الصنـدوق.	
	يدفع الصندوق ما نسبته £2.0 (كحد أقصر) من قيمة أي استثمار عقاري يتم الاستحواذ عليه وتدفع هذه القيمة للوسيط وذلـك مقابـل قيامـه بجلـب الفـرص وتكـون هـذه الرسـوم مسـتحقة على العقـارات المـراد الاسـتحواذ عليهـا مسـتقبلاً وتدفع مبـاشرة بعـد افـراغ العقـار أو عنـد الاسـتثمار في أصـول عقاريـة أو كما يتـم الاتفـاق عليـه بين الأطـراف. وسـيتم الإفصـاح عـن تلـك المصاريـف (في حـال وجـدت) في ملخـص الإفصـاح المالي في نهايـة كل سـنة.	
مصاريف أخرى	عـع عـدم الإذلال بالرسـوم والأتعـاب والتكاليـف المذكـور صراحـة في هـذه الشروط والأحـكام، يتحمـل الصـندوق كافـة الرسـوم والمصاريـف والنفقات الخاصـة بأنشـطة واسـتثمارات الصنـدوق، كما يتحمـل المصاريـف والرسـوم الناتجــة عـن التعـاملات والخدمـات المقدمـة مـن الـغير أو مـن الاطـراف ذوبي العلاقـة مثـل الخدمـات القانونيـة والاستشـاريـة الأخـر م والمستشارين العقاريين ذات العلاقــة وأيــة خـدمات مهنيــة أو فنية او تقنية أخــر م بمـا فـي ذلـك المصـاريف المتعلقـة برسـوم التحويـل مـا بين الحسـابات البنكيـة أو الاسـتثمارية، إضافـة إلـم أيـة ضرائب أو رسـوم (إن وجـدت) أو أيـة مصاريـف نثريــة أخـر م (والتــي تشـمل علم سـبيل المثـال لا الـحصر، مصاريـف وتكاليـف تأسـيس الصنـدوق، والمصاريـف المتعلقـة بطباعـة وتوزيـع التقاريـر السـنويـة للصنـدوق وأيـة مصاريـف أو أتعـاب أخـر م مسـتحقه لأشخاص يتعاملـون مع الصنـدوق فـيما يتعلـق بخدمـات الإدارة والتشـغيل، ومصاريـف اجتماعات مـالكي الوحـدات). ومــن المتوقـع ألا تزيــد هــذه التكـاليف عــن %ـ5.0مــن إجمـالي قيمــة أصـول الصندوق سـنويـاً، وفي جميـع الاحوال لن يتـم خصـم إلا المصاريـف والرسـوم الفعلية	
الزكاة	سيلتزم مديـر الصنـدوق بقواعـد جبايـة الـزكاة مـن المسـتثمرين في الصناديـق الاسـتثمارية («القواعـد»)، كما سـيقدم إقــرار المعلومــات –وفقــا لما ورد في القواعــد- لهيئــة الــزكاة والضريبـة والــجمارك. عــلماً بــأن عــبء حســاب الــزكاة وســدادها يقــع على المكلــفين مــن مــالكي الوحــدات في الصنــدوق، كما يتعهــد مديــر الصنــدوق بتزويــد هيئــة الــزكاة والضريبـة والــجمارك بجميــع التقاريــر والمتطلبـات فــيما يخــص الاقــرارات الزكويــة كما سـيزود مديــر الصنــدوق مــالكي الوحــدات بالاقــرارات الزكويــة عنـد طلبهــا وفقًـا للقواعــد، ويترتـب على المســتثمرين المكلــفين الخاضـعين لأحـكام هــذه القواعــد الذيــن يملكــون وحــدات اســتثمارية في الصنــدوق بحســاب وســداد الــزكاة عــن هــذه الاســتثمارات. كما يمكــن الاطلاع على قواعــد هيئــة الــزكاة والضريبــة والــجمارك مــن خلال الموقـع https://zatca.gov.sa/ar/Pages/default.aspx	
الرسوم الحكومية/الضرائب	إن الرســوم المذكــورة والعمــولات والمصروفــات المســتحقة لشركــة الإنمــاء للاســتثمار أو الأطــراف الأخــر لا تشــمل الرسـوم الحكومية/الضرائـب، وســيتحمل الصنــدوق الرســوم الحكومية/الضرائـب بشـكل منفصـل وفقـا للتشريعــات واللوائح التنفيذيــة ذات العلاقــة، ومنهــا علم ســبيل المثــال ضريبــة القيمــة المضافــة وضريبــة التصرفــات العقاريــة.	
مصاريف التشغيل	يتحمــل الصنــدوق المصاريــف الفعليــة المتعلقــة بتشــغيل الأصــول وفي جميــع الأحــوال لــن يتــم خصــم الا الرســوم والمصاريــف الفعليــة وبحســب الســعر الســائد بالســوق.	
10. نسبة تكاليف الصندوق إلَّم إجمالي قيمة أصول الصندوق		
لا يمكن ذكر هذا البند نظرا لأن جزء من الرسوم هـي عبـارة عـن مبالـغ محـددة والجـزء الاخـر عبـارة عـن نسـبة تحتسـب مـن صـافي أصـول الصنـدوق أو مـن اجمالي أصـول الصنـدوق، كما وأن اجمالي قيمـة أصـول الصنـدوق متـغيرة بشـكل دوري، كما وأن بعـض الرسـوم المذكـورة مرتبطـة بحـدوث احـداث محـددة		

الحالات أو الأوضاع التي يكون لمدير الصندوق فيها الحق في التنازل أو حسم أي من المستحقات المذكورة أعلاه: لا يتوقـع مديـر الصنـدوق أي تنــازل أو حســم عــن أي مســتحقات أو رســوم مســتحقة لــه مــن قبــل الصنــدوق، وفي كل الأحــوال، يحــق لمديــر الصنــدوق الحســم أو التنــازل عــن أتعابــه أو جــزء منهــا متــم مــا أراد ذلــك.

ومـن الممكـن ان لا تتحقـق.

الإنماء للاستثمار مندوق الإنماء ربن لقطاع النجزنة Alinma Retail Reit Fund alinma investment

طريقة حساب الرسوم بتاريخ هذه الشروط والأحكام:

التساوية المتعدد المساوية الم	طريسا حساب الرا	سونم بناریخ هده	السروط والاححام	•		
مكافآن أعلنا، مجلس ويتحمل إلي الما التعليم وياما غير المرادي معافرة المستقلين وياما غير أما إلى المستقلين وياما إلى المستقل وياما إلى ا	نوع الرسم			طريقة الحساب	تكرار دفع الرسوم	
البورة العشروات المعادولة الماتوات الماتوات الماتوات الماتوات العادرات المعادولة الماتوات الماتوات الماتوات الماتوات الماتوات العادرات الماتوات الماتوات الماتوات الماتوات الماتوات الماتوات العادرات الماتوات ال		يتحمـل الصنـدوق كافـة تكاليـف السـفر والإقامـة الفعليـة التـي يتكبدهـا كل عضـو مـن الأعضـاء في سـبيل حضـور الاجتماعـات، ويتحمـل أيضـاً الصنـدوق مكافـاًة حضـور التـي تقـتصر علم أعضـاء مجلـس إدارة الصنـدوق المسـتقلين وبواقـع 5,000ريــال سـعودي للاجـتماع الواحـد بحـد أقصم ولا يزيـد مجمـوع هـذه التكاليـف (للأعضاء جميعـاً) والمكافـآت (للأعضاء المسـتقلين) عـن 100,000 ريـال سـنوياً (وهـي تمثل %0,008 مـن حجـم الصنـدوق المسـتهدف وقـد تختلـف النسـبة حسب إجمالي أصـول الصنـدوق المـدارة)، و يتـم الدفـع بعـد الاجـتماع أو عنـد اسـتحقاقها وسـيتم الإفصـاح عـن تلـك المصاريـف في ملخـص الإفصـاح المالي في نهايـة السـنة.				
رسوم إدارة الصندوق 7,76 - المائية التعالي التعالي التعالي التعالي التعالية التعالية التعالية التعالي	ىوم الاشتراك			تدفع مرة واحدة عند الاشتراك		
العلم البلاد المساولة التواقية التي المساولة وتدفع دورياً كل 3 أو 6 أشهر وسيتم الإضاح عدد أيام السناة الولية والقوائم المالية ألا المساولة المدققة السناة المساولة وتدفع دورياً كل 3 أو 6 أشهر وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح الماليات المساولة المدققة المساولة المداولة	ىوم إدارة الصندوق	0,75%	-	القيمة العادلة (صافي قيمة الأصول العادلة × النسبة المئوية) علم أن لا تتجاوز أتعاب الإدارة %12 من صافي التدفقات النقدية من	تدفع ربع سنوياً	
الحسابات السائد بالسوق وتدفع حورياً كل 3 أو 6 أشهر وسيتم الإفضاع عن تلك المصاريف في ملخص الإفضاع المالين من ملخص الإفضاع المالين أن المصاريف أنه من حال وجدت. 18	ىوم الحفظ	0,025%	-	تحسب بشكل ربع سنوي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبيا على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً	
ساویه الترتیب الهیم الاترتیب الهیم الترتیب عند حصول الصندوق عامہ تمویل (صافع) تحسب رسوم الترتیب عند حصول الصندوق عام تمویل (صافع) تدفع مرة واد التمویل التیب ينحصل عليه الصندوق لا النسبة المثویة تدفع مرة واد التي ينحصل عليه الصندوق لا النسبة المثویة تدفع مرة واد تحفظ التمویل التیب ينحصل عليه الصندوق لا النسبة المثویة تدفع مرة واد تحفظ من واد تدفع سنور رسوم الإدراج عند 5,000 - \$0,030 تدفع مقدما ويتحملها مالكیب الوحدات تدفع سنور السوم الرقابة تدفع سنور السوم الرقابة تدفع سنور السوم الرقابة تدفع سنور المؤلف التماسية تدفع سنور السوم الرقابة تدفع سنور الإدارية تدفع سنور السوم الرقابة تدفع سنور الإدارية تدفي الإدارية تدفي الإدارية تدفع سنور الإدارية تدفي السوم التعامل عند بيغ أو شراء أب أصل عقارب أو وحدات التدارية تدفي منور أود إداري تدفي منارية (إدمالي سيور السوم التعامل عدبيغ أو شراء أب أصل عقارب (إدمالي الإدارية تدفي منور أود إداري تدفي منارية التطوير عادة ما تدفع خلال فترة التطوير عادة ما تدفع خلال فترة التطوير تدفي منارية التعليم المنورة واد التشاء أو البيغ الخاص بكل أصل عقارب لا النسبة المثورة العمل. تدمي بنصف الأتعاب مقدمة أو المنه إلى السنة التصور التصور التسوم التلاسيا على عدد المائية تدمي بنصف الأتعاب مقدمي المنورة الم		-	70,000		تدفع سنوياً	
رسوم الترتيب الا وراح الترتيب عند حمول الصندوق على النسبة المثوية التصول عند التصول عند التصول التركيب عند حمول الصندوق على النسبة المثوية التصول عند التصول السبة المثوية التصول عند التصول التصول الإدراج عند - 0,03% تدفع مقدما ويتحملها مالكب الوحدات تدفع سنوا التأسيس رسوم الشر الموات على التأسيس الموات على التأسيس الموات على التأسيس الموات على التأسيس الموات على الموات المؤلفة التأسيس الموات على الموات الموات الموات على الموات على الموات	صاريف الاقتراض	 بحسب السعر السائد بالسوق وتدفع دورياً كل 3 أو 6 أشهر وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في				
رسوم الإدراج عند التأسيس وم الإدراج عند عند التأسيس وم الإدراج عند التأسيس وم الإدراج عند التأسيس وم التؤالية التتب المساورة عنداول المعلومات علم ومنع عنداول المعلومات علم ومنع عنداول المعلومات علم ومنع عنداول المعلومات علم الرقالية التتب المساورة التأسيس وم الخدمات الإدارية المتعلقة بالصندوق، وتعد هذه الرسوم جزء من بند السورة الملات الإدارية المتعلقة بالصندوق، وتعد هذه الرسوم التخدمات الإدارية المتعلقة بالصندوق، وتعد هذه الرسوم جزء من بند المعلوم جزء من بند المعلوم التعامل عند بيع أو شراء أب أصل عقارب أو وحداث عند الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عند الشراء أو المنوب المنوب المنوب ألا عداد التقييم ويتم دفع المتبقب بعد الانتهاء من نطاق العمل. التعارب المنا المنع بنصف الأتعاب قبل إعداد التقييم ويتم دفع المتبقب بعد الانتهاء من نطاق العمل. التعارب المنافية المنافية العمل المنوب المنافية المنافية عند المنافية العمل الشرعية المنافية العمل المنوب المنافية المنافية العمل الشرعية الرقابة المنافية العمل عدم عدم المنافية العمل الشرعية الرقابة على المنافية المنافية المنافية المنافية العمل الشرعية الوسيط يتم دفع ما نسبته \$2.5 (كحد أقصه) من قيمة شراء أب استثمار عقارب. العقارب المقارب المقارب العقارب المقارب المق	ىوم الترتيب	1%	-		تدفع مرة واحدة عند الحصول على التمويل	
رسوم الإدراج عند - 50,000 تدفع مقدما ويتحملها مالكي الوحدات تذه عرة والالتسيس رسوم نشر الموم نشر الموم نشر الموم الرقابية التي الموم ا	ىوم الإدراج	0,03%	-	القيمة السوقية للصندوق X النسبة المئوية	تدفع سنوياً	
المعلومات على	بوم الإدراج عند	-	50,000		تدفع مرة واحدة عند التأسيس	
يتم سدادها لهيئة - 1,500 يكون دفعها كمبلغ مقطوع تدفع سنوب المسوق المالية رسوم الخدمات الإدارية يدفع الصندوق بشكل دور بي رسوم مقابل تقديم الخدمات الإدارية المتعلقة بالصندوق، وتعد هذه الرسوم جزء من بند الإدارية الإدارية الإدارية التحدول في بند "مصاريف الأحرب". المصاريف الأحرب وبذلك فإنه هذه الرسوم التعاول العقارية (إجمالية المثوية) تدفع نصف سالتعاول المساريف الخرب". التصبر رسوم التعاول عند بيع أو شراء أبي أصل عقاري أو وحدات عند الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري (إجمالية) تدفع مرة واد عند الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري (إجمالية) تدفع مرة واد عند الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري (إجمالية) تدفع مرة واد التعالى الإسلام أو البيع الخاص بكل أصل عقاري (إجمالية) تدفع مرة واد التعالى التعامل عند بيع أو شراء أبي أصل عقاري (إجمالية) تدفع مرة واد التعامل عند الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري (إجمالية) تدفع مرة واد التعامل عند بيع أو شراء أبي أصل عقاري (إجمالية) تدفع مرة واد التقييم ويتم دفع المتبقي بعد الانتهاء من نطاق العمل. تدفع بنصف الأتعاب مقدماً ويتم دفع المتبقي بعد الانتهاء من نطاق العمل. تدفع سنوب المنابة المؤابة تدفع سنوب الشراء أب السنة الرسوم تناسبيا على عدد التشميل المؤرية تدفع سنوب المؤرية الرفاية الرفاية تدفع السبة الرفاية تدفع السبة الرفي السبة الرفياء أبي السنة الإنسان المؤرية الرفياء المؤري الوسيط المؤرية الرفاية الرفياء الوسيط المؤرية الرفياء المؤرية الرفياء المؤرية الرفياء المؤرية الرفياء السبة الرفياء المؤرية المؤرية الرفياء المؤرية	معلومات على	-	5,000	يكون دفعها كمبلغ مقطوع	تدفع سنوياً	
الإدارية المصاريف الأخرس وبذلك فإنه هذه الرسوم لن تتجاوز الحد المذكور في بند "مصاريف أخرس". أتعاب مدير الأملاك - إجمالي الايرادات لعقود الأصول العقارية X النسبة المئوية تدفع نصف سالتعامل تدفع مرة واد التسريق عقارية (إجمالي سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري إجمالي التدفع مرة واد التعامل تدفع مرة واد التعامل تدفع مرة واد التعامل تدفع مرة واد التراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري (إجماليي تدفع مرة واد التراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري (إجماليي تدفع مرة واد التراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري X النسبة المئوية) تدفع مرة واد الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري X النسبة المئوية تدفع الشراء أو البيع التعامل تدفع مرة واد الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري X النسبة المئوية تدفع مرة واد الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري X النسبة المئوية تدفع الأل تقليم ويتم دفع المتبقي بعد الانتهاء من نطاق العمل. تدمل الأتعاب مقدمي تدمل بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبيا على عدد المؤل المناق العمل. تدمع سنوا الشرعية تدمع سنوا الشرعية تدمع سنوا المسرية الوسيط تدمع ما نسبته \$2.2 (كحد أقصى) من قيمة شراء أي استثمار عقاري. تدمع سنوا المقاري. تدمع ما نسبته \$2.2 (كحد أقصى) من قيمة شراء أي استثمار عقاري. تدمي السنة تدمي ما نسبته \$2.2 (كحد أقصى) من قيمة شراء أي استثمار عقاري. تدمي المؤل ا	م سدادها لهيئة	-	7,500	يكون دفعها كمبلغ مقطوع	تدفع سنوياً	
رسوم التعامل ا تحسب رسوم التعامل عند بيع أو شراء أب أصل عقارب أو وحدات من مؤه وام من مناديق عقارية (إجمالي سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقارب كل النسبة المئوية) ادفع مرة واحم التعامل عقارب كل أصل عقارب كل أصل عقارب كل النسبة المئوية) تدفع مرة واحم التعامل عقارب كل أصل عقارب كل أصل عقارب كل النسبة المئوية) تدفع مرة واحم الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقارب كل النسبة المئوية) عند الشراء أو البيع الضاء أو الميع الخاص بكل أصل عقارب كل النسبة المئوية) عند الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقارب كل كل أصل عقارب كل أصل على كل أصل على عقارب كل أصل عقارب كل أصل عقارب كل أصل عقارب كل أصل على كل أصل عقارب كل أصل على كل أصل عقارب كل أصل على أصل عقارب كل أصل عقارب كل أصل على أصل						
رسوم التعامل 1% الدليج مالور واد التعامل التعامل التعامل التعامل المقرورة التعامل	عاب مدير الأملاك	10%	-	إجمالي الايرادات لعقود الأصول العقارية X النسبة المئوية	تدفع نصف سنوياً	
العدامات سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري X النسبة المئوية) عند الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري X النسبة المئوية) عند الشراء أو التعاب التطوير أتعاب المقيمين العماريين المستقلين المستقلين المستقلين المستقلين المستقلين يتم الدفع بنصف الأتعاب مقدماً ويتم دفع المتبقي بعد الانتهاء من نطاق العمل. يتم الدفع بنصف الأتعاب مقدماً ويتم دفع المتبقي بعد الانتهاء من نطاق العمل. يتم الدفع بنصف الأتعاب مقدماً ويتم دفع المتبقي بعد الانتهاء من نطاق العمل. تدفع سنوب المنية والاستشارية أيم السنة يتم دفع ما نسبته \$2.50 (كحد أقصم) من قيمة شراء أي استثمار عقاري.	ىوم التعامل	1%	-	في صناديقٌ عقارية (إجمالي سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل	تدفع مرة واحدة عند الشراء أو البيع	
أتعاب المقيمين يتم الدفع بنصف الأتعاب قبل إعداد التقييم ويتم دفع المتبقي بعد الانتهاء من نطاق العمل. أتعاب مقدمي يتم الدفع بنصف الأتعاب مقدماً ويتم دفع المتبقي بعد الانتهاء من نطاق العمل. أتعاب لجنة الرقابة - 37,500 تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبيا على عدد الشرعية تدفع سنوب الشرعية مطاريف الوسيط يتم دفع ما نسبته %2.5 (كحد أقصر) من قيمة شراء أي استثمار عقاري.	اليف التعامل	1% بحد أقصى	-	تحسب تكاليف التعامل عند بيع أو شراء أي أصل عقاري (إجمالي سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري X النسبة المئوية)	تدفع مرة واحدة عند الشراء أو البيع	
العقاريين المستقلين يتم الدفع بنطف الانعاب فبن إعداد التقيين ويتنم دفع التشفيا بعد الانتهاء فن نطاق العمل. أتعاب مقدمي يتم الدفع بنطف الأتعاب مقدماً ويتم دفع المتبقي بعد الانتهاء من نطاق العمل. الفنية والاستشارية تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبيا على عدد الدفع سنوا أيام السنة أتعاب لجنة الرقابة عرب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبيا على عدد الدفع سنوا الشرعية معاريف الوسيط يتم دفع ما نسبته \$2.5 (كحد أقصى) من قيمة شراء أي استثمار عقاري.	عاب التطوير	حسب اتفاقيات التطوير عادة ما تدفع خلال فترة التطوير.				
الخدمات الهندسية الضية والاستشارية الدفع بنصف الأتعاب مقدماً ويتم دفع المتبقي بعد الانتهاء من نطاق العمل. الفنية والاستشارية الاستشارية التعاب لهن ومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبيا على عدد الشرعية الشرعية على عدد أيام السنة أيام السنة المستقاريف الوسيط العقاري.		يتم الدفع بنصف الأتعاب قبل إعداد التقييم ويتم دفع المتبقي بعد الانتهاء من نطاق العمل.				
الشرعية الوسيط يتم دفع ما نسبته £2.2 (كحد أقصم) من قيمة شراء أي استثمار عقاري. العقاري	خدمات الهندسية	يتم الدفع بنصف الأتعاب مقدماً ويتم دفع المتبقي بعد الانتهاء من نطاق العمل.				
العقاري - العقاري - يتم دفع قا شبتك «د.2 (حدد القفان) قن فينك شراء اله الشاعل عقار الو.		-	37,500		تدفع سنوياً	
مصاريف أخرى		يتم دفع ما نسبته %2.5 (كحد أقصم) من قيمة شراء أي استثمار عقاري.				
	طاريف أخرى	0.5% من إجمالي قيمـة أصول الصندوق سنوياً ويتم دفعها عند الاستحقاق.				

• المصاريـف التـي يتـم تحميلهـا عـلم الصنـدوق عـلم أسـاس مبلـغ الاشـتراك الافـتراضي وبافـتراض حجـم الصنـدوق 1,180 مليـون ريـال سـعودي:

ريال 1,180,000,000	حجم الصندوق
ريال1,000,000	مبلغ الاشتراك الافتراضي
ريال 7,500	أتعاب الإدارة 0,75 %
ريال 250	رسوم الحفظ %0,025
ريال 81	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة 100,000 ريال حد اقصب
ريال 30	مكافآت الهيئة الشرعية 37,500 ريال
ريال 645	رسوم الإدراج و التسجيل تداول
ريال 6	الرسوم الرقابية 7,500 ريال
ريال 590	رسوم اخرى %0,05
15,720	المصاريف التشغيلية 18,548,840
ريال 24,822	إجمالي الرسوم و المصاريف السنوية المتكررة

إن جميع الرسوم والأتعاب والمصروفات غير شاملة لأي ضرائب أو رسوم حكومية مفروضة، بما فيها ضريبة القيمة المضافة أو ضريبة التصرفات العقارية، وغيرها، وسيتم احتساب مبلغ الضريبة أو الرسوم وفقاً لما يحـدده النظام من وقت لآخـر.

يقر مدير الصندوق بأن الرسوم المذكورة في هذه الفقرة تمثل جميع الرسوم المفروضة على الصندوق وأن مدير الصندوق سيتحمل أيّ رسم لم يُذكر.

16. التأمين

تغطية التأمين	تفاصيل التأمين	الأصل
348,000,000 ريال سعودي	تغطية ضد المخاطر الرئيسية حسب بوليصة التأمين والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: -المبنى - المبردات وأنظمة التبريد - المعدات وأنظمة الحريق-خسائر الإيرادات مدة التغطية التأمينية: من 2022/12/25 الى 2023/12/24	المكان مول - محافظة حفر الباطن
156,000,000 ريال سعود <i>ي</i>	تغطية ضد المخاطر الرئيسية حسب بوليصة التأمين والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: -المبنى - المبردات وأنظمة التبريد - المعدات وأنظمة الحريق -خسائر الإيرادات مدة التغطية التأمينية: من 2022/12/28 الى 2023/12/28	المكان مول - مدينة الرياض
لاتال سعودت 108,000,000	تغطية ضد المخاطر الرئيسية حسب بوليصة التأمين والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: -المبنى - المبردات وأنظمة التبريد - المعدات وأنظمة الحريق -خسائر الإيرادات مدة التغطية التأمينية: من 2021/07/14 الى 2023/07/13	المكان مول - محافظة الدوادمى
لايال سعود <i>ٽ</i> ريال سعودي	تغطية ضد المخاطر الرئيسية حسب بوليصة التأمين والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: -المبنى - المبردات وأنظمة التبريد - المعدات وأنظمة الحريق -خسائر الإيرادات مدة التغطية التأمينية: من 2022/12/28 الى 2023/12/28	المكان مول - مدينة تبوك

^{*} مصاريف التأمين عرضه للتغيير من وقت لآخر، وهي مشمولة في أحكام المصاريف الأخرى المذكورة في البند (15)

17. أصول الصندوق

(أ) آلية تسجيل أصول الصندوق:

- 1. سيتم تسجيل أصول الصندوق باسم الشركة ذات الغرض الخاص (المؤسسة من جانب أمين الحفظ لغرض حفظ وتملك أصول الصندوق).
- أ. أصول الصنحوق مملوكة لمالكي الوحدات مجتمعين (ملكية مشاعة)، وليس لمديــر الصنــدوق أو مديــر الصنــدوق مــن الباطــن أو أمــين الحفــظ أو أمــين الحفــظ مــن الباطــن أو مقــدم المشــورة أو المــوزع أيّ مصلحــة في أصــول الصنــدوق أو مطالبــة فيهــا، إلا إذا كان مديــر الصنــدوق أو مديــر الصنــدوق مــن الباطــن أو أمــين الحفــظ أو أمــين الحفــظ مــن الباطــن أو مقــدم المشــورة أو المــوزع مالكاً لوحــدات الصنــدوق وذلــك في حــدود ملكيتــه، أو كان مســموحاً بهــذه المطالبــات بموجــب أحـكام لائحــة صناديــق الاســــثمار العقــاري وأفــورح عنهــا في شروط وأحـكام الصنــدوق، كما لا يجــوز لدائنــي مديــر الصنــدوق أو مديــر الصنــدوق مــن الباطــن أو مقــدم المشــورة أو المــوزع أي حــق في أي مطالبــات أو مســـتحقات في أمــوال الصنــدوق وأصولــه.

(ب) تقييم أصول الصندوق:

أسماء المقيمين المعتمدين لأصول الصندوق

المقيم الأول	المقيم الثانب
شركة أبعاد للتقي الموقع الالكترون	شركة فاليو إكسبرتس للتقييم العقاري الموقع الالكتروني: https://valuexperts.net/

^{*} من الممكن أن يتم تغيير المقيمين أعلاه خلال فترات التقييم القادمة علم ان يتم تحديث أسمائهم في التحديثات القادمة لشروط وأحكام الصندوق.

2. كيفية تقييم أصول الصندوق:

ســيقم مديــر الصنــدوق أصــول الصنــدوق مــن خلال الحصــول علم متوســط تقويـــم معــد مــن مقيــمين اثــنينَ مســتقلَين معتمديــن مــن قبــل الهيئــة الســعودية للمقيــمين المعتمديــن مــرة كل ســتة أشــهر علم الأقــل، علم أن يشــتمل تقريــر المقيــمين بحـــد أدنم، علم الآتي:

- (أ) أسلوب التقييم وطريقته والافتراضات التي بني عليها.
- (ب) تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق.
 - (ج) تفاصيل الأصول العقارية وأوصافها.
 - (د) المخاطر المتعلقة بالعقار محل التقييم.

3. قيمة التقييم لكل أصل مراد الاستثمار فيه

قيمة الشراء المعتمدة	اسم العقار/ المنفعة
470,205,991	المكان مول – محافظة حفر الباطن
323,560,874	المكان مو ل— مدينة الرياض
219,417,197	المكان مول – مدينة تبوك
166,815,938	المكان مول – محافظة الدوادمي
1,180,000,0000	المجموع

4. عدد مرات التقييم وتوقيته:

سـيتم تقييـم أصـول الصنـدوق مـرتين سـنوياً على الأقـل وبالتحديـد في 30 يونيـو و31 ديسـمبر مـن كل سـنة ميلاديـة مـن خلال مقيـمين اثـنين مسـتقلين معتمديـن مـن قبـل الهيئـة السـعودية للمقيـمين المعتمديـن، يتـم نشر تقاريـر المقيّـمين المعتمديـن على الموقـع الالـكتروني لمديـر الصنـدوق، والموقـع الالـكتروني للســوق، خلال مـدة لا تتجـاوز (15) يومـاً مـن إصـدار تلـك التقاريـر، على أن تتضمـن التقاريـر تقيـيماً للإيجـارات الســوقية (حيـثما ينطبـق)، وفي حـال وجـود أكثر مـن مقيّمين اثـنين معتمديـن، يجـب على مديـر الصنـدوق نشر جميع تقاريـر المقيـمين المعتمديـن.

(ج) الإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة

يقـوم مديـر الصنـدوق بـالإعلان عـن صـافي قيمـة أصـول الصنـدوق مـن خلال التقاريـر الدوريـة، وتكـون هـذه المعلومـات متاحـة على الموقـع الإلـكتروني للسـوق الماليـة "تـداول" وموقـع مديـر الصنـدوق.

يتم حساب صافي قيمة الوحدة الاستثمارية بالصندوق من خلال طرح إجمالي التزامات الصندوق من إجمالي أصول الصندوق ويقسـم الناتـج علم عـدد وحـدات الصنـدوق للـفترة نفسـها. كما لـن يعتمـد مديـر الصنـدوق علم أي تقريـر تقييـم مضى علم إعـداده أكثر مـن ثلاثـة أشـهر عنـد شراء أو بيـع أي أصـل للصنـدوق. ويحـق لمديـر الصنـدوق تغـيير المقيـمين حسـبما يـراه مناسباً وبمـا يحقـق مصلحـة الصنـدوق والمسـتثمرين بـه.

يمثل إجمالي التزامات الصندوق أي التزامات ناشئة عن تمويل الصندوق (إن وجدت) أو أي رسـوم ومصروفات على الصنـدوق مستحقة وغير مدفوعـة خلال فترة الحسـاب، ويتـم خصـم المبالـغ المقطوعـة أولاً، يلي ذلـك الالتزامـات المتـغيرة بحسـب صـافي قيمـة أصـول الصنـدوق.

يمثـل إجمالي الأصـول مجمـوع جميـع الأصـول العقاريـة والمبالـغ النقديـة، وكذلـك جميـع الأرصـدة المدينـة والقيمـة السـوقية لجميـع الاسـتثمارات بالإضافـة إلى لأي أصـول أخـرى يمتلكهـا الصنـدوق، عـلماً بـأن وحـدات صناديـق الاسـتثمار المسـتثمر بهـا سـيتم تقويمهـا حسـب آخـر سـعر معلـن للوحـدة الاسـتثمارية قبـل يـوم التقويـم الخـاص بالصنـدوق، وسـيمارس مديـر الصنـدوق تقديـره المعقـول فـيما يتعلـق بتحديـد قيمـة الأصـول والالتزامـات شريطـة أن يكـون تقديـر مديـر الصنـدوق صـادراً بحسـن نيـة وأن يصـب في مصلحـة الصنـدوق.

(د) تفاصيل تقييم العقارات محل الاستحواذ:

قيمة الشراء	معدل	بصمة	شركة	ارکود	شركة ب	
المعتمدة	التقييمات	تاريخ تقرير التقييم	التقييم	تاريخ تقرير التقييم	التقييم	اسم العقار/ المنفعة
470,205,991	510,205,991	01/11/2017	515,953,548	10/10/2017	504,458,434	المكان مول – محافظة حفر الباطن
323,560,874	323,560,874	01/11/2017	321,480,960	10/10/2017	325,640,788	المكان مول– مدينة الرياض
219,417,197	218,426,159	01/11/2017	224,359,430	10/10/2017	212,492,888	المكان مول – مدينة تبوك
166,815,938	186,815,938	01/11/2017	181,877,311	10/10/2017	191,754,565	المكان مول – محافظة الدوادمي
1,180,000,0000	1,239,008,962		1,243,671,249		1,234,346,675	المجموع

18. مجلس إدارة الصندوق

يشرف على إدارة الصنــدوق مجلــس إدارة يعينــه مديــر الصنــدوق ويتكــون مجلــس إدارة الصنــدوق مــن ثمانيــة أعضــاء لا يقــل عـــدد المســتقلين منهــم عــن اثـنين أو ثلـث عــدد أعضـاء المجلـس، أيــهما أكثر، وســيجتمع مجلــس إدارة الصنــدوق مــرتين على الأقــل ســنوياً. يبــاشر مجلــس إدارة الصنــدوق مهامــه اعتبــاراً مــن تاريــخ تعيينــه وتبلــغ مــدة مجلــس إدارة الصنــدوق ســنة واحــدة تتجــدد تلقائيــاً.

ويقـر مديـر الصنـدوق بـأن جميـع أعضـاء مجلـس إدارة الصنـدوق تنطبـق عليهـم متطلبـات التأهيـل الـواردة في لوائـح هيئـة السـوق الماليـة وقواعدهـا، وأن أعضـاء المجلـس المسـتقلين ينطبـق عليهـم تعريـف عضـو مجلـس إدارة صنـدوق مسـتقل الـوارد في لائحـة صناديــق الاسـتثمار العقـاري، كما يلتـزم أعضـاء مجلـس الادارة بـإبلاغ المجلـس عـن مصالحهـم الشـخصية المبـاشرة أو غير المبـاشرة في الاعمال والعقـود التـي تتـم لحسـاب الصنـدوق علم أن يسـجل في مـحضر اجـتماع مجلـس إدارة الصنـدوق. ولـن يـشترك العضـو/ الأعضـاء ذوي المصلحـة في أي تصويـت علم القـرارات الصـادر في هـذا الشـأن.

18.1 تشكيل مجلس إدارة الصندوق

أ. يتألف مجلس إدارة الصندوق من 8 أعضاء يعينهم مدير الصندوق منهم 3 أعضاء مستقلين وهم:

الأستاذ/ مازن بن فواز بغدادي

(رئيس مجلس إدارة الصندوق وعضو غير مستقل)

هـو الرئيـس التنفيـذي والعضـو المنتـدب لشركـة الإنمـاء للاسـتثمار وخبرتـه العمليـة تمتـد لأكثر مـن 20 عامـاً في المجـالات الماليـة والاسـتثماريـة، وشـغل العديـد مـن المناصـب القياديـة كان آخرهـا رئيـس الاسـتثمارات بشركـة الانمـاء للاسـتثمار. ويحمـل الأسـتاذ/ مـازن فـواز بغـدادي درجـة البكالوريــوس 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.

الإنماء للاستثمار مندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة Alimma Retail REIT Fund alimma investment

الأستاذ/ سلطان بن توفيق القصير

(عضو غير مستقل)

حاصل على درجة البكالوريـوس في المالية والعقار والاقتصاد من جامعة فيلانوفا في الولايات المتحدة، ويتمتع بخبرة تزيد عن عشر سنوات في مجـال صناديـق الاستثمار والمحافظ الاستثمارية، كما يشغل حاليـاً منصب رئيـس إدارة الاستثمارات البديلـة في شركـة الانمـاء للاستثمار، عمـل الاستاذ سـلطان القصير قبـل انضمامـه لشركـة الإنمـاء للاسـتثمار في إدارة صناديـق الاسـتثمار بـكل مـن شركـة ســوي كــورب الماليـة وشركـة بلــوم للاســتثمار وشركـة نعيـم للاســتثمار ولديــة إطلاع واســع بمجــال الهيكلــة الماليـة وتشريعـات الأوراق الماليـة.

الأستاذ/ محمد بن سليمان العيسب (عضو غير مستقل)

يحمل درجة الماجستير في إدارة الأعمال بتخصص المالية والمصرفية من جامعة بانقور في المملكة المتحدة، ويتمتع بخبرة تزيـد عـن احـدى عشر سـنة في مجـال التمويـل وصناديــق الاســتثمار والمحافـظ الاســتثمارية، كما يشــغل حاليــاً منصـب مديــر وحـدة في إدارة الاسـتثمارات البديلـة في شركـة الانمـاء للاســتثمار ، عمـل الاســتاذ محمـد العـيسى قبـل انضمامـه لشركـة الإنمـاء للاســتثمار في إدارة تمويـل الشركات في البنـك العـربي الوطنـي ولديـة إطلاع واسـع بمجـال الهـيكلـة الماليـة وتشريعـات الأوراق المالــة.

الأستاذ/ فيصل بن محمد العبدالكريم (عضو غير مستقل)

يملك فيصل العبدالكريــم خبرة 20 سـنة متخصصـة في العمـل في مجـال تجـارة التجزئـة وتطويــر المراكــز والعلامات التجاريــة بالإضافـة لخبرتـه في مجـال الاسـتثمار والتطويــر المـؤسسي في عـدة مجـالات منهـا مجـالات الترفيـه والضيافـة. و يشـغل حاليـا منصـب عضـو مجلـس الإدارة التنفيـذي ومجلـس المديريــن لشركـة وابـل العربيـة للاسـتثمار وعضويـة مجالـس كل مـن شركـة محمـد عبدالمحسن العبدالكريـم القابضـة وشركـة م.ع. العبدالكريـم للتجارة والتجزئـة وشركـة م.ع. العبدالكريـم للتطويــر العقـاري وشركـة العربيـة للمطاعـم، وذلـك بالإضافـة لمنصـب العضـو المنتحب لشركـة واركــد للتسـويق و شركـة أسـاطير للترفيـه وشركـة دار الضيافـة العربيـة للمطاعـم، وذلـك بالإضافـة لمنصـب العضـو المنتحب لشركـة م.ع. العبدالكريـم للتجارة والتجزئـة والرئيـس التنفيـذي لشركـة وارف الدوليـة للاسـتثمار. وسـبق أن عمل فيصل في عندوق التنمية الصناعـي السعودي لمحـة 11 سـنـة كمستشـار تمويـل. يحمل فيصـل شـهادة البكالوريـوس في إدارة نظـم المعلومـات مـن جامعـة الملـك سـعود إضافـة إلـم 35 دورة متقدمـة مـن المملكـة المتحـدة في مجـالات الإدارة والاسـتثمار والتخطيـط.

الأستاذ فهد سليمان المطوع (عضو غير مستقل)

لدى فهد المطوع خبرة في قطاع التجزئـة حيث شغل منصب المديـر العـام لقطاع الأسـواق في مجموعـة العثيـم التجاريـة بالإضافـة إلى شغله لمنصب المديـر العـام لشركـة أنـوال المتحـدة للتجـارة والتـي هــي وكيـل لعـدة مـاركات عالميـة لملابـس النساء والأطفـال وغيرهـا، وقد شغل منصب المديـر العـام لشركـة وابـل العربيـة للاستثمار حيث أسـس وأنشـأ الشركـة للتطويـر العقـاري والمتخصصـة بإنشـاء وإدارة مجمعـات تجاريـة في المملكـة، يشـغل حاليـاً منصب الرئيـس التنفيـذي لشركـة مجموعـة العثيـم للاسـتثمار والتطويـر العقـاري.

الأستاذ محمد عبدالله النمر (عضو غير مستقل)

هــو رجــل أعمال مؤســس لعــدة شركات تعمــل في قطاعــات مختلفــة ومســؤول عــن إدارتهــا ، ويشــغل حاليــاً منصـب الرئيــس التنفيـذي لشركـة مـرود للاسـتثمار بالإضافـة إلى مشـاركته في مجلـس إدارة عـدد من الشركات المحليـة والعالميـة التابعـة لشركـة مـرود التــي تعمــل في قطـاع الترفيــه ، الأغذيــة والعقــارات ، كما ســبق وأن عمــل في البنــك السـعودي البريطــاني وهــو حاصــل على شــهادة الماجســتير في الغــدارة مــن كليــة كاس للأعمال في لنــدن

الأستاذ/ هيثم بن حسين حكيم

حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الاعمال من جامعة 6 أكتوبر – مصر عام 2003م، ويحمل درجة الماجستير في إدارة الجودة عام 2009م، ويحمل درجة الماجستير في إدارة الجودة عام 2009م. يتمتع الأستاذ هيثم بالخبرة في القطاع العقاري وجميع أنـواع الصكـوك وبأنظمة الجـودة وتطبيقها، ويمتلـك عـدة دورات في تقييم الاصـول والتحليل المالي وإدارة المشاريع الاحترافية. كما شغل عـدة مناصب وعضويات، حيث كان مستشار لعقارات مؤسسة خادم الحـرمين الشريـفين الملـك عبد الله بن عبد العزيـز للأعمال الإنسانية، وشريـك مؤسس ركال العقارية، وهــو عضـو هيئــة التقييـم العقــاري، وعضــو في مكتب ورثــة الأمير محمـد بـن سـعود الكـبير، وعضــو في شركــة نوامــي الزراعيــة، وهـــو الرئيـس التنفيـذي وعضــو مجلـس المديريــن لشركــة رســن القابضــة.

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

(عضو مستقل)

يحمل درجة الماجستير في العمارة من جامعة كولـورادو — دينفر في عام 2002 ودرجة البكالوريـوس في العمارة من جامعة الملـك سـعود 1987م ويعمـل منذ عـام 1414 حتـم الان كـبير المهنـدسين المـعماريين في الصنـدوق السـعودي للتنميـة ومنذ عـام 1415هــ حتـم تاريخـه المديـر العـام لمكتب الفـن المـعماري للاستشـارات الهندسـية ويقـدم خدمـات الأعمال الاستشـارية من تصاميـم واشراف ودراسـات لكافـة المشـاريع الهندسـية المتنوعـة كالمبـاني الخاصـة والاسـتثمارية والحكوميـة. وحضر العديـد مـن الـدورات التدريبيـة داخـل المملكـة وخارجهـا.

(عضو مستقل)

الاستاذ/ معاذ بن ابراهيم ال حسين

حاصل على درجة البكالوريـوس في الشريعـة مـن جامعـة الإمـام محمد بـن سـعود ودرجـة الماجسـتير في القانـون مـن جامعـة ســوثرن ميثوديسـت والدكتـوراه في القانـون مـن جامعـة ريتشـموند، ويتمتـع بـخبرة كـبيره حيـث عمـل في عـدة جهـات منهـا شركـة الميـاه الوطنيـة وشركـة سـابك وشركـة الرائحة للتمويـل ويشـغل حاليـا منصـب مديـر عـام الشـؤون القانونيـة في شركـة مطـارات الريـاض

ب. أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق

يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضومن الأعضاء في سبيل حضور الاجتماعات، ويتحمل أيضاً الصندوق مكافأة حضور التي تقتصر علم أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين وبواقع 5,000ريـال سعودي للاجتماع الواحد بحد أقصم ولا يزيد مجموع هذه التكاليف (للأعضاء جميعاً) والمكافآت (للأعضاء المستقلين) عن 100,000 ريال سنوياً، ولن يتقاضم أعضاء المجلس من موظفي مدير الصندوق أي بدلات او مكافآت نظير عضويتهـم في مجلس إدارة الصندوق.

ج. الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

- الموافقة علم جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفا فيها، ويشمل ذلك علم سبيل المثال لا الحصر الموافقة علم عقود تقديم خدمات الإدارة للصندوق، وعقود تقديم خدمات الحفظ، ولا يشمل ذلك العقود المبرمة وفقا للقرارات الاستثمارية في شأن أي استثمارات قام بها الصندوق أو سيقوم بها في المستقبل.
 - اعتماد سياسة مكتوبة فيما يتعلق بحقوق التصويت المتعلقة بأصول الصندوق
 - الإشراف ومتى كان ذلك مناسبا الموافقة أو المصادقة على أي تعارض مصالح يفصح عنه مدير الصندوق
- الاجتماع مرتين سنويا علم الأقل مع لجنة المطابقة والالتزام لدم مدير الصندوق أو مسؤول المطابقة والالتزام لديه لمراجعة التزام الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة ذات العلاقة، ويشمل ذلك -علم سبيل المثال لا الحصر- المتطلبات المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- الموافقــة عــلـى جميــع التغيــيرات المنصــوص عليهــا في لائحــة صناديــق الاســتثمار العقــاري، وذلــك قبــل حصــول مديــر الصنــدوق عــلـى موافقــة مالــكي الوحــدات والهيئــة أو إشــعارهم (حيثــما يطبــق)
- التأكد من اكتمال ودقـة شروط وأحـكام الصنـدوق وأي مسـتند اخـر (سـواء أكان عقـدا أم غـيره) يتضمـن افصاحـات تتعلـق بالصنـدوق ومديـر الصنـدوق وإدارتـه للصنـدوق، إضافـة الم التأكد مـن توافـق مـا سـبق مـع أحـكام لائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـار ي.
- · التأكد من قيام مديـر الصنـدوق بمسـؤولياته بمـا يحقـق مصلحـه مالـكي الوحـدات وفقـا لأحـكام لائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـاري وشروط وأحـكام الصنـدوق.
 - العمل بأمانة وحسن نية واهتمام ومهارة وعناية وحرص وبما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.
 - تدوين محاضر الاجتماعات التي تشتمل على جميع وقائع الاجتماعات والقرارات التي اتخذها مجلس إدارة الصندوق.
- الاطلاع على التقريـر المتضمـن تقييـم أداء وجـودة الخدمـات المقدمـة مـن الأطـراف المعنيـة بتقديـم الخدمـات الجوهريـة للصنـدوق المشـار إليـه في الفقـرة الفرعيـة (6) مـن الفقـرة (ج) مـن المـادة التاسـعة عـشرة مـن هـذه الـشروط والأحـكام وذلـك للتأكد مـن قيـام مديـر الصنـدوق بمسـؤولياته بمـا يحقـق مصلحـه مالـكي الوحـدات وفقـا لـشروط وأحـكام الصنـدوق ومـا ورد في لائحـة صناديـق الاســتثمار العقـاري.
- تقييـم آليـة تعامـل مديـر الصنـدوق مـع المخاطـر المتعلقـة بأصـول الصنـدوق وفقـا لسياسـات وإجـراءات مديـر الصنـدوق حيـال رصـد المخاطـر المتعلقـة بالصنـدوق وكيفيـة التعامـل معهـا
- الاطلاع عـلَّم التقريـر المتضمـن جميـع الشكاوم والإجـراءات المتخـذة حيالهــا المشــار اليهــا في الفقـرة الفرعيــة (12) مــن الفقـرة (ج) مـن المـادة التاســعة عـشر مـن هــذه الـشروط والأحـكام، وذلـك للتأكـد مـن قيـام مديـر الصنــدوق بمســؤولياته بما يحقـق مصلحــة مالـكي الوحــدات وفقــا لـشروط وأحـكام الصنــدوق ومــا ورد في لائحــة صناديــق الاســـتثمار العقــاري.

د. صناديق أخرى يشرف على إدارتها أعضاء مجلس إدارة الصندوق

لا يشغل أعضاء مجلس إدارة صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة أي منصب في صناديق استثمار أخرى. باستثناء ما ذكر أدناه:

الأستاذ/ معاذ آل حسين	الأستاذ/ هيثم حكيم	الأستاذ/ محمد العيسى	المهندس/ سليمان الوتيد	الأستاذ/ سلطان القصير	الأستاذ / مازن بغدادي	نوع الصندوق	أسم الصندوق
			عضو مستقل		عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء العقاري
			عضو مستقل		عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق دانية مكة الفندقي
			عضو مستقل		عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء الثريا العقاري
					عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق القيروان اللوجيستي
					عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق ضاحية سمو العقاري
				عضو غیر مستقل	عضو غیر مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء مشارف العوالي
عضو مستقل				عضو غير مستقل	عضو غیر مستقل	طرح خاص	صندوق منطقة الإنماء اللوجيستي
				عضو غیر مستقل	عضو غیر مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول
				عضو غیر مستقل	عضو غیر مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني
				عضو غیر مستقل	عضو غیر مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء المحمدية العقاري
				عضو غیر مستقل	عضو غیر مستقل	طرح خاص	صندوق مجمع الإنماء اللوجيستي اللوجستي
				عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الانماء رياض فيو
	عضو مستقل				عضو غیر مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء وريف الوقفي
					عضو غير مستقل	طرح عام	صندوق الإنماء عناية الوقفي
	عضو مستقل				عضو غیر مستقل	طرح عام	صندوق الإنماء بر الرياض الوقفي
					عضو غیر مستقل	طرح عام	صندوق الإنماء الوقفي لرعاية الأيتام
					عضو غیر مستقل	طرح عام	صندوق الإنماء المتوازن متعدد الأصول
					عضو غیر مستقل	طرح عام	صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي
					عضو غیر مستقل	طرح عام	صندوق الإنماء للأسهم السعودية
					عضو غیر مستقل	طرح عام	صندوق الإنماء للإصدارات الأولية
	عضو مستقل			عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء الجزيرة الأول
					عضو غیر مستقل	طرح عام	صندوق الإنماء المتداول لصكوك الحكومة السعودية المحلية – قصيرة الأجل
		عضو غیر مستقل	عضو مستقل		عضو غیر مستقل	طرح خاص	صندوق الاستثمار في قطاع الحج والعمرة
					عضو غیر مستقل	طرح عام	صندوق الإنماء الوقفي لمساجد الطرق
					عضو غیر مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء ضاحية الرياض العقارب
					عضو غیر مستقل	طرح خاص	صندوق الانماء الخاص للأسهم

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

الأستاذ/ معاذ آل حسين	الأستاذ/ هيثم حكيم	الأستاذ/ محمد العيسى	المهندس/ سليمان الوتيد	الأستاذ/ سلطان القصير	الأستاذ / مازن بغدادي	نوع الصندوق	أسم الصندوق
					عضو غير مستقل	طرح خاص	الصندوق العائلي الخاص
				عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق واحة الإنماء العقاري
			عضو مستقل	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق ذهبان العقاري
			عضو مستقل	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء وادي الهدا
					عضو غیر مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء للفرص المدرة للدخل
				عضو غیر مستقل	عضو غیر مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء المدينة العقاري
					عضو غیر مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء المحمدية العقاري
					عضو غیر مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء العائلي الخاص
				عضو غیر مستقل	عضو غیر مستقل	طرح خاص	صندوق الانماء الطائف العقاري
					عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء السكني
				عضو غیر مستقل	عضو غیر مستقل	طرح عام	صندوق الإنماء ريت الفندقي
				عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الانماء الخبر العقاري
							صندوق الإنماء الخاص المتنوع للفرص -
				عضو غیر مستقل	عضو غیر مستقل	طرح خاص	صندوق الانماء الجزيرة للمركبات
				عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الانماء أجياد العقاري
						طرح خاص	صندوق إكرام الوقفي
					عضو غیر مستقل	طرح عام	صندوق الانماء المتنوع بالريال السعودي
					عضو غیر مستقل	طرح عام	صندوق الإنماء لأسهم الأسواق الناشئة

هلية أعضاء مجلس إدارة الصندوق

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

- أن لا يكون مفلساً أو خاضعاً لأي دعاوى 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:

يقر مديـر الصنـدوق بـأن أعضـاء المجلـس المسـتقلين ينطبـق عليهــم تعريــف "عضـو مجلـس إدارة صنـدوق مسـتقل" الـوارد في قائمـة المصطلحـات المسـتخدمة في لوائـح الهيئــة وقواعدهـا.

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

19. 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

شركــة الإنمــاء للاســـتثمار، شركــة مســاهمة ســعودية مقفلــة، والمســجلة بموجــب شــهادة الســجل التجــاري رقــم (1010269764)، ومرخصــة مــن قبـل الهيئـة كمؤسسـة ســوق ماليـة بموجـب لائحــة مؤسســات الســوق الماليــة، وذلـك بموجـب ترخيــص هيئــة الســـوق الماليــة رقــم (37- 09134) وتاريــخ 1430/06/23هــ لمزاولــة نشــاط التعامــل والحفــظ والإدارة "إدارة الاســـتثمارات وتشــغيل الصناديــق" والترتيــب وتقديــم المشــورة في أعمال الأوراق الماليــة.

ج. مهام مدیر الصندوق وواجباته ومسؤولیاته:

تتلخص مهام مدير الصندوق فيما يلي:

- 1. 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.
 - 3. تطبيق برنامج مراقبة المطابقة والالتزام للصندوق، وتزويد الهيئة بنتائج التطبيق عند طلبها.
- 4. وضع السياسات والإجراءات لرصد المخاطر التي تؤثر في استثمارات الصندوق، وضمان سرعة التعامل معها، على
 أن تتضمن تلك السياسات والإجراءات القيام بعملية تقييم المخاطر بشكل سنوي على الأقل.
- التعــاون مــع جميــع الأشــخاص المعنيــين بـأداء مهــام للصنــدوق بمــا في ذلــك أمــين الحفــظ ومراجــع الحســابات،
 وتزويدهـــم بجميــع مــا يلــزم لأداء واجباتهــم ومهامهــم وفقــاً للأئحــة صناديــق الاســـتثمار العقــاري.
- 6. إعداد تقرير سنوي يتضمن تقييماً لأداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق بمن في ذلك أمين الحفظ والمطور ومدير الأملاك -حسبما ينطبق-، ويجب أن يقدم مدير الصندوق التقرير المشار إليه في هذه الفقرة إلى مجلس إدارة الصندوق.
 - 7. 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 العقـارـي، سـواء أدى مسـؤولياته وواجباتـه بشـكل مبـاشر أم كلـف بهـا جهـة خارجيـة بموجـب أحـكام لائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـارـي ولائحـة مؤسسـات السـوق الماليـة.
 - 10. الالتزام بما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري عند التقدم بطلبات الموافقة أو الإشعارات للهيئة.
 - التقيد بهذه الشروط والأحكام.
- 12. إعـداد تقريــر سـنوـي يتضمــن جميــع الشـكاوـى والإجــراءات المتخــذة حيالهــا، ويجــب أن يقــدم مديــر الصنــدوق التقريــر المشــار إليــه في هـــذه الفقــرة إلى مجلــس إدارة الصنــدوق.
 - 13. الالتزام بما ورد في التعليمات الخاصة بإعلانات الصناديق الاستثمارية.
 - 14. الاحتفاظ بدفاتر وسجلات الصندوق.
- 15. الاحتفاظ بجميع الأوقات بسجل لجميع الوحدات الصادرة والملغاة، وبسجل محدث يوضح رصيد الوحدات القائمة للصندوق.
- 16. الاحتفاظ بجميـع الدفاتـر والسـجلات كـما هــو منصـوص عليـه في لأئحـة صناديــق الاسـتثمار العقــاري مـدة عــشر (10) سـنوات مـا لم تحـدد الهيئـة خـلاف ذلك، وفي حـال وجـود دعـوى قضائيـة أو مطالبـة (بمـا في ذلك أي دعـوى قائمـة أو مهـدد بإقامتهــا) أو أي إجـراءات تحقيـق قائمـة تتعلـق بتلـك الدفاتـر والسـجلات مـدة أطــول وذلـك إلى حـين انتهــاء تلـك الدعــوى القضائيــة أو المطالبــة أو إجـراءات 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. الحصــول عــلم، موافقــة لجنــة الرقابــة الشرعيــة بخصــوص توافــق هــذه الــشروط والأحــكام وجميــع عقــود الصنــدوق ووثائقــه وتعاملاتــه مــع المعايــير والضوابــط الشرعيــة.
 - 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 أو إنهائه.
 - 24. إعداد وتقديم التقارير إلى مالكي الوحدات وفقا لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- 25. إطلاع مالـكي الوحـدات عـن أي وقائـع جوهريــة أو تطـورات قـد تؤثـر عـلى أعـمال الصنـدوق وفقـاً لأحـكام ومتطلبـات لائحــة صناديــق الاســتثمار العقــاري.
- 26. الحصـول عـلم موافقـة الهيئـة ومالـكي الوحـدات عـلم التغيـيرات الأساسـية للصنـدوق وفقـا لأحـكام ومتطلبـات لائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـارـي.
- 27. التشاور مع أعضاء مجلس إدارة الصنـدوق مـن وقـت لآخـر لضـمان الالتـزام بأنظمـة هيئـة السـوق الماليـة السـعودية والـشروط والأحـكام.

د. الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق أو استبداله:

- ُ. للهيئــة عــزل مديــر الصنــدوق فيــما يتعلــق بالصنــدوق واتخــاذ أب إجــراء تــراه مناســباً لتعيــين مديــر صنــدوق بديــل للصنــدوق أو اتخــاذ أب تدبــير آخــر تــراه مناســباً، وذلــك فب حــال وقــوع أبّ مــن الحــالات الآتيــة:
- 1. توقـف مديــر الصنــدوق عــن ممارســة نشــاط إدارة الاســتثمارات وتشــغيل الصناديــق دون إشــعار الهيئــة بذلــك بموجــب لائحــة مؤسســات الســـوق الماليــة.
- 2. إلغاء ترخيص مدير الصندوق في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديـق أو سحب أو تعليقـه مـن قبـل الهيئة.
- تقديــم طلــب إلى الهيئــة مــن مديــر الصنــدوق لإلغــاء ترخيصــه في ممارســة نشــاط إدارة الاســتثمارات وتشــغيل الصناديــق.
 - 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.
 - صدور قرار خاص للصندوق من مالكي وحدات الصندوق يطلبون فيه من الهيئة عزل مدير الصندوق.
 - 7. أي حالة أخرى ترى الهيئة بناءً على أسس معقولة أنها ذات أهمية جوهرية.
- ب. يجب علم مدير المندوق إشعار الهيئة بأي من الحالات الوارد ذكره في الفقرة الفرعية (5) من الفقرة الفرعية (أ) من الفقرة (د) من هذه المادة خلال يومين من تاريخ حدوثها.
- ج. عنـد عـزل مديـر الصنـدوق وفـق للحـالات المنصـوص عليهـا في الفقـرات الفرعيـة (1) و (2) و (4) و (5) و (7) مـن الفقـرة الفرعيـة (أ) مـن الفقـرة (د) مـن هـذه المادة، توجـه الهيئـة مديـر الصنـدوق المعـزول للدعـوة لاجتـماع مالـكي الوحـدات خـلال (15) يومـا مـن تاريـخ صـدور قـرار الهيئـة بالعـزل؛ وذلـك لتعيـين أمـين الحفـظ أو أي جهـة أخـر،، مـن خـلال قـرار صنـدوق عـادي، للبحـث والتفـاوض مـع مديـر صنـدوق بديـل وتحديـد المـدة المحـددة للبحـث والتفـاوض.
- د. عند عزل مدير الصندوق وفقا للحالة المنصوص عليها في الفقرة الفرعية (6) من الفقرة الفرعية (أ) من الفقرة (د) هذه المادة، يجب علم مدير الصندوق استصدار قرار صندوق عادي في نفس الاجتماع الذي تم فيه تصويت مالكي الوحدات علم طلب عزل مدير الصندوق؛ وذلك لتعيين أمين الحفظ أو جهـة أخـر م للبحـث والتفـاوض مـع مدير صندوق بديل وتحديد المحـة المحـددة للبحـث والتفـاوض.
- ه. عند تحقق أي من الحالتين المنصوص عليه ما في الفقرتين الفرعيتين (ج) و (د) من الفقرة (د) من هذه المادة،
 يجب على مدير الصندوق أن يشعر الهيئة بنتائج اجتماع مالكي الوحدات خلال يومين من تاريخ انعقاده.
- و. إذا مارست الهيئة أيـا مـن صلاحياتهـا وفقـاً لمـا هـو وارد في هـذه الفقـرة، فيتعـين عـلم مديـر الصنـدوق التعـاون بشكل كامـل مـن أجـل المساعدة عـلم تسـهيل النقـل السـلس للمسـؤوليات إلى مديـر الصنـدوق البديـل وذلـك خـلال
 (60) يومـاً الأولم مـن تعيـين مديـر الصنـدوق البديـل ويجـب عـلم مديـر الصنـدوق المعـزول أن ينقـل، حيثـما كان ذلـك ضروريـاً ومناسـباً ووفقـاً لتقديـر الهيئـة المحـض، إلى مديـر الصنـدوق البديـل جميـع العقـود المرتبطـة بالصنـدوق.
- ز. يحـق لمالـكي الوحـدات طلـب تصفيـة الصنـدوق مـن خـلال قـرار خـاص للصنـدوق إن لم يعـين مديـر صنـدوق بديـل خـلال المـدة المحـددة لبحـث والتفـاوض المشـار إليهـا في الفقرتـين الفرعيتـين (ج) و(د) مـن الفقـرة (7) مـن هـذه المـادة.

الإنماء الاستثمار | مندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة Alima Retail Ret Fund | alinma investment

أي نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس الإدارة أو مدير الصندوق يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق:

سيشرف مجلس إدارة الصندوق على حل وتسوية أي تعارض في المصالح لأي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو مدير الصندوق؛ حيث قد يكون لمدير الصندوق أو لأي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق مصالح مرتبطة بمجموعـة كبيرة من الأنشطة العقاريـة وغيرهـا مـن الأنشطة التجاريـة. وقد تتعارض هـذه الأنشطة مـن وقـت لآخـر مـع مصالـح الصنـدوق.

كما تجــدر الإشــارة الم أن عضــو مجلــس إدارة الصنــدوق الأســتاذ /محمــد النمــر والأســتاذ/فيصل محمــد عبدالمحســن العبدالكريــم ولاسـتاذ/فهد المطــوع ويملكــون أو تنــدرج تحــت إدارتهــم بعـض الشركات التــي قــد تكــون مــن المســتأجرين لجــزء مــن أصــول محــل اســتثمار الصنــدوق.

ويتحمـل أعضـاء مجلـس إدارة الصنـدوق واجبـات تجـاه المسـتثمرين بموجـب المسـؤوليات المذكـورة في هـذه الشروط والأحكام، وسـوف يبذلـون جميـع الجهـود لحـل وتسـوية جميـع حـالات تعـارض المصالـح عـن طريـق تقديرهـم للأمـور بحسـن نيـة بمـا في ذلـك التـزام أعضاء مجلـس إدارة الصنـدوق الذيـن لهـم علاقـة بالتعـارض بالامتنـاع عـن التصويـت على أي مسـألة تشـتمل على تعـارض في المصالـح.

و. وصف لأي تعارض جوهري في المصالح من شانه التأثير في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق وتنفيذها:

قد يدخل الصندوق في معاملات مع مدير الصندوق أو الشركات التابعة لـه أو الشركات التـي كانـت تابعـة لـه في السابق، وقد يدخل الصندوق في معاملات مع مدير الصندوق أو الشركات التابعـة لـه أو الشركات التابعـة لهـا خدمـات معينـة للصندوق، وعلى سبيل المثـال فقد تقدم شركـة الإنمـاء للاسـتثمار أو بعـض الشركات التابعـة لهـا خدمـات معينـة للصنـدوق، وعلى وجـه الخصـوص قد يقـدم فريـق المصرفيـة الاسـتثمارية بشركـة الإنمـاء للاسـتثمار خدمـات استشـارية بشـأن ترتيب التمـويلات للصنـدوق، وسـيحصل على رسـوم مسـتحقة للصنـدوق عنـد تنفيـذ أي معاملـة تمويـل، وسـيتم الإفصـاح لمجلـس إدارة الصنـدوق عـن جميـع المعـاملات التـي تنطـوي على تعـارض في المصالح، و التـي -على سبيل المثـال لا الـحصر- قد تتـم مـا بين الصنـدوق ومديـر الصنـدوق والشركات التابعـة لـه والكيانـات التـي تمتـك فيهـا شركـة الإنمـاء للاسـتثمار حقوقـاً مبـاشرة أو غير مبـاشرة.

وسيشرف مجلـس إدارة الصنـدوق على حـل وتسـوية أي تعـارض في المصالـح لـدى مديـر الصنـدوق، وسـوف يبذلـون جميـع الجهـود لحـل وتسـوية جميـع حـالات تعـارض المصالـح عـن طريـق تقديرهـم للأمـور بحسـن نيـة.

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

المشاريع المشابهة لمشاريع شركة الإنماء للاستثمار:

شركـة الإنمـاء للاسـتثمار تديـر الحسـابات الخاصـة بهـا بالإضافـة إلى الاسـتثمارات والحسـابات ذات الأهـداف المماثلـة للصنـدوق ومـن المتوقـع أن تسـتمر في إدارتهـا، ومـن بين هـذه الاسـتثمارات برامـج الاسـتثمار الجماعـي الأخـرى التـي يمكـن أن تديرهـا شركـة الإنمـاء للاسـتثمار أو ترعاهـا، والتـي قـد تمتلـك شركـة الإنمـاء للاسـتثمار أو إحـدى شركاتهـا التابعـة فيهـا حصـة مـن رأس المال.

بالإضافـة إلى ذلـك، فإنـه وفقـاً للقيـود المنصـوص عليهـا في هـذه الشروط والأحـكام يجـوز لشركـة الإنمـاء للاسـتثمار والشركات التابعـة لهـا في المسـتقبل القيـام بـدور مديـر الصنـدوق، أو مديـر الاسـتثمار أو المشـغل في صناديق اسـتثمارية أخـر ب، ويجــوز أن يســتثمر واحــد منهـا أو أكثر في مشــاريع مشــابهة لتلـك التــي يســتثمر فيهــا الصنــدوق.

2. مصرف الإنماء:

قد يحصل الصندوق على تمويل وفقاً لما هـو وارد في هـذه الشروط والأحـكام، وهـذا التمويـل قد يتـم تـوفيره مـن خلال مصرف الإنمـاء، وقـد يكـون مصرف الإنمـاء أحـد المسـتأجرين وعليـه، تجـدر الإشـارة إلى أن شركـة الإنمـاء للاسـتثمار (مديـر الصنـدوق) مملوكـة بالكامـل لمصرف الإنمـاء وعلى الرغـم مـن ذلك فـإن أبي معـاملات بين مدير الصنـدوق ومصرف الإنمـاء سـوف تتـم وسـيتم إجرائهـا على أسـاس مسـتقل وتجـارب صرف بعـد اعتمادهـا مـن مجلـس إدارة الصنـدوق.

ز. تكليف أطراف ثالثة:

يمكـن لمديــر الصنــدوق تعــيين الجهــات المــزودة للخدمــات وتغييرهــا وإعــادة تكليفهــا، ويشــمل ذلــك علم ســبيل المثــال: مديـــر الأملاك والمقــاول والمستشــارين وأمين الحفــظ ومراجــع الحســابات للصنـــدوق، وذلــك بمــا يحقــق مصلحـــة مــالكب الوحــدات.

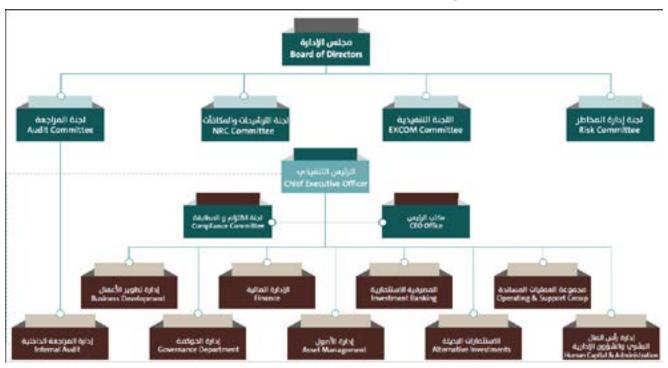
استثمار مدير الصندوق في وحدات الصندوق وقيمة هذه الاستثمارات:

تـم الاشتراك في الصنـدوق مـن قبـل مديـر الصنـدوق السـابق في فترة الطـرح الأولي بقيمـة 34,400,000 مليـون ريـال، كما أن مديـر الصنـدوق الحـالي "شركـة الإنمـاء للاسـتثمار" لم يـشترك في الصنـدوق خلال فترة الطـرح الأولي، كما يحـق لمديـر الصنـدوق الحـالي أن يـشترك في أي طـرح للوحـدات الإضافيـة ضمـن عمليـة زيـادة إجمالي قيمـة أصـول الصنـدوق أو الشراء مـن خلال الســوق متــم تقــرر ذلـك وفقــاً للمتطلبـات النظاميــة بهــذا الشــأن. وسـيقوم مديــر الصنــدوق بالإفصــاح عـن تفاصيـل استثماراته في وحـدات الصنـدوق نهايـة كل ربـع سـنة في موقعـه الإلـكتروني، والموقـع الإلـكتروني للسـوق أو أي موقـع آخر متاح للجهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة، وكذلك في التقاريـر التي يعدها مديـر الصنـدوق وفـق المادة الخامسة والعشرين من لائحة صناديـق الاستثمار العقـاري.

نبذه عن مدير الصندوق:

شركــة الإنمــاء للاســتثمار ، شركــة مســاهمة ســعودية مقفلــة ، والمســجلة بموجــب شــهادة الســجل التجــاري رقــم (1010269764)، ومرخصة من قبل الهيئة كمؤسسة سوق مالية بموجب لأئحة مؤسسات السوق المالية، وذلك بموجـب ترخيـص هيئـة الســوق الماليــة رقــم (37- 09134) وتاريــخ 1430/06/23هــ لمزاولــة نشــاط التعامــل والحفــظ والإدارة "إدارة الاســتثمارات وتشــغيل الصناديـــق" والترتيــب وتقديــم المشــورة في أعمال الأوراق الماليـــة.

هيكل مدير الصندوق وإدارة الأصول:



إجمالي قيمة الأصول تحت الإدارة	68,152,000,000 ريال سعودي تقريبا
عدد الصناديق العامة	12 صندوق
حجم الصناديق العامة	18,941,000,000 ريال سعودي تقريبا
عدد موظفي إدارة الأصول والاستثمارات البديلة	40 موظف

20. المستشار القانوني:

شركة محمد أحمد الضبعان للاستشارات القانونية (المستشار القانوني الحالي) الاسم

> البيوت المكتبية العنوان طريق العروبة

ص.ب 12334

الرياض، المملكة العربية السعودية

www.aldhabaan-es.com الموقع الإلكتروني

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

21. أمين الحفظ

أ) اسم أمين الحفظ وعنوانه وترخيصه:

الاسم شركة البلاد المالية

العنوان سمارت تاور – الطابق الأول

طريق الملك فهد

ص.ب 140

الرياض، المملكة العربية السعودية

www.albilad-capital.com الموقع الإلكتروني

ترخيص أمين الحفظ

شركة البلاد المالية هي شركة مرخصة من قبل هيئة السوق المالية ترخيص رقم (37-08100).

ب) مهام امين الحفظ وواجباته ومسؤولياته:

- 1. يُعدّ أمين الحفظ مسؤولاً عن التزاماتـه وفقـا لأحـكام لائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـاري، سـواءٌ أدب مسـؤولياته بشـكل مبـاشر أم كلـف بهـا طرفـاً ثالثـاً بموجـب أحـكام لائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـاري ولائحـة مؤسسـات السـوق الماليـة. ويُعدّ أمـين الحفظ مسـؤولاً تجـاه مديـر الصنـدوق ومالـكي الوحـدات ومجلـس إدارة الصنـدوق عـن خسـائر الصنـدوق الناجمـة بسـبب احتيالـه أو إهـمالـه أو سـوء تصرفـه أو تقصـيره المتعمـد.
- 2. سيسجل أمين الحفظ ملكيـة الأصـول محـل اسـتثمار الصنـدوق مـن خـلال الشركـة ذات الغـرض الخـاص المؤسسـة لحفـظ أصـول الصنـدوق ورهنهـا لـدى المـصرف الممـول وذلـك ضمانـاً للتمويـل الـذي سـيقدم للصنـدوق (متـى مـا انطبـق ذلـك).
- 3. يُعدَّ أمين الحفظ مسؤولاً عن حفظ أصول الصندوق وحمايته لصالح مالكي الوحدات، من خلال سياسة يضعها مدير الصندوق في هذا الشأن، وهـو مسؤول كذلك عن اتخاذ جميع الإجراءات الإدارية اللازمة فيـما يتعلـق بحفظ أصـول الصنـدوق.
- 4. فصــل أصــول الصنــدوق عــن أصولــه وعــن أصــول مديــر الصنــدوق وأصــول عملائــه الآخريــن، وأن تحــدد تلــك الأصــول بشــكل مســتقل مــن خــلال تسـجيل هـــذه الأصــول باســم أمــين الحفــظ لصالــح الصنــدوق.
 - 5. فتح حساب منفصل لدى بنك محلي باسمه والتوضيح في اسم الحساب أنه لصالح الصندوق.
 - بذل العناية المهنية الواجبة عند تقديم خدمات الحفظ.
- 7. ايـداع جميـع المبالـغ النقديـة العائـدة للصنـدوق في الحسـاب البنـكي الخـاص بالصنـدوق، كـما يخصـم مـن ذلـك الحسـاب جميع المبالـغ المسـتخدمة لتمويـل الاسـتثمارات وتغطيـة مصاريـف إدارة الصنـدوق ومصاريـف عملياتـه وفقاً للائحـة صناديق الاسـتثمار العقـاري والـشروط والأحـكام التـي تلقاهـا أمـين الحفظ مـن مديـر الصنـدوق والعقـد الـذي عـين بموجبـه للقيـام بأعمالـه.
- 8. حفظ جميع المستندات والوثائق المتعلقة بالصندوق على سبيل المثال لا الحرر: (صكوك ملكية الأصول العقارية،
 قـرارات الاستثمار، جميع العقود الجوهرية الخاصة بالصندوق، تقارير التقييم).
- 9. يكـون صـافي الأصـول في الصنـدوق مملـوكاً لمالـكي الوحـدات مجتمعـين ولا يكـون لأمـين الحفـظ أي مصلحـة أو مطالبـة الا إذا كان أمـين الحفـظ مالـك لوحـدات في الصنـدوق أو كان مسـتثمراً بتلـك المطالبـات ومفصحـا عنهـا في شروط وأحـكام الصنـدوق، كـما لا يكـون لدائنـي أمـين الحفـظ أو أمـين الحفـظ مـن الباطـن -إن وجـد- أي حـق في أي مطالبـة أو مسـتحقات في أمـوال الصنـدوق وأصولـه، باسـتثناء وحـدات لصنـدوق المملوكـة لأمـين الحفـظ أو مـين الحفـظ مـن الباطـن.

ج) المهام التب كلف بها أمين الحفظ طرفا ثالثا فيما يتعلق بالصندوق:

يجـوز لأمين الحفظ 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 الباطــن مـن مــوارده الخاصـة، ويظــل أمين الحفـظ مســؤولاً عـن التزاماتــه وفقــاً لأحـكام اللوائــح التنفيذيــة الصــادرة عـن الهيئــة والشروط والأحـكام وعقــد تعيينــه ســواء أدى مســؤولياته وواجباتــه الــواردة فيهــا بشـكل مبـاشر أم كلـف بهــا طرفـاً ثالثـاً.

د) الأحكام المنظمة لعزل أمين الحفظ واستبداله:

- 1. 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 لائحة مؤسسات السوق المالية.
 - · إلغاء ترخيص أمين الحفظ في ممارسة نشاط الحفظ أو سحب 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.
 - أي حالة أخر ى ترى الهيئة بناءً عل أسس معقولة أنها ذات أهمية جوهرية.
- إن من صلاحيات هيئة السوق المالية عزل أمين الحفظ واستبداله أو اتخاذ أي إجراء تراه مناسباً في حال وقـوع أي من الحالات المذكـورة في الفقـرات التـي تـم ذكرهـا أعـلاه.
- 2. إذا مارست الهيئة أيا من صلاحياتها وفقا للفقرة (1) أعلاه، فيجب على مدير الصندوق المعني تعيين أمين حفظ بديل وفقاً للائحة 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 وفقا 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 رأى بشـكل معقـول أن عـزل أمـين الحفـظ في مصلحـة مالـكي الوحـدات، وعـلـى مديـر الصنـدوق إشـعار الهيئـة بذلـك فـوراً وبشـكل كتـابي.
- يجب على مدير الصندوق إذا عزل أمين الحفظ تعيين بديل لـه خلال ثلاثـون (30) يومـاً مـن تسلم أمـين الحفظ الإشـعار الكتـابي الصـادر وفقـاً لمـا ورد أعـلاه مـن هـذه الفقـرة، ويجب عـلى أمـين الحفظ المعـزول التعـاون بشـكل كامـل مـع مديـر الصنـدوق لتسـهيل النقـل السـلس للمسـؤوليات إلى أمـين الحفظ البديـل، ويجب عـلى أمـين الحفظ المعـزول أن ينقـل - حيثـما كان ذلـك ضروريـاً ومناسباً - إلى أمـين الحفظ البديـل جميع العقـود المرتبطـة بالصنـدوق.
- يجـب عـلم، مديـر الصنـدوق الإفصـاح فـوراً في موقعـه الإلكـتروني، والموقـع الإلكـتروني للسـوق أو أيّ موقـع آخـر متـاح للجمهــور بحسـب الضوابـط التــي تحددهـا الهيئـة (حيثـما ينطبــق) عـن قيامــه بتعيــين أمــين حفــظ بديــل للصنــدوق.

22. الشركة التي تتولى إدارة الأملاك

أ. اسم وعنوان الشركة التي تتولم إدارة الأملاك

الاسم شركة عقارات التجزئة العنوان ص. ب.91220 الرياض 11633

المملكة العربية السعودية

يحـق لمديـر الصنـدوق تغـيير مديـر الاملاك للصنـدوق متــى رأى ذلـك مناسـباً على أن يلتـزم مديـر الصنـدوق بالإجـراءات النظاميـة ذات العلاقـة.

ب. مهام ومسؤوليات وواجبات الشركة التي تتولم إدارة الأملاك:

تشمل مسؤوليات مدير الأملاك علم سبيل المثال لا الحصر التالي:

- 1. إدارة العقار وصيانته، وخدمات التأجير، وتحصيل الإيجار والتعامل مع المستأجرين.
- تقديـم خطـة عمـل سـنوية للأصـول تحـت الإدارة تشـمل عـلم سـبيل المثـال لا الحـصر (الخطـة التشـغيلية وآليـة التسـعير وخطـة التسـويق).
- 3. تقديـم دراسـة مفصلـة عـن الأصـول تحـت الإدارة وتشـمل عـلم سبيل المثـال لا الحـصر التوقعـات السـنوية للعوائـد الإيجاريـة والمصاريـف التشـغيلية والرأسـمالية للأصـول.
 - التأكد من أن جميع المستندات النظامية الخاصة بالأصول مستوفاة ومراجعة حسب الأنظمة ذات العلاقة.
 - الاحتفاظ بدفاتر وسجلات وعقود التأجير الخاصة بالأصول.

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

لم تشترك شركة عقارات التجزئة في الصندوق خلال فترة الطرح الأولي، كما يحـق لمديـر الأملاك الحـالي أن يـشترك في أي طرح للوحـدات الإضافيـة ضمـن عمليـة زيـادة إجمالي قيمـة أصـول الصنـدوق أو الشراء مـن السـوق متــ تقـرر ذلـك وفقـاً للمتطلبـات النظاميـة بهـذا الشـأن.

23. مراجع الحسابات

أ. اسم وعنوان مراجع الحسابات

الاسم اللحيد واليحيب محاسبون قانونيون

العنوان التعاون طريق أبو بكر الصديق

الرياض، المملكة العربية السعودية

هاتف: 00966112694419 فاکس: 00966112693516

ب. مهام ومسؤوليات مراجع الحسابات:

مراجعــة القوائــم الماليــة وإبــداء الــرأي حيالهــا وفقــاً لمعــايير المحاســبة المتعمـــدة عــن الهيئــة الســعودية للمحاســبين القانونــيين، وأحــكام لائحــة صناديـــق الاســتثمار العقــاري، وشروط وأحــكام الصنــدوق

يحــق لمديـر الصنــدوق تغــيير مراجـع حسـابات الصنــدوق متــہ رأہ ذلـك مناسـباً، بنــاءً علہ موافقـة مجلـس إدارة الصنــدوق. علہ أن يلتــزم مديــر الصنــدوق بالإجــراءات النظاميــة ذات العلاقــة.

24. القوائم المالية

تبدأ السنة الماليـة مـن ۱ ينايـر حتـم 31 ديسـمبر مـن كل عـام، باسـتثناء السـنة الأولم مـن تأسـيس الصنـدوق، والتـي سـوف تبـدأ فيهـا السـنة الماليـة في تاريـخ انتهـاء فترة الطـرح الأولي وتنتهــي في 31 ديسـمبر 2018م.

يُعِـد مديــر الصنــدوق القوائــم الماليــة للصنــدوق باللغــة العربيــة، وبشــكل نصــف ســنوي، وتفحــص وفقــا للمعــايير المحاســبية المعتمــدة مــن الهيئـة السـعودية للمراجـعين والمحاسـبين، يجــوز إعــداد نســخ إضافيــة بلغــات أخــر،، وفي حــال وجــود أي تعــارض بين تلــك النســخ، يؤخــذ بالنــص العــربي.

ويتـم مراجعـة وتدقيـق القوائـم الماليـة بواسـطة مراجـع الحسـابات الخـاص بالصنـدوق وفقـا لمعـايير المحاسـبية المعتمـدة مـن الهيئـة السـوق الماليـة السعودية للمراجـعين والمحاسـبين، ويتـم إتاحـة القوائـم الماليـة الأوليـة للجمهـور بعـد فحصهـا لهيئـة السـوق الماليـة وإعلانهـا لمالكي الوحـدات (مـن دون أي رسـوم) فـور اعتمادهـا خلال مـدة لا تتجـاوز (30) يـوم مـن نهايـة فترة القوائـم الماليـة الأوليـة وذلـك وفي الموقـع الإلـكتروني لمديـر الصنـدوق والموقـع الإلـكتروني للسـوق.

وخلال مـدة لا تتجـاوز 3 أشـهر مـن نهايـة فترة التقاريـر السـنوية التـي تشـملها القوائـم الماليـة السـنوية المراجعـة دون مقابـل وذلـك مـن خلال نشرهـا على الموقـع الإلـكتروني لمديـر الصنـدوق والموقـع الإلـكتروني للسـوق.

25. تعارض المصالح

قد يشارك مديـر الصنـدوق، والشركات التابعـة لـه أو غيرهـا مـن الكيانـات الأخـرى التـي تمتلـك فيهـا شركـة الإنمـاء للاسـتثمار حقوقـا مبـاشرة أو غير مبـاشرة، ومديـروه، ومسـؤولوه، وموظّفـوه وعـملاؤه ومديروهـم ومسـؤولوهم وموظفوهـم ووكلائهـم وأعضـاء مجلـس إدارة الصنـدوق في اسـتثمارات ماليـة أو أعمال مهنيـة أخــرى والتــي قــد يكــون مــن شـأنهـا أحيانــاً أن تــؤدـي إلى تعــارض في المصالح مـع الصنـدوق، وإذا واجـه مديـر الصنـدوق أو أي مــن أعضـاء مجلـس إدارة الصنـدوق تعارضـاً جوهريــاً في المصالـح مـع الصنـدوق، وإذا واحـه مديـر الصنـدوق أو أســن أعضـاء موكـن.

وحيـث أن شركـة الانمـاء للاسـتثمار مملوكـة بالكامـل لمصرف الانمـاء، فتجـدر الإشـارة الم أن مصرف الانمـاء هــو أحـد المسـتأجرين في أصــول الصنـدوق، في حــال كان مصرف الإنمـاء هــو الممــول للصنـدوق فــإن شروط التمويــل ســيتم التفــاوض عليهــا علم أســاس مســتقل وســيتم اعتمادهــا مــن مجلــس إدارة الصنــدوق. كما تجدر الإشارة الم أن الأستاذ/ محمد النمر والأستاذ/ فيصل العبدالكريـم، والأستاذ/فهد المطـوع، يملكـون أو تقع تحـت ادارتهم شركات استأجرت أو قد تستأجر جـزء مـن أصـول الصنـدوق، وقـد تتعـارض مصالـح هـذه الشركات مـن وقـت لآخر مـع مصالـح الصندوق.

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

كما أن السياسـات والإجـراءات التــي ســوف تتبــع لمعالجــة حـالات تعـارض المصالــح وأي تعـارض محتمــل و/أو فـعلي ســيتم تقديمهــا عنــد طلبهــا دون مقابــل.

(أ) المعاملات الخاصة بالأطراف ذوي العلاقة

يمكن أن يدخل الصندوق -مـن وقـت لآخـر- في صفقـات مـع الأطـراف ذوب العلاقـة على أن يتـم الإفصـاح عـن أي تعـارض للمصالـح الموافــق أو المصـادق عليــه مــن قِبــل مجلــس إدارة الصنــدوق ذي العلاقــة بشــكل فــوري في الموقــع الإلــكتروني لمديــر الصنــدوق والموقــع الإلــكتروني للســوق أو أيّ موقــع آخــر متــاح للجمهــور ، وفي تقاريــر الصنــدوق التــي يُعدّهــا مديــر الصنــدوق .

26. رفع التقارير لمالكي الوحدات:

يرفع مديـر الصنـدوق تقاريـر مـالكي الوحـدات على موقعـه الإلـكتروني والموقـع الإلـكتروني للسـوق ويفصـح عـن المعلومـات التالـــة:

أ) الإفصاح عن التطورات الجوهرية:

يجب على مديـر الصنـدوق أن يشعر الهيئـة ويفصـح لمالكي الوحـدات مـن دون تـأخير عـن أي تطـورات جوهريـة تنـدرج في إطـار نشــاطه، ولا تكــون معرفتهــا متاحــة لعامــة النــاس، وقــد تؤثــر على أصــول الصنــدوق وخصومــه أو في وضعــه المالي أو في المسـار العـام لأعمالـه أو أي تغــير يكـون لـه تـأثير في وضـع الصنـدوق أو يـؤدي لانسـحاب طوعــي لمديـر الصنـدوق مـن منصـب مديــر الصنـدوق، ويمكـن بدرجــة معقولــة أن يــؤدي إلى تـغير في ســعر الوحــدة المدرجــة أو أن يؤثـر تـأثيراً ملحوظـاً في قـدرة الصنــدوق على الوفـاء بالتزاماتــه المتعلقــة بـأدوات الديــن.

ب) الإفصاح عن أحداث معينة:

يجـب على مديـر الصنـدوق أن يشـعر الهيئـة ويفصـح لمالكي الوحـدات مـن دون تـأخير عـن أي مـن التطـورات الآتيـة (سـواء أكانـت جوهريـة وفقـاً للفقـرة (أ) أعلاه المتعلقـة بـ "الإفصـاح عـن التطـورات الجوهريـة" أعلاه أم لم تكـن):

- 1. أي صفقة لـشراء أصل أو بيعـه أو تأجـيره أو رهنـه أو إيجـاره بسعر يسـاوي أو يزيـد عـلى (10٪) مـن صـافي أصـول الصنـدوق وفقـاً لآخـر قوائـم ماليـة أوليـة مفحوصـة أو قوائـم ماليـة سـنوية مراجعـة، أيهـما أحـدث.
- 2. أي خسـائر تســاوي أو تزيــد عــلــ (10٪) مــن صــافي أصــول الصنــدوق وفقــاً لآخــر قوائــم ماليــة أوليــة مفحوصــة أو قوائــم ماليــة ســنويـة مراجعــة، أيـهــما أحــدث.
- 3. أي نزاع، بما في ذلك أي دعـوى قضائيـة أو تحكيـم أو وسـاطة إذا كان مبلـغ النزاع أو المطالبـة يسـاوي أو يزيـد عـلى (5%) من صـافي أصـول الصنـدوق وفقـاً لآخـر قوائـم ماليـة أوليـة مفحوصـة أو قوائـم ماليـة سـنويـة مراجعـة، أيهـما أحـدث.
- 4. الزيادة أو النقصان في صافي أصول الصندوق بما يساوي أو يزيد على (10٪) وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
 - 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 من الصندوق وطرف ذي العلاقة في
 أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلاً له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب مساوية أو تزيد على (١٪) من إجمالي إيرادات
 الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
- 7. أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسـة للصنـدوق يسـاوي الأثـر المترتـب عليـه أو يزيـد عـلـ (5٪) مـن إجـمالي إيـرادات الصنـدوق وفقـاً لآخـر قوائـم ماليـة سـنويـة مراجعـة.
- 8. إصدار 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 جزء من أصوله تزيد قيمته الإجمالية علم (5٪) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
 - 9. أي تغيير مقترح في إجمالي قيمة أصول الصندوق.

الإنماء للاستثمار مندوق الإنماء ربن لقطاع النجزنة Alinma Retail Rett Fund alinma investment

- ج) سيقدم مدير الصندوق بيانا ربع سنوي في كل سنة مالية، خلال مدة لا تتجاوز عشرة (10) أيام من نهايـة الربع المعنــي، وذلـك في الموقــع الإلكــتروني لمديــر الصنــدوق والموقــع الإلكــتروني للســوق أو أي موقــع آخــر متــاح للحمهــور.
- د) سـيعد مديــر الصنــدوق تقاريــر ســنوية ونشرهــا في الموقــع الإلكــتروني لمديــر الصنــدوق والموقــع الإلكــتروني للســـوق
- ه) سيتيح مدير الصندوق القوائم الأولية للجمهـور بعد فحصهـا وفقـا لمتطلبـات لائحـة صناديـق الاستثمار العقـاري،
 ودون أي مقابـل، خـلال مـدة لا تتجـاوز (30) يومـا مـن نهايـة فـترة القوائـم الماليـة.
- و) سيتيح مديـر الصنـدوق التقاريـر السـنوية (متضمنـة القوائـم الماليـة السـنوية المراجعـة) خـلال مـدة لا تتجـاوز (3) أشـهر مـن نهايـة فـترة التقريـر، وذلـك في الأماكـن وبالوسـائل المحـددة في شروط وأحـكام الصنـدوق وفي الموقـع الالكـتروني لمديـر الصنـدوق والموقـع الالكـتروني للسـوق أو أي موقـع اخـر متـاح للجمهـور بحسـب الضوابـط التـي تحددهـا هيئـة السـوق الماليـة.

27. اجتماع مالكي الوحدات:

أ) الظروف التي يُدعى فيها إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات:

- آ. يجـوز لمديـر الصنـدوق، بنـاءً عـلم، مبـادرة منـه، الدعـوة لعقـد اجتـماع لمالـكي الوحـدات، عـلم أن لا يتعـارض موضـوع الدعـوة مـع مسـؤوليات مديـر الصنـدوق وواجباتـه بموجـب لائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـاري.
 - 2. يجب على 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 مجتمعين أو منفردين (25٪) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.

ب) إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات:

- 1. تكون الدعـوة لاجتماع مالـكي الوحـدات بالإعـلان عـن ذلـك في الموقـع الإلكتروني لمديـر الصنـدوق والموقـع الإلكتروني للســوق وأي موقـع آخـر متـاح للجمهــور بحسـب الضوابـط التــي تحددهـا الهيئــة، قبـل عــشرة (10) أيــام عــلى الأقــل مــن الاجتماع وبمـدة لا تزيـد عـن إحـدى وعشريـن (21) يومـاً قبـل الاجتماع، وسـيحدد الإعـلان تاريـخ الاجتماع ومكانــه ووقتــه وجدول الأعـمال الخـاص بــه والقـرارات المقترحــة، وســيتم إرســال نسـخة منــه إلى الهيئــة.
- 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. يجوز لمدير الصندوق تعديل جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات خلال فترة الإعلان المشار إليها في الفقرة (1) أعلاه، على أن يعلى عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة، قبل عشرة (10) أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد عن إحدى وعشرين (21) يوماً قبل الاجتماع.
- 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.
- قيمة وحدات الطندوق.
 قيمة وحدات الطندوق.
- 6. إذا لم يستوف النصاب الموضح في الفقرة (5) أعلاه، فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثانٍ بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني للسوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة وذلك قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن خمسة (5) أيـام عـلى الأقل، ويعد الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.

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

ج) طريقة تصويت مالكي الوحدات، وحقوق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات:

- 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 يجـوز لمالـك الوحـدات الكبـير التصويـت في اجتـماع مالـكي الوحـدات عـلى القـرار الـذي يتعلـق بالاسـتحواذ عـلى أصـول عقاريـة تعـود ملكيتهـا أو منفعتهـا إليـه.
- 4. يكـون القـرار نافـذا بموافقـة مالـكي الوحـدات الذيـن تمثـل نسـب ملكيتهــم أكـثر مـن 50% أو أكـثر مـن 75% (حيثـما ينطبـق)
 مـن مجمــوع الوحــدات الحــاضر ملاكهــا في اجتــماع مالـكي الوحــدات ســواء كان حضورهــم شــخصيا أم وكالــة أو بواســطة وســائل التقنيــة الحديثــة.

يجـوز عقـد اجتماعـات مـالكي الوحـدات والمشـاركة في مداولاتهـا والتصويـت على قراراتهـا بواسـطة وسـائل التقنيـة الحديثـة وفقـاً للضوابـط التـى تضعهـا الهـئـة.

28. 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 العقاري.
- 2. الموافقــة عــلى التغيــير في تاريــخ اســتحقاق أو إنهــاء الصنــدوق خــلال قــرار صنــدوق خــاص وفقــاً لأحــكام لائحــة صناديـــق الاســتثمار العقــار ي.
- 3. ممارسة جميع الحقوق المرتبطة بالوحدات بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر حق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات.
 - حق حضور اجتماعات مالكي الوحدات.
 - الحصول على التوزيعات حسب هذه الشروط والأحكام.
- الحصول على التقارير السنوية والتحديثات بما يتوافق مع لائحة صناديق الاستثمار العقاري وهذه الشروط والأحكام دون
 أي مقابل.
 - 7. أي حقوق أخرى تقرها اللوائح والتعليمات ذات العلاقة.

29. المعلومات الأخرى:

أ) مكافحة غسل الأموال

قـد يلـزم تقديـم وثائـق أو معلومـات أو مسـتندات إضافيـة التزامـا بنظـام مكافحـة غسـل الأمـوال ولائحتـه والتحقـق مـن هويـة المسـتثمر ، عـلماً بـأن هـذه المعلومـات سـتبقـى سريـة ، ويحتفـظ مديـر الصنـدوق بالحـق فـي طلب مـا يلزم مـن وثائـق أو معلومات إضافيـة ويمكـن أن يـؤدـي الفشـل فـي تقديـم وثائـق إثبـات الهـويـة بمـا يقنـع مديـر الصنـدوق إلـى رفـض الاشتراك فـي الصنـدوق .

وبهذا يقر مالكي الوحدات بأن المبالغ المستخدمة للاشتراك بالصندوق غير ناتجة عن مصادر مشبوهة أو غير مشروعة، وإذا وجد مدير الصندوق سبباً للاشتباه في المصدر القانـوني للأمـوال المرتبطـة بالصفقـات الاسـتثمارية للمسـتثمر، فإنـه سـيعلق العمليـة أو يرفـض تنفيذهـا مســؤول الإبلاغ عـن غسـل الأمـوال وتمويـل الإرهـاب لـدى 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 بالعمليـات المشـتبه فيهـا والمبلـغ عنهـا.

ب) سرية المعلومات:

تدار أعمال الصندوق بأقص درجات السرية في جميع الأوقات، ولا ينبغي تفسير ذلك بأنه يحد من اطلاع السلطة التنظيمية للمنحوق (هيئة السـوق الماليـة) والسـلطات والجهـات الحكوميـة والمختصـة ذات العلاقـة علم سـجلات الصنـدوق لأغـراض الإشراف النظامـي، وسـيتم مشـاركة المعلومـات اللازمـة لفتـح حسـاب المسـتثمر وتنفيـذ عملياتـه والالتـزام بالأنظمـة المطبقـة علم الحـد اللازم بين مديـر الصنـدوق والأطـراف الأخـر المختارة من مديـر الصنـدوق بمـا في ذلـك مقدمـي الخدمـات للصنـدوق حسـبما يكـون ذلـك لازمـا تنفيـذ أغـراض الصنـدوق وعملياتـه، ويوافـق مالـك الوحـدات أيضـاً علم أن هـذه المعلومـات قـد يتـم مشـاركتهـا مـع الجهـات الرقابيـة المختصـة.

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

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

د) صحة المعلومات:

يكون المشتركون مسؤولين عن تزويد مديـر الصنـدوق بالمعلومـات الضروريـة وعناوينهـم البريديـة وأرقـام التواصـل معهـم بمـا في ذلك العناويـن البريديـة الإلكترونيـة الصحيحـة في كافـة الأوقـات وتبليغـه فـوراً بـأي تغـيير يطـرأ عليهـا. وفي حـال عـدم تزويـد المـشتركين لمديـر الصنـدوق بالعنـوان الصحيح أو الطلب من مديـر الصنـدوق عـدم إرسـال البريـد بمـا في ذلـك الإشعارات المتعلقـة باسـتثماراتهم في الصنـدوق فـإن المـشتركين يوافقـون بموجـب هـذا علم حمايـة مديـر الصنـدوق وإعفائـه مـن أي مسـؤولية والتنازل عـن حقوقهـم أو مطالباتهـم ضـد مديـر الصنـدوق والناشـئة بشكل مباشر أو غير مباشر عـن عـدم تزويدهـم بالبيانـات والإشعارات أو أيـة معلومـات أخـرى تتعلـق بالاسـتثمار أو تلـك التـي تنشـأ عـن عـدم القـدرة على الـرد أو التأكـد مـن صحـة المعلومـات أو أطـاء مزعومـة في أي مـن الكشـوفات أو الإشعارات.

ه) إخلاء مسؤولية:

إن أيـة معلومـات أو سـجلات أو إشـعارات يقدمهـا مديـر الصنـدوق ليـس المقصـود منهـا تقديـم أيـة نصيحـة أو مشـورة أو أي تقييـم أو بيـان للجـدوى الاسـتثمارية، ويجـب ألا تعـتبر كتوصيـة لأي مـشترك أو مسـتثمر بـأن يسـتثمر مي وحـدات الصنـدوق. ولا يقـدم مديـر الصنـدوق أي نصيحـة للمـشترك تتعلـق بالصنـدوق أو بالاسـتثمار فيـه. ويكـون كل مسـتثمر مسـؤولاً عـن القيـام بتحرياتـه المسـتقلة وتقييمـه لملاءة الصنـدوق والاسـتثمار فيـه. كما يــوصي مديــر الصنـدوق كافـة المسـتثمرين المحتمـلين العمــل للحصــول على المشــورة مــن مستشــاري مــالي مســتقل مرخـص لــه.

و) استقلالية الأحكام:

إذا تبين أن أي حكم أو بنـد مـن هـذه الشروط والأحـكام غير صالـح أو غير قابـل للتنفيـذ طبقـاً لأي محكمـة أو هيئـة تنظيميـة أو غير ذلك، فـإن انعـدام صلاحيـة ذلك البنـد أو الحكـم، أو عـدم قابليتـه للتنفيـذ تبقـَى قاصرة عليـه فقط، ولـن تتأثـر صحـة الأحـكام المتبقيـة بذلـك، ويسـتمر تنفيـذ هـذه الشروط والأحـكام كما لـو كانـت لا تشـتمل أي حكـم أو بنـد غير صالـح أو غير قابـل للتنفيـذ، وإذا تـبين أي تعـارض بين هـذه الشروط والأحـكام وغيرهـا، تسـود الشروط الـواردة في هـذه الشروط والأحـكام.

30. لجنة الرقابة الشرعية

أعضاء لجنة الرقابة الشرعية ومؤهلاتهم

- الشيخ د. محمد بن علي القري – رئيسا للجنة:

أستاذ سابق للاقتصاد الإسلامـي بجامعـة الملـك عبـد العزيـز بجـدة، والمديـر السـابق لمركـز أبحــاث الاقتصـاد الإسلامـي، في الجامعـة نفسـها، حصـل علم درجـة الدكتـوراه في الاقتصـاد مـن جامعـة كاليفورنيا، وحائـز علم الجائـزة العالميـة في الخدمـات المصرفيـة والماليـة الإسلاميـة مـن البنـك الإسلامـي للتنميـة للعـام، 2004، عضـو المجلـس الشرعـي بهيئـة المحاسبة والمراجعـة للمؤسسـات الماليـة الإسلاميـة "أيــوفي"، وعضـو في العديـد مـن اللجـان الشرعيـة في عـدد مـن البنــوك والمؤسسـات الماليـة المحليـة والدوليـة.

- الشيخ د. يوسف بن عبدالله الشبيلي - عضوا:

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

الشيخ ياسر بن عبدالعزيز المرشدي - عضوا:

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

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

ب. أدوار لجنة الرقابة الشرعية، ومسؤولياتها:

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

- 1. دراســة ومراجعــة شروط وأحــكام الصنــدوق والأهــداف والسياســات الاســتثمارية للصنــدوق بالإضافــة إلى أي عقــود يرغــب التعامــل بهــا لضـمان تقيــد الصنــدوق بالمعايــير والضوابــط الشرعيــة.
 - 2. تقديم الرأب الشرعب إلم مدير الصندوق فيما يتعلق بالصندوق بشأن التقيد بالمعايير والضوابط الشرعية.
- 3. تحديــد معايــير ملائمــة لاختيــار العمليــات المتوافقــة مــع المعايــير والضوابــط الشرعيــة والتـــي يجــوز لمديــر الصنــدوق أن يســتثمر فيهــاالســـيولةالمتوفــرةللصنــدوق كاســتثمارات قصــيرةالأجــل وفقـــاً لمــا هـــو موضــح في هـــذه الــشروط والأحــكام.
 - 4. تقديم معايير ملائمة لمدير الصندوق بخصوص استقطاعات التخلص إن وجد.
 - 5. مراقبة الاستثمارات على ضوء المعايير والضوابط الشرعية المحددة.
 - إبداء الرأي الشرعي فيما يتعلق بالتزام الصندوق بالأحكام الشرعية لإدراجها في التقرير السنوي للصندوق.

ج. مكافئات أعضاء اللجنة الشرعية:

- يستحق أعضاء اللجنـة الشرعيـة أتعابـا سـنويـة قدرهـا (37,500) ريـال سـعودـي سـنويـا، ومـن الممكـن ان تدفـع هـذه الرسـوم لشركـة الانمـاء للاسـتثمار في حـال تولـت سـداد المكافئـات المسـتحقة لأعضـاء اللجنـة الشرعية.

31. خصائص الوحدات:

تمُثل الوحدات في الصندوق حصة تناسبية في صافي أصول الصندوق، جميعها من فئـة واحـدة متساوية في الواجبات والحقوق حيث تمثـل كل وحـدة حصـة مشاعة متساوية في أصـول الصندوق.

32. تعديل شروط الصندوق وأحكامه

يجـب على مديـر الصنـدوق الحصـول على موافقـة مـالكي الوحـدات في الصنـدوق على التغـيير الأسـاسي المـقترح مـن خلال قـرار صنـدوق عـادي.

- أ. يجب علم مدير الصندوق الحصول علم موافقة مالكي الوحدات في الصندوق علم التغيير الأساسي في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق خلال قرار صندوق خاص وفقاً لأحكام لائحة صناديـق الاستثمار العقاري.
- ب. يجـب عـلم مديـر الصنـدوق بعـد الحصـول عـلم موافقـة مالـكي الوحـدات وفقـاً للفقرتـين (أ) و(ب) أعـلاه الحصـول عـلم موافقــة الهيئــة عـلم التغيــير الأســاسي المقــترح للصنــدوق.
- ج. يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق قبل إجراء أي تغيير أساسي أو تغيير غير أساسي، ويقصد بالتغيير غير الأساسي أي تغيير لا يقع ضمـن التغييرات المشـار إليهـا في الفقـرة (10) مـن الفقـرة الفرعيـة (ح) مـن هـذه المـادة.
- د. يجــب عــلہ مديــر الصنــدوق إشــعار مالــكي الوحــدات والإفصــاح عــن تفاصيــل التغيــيرات الأساســية في موقعــه الإلكــتروني والموقـع الإلكـتروني للســوق وأي موقـع آخـر متـاح للجمهــور بحسب الضوابـط التــي تحددهــا الهيئـة قبـل (10) أيــام مــن سريــان التغيــير.
- ه. يجب بيان تفاصيل التغييرات الأساسية في تقارير الصندوق التي يعدها مدير الصندوق وفقاً لأحكام لائحة صناديـ ق
 الاسـتثمار العقـاري.
- و. يجب علم مديـر الصنـدوق إشـعار مالـكي الوحـدات والإفصـاح عـن تفاصيـل أي تغيـيرات غـير أساسـية في موقعـه الإلكـتروني والموقـع الإلكـتروني للسـوق وأي موقـع آخـر متـاح للجمهـور بحسب الضوابط التـي تحددهـا الهيئـة قبـل (10) أيـام مـن سريـان التغـىر .
- ز. يجب بيان تفاصيل التغييرات غير الأساسية في تقاريـر الصنـدوق التـي يعدهـا مديـر الصنـدوق وفقـاً لأحـكام لائحـة صناديـق الاسـتثمار العقـاري.

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

ح. إقرارات مدير الصندوق:

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

- آ. يقـر مديـر الصنـدوق أن شروط وأحـكام صنـدوق الإنمـاء ريـت لقطـاع التجزئـة قـد أعـدت وفقـاً للائحــة صناديــق الاســـــثمار العقــاري الصـادرة عــن هيئــة الســوق الماليــة.
- 2. يقـر مديـر الصنـدوق، بعـد أن أجـر ، التحريـات المعقولـة كافـة، وبحسـب علمـه واعتقـاده، أنـه لا توجـد أي وقائـع أخـر ، يمكـن أن يــؤدي عـدم تضمينهـا في هـذه الوثيقـة إلى جعـل أي إفـادة واردة فيهـا مضللـة. ولا تتحمـل هيئـة الســوق الماليـة الســوق الماليـة السـعودية أي مســؤولية عـن محتــو ، هــذه الــشروط والأحـكام.
- 3. أقر مدير الصندوق (السابق) بخلو الأصول العقارية من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من الأصول العقارية أو تشغيلها، وكذلك على سلامة الأصول العقارية المستهدفة فنياً وخلوها من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من الأصول العقارية والمباني أو تشغيلها، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إطلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
 - 4. كذلك يقر مدير الصندوق بعدم وجود تعارض مصالح مباشر/ غير مباشر غير ما هو مفصح عنه بين أي من الآتي:
 - أ) مدير الصندوق.
 - ب) مدير/مديري العقارات المرتبطة بالصندوق.
 - ج) مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
 - د) مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها (10%) أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.
 - ه) المقيم المعتمد.
- أقر مدير الصندوق (السابق) بقيامه بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تعارض مصالح مباشر/غير مباشر بين
 بائعـي الأصول العقارية للصندوق والمقيمين المعتمدين.
- 2. يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يخضعوا لأي دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهـم ارتـكاب أي أعـمال احتياليـة أو مخلّـة بالـشرف أو تنطـوي عـلى الغـش، ولم يسبق لهـم ارتكاب أي مخالفة تنطـوي عـلى احتيال أو تـصرف مخلّ بالنزاهـة والأمانـة، وأنهـم يتمتعـون بالمهـارات والخبرات اللازمـة التـي تؤهلهـم ليكونـوا أعضاء بمجلـس إدارة الصنـدوق.
- 3. يقر مدير الصندوق بأن الأعضاء المستقلين ينطبق عليه م تعريـ ف "عضـ و مجلـ س إدارة صنـ دوق مستقل" الـ وارد في قائمـ قائمـ قائمـ قائمـ المستخدمة في لوائح هيئـ قالسـ وق الماليـ ق وقواعدها، وسينطبق ذلـ ك عـلـ مأي عضـ و مستقل يعينـ ه مديـ ر الصنـ دوق خـ لال مـ د ق الصنـ دوق.
- 4. يقـر مديـر الصنـدوق بأنـه لا توجـد أي نشـاطات عمـل أو مصلحـة أخـر ، مهمّـة لأعضـاء مجلـس إدارة مديـر الصنـدوق يحتمـل تعارضهـا مـع مصالـح الصنـدوق.
- 5. يقر مدير الصندوق أنه لا توجد حالات لتعارض في المصالح من شأنها أن تؤثر في أداء مدير الصندوق لواجباته
 تحاه الصندوق.
- 6. يقـر مديـر الصنـدوق بأنـه لا توجـد أي رسـوم أخـر عنير الرسـوم المذكـورة في جـدول الرسـوم والأتعـاب المذكـور في المـادة (15) مـن هـذه الـشروط والأحـكام.
- 7. أقـر مديــر الصنــدوق (الســابق) أن الصنــدوق لــن يــدرج إلا عنــد إتمــام عمليــة نقــل ملكيــة الأصــول العقاريــة لصالــح الصنــدوق أو نقـل منفعتــه، وفي حــال عــدم إكـمال ذلـك بعـد اكتــمال فـترة الطـرح الموضحــة في المـادة (11) مـن هــذه الــشروط والأحــكام، ســترد كامــل مبالــغ الاشــتراك للمشــتركين.
- 8. يقر مدير الصندوق بأنـه لا يجـوز لأي عضـو مـن أعضاء مجلـس الإدارة أن يكـون لـه مصلحـة مبـاشرة أو غـير مبـاشرة في الأعـمال والعقـود التـي تتـم لحسـاب الصنـدوق.

- 9. أقر مدير الصندوق السابق ومدير الصندوق الحالي -حسبما ما تم تزويده به عند تعيينه مديرا للصندوق- بأنه قد أفصح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر في قرارات المستثمرين في الاشتراك أو التداول في الصندوق في هذه الشروط والأحكام، وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير ما ذكر في هذه الشروط والأحكام.
- 10. يقر مدير الصندوق بأنه يحـق لمالـكي الوحـدات التصويـت عـلى المسـائل التـي تُطـرَح عليهـم في اجتماعـات مالـكي الوحـدات. وبالإضافـة إلى ذلـك، يتـم الحصـول عـلى موافقـة أغلبيـة مالـكي الوحـدات الذيـن يملكـون مـا نسـبته أكثر مــن (50%) أو أكـثر مــن (75%) (حيثـما ينطبـق) مــن مجمــوع الوحــدات الحــاضر ملاكهـا، فيـما يتعلــق بإجــراء أي تغيــير أسـاسي عـلـى الصنــدوق،، ويشـمل التغيـير الأسـاسي مـا يـلي:
 - أ) التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.
- ب) التغيير الـذي قـديكـون لــه تأثـير سـلبي وجوهــري عــلم مالـكي الوحــدات أو عـلم حقوقهــم فيــما يتعلــق بالصنــدوق.
 - ج) التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
 - د) الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
 - أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق.
 - و) التغيير الذي يزيد بشكل جوهري إجمالي المدفوعات التي تسدد من أصول الصندوق.
 - ز) التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق.
 - ح) زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
 - ط) أي حالات اخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.
- 11. يقر مدير الصندوق بأنه سيتخذ جميع الخطـوات اللازمـة لمصلحـة مالـكي الوحدات وذلـك بحسب علمه واعتقاده مع الحـرص الواجب والمعقـول، وسيعمل مدير الصنـدوق والمديـرون والمسـؤولين والموظفـين والوكلاء والمستشـارون التابعـون لـه، والـشركات التابعـة وأمـين الحفـظ والمستشـار الشرعـي ومجلـس إدارة الصنـدوق، عـلم، بـذل الحـرص والجهـد المعقـول والتـصرف بحسـن نيـة، في سـبيل تحقيـق مصالـح مالـكي الوحـدات، إلا أنـه قـد يتعـرض الصنـدوق لخسـارة بأي شكل مـن الأشـكال بسـبب القيـام بأي تصرّف غـير متعمـد يصـدر عـن أي مـن الأطـراف المذكـورة فيـما يتعلـق بقيامهـم بـإدارة شـؤون الصنـدوق، فعندهـا لا يتحمـل هـؤلاء الأطـراف مسـؤولية عـن تلـك الخسـارة بـشرط أن يكون قـد تصرّف بحسـن نيّـة ويثبُـت حسـن النيـة في حـال عـدم وجـود أي تـصرف أو قـرار أو مراسـلات تـدل عـلم، علـم مسـبقٍ بالنتائـج السـلبية للقيـام بذلـك التـصرف وبشـكل يُعتقـد أنـه يخـدم مصالـح الصنـدوق بالشـكل الأمثـل، وأن يكـون التصرّف لا ينطـوي عـلم، الإهـمال الفادح أو الاحتيـال أو سـوء التـصرّف المتعمّـد.
- 12. يقـرّ مديـر الصنـدوق أنـه قـد بـينّ للمقيّـم المعتمـد أن نطـاق العمـل عـلم تقاريـر التقييـم يجـب أن يكـون ملائمـاً لغـرض طلـب مديـر الصنـدوق وصالحـاً للاسـتخدام بغـرض طرحـه طرحـاً عامـاً وتضمـين القيمــة الإيجاريــة السـوقية إذا كانـت مختلفــة عـن القيمــة الإيجاريــة التعاقديــة في عقــود إيجـارات الأصــول العقاريــة.

33. النظام المطبق

يعد صندوق الاستثمار العقاري المتداول ومدير الصندوق خاضعان لنظام السـوق الماليـة ولوائحـه التنفيذيـة والأنظمـة واللوائح الأخـرى ذات العلاقـة المطبّقـة في المملكـة العربيـة السـعوديـة، وأن الجهـة القضائيـة المختصـة بالنظـر في أيّ نـزاع ناشـئ مـن أو عـن الاسـتثمار في صناديــق الاسـتثمار العقاريــة المتداولــة هــي لجنــة الفصـل في منازعــات الأوراق الماليــة.

وبالله التوفيق وصلم الله علم نبينا محمد وعلم آله وصحبه وسلّم.

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