

صندوق الأهلي ريت (1)

AlAHLI REIT Fund (I)

صندوق استثماري عقاري متداول عام مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية وفقاً للضوابط الشرعية المحددة من قبل اللجنة الشرعية لمدير الصندوق



مدير الصندوق

شركة الأهلي المالية (SNB كابيتال)

أمين الحفظ

شركة البلاد للاستثمار (البلاد المالية)

إجمالي قيمة أصول الصندوق كما في 31 ديسمبر 2020م:	1.9 مليار ريال سعودي
سعر الوحدة عند الطرح الأولي:	10 ريال سعودي
إجمالي عدد الوحدات المصدرة:	137,500,000 وحدة
عدد الوحدات المطروحة للجمهور:	41,250,000 وحدة، بنسبة 30% من إجمالي عدد الوحدات
قيمة الوحدات المطروحة للجمهور:	412,500,000 ريال سعودي

"لا تعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلى الهيئة نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو الاعتماد على أي جزء منه. ويجب على الراغبين في الاشتراك في وحدات الصندوق المطروحة بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالوحدات محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مُرخص له."

تم اعتماد صندوق الأهلي ريت (1) على أنه صندوق استثمار عقاري متداول متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة للصندوق.

على المستثمرين المحتملين قراءة هذه الشروط والأحكام والمستندات ذات العلاقة بالكامل والحصول على الاستشارات القانونية والضريبية والمالية والعقارية والاستثمارية والشرعية قبل اتخاذ أي قرار بشأن الاستثمار في الصندوق

تاريخ إصدار الشروط والأحكام: 11 ربيع الأول 1439هـ، الموافق 29 نوفمبر 2017م، وتم تحديثها بتاريخ 19 شعبان 1443هـ، الموافق 22 مارس 2022م.

تمت الموافقة على طرح وحدات صندوق الأهلي ريت (1) من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ 11 ربيع الأول 1439هـ، الموافق 29 نوفمبر 2017م.

يعد شراء مالك الوحدات لأي وحدة من وحدات الصندوق من السوق إقراراً منه باطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها.

إشعار هام

- تحتوي هذه الشروط والأحكام على معلومات تفصيلية تتعلق بصندوق الأهلي ريت (1) – AlAhli REIT Fund (I) ("الصندوق") وبعملية طرح الوحدات في الصندوق ("الوحدات") وعند تقديم طلب للاشتراك في الوحدات، سوف يعامل المستثمرون على أنهم قد تقدموا فقط بناء على المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، والتي تتوفر نسخ منها على الموقع الإلكتروني لشركة الأهلي المالية ("مدير الصندوق") والموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية ("الهيئة") و الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودي ("تداول").
- إن الصندوق هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل ومطروحة وحداته طرْحاً عاماً ويقع مقرّه في المملكة العربية السعودية، وقد تم تأسيسه وطرح وحداته وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 1-193-2006 وتاريخ 1427/6/19هـ، الموافق 2006/7/15 والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 2-22-2021 وتاريخ 1442/7/12هـ الموافق 2021/2/24م ("لائحة صناديق الاستثمار العقاري").
- لا يجوز استخدام هذه الشروط والأحكام لغرض عرض أو طرح أو دعوة شراء من قبل أي شخص، في أي جهة، أو في أية ظروف:
 - يكون فيها هذا العرض أو الدعوة غير قانوني أو غير مرخص؛ أو
 - يكون فيها الشخص الذي يقدّم العرض أو الدعوة غير مؤهل للقيام بذلك؛ أو
 - لأي شخص يُحظر عليه أو غير مرخص له نظاماً لتقديم هذا العرض أو الدعوة.
- يجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذه الشروط والأحكام كاملة وبعناية وأي مستندات أخرى ذات علاقة مثل النشرة الموجزة (Fact sheet) على موقع تداول والقوائم المالية الخاصة بالصندوق قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الصندوق.
- لا يجوز للمستثمرين المحتملين اعتبار محتويات هذه الشروط والأحكام بمثابة مشورة بخصوص أي مسائل قانونية أو ضريبية أو مالية أو استثمارية أو غير ذلك. ومع عدم المساس بعمومية ما سبق، على المستثمرين الإلمام بما يلي: (أ) الآثار الضريبية المحتملة، (ب) المتطلبات القانونية، و (ج) أي موافقات أو إجراءات رسمية حكومية أو غير ذلك مما هو ملزم بموجب أنظمة وقوانين بلد التأسيس أو الجنسية أو الإقامة، وذلك فيما يخص الاكتتاب في الوحدات أو شرائها أو امتلاكها أو التصرف فيها.
- على المستثمرين المحتملين إدراك أن الاستثمار في الصندوق ينطوي على مخاطر عالية ولا يناسب إلا المستثمرين الملمين بهذه المخاطر والقادرين على تحمل خسارة رؤوس أموالهم المستثمرة جزئياً أو كلياً. وعلى المستثمرين المحتملين دراسة عوامل المخاطرة المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام قبل الاستثمار في الصندوق.
- أي معلومات أو تأكيدات يدلي بها أي وسيط أو مندوب مبيعات أو شخص آخر وليست مدرجة في وثيقة الشروط والأحكام هذه أو المواد التسويقية المعتمدة من مدير الصندوق، فيجب التعامل معها على أنها غير مصرح بها وبالتالي عدم الاعتماد عليها.
- جميع المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، هي على حد علم مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق، معلومات دقيقة وتتضمن إفاصاحاً كاملاً وصريحاً لجميع الحقائق الهامة كما في تاريخ هذه الشروط والأحكام. ويؤكد مدير الصندوق بعد إجراء جميع عمليات التحقق اللازمة في حدود المعقول أنه على حد علمه لم يتم حذف أية حقائق من هذه الشروط والأحكام كان من شأن إدراجها أن يجعل أي بيان أو نص في هذه الوثيقة غير صحيح أو مضللاً.
- يجب على المستثمرين المحتملين إجراء ما يلزم من دراسة للتحقق من الفرص الاستثمارية المعروضة بموجب هذه الوثيقة والاستعانة بمستشار خاص في شؤون الضريبة بخصوص ما قد يترتب عليهم من ضرائب نتيجة لامتلاك وحدات في الصندوق أو تداولها أو التصرف بها بأي شكل آخر. ولا يجوز للمستثمرين المحتملين اعتبار الآراء والتقييمات المقدمة من قبل مدير الصندوق في هذه الشروط والأحكام بمثابة توصيات للاستثمار في الصندوق.
- على المستثمرين المحتملين في الوحدات إجراء العناية الواجبة للتأكد من فهم المعلومات الواردة في الشروط والأحكام. وإذا تعذر على المستثمر فهم محتويات هذه الشروط والأحكام، فإن عليه الاستعانة بمستشار مالي مرخص له من قبل هيئة السوق المالية للتحقق من مدى ملائمة الاستثمار في الصندوق لتحقيق أهدافهم الاستثمارية، وعن مدى قابلية المستثمرين لتحمل أية خسائر محتملة لرأس المال نتيجة للمخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق.
- يعد شراء مالك الوحدات لأي وحدة من وحدات الصندوق إقراراً منه باطلاعه على هذه الشروط والأحكام وقبوله لها.

- بموجب هذا الإشعار، نؤكد على المستثمرين أن قرار الاستثمار في الصندوق والمخاطر الناجمة عنه ستكون على مسؤوليتهم الخاصة إلا ما نتج عن خسائر سببها احتيال أو إهمال جسيم أو تقصير متعمد من مدير الصندوق.
- على جميع المستثمرين قبل الاستثمار في الصندوق قراءة الشروط والأحكام، وفي حال عدم الوضوح ينبغي التماس مشورة مالية من مستشارك المالي المرخص له من هيئة السوق المالية وذلك لبيان التالي: (أ) مدى ملائمة الاستثمار في الصندوق لتحقيق أهدافك الاستثمارية، (ب) مدى قابلية المستثمرين لتحمل أية خسائر محتملة لرأس المال نتيجة للمخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق.

جدول المحتويات

5	التعريفات
12	ملخص عن الطرح
14	الشروط والأحكام
14	1. اسم الصندوق ونوعه
14	2. عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق وموقعه الإلكتروني
14	3. مدة الصندوق
14	4. وصف لغرض الصندوق وأهدافه، وسياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات
14	5. ملخص استراتيجيات الصندوق
27	6. مخاطر الاستثمار في الصندوق
33	7. الاشتراك
38	8. تداول وحدات الصندوق
39	9. سياسة توزيع الأرباح
39	10. إنهاء الصندوق وتصفيته
40	11. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة
43	12. التأمين على الأصول العقارية التابعة للصندوق
44	13. أصول الصندوق
47	14. مجلس إدارة الصندوق
50	15. مدير الصندوق
53	16. المستشار القانوني
53	17. أمين الحفظ
54	18. الشركات التي تتولى إدارة الأملاك
55	19. مراجع الحسابات
55	20. القوائم المالية
56	21. تضارب المصالح
57	22. رفع التقارير لمالكي الوحدات
58	23. اجتماعات مالكي الوحدات
60	24. حقوق مالكي الوحدات
60	25. المعلومات الأخرى
62	26. لجنة الرقابة الشرعية للصندوق
63	27. خصائص الوحدات
64	28. إجراء تعديلات على الشروط والأحكام
65	29. قرارات مدير الصندوق

67.....	النظام المطبق.....	30
67.....	إجراءات الشكاوى.....	31

التعريفات

الصندوق

صندوق الأهلي ريت (1).

شركة الأهلي المالية (SNB كإيبتال)، وهي شركة مساهمة مغلقة تأسست وتعمل وفقاً لأنظمة المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم (1010231474) الصادر في الرياض بتاريخ 1428/3/29هـ، الموافق 2007/04/17م، كما أنها تعد شخصاً مرخصاً له من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم 37-06046 الصادر بتاريخ 1427/12/17هـ، الموافق 2007/1/07م.

مدير الصندوق أو شركة الأهلي المالية أو
الأهلي المالية

شركة الأهلي المالية، أو أي مدير إداري يتم تعيينه من قبل مدير الصندوق للقيام بشؤون الصندوق الإدارية والتشغيلية.

المدير الإداري

المستشار القانوني ومراجعو الحسابات، وغيرهم من المستشارين المهنيين الذين يعينهم مدير الصندوق.

المستشارون

نظام مكافحة غسل الأموال الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/20 الصادر بتاريخ 1439/2/5هـ، ولائحته التنفيذية والتعميم ذات العلاقة.

نظام مكافحة غسل الأموال

الموجودات والأراضي والمباني والذمم المدينة والممتلكات والاستثمارات والنقد، وبنود الميزانية ذات القيمة الاقتصادية التي يملكها الصندوق ويمكن تحويلها إلى أموال نقدية.

الأصول

هي القيمة الإجمالية لكل بند من الأصول في آخر قائمة مركز مالي للصندوق وتشمل على سبيل المثال لا الحصر النقد والمرايحات المتوافقة مع الضوابط الشرعية وصفقات أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة والممتلكات الملموسة وغير الملموسة، والقيمة السوقية للأصول العقارية.

إجمالي قيمة الأصول

مجلس إدارة الصندوق.

مجلس الإدارة، أو المجلس

أي يوم يعمل فيه البنوك والأسواق المالية والأشخاص المرخص لهم مجتمعين في المملكة العربية السعودية ولا يشمل ذلك أية عطلة رسمية بالمملكة العربية السعودية.

يوم العمل

نظام السوق المالية بالمملكة العربية السعودية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/30 المؤرخ في 1424/6/2هـ الموافق 31 يوليو 2003م وتعديلاته.

النظام

نظام ضريبة القيمة المضافة في المملكة العربية السعودية ولائحته التنفيذية.

نظام ضريبة القيمة المضافة

ضريبة غير مباشرة تفرض على جميع السلع والخدمات التي يتم شراؤها وبيعها من قبل المنشآت.

ضريبة القيمة المضافة

تاريخ اكتمال الاشتراكات في الصندوق وحين يصبح بالإمكان البدء في استثمار اشتراكات المستثمرين في الصندوق فعلياً والذي كان في تاريخ 1439/4/2هـ، الموافق 2017/12/20م أو أي تاريخ قبل ذلك يحدده مدير الصندوق بحسب تقديره.

تداول

شركة السوق المالية السعودية.

أمين الحفظ

الشخص الذي يتولى حفظ أصول الصندوق، ويكون مرخصاً له بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم للقيام بنشاط حفظ الأوراق المالية.

المطور

أي مطور عقاري يتم تكلفه للقيام بأعمال تطوير للصندوق.

عضو مجلس إدارة صندوق مستقل يتمتع بالاستقلالية التامة ومما ينافي الاستقلالية، على سبيل المثال لا الحصر:

- أن يكون موظفاً لدى مدير الصندوق أو تابع له، أو أي مدير صندوق من الباطن أو أمين حفظ الصندوق، أو لديه عمل جوهري أو علاقة تعاقدية مع مدير الصندوق أو أي مدير صندوق من الباطن أو أمين حفظ ذلك الصندوق.
- أن يكون من كبار التنفيذيين خلال العاميين الماضيين لدى مدير الصندوق أو في أي تابع له.
- أن تكون له صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس الإدارة أو مع أي من كبار التنفيذيين لدى مدير الصندوق أو في أي تابع له.

العضو المستقل في مجلس إدارة الصندوق

تبدأ السنة المالية للصندوق في اليوم الأول من شهر يناير من كل سنة ميلادية وتنتهي في الحادي والثلاثين من شهر ديسمبر من كل سنة ميلادية. وسيتم إصدار أول قوائم مالية مدققة للفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018م.

السنة المالية

أتعاب الإدارة التي يتقاضاها مدير الصندوق كما هو مبين في الفقرة التاسعة من هذه الشروط والأحكام.

أتعاب الإدارة

الشخص الذي يملك وحدات في الصندوق تمثل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق.

مالك الوحدات

المملكة العربية السعودية.

المملكة

تعني هذه الشروط والأحكام الموضوعة خصيصاً لهذا الصندوق.

الشروط والأحكام

إجمالي قيمة أصول صندوق الاستثمار محسوماً منها الخصوم والالتزامات بما في ذلك الرسوم والمصاريف.

صافي قيمة الأصول

تم طرح وحدات الصندوق في تاريخ 1439/3/18هـ، الموافق 2017/12/06م واستمرت فترة الطرح إلى 1439/4/1هـ، الموافق 2017/12/19م.

فترة الطرح

الشخص الذي من شأن نقل الوحدات إليه أو استحواذه على تلك الوحدات أن:

الشخص المحظور

- يشكل مخالفة لأي نظام أو مطلب لأي بلد أو جهة حكومية في أي بلد سواء بمفرده أو بالاقتران مع أي ظروف أخرى ذات صلة؛ أو
- يؤدي إلى تكبد الصندوق مسؤولية ضريبية لم يكن الصندوق ليتكبدتها أو يتحملها بدونه، أو يتسبب في قيام الصندوق بطلب تسجيل أو الالتزام بمتطلبات أي تسجيل بخصوص أي من وحداته في أي بلد لم يسجل فيه الصندوق ولا ينوي ذلك.

الطرف ذو العلاقة

مدير الصندوق، أمين الحفظ، المطور، الممثل، المراجع القانوني، أعضاء مجلس الإدارة أو أي من المديرين التنفيذيين أو الموظفين لدى أي من الأطراف المذكورة سابقا، أو أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته 5٪ من صافي أصول الصندوق، وأي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم.

ريال

ريال سعودي.

الهيئة الشرعية

الهيئة الشرعية المشار إليها في الفقرة الخامسة والعشرين من هذه الشروط والأحكام، أو الهيئة الشرعية التي يعينها مدير الصندوق.

الضوابط الشرعية

الضوابط الشرعية التي تحددها الهيئة الشرعية.

الوحدات

حصة مالكي الوحدات في الصندوق تتكون من وحدات، وتعامل كل وحدة على أنها تمثل حصة مشاعة في أصول صندوق الاستثمار.

تاريخ التقويم

التاريخ الأحدث من أي من الحادي والثلاثين من شهر ديسمبر أو الثلاثين من شهر يونيو.

الشخص المرخص له

شخص مرخص له من هيئة السوق المالية بممارسة أعمال الأوراق المالية.

عقارات مطورة تطويرا إنشائيا

العقارات المطورة والجاهزة للاستخدام، ويشمل ذلك العقارات السكنية، والتجارية، والصناعية، والزراعية والتعليمية وغيرها.

صافي أرباح الصندوق

إجمالي عوائد الصندوق السنوية بعد خصم إجمالي الرسوم والمصروفات التي يتحملها الصندوق.

الممثل

شخص، يختاره مدير الصندوق لتقويم أصول الصندوق، مرخص ومستقل ومعتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) تتوافر فيه الدراية والخبرة اللازمين لتقديم خدمات التمثيل العقاري.

السعر الاسترشادي للوحدة

إجمالي أصول الصندوق مطروحا منه إجمالي الخصوم والالتزامات، ويقسم الناتج على عدد وحدات الصندوق.

المشغل أو مدير الأملاك أو شركة إدارة

شركة عقارية متخصصة بإدارة الأملاك مرخصة لمزاولة أعمالها ونشاطاتها من الجهات الحكومية ذات العلاقة، تقوم بإدارة العقار محل الاستثمار، وتكون مسؤولة عن جميع الخدمات المتعلقة بإدارة العقار،

الأملاك

ومن ضمنها، على سبيل المثال: إدارة العقار وصيانته، وخدمات التأجير، وتحصيل الإيجارات.

كل من يملك وحدة صندوق الاستثمار العقاري على ألا يكون من الآتي بيانهم:

- أي مالك وحدات يملك 5% أو أكثر من وحدات الصندوق.
- مدير الصندوق وتابعيه.
- أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

مالكو الوحدات من الجمهور

الأصول التي استحوذ عليها الصندوق مبدئياً من عقارات مطورة تطويراً إنشائياً تتألف من مركز تجاري يعرف باسم "الأندلس مول" وفندق يعرف تجارياً باسم "فندق الأندلس المول" (المعروف سابقاً بفندق ستاي بريدج سويتس)، ويقعان في مدينة جدة بالمملكة العربية السعودية.

الأصول الأولية

صفقات المرابحة والودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي لدى المصارف المرخصة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية.

صفقات أسواق النقد

عملية شراء لأصل جديد أو بيع أحد أصول الصندوق الحالية.

الصفقات

شخص يقوم بممارسة الواجبات المحالة إليه من قبل مدير الصندوق بموجب الاتفاقية الموقعة.

الوكيل

هي أرباح غير قابلة للتوزيع لأنها ناتجة من ارتفاع قيمة الأصول.

أرباح رأسمالية غير محققة

هي نسبة مئوية مستخدمة في احتساب أتعاب مشغل المركز التجاري وهي عبارة عن نسبة إجمالي ما تم تحصيله في شهر ما من الإيجارات، الدعاية، التأجير المتخصص مقسوماً على إجمالي المستهدف تحصيله في ذلك الشهر.

نسبة تحقيق الدخل المستهدف

شركة مساهمة سعودية بموجب السجل التجاري رقم (1010224110) ويتركز نشاطها الرئيسي الحالي في التطوير والاستثمار العقاري، وهي المالك للأصول الأولية والتي استحوذ عليها الصندوق بعد الطرح الأولي.

شركة الأندلس العقارية



الجهة المنظمة

هيئة السوق المالية

ص.ب 87171، الرياض 11642، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.cma.org.sa



منصة التداول

السوق المالية السعودية (تداول)

ص.ب 3388، الرياض 12211، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.tadawul.com.sa



مدير الصندوق والمدير الإداري

شركة الأهلي المالية (SNB كابيتال)

ص.ب 22216، الرياض 11495، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com



مدير الأملاك للمركز التجاري والفندق المجاور له

شركة الأندلس العقارية

ص.ب 260020، الرياض، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.alandalus.com.sa



أمين الحفظ

شركة البلاد للاستثمار (البلاد المالية)

ص.ب 140، الرياض 11411، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com



الجهة المستلمة

البنك الأهلي السعودي

ص.ب 12978 جدة 21483، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.alahli.com

المحاسب القانوني

كي بي إم جي الفوزان وشركاه
ص.ب. 55078، جدة 21534، المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: home.kpmg.com/sa



المستشارين القانونيين

مكتب المحامي سلمان متعب السديري
ص.ب: 17411، الرياض 11474، المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.lw.com

مكتب
سلمان بن متعب (السديري) للمحاماة

ليثم آند واتكنز ال ال بي

ص.ب 506698، دبي، الإمارات العربية المتحدة
الموقع الإلكتروني: www.lw.com

LATHAM & WATKINS LLP

المثمنون العقاريون للأصول

فاليو سترات ValuStrat

طريق الملك فهد، مؤسسة الملك فيصل الخيرية، الدور السادس،
الرياض، المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.valustrat.com

ValuStrat

نايت فرانك Knight Frank

طريق الملك عبدالعزيز، حي الياسمين، الرياض، المملكة العربية
السعودية
الموقع الإلكتروني: www.knightfrank.com.sa

Knight
Frank

ملخص عن الطرح

ينبغي قراءة هذا الملخص كمقدمة لهذه الشروط والأحكام، ولا يجوز الاعتماد عليه بمفرده وفي معزل عن المعلومات التي وردت بشكل تفصيلي في الشروط والأحكام ككل. ويجب أن يكون أي قرار للاستثمار على أساس النظر في الشروط والأحكام ككل. توجد بعض المصطلحات المستخدمة هنا ولكن غير معرفة، وعندما يتم ذكرها في هذه الشروط والأحكام فيكون لها نفس المعنى المحدد لها في قسم "التعريفات".

اسم الصندوق ونوعه	"صندوق الأهلي ريت (1)"، وهو صندوق استثماري عقاري متداول مقفل ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية وفقاً للضوابط الشرعية المحددة من قبل الهيئة الشرعية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية.
الأهداف الاستثمارية	يهدف الصندوق إلى توفير دخل تأجيري دوري لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً مُدارة للدخل، بالإضافة إلى إمكانية تحقيق نمو في إجمالي قيمة أصول الصندوق.
إجمالي قيمة أصول الصندوق بناء على آخر تقييم بتاريخ 31 ديسمبر 2020	مليار وتسعمائة مليون ريال سعودي 1.9 مليار ريال سعودي.
القيمة السمية للوحدة	عشرة (10) ريالاً سعودية.
الحد الأدنى للاشتراك الأولي قبل التخصيص	عشرة آلاف (10,000) ريال سعودي بما يعادل 1,000 وحدة.
قيمة الوحدات المطروحة للجمهور عند الطرح الأولي	412,500,000 ريال سعودي.
عملة الصندوق	الريال السعودي.
مدير الصندوق	شركة الأهلي المالية.
مدة الصندوق	مدة الصندوق تسعة وتسعون (99) عاماً من تاريخ الإدراج، قابلة للتمديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق المطلق وبعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

اسم العقار	الأندلس مول	فندق الأندلس مول	برج سلامة	كيوبك بلازا	عقاري بالأرض المجاورة للأندلس مول	مشروع تطوير
تكلفة الشراء (مليون ريال)	1,150	200	255	250	43.5	
الموقع	حي الفيحاء، طريق الأمير ماجد، جدة، المملكة العربية السعودية	حي الفيحاء، طريق الأمير ماجد، جدة، المملكة العربية السعودية	حي السلامة، طريق المدينة المنورة، جدة، المملكة العربية السعودية	حي الغدير، طريق الملك عبدالعزيز، الرياض، المملكة العربية السعودية	حي الفيحاء، مخطط رقم س / ج / 444، قطعة رقم ب / 3، بجانب الأندلس مول	
إجمالي مساحة الأرض (متر مربع)	152,910	6,223	7,682	17,444	9,668.92	
فترة الطرح الأولي	ستكون فترة الطرح لمدة عشرة أيام عمل، تبدأ من تاريخ 18 ربيع الأول 1439هـ، الموافق 6 ديسمبر 2017م إلى تاريخ 1 ربيع الثاني 1439هـ، الموافق 19 ديسمبر 2017م، قابلة للتمديد لفترة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق المطلق وبعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.					
تاريخ إدراج وحدات الصندوق	21 ربيع الثاني 1439هـ الموافق 8 يناير 2018م.					
مستوى المخاطرة	مرتفع المخاطر، ولمزيد من المعلومات نرجو قراءة الفقرة السابعة (مخاطر الاستثمار في الصندوق) من هذه الشروط والأحكام.					
سياسة وتوقيت توزيع الأرباح	يستهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية مرتين في السنة في شهر مارس وشهر سبتمبر أو قبل ذلك التاريخ، على مالكي الوحدات بما لا يقل عما نسبته (90٪) من صافي أرباح الصندوق السنوية، وذلك باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية (إن وجدت) واستثمارات صفقات وصناديق أسواق النقد، والتي قد يعاد استثمارها في أصول إضافية للصندوق.					
عدد مرات التقييم	مرة واحدة كل ستة أشهر على الأقل، من قبل مثنين اثنين مستقلين ومعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).					
رسوم الاشتراك عند الطرح الأولي	(2٪) من مبلغ الاشتراك، وتدفع مقدماً عند الاشتراك في وحدات في الصندوق علاوة على المبلغ المراد استثماره في الصندوق، وتحسب بشكل نهائي بعد الانتهاء من عملية تخصيص الوحدات.					
أتعاب الإدارة	تبلغ أتعاب الإدارة (1٪) سنوياً من إجمالي قيمة الأصول بعد خصم مصاريف الصندوق بحسب آخر تقويم وتستحق وتدفع على أساس نصف سنوي.					
رسوم الحفظ	تبلغ رسوم أمين الحفظ (0.025٪) سنوياً من قيمة الأصول تحت الحفظ في نهاية كل ربع سنة، وتدفع على أساس ربع سنوي.					
رسوم ومصاريف أخرى	لمعرفة الرسوم والمصاريف الأخرى المتعلقة بالصندوق، يرجى الاطلاع على الفقرة التاسعة (الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة) من هذه الشروط والأحكام.					

الشروط والأحكام

1. اسم الصندوق ونوعه

صندوق الأهلي ريت (1)، وهو صندوق استثمار عقاري عام متداول مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية وفقاً للضوابط الشرعية للاستثمار المحددة من قبل الهيئة الشرعية، ووفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري، والأحكام والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة. اسم الصندوق باللغة الإنجليزية: (IAhli REIT Fund (I)

2. عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق وموقعه الإلكتروني

شركة الأهلي المالية
طريق الملك سعود، ص. ب. 22216، الرياض 11495، المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 9200 00232
فاكس: +966 11 4060049
الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com

3. مدة الصندوق

مدة الصندوق تسعة وتسعون (99) عاماً من تاريخ الإدراج، قابلة للتتمديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق المطلق وبعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

4. وصف لغرض الصندوق وأهدافه، وسياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات

الغرض الاستثماري للصندوق هو الاستثمار في الأصول العقارية المدرة للدخل وتوفير دخل دوري نصف سنوي لمالكي الوحدات من خلال توزيع ما لا يقل عن 90٪ من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات في شهر مارس وشهر سبتمبر أو قبل ذلك، بالإضافة إلى تحقيق نمو في إجمالي قيمة أصول الصندوق.

5. ملخص استراتيجيات الصندوق

أ. جدول يوضح نوع مجالات الاستثمار التي سوف يستثمر فيها الصندوق، والحد الأعلى والأدنى لنسبة الاستثمار

الوصف	الحد الأدنى كنسبة من حجم الصندوق	الحد الأعلى كنسبة من حجم الصندوق
الأصول المطورة تطويراً إنشائياً المدرة للدخل	75%	100%
- النقد وما في حكمه، وصناديق أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة - وحدات صناديق الاستثمار العقاري المرخصة من الهيئة والشركات العقارية		
- مشاريع التطوير العقاري وتجديد وإعادة تطوير العقارات - حقوق المنفعة - وحدات الخزينة - أدوات الدين - استثمارات في عقارات خارج المملكة	0%	25%

ب. وصف القطاع الذي يستثمر فيه الصندوق:

يستثمر الصندوق في القطاع العقاري وبشكل أساسي في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً وجاهزة للاستخدام، كذلك قد يستثمر الصندوق في مشاريع التطوير العقاري، أو لتجديد أو لإعادة تطوير العقارات بما لا يتجاوز 25٪ من إجمالي قيمة أصوله، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة مع الأخذ في الاعتبار ما يلي:

- استثمار ما لا يقل عما نسبته 75٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة، في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري.
- استثمار ما لا يتجاوز نسبته 25٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة، في التطوير العقاري، أو لتجديد أو لإعادة تطوير العقارات، ولن يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء.
- قد يستثمر مدير الصندوق في عقارات خارج المملكة بما لا يتجاوز نسبته 25٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

ج. وصف لأنواع الأصول العقارية التي استثمار فيها الصندوق

الأصول الأولية:

الأصول التي استحوذ عليها الصندوق مبدئياً من عقارات مطورة تطويراً إنشائياً تتكون من مركز تجاري يعرف باسم "الأندلس مول" وفندق يعرف تجارياً باسم "فندق الأندلس المول" (المعروف سابقاً بفندق ستاي بريدج سويتس)، يقعان في مدينة جدة بالمملكة. وتقع تلك الأصول على أرض إجمالي مساحتها 159,133 متر مربع، وتم نقل ملكية الأصول من شركة الأندلس العقارية لصالح الصندوق بعد انتهاء فترة الطرح وجمع الاشتراكات النقدية والبالغة 430 مليون ريال والتي تمثل ما نسبته 31.27٪ من إجمالي قيمة الصندوق عند الطرح الأولي. سعر شراء الأصول الأولية: مليار وثلاثمائة وخمسون مليون 1,350,000,000 ريال سعودي، وتم استخدام الفائض النقدي من الطرح الأولي والذي يبلغ 25 مليون ريال سعودي لغرض تغطية تكاليف تشغيل الصندوق والأصول بعد الاستحواذ عليها، كما هو موضح أدناه:

استخدامات متحصلات الطرح الأولي النقدي من الطرح الأولي:

15,525,000	رسوم الاستحواذ 1.15%
9,475,000	استخدامات متحصلات الطرح الأولي*
25,000,000	الإجمالي

* استخدم مدير الصندوق جميع الاحتياطي النقدي في المجالات التالية وذلك على سبيل المثال لا الحصر:

- تحسينات للمركز التجاري: تشمل تركيب كاميرات جديدة وفقاً لمتطلبات البلدية الجديدة، استبدال نظام مكافحة الحرائق مع التكنولوجيا المتقدمة، واستبدال وحدات التكييف القديمة، وتحسين منطقة وقوف السيارات وغيرها.
- تشغيل البرج الفندقي: بما أن البرج الفندقي جديد، فقد احتاج إلى سيولة إضافية لتشغيله.
- رسوم ومصاريف الصندوق المذكورة في الفقرة التاسعة من هذه الشروط والأحكام.

د. وصف العقارات:

وصف للعقار الأول: الأندلس مول: مركز تجاري يعرف باسم "الأندلس مول" يقع على أرض في حي الفيحاء في مدينة جدة، قطعة رقم ب/2 من المخطط (444/ج/س). يحدها من الشمال الشرقي ميدان الملك عبد العزيز، ومن الجنوب الشرقي طريق الأمير ماجد. وفيما يلي وصف لتفاصيل المركز التجاري من حيث الموقع والمساحة والقدرة الاستيعابية وعائد الإيجار المتوقع. تجدر الإشارة إلى أن إجمالي قيمة الإيجار والمساحات المؤجرة معرضة للزيادة أو النقصان نظراً لاختلاف مدة إيجار الوحدات والتغير المحتمل في الإيرادات عند تجديد العقود أو إحلال مستأجر جديد.

ملخص تعريفي لموقع، ومساحة، وقيمة إيجار المركز التجاري

اسم العقار	الأندلس مول
معلومات مالك العقار قبل الاستحواذ	شركة الأندلس العقارية
نوع العقار	مركز تجاري (مول)
الدولة - المدينة	المملكة العربية السعودية، جدة
الحي - الشارع	حي الفيحاء، طريق الأمير ماجد
إحداثيات الموقع	إحداثيات الموقع: N 39°13'06.4"E"26.5'30°21
كروكي الموقع	
مساحة الأرض	152,910 متر مربع
مساحة البناء حسب رخصة البناء	141,000 متر مربع
المساحة التأجيريه كما في 31 ديسمبر 2020م	89,973 متر مربع
عدد الطوابق والطاقة الاستيعابية للمواقف	3 طوابق مع الأرضي، 3000 موقف تقريبا
أنواع الوحدات كما في تاريخ 31 ديسمبر 2020م	516 - وحدات مؤجرة ومقسمة إلى أنواع مختلفة تشمل أنشطة التجزئة ومركز تموينات (سوبر ماركت)، ومراكز ترفيهية، ومطاعم، بالإضافة إلى المكاتب والمخازن.
نسبة إشغال العقار كما في تاريخ 31 ديسمبر 2020م	97%
تاريخ إتمام البناء	2007م
تكلفة الشراء	1,150 مليون ريال سعودي

128,024	2017م	إيرادات آخر أربع سنوات
124,232	2018م	بآلاف الريال
125,376	2019م	
101,711	2020م	
شركة الأندلس العقارية		المشغل ومدير التأجير

تفاصيل قيمة الإيجار والمساحات التأجيرية وصافي دخل الإيجار المتوقع ونسبة الإشغال كما في نهاية 31 ديسمبر 2020م:

أنواع المساحات التأجيرية وعددها وبيان المساحة المؤجرة منها:

نوع المساحة التأجيرية	عدد الوحدات	المساحة التأجيرية (م ²)	الوحدات المؤجرة	المساحة المؤجرة (م ²)
متاجر (محلات)* Retail	443	61,134	419	58,599
مكاتب Offices	1	2,157	1	2,157
هايبير ماركت Hyper market	1	12,721	1	12,721
ترفيهي Entertainment	8	11,506	8	11,506
وحدات ساحة الطعام Food court units	29	1,945	27	1,796
غرف مخازن Storage	25	501	18	331
صرافات آلية ATMs	7	7	6	6

إعلانات Ads	2	2	2	2
الإجمالي	87,118	482	89,973	516

*تشمل المحلات الصغيرة أو الأكشاك

أهم المستأجرين في المركز التجاري بعقود الإيجار طويلة الأجل:

يوجد عدد من عقود الإيجار طويلة الأجل موقعة مع أهم المستأجرين في السوق بأسماء تجارية مثل هايبر بنده، سيتي ماكس، وهوم بوكس، وسنتر بوينت. وبذلك تتوافر إمكانية تحقيق تدفقات نقدية مستقرة للمركز.

أهم المستأجرين في المركز التجاري بعقود إيجار طويلة الأجل:

اسم التجاري	هايبر بنده Hyper Panda	امباير سينما Empire Cinemas	Modern Co. for Advertising	Mawjat Al-Asr Ads Co.	سباركينز Sparkys
مدة العقد Term	20 سنة	15 سنة	10 سنة	10 سنة	10 سنة
بداية العقد From	1 يوليو 2007م	1 أكتوبر 2019م	1 يناير 2021م	1 يناير 2021م	1 أغسطس 2017م
نهاية العقد Contract expiration	30 يونيو 2027م	30 سبتمبر 2034م	31 مارس 2030م	31 مارس 2030م	31 يوليو 2027م
قيمة الإيجار السنوي خلال سنوات العقد(بالريال) Annual lease	6,618,736.30	6,332,700.00	2,750,000.00	2,750,000.00	2,702,880.00
المساحة المؤجرة (م ²) Leased area	12,721	5,757.00	-	-	5,405.76
النسبة المستأجرة من المساحة القابلة	٪14	٪6	-	-	٪6

أهم شروط اتفاقية إدارة وتشغيل المركز التجاري

توفر شركة الأندلس العقارية خدمات الإدارة والتأجير والتشغيل للأندلس مول، وفيما يلي ملخص لأهم بنود الاتفاقية:

ملخص عقد إدارة وتشغيل الأندلس مول:

ملخص اتفاقية إدارة وتشغيل الأندلس مول

التاريخ	1 يناير 2020م
الأطراف	شركة الأهلي المالية وشركة الأندلس العقارية
مدة العقد	3 سنوات قابلة للتجديد بموافقة خطية من الطرفين.
الغرض	تقدم شركة الأندلس العقارية خدمات الإدارة والتأجير والتشغيل شاملة الخدمات التشغيلية للأندلس مول مقابل أتعاب كنسب محددة من إجمالي دخل المركز والمبالغ المحصلة من المستأجرين ونسب تحقيق الدخل.
الأتعاب حسب الاتفاقية (تدفع من دخل المركز التجاري)	<p>- أتعاب تأجير تبلغ 7٪ من إجمالي عقود إيجار المركز للعام الأول وذلك عند التأجير أول مرة أو عند إحلال مستأجر بآخر أو من الزيادة في قيمة الإيجار لعقد الإيجار المجدد.</p> <p>- أتعاب تشغيل أساسية بواقع 2٪ من إجمالي دخل المركز الشهري (والمتمثل في إيرادات التأجير والدعاية).</p> <p>- أتعاب تشغيل نسبية بواقع 1٪ من إجمالي دخل المركز الشهري مضروباً في نسبة تحقيق الدخل المستهدف للشهر، وذلك حسب المعادلة التالية: 1٪ × (إجمالي الدخل الشهري الفعلي) × (إجمالي الدخل الشهري الفعلي / إجمالي الدخل الشهري التقديري).</p> <p>- أتعاب تحصيل بواقع 1٪ من إجمالي المبالغ التي تم تحصيلها من دخل المركز في الشهر مضروباً في نسبة إجمالي ما تم تحصيله من مستحقات على المستأجرين خلال الشهر إلى إجمالي ما كان يجب تحصيله من مستحقات على المستأجرين خلال الشهر طبقاً لعقود الإيجار وذلك حسب المعادلة التالية:</p> $1\% \times \text{إجمالي المحصل فعلياً للشهر} \times (\text{إجمالي المحصل فعلياً للشهر} / \text{إجمالي الواجب تحصيله للشهر}).$ <p>- أتعاب عن الإيجارات المستحقة تبلغ 15٪ من إجمالي الإيجار للمستأجر لسنة واحدة فقط، وذلك للوحدات أو الخدمات المؤجرة الجديدة التي يستحدثها ويضيفها المشغل، والتي لم تكن موجودة بمخططات المراكز أو موازنة للتأجير المتوقعة.</p> <p>- التزامات مالية أخرى تتعلق بالعاملين في المركز ورواتبهم ومصروفات الصيانة والكهرباء بناء على المبلغ الفعلي.</p> <p>تدفع جميع هذه الأتعاب من دخل المركز التجاري.</p>
بنود أخرى في الاتفاقية	<p>مدة الاتفاقية هي 3 سنوات قابلة للتجديد بموافقة خطية من الطرفين، ويجوز لأي من الطرفين إنهاء الاتفاقية عن طريق تقديم إشعار خطي مدته 90 يوماً للطرف الآخر وذلك في حالة حدوث أي مخالفة لا يمكن إصلاحها، أو إذا لم تتخذ أي تدابير معقولة لإصلاحها في غضون 30 يوماً من تلقي إشعار بذلك، أو في حال حل أي من الطرفين. وتخضع الاتفاقية لأنظمة المملكة، وعند وجود أي نزاع بخصوصها يحال هذا النزاع إلى المحاكم المختصة في مدينة الرياض.</p>

وصف للعقار الثاني: برج فندقي

العقار الثاني هو برج فندقي يعرف تجارياً باسم: (فندق الأندلس مول) على نفس الأرض المقام عليها الأندلس مول. يحده من الشمال الشرقي ميدان الملك عبد العزيز، ومن الجنوب الشرقي طريق الأمير ماجد، وفيما يلي نبذة عن العقار وأهم معلوماته كما في تاريخ 31 ديسمبر 2020م:

اسم العقار	فندق الأندلس مول
معلومات مالك العقار قبل الاستحواذ	شركة الأندلس العقارية
نوع العقار	برج فندقي
الدولة - المدينة	المملكة العربية السعودية، جدة
الحي - الشارع	حي الفيحاء، طريق الأمير ماجد
إحداثيات الموقع	N 39°12'56.2"E 33.0'30°21
كروكي الموقع	
مساحة الأرض	6,223 متر مربع
مساحة البناء والمواقف حسب رخصة البناء	28,255 متر مربع
عدد الطوابق والمواقف	طابق سفلي وأرضي و16 طابقاً متكرراً، و236 موقف
أنواع الوحدات وأعدادها	164 غرفة وأجنحة فندقية وغرفنا اجتماعات وصالة مناسبات ومسبح ، وملعب تنس أرضي، ونادي صحي
نسبة إشغال العقار	45%
تاريخ إتمام البناء	5 فبراير 2017م
تكلفة الشراء	200 مليون ريال سعودي

الإيراد (ألف ريال)	العام الميلادي	
24,100	2018	
16,889	2019	الإيرادات منذ الاستحواذ على الفندق
8,566	2020	
11,497	2021	

المشغل ومدير التأجير يتم إدارة الفندق من قبل شركة الأندلس العقارية إلى أن يتم تعيين مشغل فندقي جديد

وصف للعقار الثالث: برج مكنتي وتم تمويل الاستحواذ من التسهيلات البنكية المتاحة للصندوق العقار الثالث هو برج مكنتي تم الاستحواذ عليه عن طريق تمويل دون إصدار وحدات مقابل شراؤه، ويعرف تجارياً باسم برج سلامة. يحده شمالاً: شارع عرض 12 م وجنوباً: شارع عرض 12 م وشرقاً: طريق المدينة المنورة وغرباً: شارع عرض 12 م. وفيما يلي توضيح لتفاصيل البرج المكنتي:

اسم العقار	برج سلامة
معلومات مالك العقار قبل الاستحواذ	صالح جميل ملائكة
نوع العقار	برج مكنتي
الدولة - المدينة	المملكة العربية السعودية، جدة
الحي - الشارع	حي السلامة، طريق المدينة المنورة
إحداثيات	21°36'37.3"N 39°09'20.0"E



كروكي الموقع

مساحة الأرض	7,682 متر مربع
مساحة البناء والمواقف	56,978 متر مربع
عدد الطوابق	إجمالي 18 دور (3 طوابق بيدروم للمواقف - الطابق الأرضي والميزانين - و 13 دور مكنتي)

أشواى الوءءاء	نوع الوءءة	العءء
	كافءءءرءا	1
	مسءء	1
	مكاتب	108
	صالاء عرض	8
	شاعر	8
	الإءمالء	126
نسبة إشءال العقار	100% (العقار مؤءر بالكامل للباءع)	
ءارءء إءمام البناء	2013م	
ءكلفة الشراء	255 ملءون رءال سعوءءء (لاءشمل ضرءة القءمة المضافءة)	
ءارءء الشراء	1442/12/3هـ الموافق 2019/08/4م	
الإءراءاء آءر ءلاء سنواء	لا ىنءطء	

وصف للعقار الرابع: مبنى مكءبى وءم ءمولل الاسءءواء من ءسهءلاء البنكءة المءاحة للصفءوق

اسم العقار	كءوبك بلازا
مءلوماء ملاك العقار قبل الاسءءواء	عءء العزءء بن ءمء المشءل عءء العزءء بن عءءالله الموءى
نوع العقار	مركز مكءبى
الءءلة - المءءنة	المملكة العرءبة السعوءءة، الرءاء
الءى - الشارع	ءى العءءر، طرءق المملك عءء العزءء
إءءاءءاء الموءع	N 46°39'59.2"E 19.5'46°24

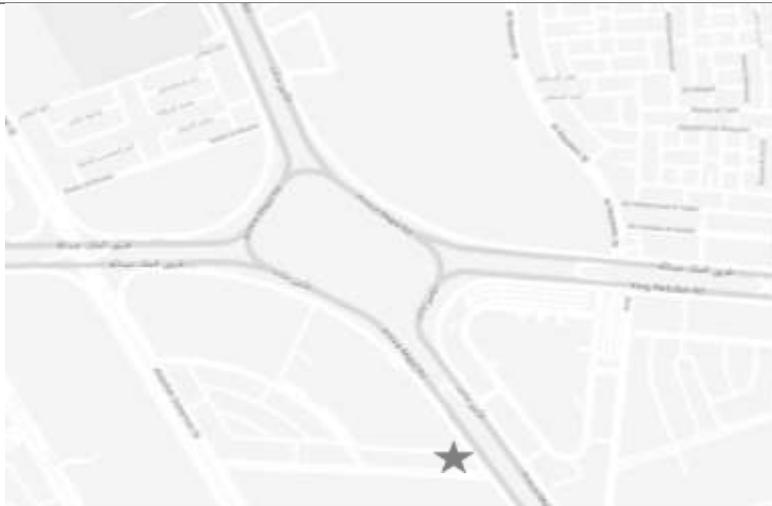


كروكء الموءع

مساحة الأرض	17,426.21 متر مربع
مساحة البناء والمواقف (حسب رخصة البناء)	38,002.5 متر مربع
عدد الطوابق	طابقين
أنواع الوحدات وأعدادها	وحدات مكتبية مدموجة
نسبة إشغال العقار	100%
تاريخ إتمام البناء	21 فبراير 2020م
تاريخ الشراء	1441/11/1 هـ الموافق 22 يونيو 2020م
تكلفة الشراء	250 مليون ريال سعودي (لا تشمل ضريبة القيمة المضافة)
الإيرادات آخر ثلاث سنوات	لا ينطبق

وصف للعقار الخامس: مشروع تطوير عقاري بالأرض المجاورة للأندلس مول

اسم العقار	مشروع تطوير عقاري بالأرض المجاورة للأندلس مول
معلومات ملاك العقار قبل الاستحواذ	شركة الأندلس العقارية
نوع العقار	أرض
الدولة - المدينة	المملكة العربية السعودية، جدة
الحي - الشارع	حي الفيحاء، طريق الأمير ماجد
إحداثيات الموقع	N 39°13'14.8"E 17.1'30°21



كروكي الموقع

مساحة الأرض	9,668.92 متر مربع
عدد الأدوار	لا ينطبق
أنواع الوحدات وأعدادها	لا ينطبق
مساحة البناء والمواقف	لا ينطبق

تاريخ إتمام البناء	لا ينطبق
تاريخ الشراء	1442/03/23 هـ الموافق 09 نوفمبر 2020م
تكلفة الشراء	43.5 مليون ريال سعودي (لا تشمل ضريبة التصرفات العقارية)
الإيرادات آخر ثلاث سنوات	لا ينطبق

هـ. السياسات التي تؤدي إلى تركيز استثمارات الصندوق في أصول عقارية من نوع معين أو منطقة جغرافية محددة

استحوذ الصندوق عند إطلاقه في ديسمبر من العام 2017م على مركز تجاري وبرج فندقي في مدينة جدة يقعان على نفس الأرض. كما استحوذ الصندوق على برج مكنتي في مدينة جدة في العام 2018م ومبنى مكنتي في العام 2020م في مدينة الرياض، مما أدى إلى تركيز استثمارات الصندوق في منطقة جغرافية محددة وفي قطاعات عقارية ترتبط بأنشطة الضيافة والتجزئة والقطاع المكنتي. يستثمر الصندوق بشكل أساسي في الأصول العقارية المطورة تطويراً إنشائياً والمدرة للدخل. ويمكن للصندوق استثمار جزء من أصوله والفائض النقدي في صفقات المرابحة والودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي لدى المصارف المرخصة من قبل البنك السعودي المركزي "ساما" والعاملة في المملكة العربية السعودية. كما يمكن للصندوق الاستثمار في صناديق أسواق النقد المطروحة طرحاً عاماً ومرخصة من هيئة السوق المالية بنسبة 25٪ بحد أقصى مع طرف نظير واحد، ولا يوجد تصنيف ائتماني محدد لتلك الاستثمارات.

بيانات صكوك ملكية العقارات التي استحوذ عليها الصندوق:

اسم العقار	تاريخ الصك	المساحة حسب الصك
الأندلس مول وفندق الأندلس مول	1440/10/17	159,133.96 متر مربع
برج سلامة	1440/12/3 هـ	7,682 متر مربع
كيوبك	1441/11/1 هـ	14,444.21 متر مربع
الأرض المجاورة للأندلس مول	1442/03/23 هـ	9,668.92 متر مربع

اسم العقار	العوائد بآلاف الريال		
	2021	2020	2019
الأندلس مول	126,525	101,711	125,376
فندق الأندلس مول	11,497	8,566	16,889
برج سلامة	23,100	19,250	9,431
كيوبك	22,285	11,783	لا ينطبق
المستهدف	125,000	15,938	23,100

ز. صلاحيات الحصول على تمويل

يجوز للصندوق الحصول على تمويل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق والهيئة الشرعية بنسبة لا تتجاوز 50% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة. كذلك يجوز للصندوق الاقتراض من طرف ذي علاقة بشرط الحصول على شروط أفضل أو مماثلة للجهات الممولة الأخرى وبما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.

ح. وسائل وكيفية استثمار النقد المتوفر في الصندوق

يمكن للصندوق استثمار الفائض الذي لم يتم توزيعه على مالكي الوحدات من صافي أرباح الصندوق السنوية، وبما لا يزيد على 10% من صافي أرباح الصندوق السنوية في عقارات مطورة أو في التطوير العقاري بحسب الفقرة الفرعية (أ) من الفقرة السادسة من الشروط والأحكام، أو في صفقات أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو في صناديق أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية ومطروحة طرماً عاماً ومرخصة من هيئة السوق المالية. كذلك يمكن استخدام الفائض النقدي في زيادة الكفاءة التشغيلية والتأجيرية للأصول العقارية المملوكة من الصندوق؛ وتحسين استغلال مساحات العقار بالطرق المثلى بما يحقق أهداف الصندوق الاستثمارية، حيث سيحرص مدير الصندوق على تطوير أصول الصندوق وتحسينها باستمرار وتوسعتها. وفي حال عدم استثمار أو استخدام الفائض من صافي الأرباح خلال مدة ستة أشهر من توفره نقدا لدى الصندوق، فسيوزع على مالكي الوحدات في شهر مارس أو شهر سبتمبر أو قبل ذلك وفقاً لسياسات الصندوق. ولن يقوم الصندوق بتوزيع أي أرباح رأسمالية غير محققه لأنها غير قابلة للتوزيع وناتجة من ارتفاع قيمة العقارات. وفي حال تم بيع العقارات المملوكة من الصندوق فسيتم إعادة استثمار عوائد البيع، والأرباح المحققة من ارتفاع قيمة العقارات، إن وجدت، في أصول مطورة تطويراً إنشائياً.

ط. الاستحواذ على الأصول الأولية واستخدام متحصلات الطرح

أبرم مدير الصندوق نيابة عن الصندوق اتفاقيتين تتعلق بالأصول الأولية:

الاتفاقية الأولى: اتفاقية بيع وشراء مع شركة الأندلس العقارية، وذلك للاستحواذ على الأصول الأولية بما في ذلك حقوق المنفعة المستقبلية المتعلقة بهذه الأصول من تاريخ إتمام البيع والشراء وذلك خلال 90 يوم عمل بعد إتمام فترة الطرح.

الاتفاقية الثانية: الاتفاقية العامة للتنازل مع شركة الأندلس العقارية، والتي تتضمن مايلي:

- تنازل شركة الأندلس العقارية عن جميع العقود المتعلقة بالأصول الأولية، والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: عقود الإيجار، والعقود الخدمية كالنظافة والأمن والصيانة وغيرها، وعقود الإدارة الفندقية، وبوالص التأمين المتعلقة بالأصول الأولية.
- تعيين شركة الأندلس العقارية وكلياً عن مدير الصندوق فيما يتعلق بهذه العقود.

مهام الوكيل حسب الاتفاقية:

- المتابعة والموافقة على عمليات التأجير.
 - مراجعة عمليات التشغيل.
 - موافقة وتنفيذ ومراجعة الإجراءات القانونية.
 - التواصل مع شركات التأمين حسب الحاجة.
- قام مدير الصندوق بشراء الأصول الأولية ونقل ملكيتها باسم شركة، يؤسسها أمين الحفظ، ذات غرض خاص لصالح الصندوق خلال 90 يوم عمل بعد إتمام فترة الطرح، بعد استيفاء ما يلي:
- الحصول على الموافقة من هيئة السوق المالية على تأسيس الصندوق وطرح وحداته طرحا عاما.
 - تأسيس أمين الحفظ شركة ذات غرض خاص لتملك أصول الصندوق العقارية لصالح الصندوق.
 - جمع المبلغ المطلوب للاستحواذ على الأصول الأولية من قبل الصندوق.

تم دفع سعر شراء الأصول الأولية جزئيا بشكل نقدي بمبلغ 405,000,000 ريال سعودي والجزء الآخر على شكل اشتراكات عينية مقابل إصدار 94.5 مليون وحدة في الصندوق لصالح شركة الأندلس العقارية تبلغ نسبتها 68.73% من قيمة أصول الصندوق وتبلغ 70% من قيمة الأصول الأولية بمبلغ 945,000,000 ريال. وبعد إتمام فترة التخصيص بنجاح نقل مدير الصندوق ملكية الصك لصالح شركة ذات غرض خاص ثم أدرجت وحدات الصندوق في شركة السوق المالية السعودية (تداول) وذلك 8 يناير 2018م.

اعتمدت قيمة شراء الأصول الأولية على تقارير تامين معدة من قبل جهتي تامين مستقلتين مرخص لهما من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وتم إعداد تقارير التقييم في أكتوبر 2017م. وفيما يلي بيانات تامين الأصول الأولية التي استحوذ عليها الصندوق بالريال السعودي:

الوصف	كوليرز Colliers	نايت فرانك Knight Frank
هذا		
وكان		
مبلغ	1,324,000,000	1,336,590,000

الشراء 1,350,000,000 ريال سعودي.

لمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع للفقرة رقم (13) من هذه الشروط والأحكام (تقويم أصول الصندوق).

الجدول الزمني لنقل ملكية الأصول الأولية وإدراج الوحدات

فترة الطرح	10 أيام عمل بدأت من تاريخ 2017/12/6م قابلة للتمديد لفترة مماثلة
إقفال فترة الطرح	2017/12/20م
فترة التخصيص ورد الفائض	15 يوم عمل بحد أقصى تبدأ بنهاية فترة الطرح ويتم خلالها رد الفائض للمستثمرين
إدراج الوحدات في تداول	2018/01/8م

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

نوع الاشتراك	عدد الوحدات	القيمة الاسمية للوحدات	النسبة من قيمة الصندوق
عيني	94,500,000	945,000,000	٪68.73
نقدي	43,000,000	430,000,000	٪31.27
المجموع	137,500,000	1,375,000,000	٪100

6. مخاطر الاستثمار في الصندوق

يجب أن يكون كل مالك وحدات محتمل على علم بأن الاستثمار في الصندوق ينطوي على مخاطر عالية، ولا يمكن لمدير الصندوق إعطاء أي ضمان بأن الصندوق سيحقق أهدافه الاستثمارية. وتتوقف قيمة أصول الصندوق على تقييم الأصول التابعة للصندوق وعوائد الإيجارات، والتي قد تنخفض بتأثير المخاطر المذكورة أدناه، ولا يمكن إعطاء أي ضمان بأن مالكي الوحدات سيحصلون على عوائد على استثماراتهم في الصندوق. كما أن ظروف السوق تتغير باستمرار وتتأثر بالأوضاع العامة للاقتصاد الكلي أو الأسواق المالية أو تطورات الشركات في المملكة، فضلاً عن توجهات السوق فيما يتعلق بالقطاع العقاري.

لا يتضمن الاستثمار في الصندوق ضماناً بأن الاستثمار سيكون مربحاً أو أن مالك الوحدات لن يتكبّد خسارة، وبالتالي يجب على كل مالك وحدات محتمل أخذ العوامل أدناه بعين الاعتبار قبل شراء وحدات في الصندوق. ويتحمل مالكو الوحدات وحدهم كامل المسؤولية عن أي خسارة مادية ناتجة عن الاستثمار في الصندوق ما لم تكن نتيجة لاحتيايل أو إهمال جسيم أو سوء تصرف من جانب مدير الصندوق. علماً بأن المخاطر المذكورة أدناه لا تمثل جميع عوامل المخاطر المتعلقة بالاستثمار في وحدات الصندوق. إن الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة.

عوامل المخاطر المرتبطة بالصندوق

عدم وجود ضمان لعوائد الاستثمار: ليس هناك ضمان بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق عوائد دورية أو المستهدفة لمالكي الوحدات أو أن العوائد ستكون متناسبة مع مخاطر الاستثمار في الصندوق وطبيعة المعاملات المبينة في هذه الشروط والأحكام. ومن الممكن أن تقل قيمة الوحدات أو أن يخسر مالكو الوحدات بعض أو جميع رأس المال المستثمر. وجميع الأرقام والإحصائيات المتعلقة بالأرباح والعوائد التي وردت في هذه الشروط والأحكام هي لأغراض التوضيح فقط ولا تمثل تأكيداً للأرباح المستقبلية والتي قد تختلف عن الموضحة في الشروط والأحكام.

عدم وجود تاريخ تشغيلي للصندوق: إن الصندوق عبارة عن ترتيب تعاقدية جديد بين مالكي الوحدات ومدير الصندوق، ولا يوجد أي تاريخ تشغيلي سابق لتقييم أداء الصندوق وقد يكون أداء الصندوق سلبياً عند تشغيله.

مخاطر تعليق التداول وإلغاء الإدراج: قد يتوقف تداول وحدات الصندوق في السوق بموجب اللوائح والتعليمات ذات الصلة، وهو الأمر الذي قد يترتب عليه آثار سلبية على الصندوق ومالكي الوحدات. وفي حال تعثر الصندوق عن الوفاء بأي من المتطلبات التنظيمية اللازمة للاحتفاظ بوضعه كصندوق عقاري متداول، يجوز لهيئة السوق المالية تعليق تداول الوحدات أو إلغاء إدراج الصندوق. ويمكن أن يؤدي عدم القدرة على تداول وحدات الصندوق في تداول إلى نتائج سلبية على إمكانية تسويق الوحدات وعلى سيولتها وقيمتها.

مخاطر سيولة السوق: لا ينبغي النظر إلى قبول طلب إدراج وحدات الصندوق في تداول على أنه سوف تكون هناك سوق ذات سيولة ونشطة لوحدات الصندوق. وفي حال عدم وجود سوق تداول ذات سيولة أو المحافظة عليها، قد تتأثر سيولة الوحدات وأسعار تداولها على نحو سلبي. وقد يؤدي امتلاك الوحدات من قبل عدد محدود من الأشخاص إلى محدودية السيولة مما قد يؤثر سلباً في سعر الوحدات.

مخاطر التغيير في سعر العائد (أرباح الأدوات المالية): هي المخاطر الناتجة عن تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيير في أسعار العوائد والتي تتأثر بسعر الفائدة. ولذا فإن القيمة السوقية للوحدات والسعر الاسترشادي للوحدة وعوائد الصندوق يمكن أن يتأثروا بشكل سلبي بتقلبات أسعار الفائدة.

مخاطر تنظيمية وتشريعية: خلال مدة الصندوق، قد تشهد البيئة التجارية والاقتصادية والسياسية والقانونية والتكنولوجية التي يعمل فيها الصندوق تغييرات كبيرة يكون لها تأثير كبير على الصندوق، على سبيل المثال لا الحصر: ظهور إجراءات قانونية تؤدي إلى صعوبة إدارة الصناديق العقارية أو تشريعات تؤدي إلى زيادة تكاليف إدارة الصناديق مقارنة مع أدوات الاستثمار الأخرى أو تغييرات ضريبية قد تؤدي إلى عدم جدوى الصناديق العقارية. وقد تؤدي إلى أن تصبح استراتيجيات الاستثمار المذكورة في هذه الشروط والأحكام غير قابلة للتنفيذ أو غير مجدية عملياً في المستقبل مما قد يؤثر سلباً على سعر الوحدات.

مخاطر التداول بسعر أقل من سعر الطرح الأولي: قد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من القيمة التي تم طرحها، وقد لا يستطيع مالكي الوحدات استرداد كامل قيمة استثمارهم نتيجة تغير أوضاع السوق وانخفاض مستوى السيولة.

مخاطر التقلب في قيمة التوزيعات: لا يوجد ضمان لقيمة التوزيعات المستقبلية من جانب الصندوق أو ضمان لدفعها من عدمه وذلك لأسباب مختلفة مثل تعثر المستأجرين أو ارتفاع مصاريف الصندوق أو مصاريف العقارات التشغيلية. وبالإضافة إلى ذلك، يخضع الإعلان عن أي توزيعات مستقبلية للأرباح وسدادها وقيمتها (التي لا تقل عن 90% من صافي الأرباح) لتوصية مدير الصندوق وتعتمد على عوامل مثل أداء الصندوق والوضع المالي للصندوق، والمتطلبات النقدية، وقدرة الصندوق على الالتزام بالمتطلبات القانونية المعمول بها والخاصة بدفع التوزيعات. وقد يسبب التقلب في قيمة التوزيعات على مالكي الوحدات انخفاضاً في سعر الوحدات.

مخاطر زيادة عمليات بيع الوحدات: قد تؤدي عمليات البيع الكبيرة في السوق الثانوي من جانب مالكي الوحدات إلى هبوط في سعر الوحدات بشكل كبير مما يؤثر سلباً في قيمة وسعر تداول الوحدات.

مخاطر اختلاف قيمة أصول الصندوق عن القيمة السوقية لوحده: قد لا تعكس القيمة السوقية لوحدة الصندوق قيمة الاستثمارات الأساسية للصندوق. كما تتعرض أسواق المال لتقلبات كبيرة في الأسعار وحجم التعاملات، وقد يؤدي هذا الأمر، بالإضافة إلى الظروف الاقتصادية والسياسية وغيرها، إلى تأثير سلبي وكبير على قيمة وسعر تداول الوحدات.

مخاطر القيود المتعلقة بجمع الأموال لعمليات الاستحواذ المستقبلية: قد تؤدي متطلبات التوزيع وقيود التمويل بموجب اللوائح المنظمة لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة إلى الحد من مرونة الصندوق وقدرته على النمو من خلال الاستحواذ على أصول جديدة، إذ من المفترض أن يقوم الصندوق بتوزيع 90% على الأقل من صافي أرباحه على مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك ومن أجل الحفاظ على وضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول، يجب ألا تتجاوز نسبة التمويل للصندوق 50% من إجمالي قيمة أصوله. وكتيجة لذلك، قد يمتلك الصندوق قدرة محدودة على تحسين ممتلكاته أو تحقيق النمو من خلال الاستحواذ على عقارات إضافية. ومن الممكن أن تؤثر هذه القيود سلباً على أداء الصندوق وأسعار وحداته.

مخاطر متعلقة بالتوافق مع الضوابط الشرعية: الهيئة الشرعية للصندوق هي التي تقرر أن الصندوق واستثماراته متوافقة مع الشريعة الإسلامية، ولكن هناك احتمال أن تقرر أن بعض الاستثمارات لا يجوز استمرار الاستثمار فيها مما قد يؤدي إلى عدم الدخول في تلك الاستثمارات أو التخلص منها وبالتالي عدم الحصول على العائد المتوقع لتلك الاستثمارات وقد ينتج عن ذلك انخفاض في قيمة وسعر تداول الوحدات وتأثر أداء الصندوق سلباً.

توافر الاستثمارات المناسبة: لا يمكن تقديم ضمان بأن مدير الصندوق سيتمكن، عقب الاستحواذ على الأصول الأولية، من تحديد استثمارات أخرى تتماشى مع أهداف الاستثمار الخاصة بالصندوق، وقد يعتمد نجاح الصندوق على تحديد فرص شراء عقارات مناسبة أو تطويرها، لذا فإن عدم وجود هذه الفرص أو عدم الحصول عليها قد يؤثر سلباً في أداء الصندوق وأوضاعه المالية.

مخاطر تضارب المصالح: تنشأ هذه المخاطر في الحالات التي تؤثر في موضوعية واستقلالية قرار مدير الصندوق أو الأطراف الأخرى التي يتم التعاقد معها لصالح أعمال الصندوق، بسبب مصلحة شخصية قد تؤثر في قرارات مدير الصندوق أو الشركات التابعة أو الشركات المتعاقد معها في اتخاذ القرارات الاستثمارية أو غير الاستثمارية المتعلقة بالصندوق مما قد يؤثر سلباً في أداء الصندوق.

المخاطر الجيوسياسية: غالباً ما تُعرف المخاطر الجيوسياسية بأنها مخاطر الآثار السلبية التي تنجم عن أحداث سياسية غير متوقعة في المنطقة أو المناطق المحيطة والتي يمكن أن يكون لها آثار مباشرة أو غير مباشرة على الصندوق، ذلك أن الطبيعة غير المتوقعة للحدث تزيد من حالة عدم الاطمئنان وبالتالي تشكل مخاطر على الاستثمار. كما يخلق المناخ السياسي مخاطر على القطاعات الاقتصادية والتجارية، بما فيها العقارات، وهو الأمر الذي يمكن أن يؤثر سلباً في أداء الصندوق.

التغيرات في أوضاع السوق: يعتمد أداء الصندوق المستقبلي بشكل كبير على التغيرات في قطاع العقار وأوضاع العرض والطلب في القطاع العقاري ويعتمد أداء الصندوق على قطاعي الضيافة والتجزئة، والتي قد تتأثر بالأوضاع الاقتصادية والسياسية الإقليمية والمحلية، وزيادة التنافس الذي ينتج عنه انخفاض قيمة العقارات مما قد يؤثر على قيمة العقارات المملوكة من الصندوق واستثماراته وبالتالي أداء الصندوق وسعر الوحدات. **عدم إمكانية التحكّم بعمليات أو قرارات مدير الصندوق:** قد لا يحصل مالكو الوحدات على فرصة للمشاركة في العمليات أو القرارات اليومية المتعلقة بالصندوق، أو السيطرة عليها، والتي تشمل قرارات الاستثمار والتصرفات التي يتخذها مدير الصندوق، والتي قد تؤثر على أداء الصندوق. **مخاطر الاعتماد على موظفي مدير الصندوق:** يعتمد أداء الصندوق بشكل كبير على قدرات ومهارات موظفي مدير الصندوق، مما قد يؤدي إلى تأثر أداء الصندوق وسعر الوحدات سلباً عند استقالة أو غياب أحدهم وعدم وجود بديل مناسب.

عوامل المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق

المخاطر العقارية العامة: قد تشهد أسعار الوحدات وأداء الصندوق انخفاضاً نتيجة تقلبات قيمة أصول الصندوق، وقد تتأثر العقارات التابعة للصندوق والمشاريع التي يستثمر فيها بالتغيرات في أوضاع السوق والاقتصاد وأسعار العقارات والقرارات التي تتخذها الجهات التنظيمية الحكومية. كما قد تنزع أصول الصندوق من قبل الجهات ذات الصلاحية أو قد تتخذ الحكومة أي إجراء على تلك الأصول لمصلحة المنفعة العامة.

مخاطر نزح الملكية: يحق لبعض الجهات الحكومية في المملكة الاستحواذ الإجمالي على عقار لتحقيق المنفعة العامة. وفي حال نزح الملكية يتم الاستحواذ على العقار بعد فترة إخطار غير محددة نظامياً؛ وذلك لأن اعتمادها يقوم بموجب نظام خاص. وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض، فهناك خطر يتمثل في أن تكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار. وفي حال تحقق خطر نزح الملكية، قد تنخفض قيمة التوزيعات لمالكي الوحدات، وقيمة سعر التداول للوحدات وقد يخسر مالكو الوحدات كل رأس المال المستثمر أو جزءاً منه.

مخاطر تركيز الاستثمارات: يستثمر الصندوق مبدئياً في أصول مركزية في نطاق جغرافي محدد تعتمد على قطاعات محددة كالضيافة والتجزئة. وفي حال تركيز استثمارات الصندوق في قطاع واحد أو أكثر، فقد يؤدي ذلك إلى تأثر أداء الصندوق وسعر الوحدات سلباً وذلك بشكل يفوق ما إذا اشتملت أصول الصندوق الاستثمارية على فئات متنوعة من الأصول أو عقارات أو أصول تعتمد على قطاع أو قطاعات أخرى.

مخاطر سوق العقارات التجارية: يستحوذ الصندوق على مركز تجاري، وإذا اعتمد الصندوق بشكل كبير على مصادر الدخل الناتجة عنه، قد يصبح أداء الصندوق وأسعار وحداته عرضة لأي ركود يحدث في هذا المركز. وتتصف سوق العقارات التجارية بطبيعتها الدورية وتتأثر بالوضع الاقتصادي بصفة عامة. هذا وتؤثر الظروف الاقتصادية المتدهورة سلباً في قيمة الأصول العقارية التجارية وسيولتها. وبالإضافة إلى ذلك، فإن الظروف الاقتصادية السلبية كان، وسيظل لها، تأثير سلبي جوهري على مستوى العوائد والإيجارات والتحصيل الفعال.

مخاطر الاعتماد على إيرادات الإيجارات: قد يستحوذ الصندوق على استثمارات بناءً على قيم الإيرادات الفعلية أو المتوقعة التي يتم الحصول عليها من مستأجري العقارات. ولا يوجد ضمان بأن المساحات الشاغرة سوف يتم تأجيرها أو أن الإيجارات المنتهية سوف يتم تجديدها بنفس الشروط فضلاً عن شروط أفضل أو أنه سوف تكون هناك زيادة في الإيجارات بمرور الوقت. وفي حال تعرض أحد المستأجرين لركود في أعماله أو أي نوع آخر من أنواع الأزمات المالية، فقد يصبح عندها غير قادر على سداد التزاماته في الوقت المناسب أو تجديد عقد إيجاره. وقد يشغل بعض المستأجرين أجزاء كبيرة من المساحات التأجيرية، وبالتالي، فقد يتأثر الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفعاته النقدية وقدرته على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين سلباً بشكل كبير بأي ظروف سلبية تؤثر على هؤلاء المستأجرين الرئيسيين. كما أن لجوء مستأجر إلى أنظمة الإفلاس أو الإعسار أو أية أنظمة مماثلة، قد يجيز له إنهاء عقد الإيجار الخاص وينتج عن ذلك نقصان في أرباح الصندوق. وفي حال وجود عدد كبير من حالات الإخلال بالتزامات و/ أو حالات الإفلاس من المستأجرين، فإن تدفقات الصندوق النقدية وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات أرباح لمالكي الوحدات قد تتأثر سلباً.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل أو ثابتة والاعتماد على نسبة الإشغال والفترات الموسمية: إن استمرار قلة المستأجرين بعقود طويلة الأجل للمركز التجاري والفندق يزيد من عدد الوحدات الشاغرة وقد يؤدي ذلك إلى عدم تحقيق نسب الإشغال المستهدفة وبالتالي انخفاض في أرباح الصندوق. كما قد تتأثر أرباح الصندوق السنوية وأسعار وحداته سلباً نظراً لتأثر أرباح المركز التجاري والفندق بالفترات الموسمية في أوقات معينة من العام.

صعوبة تسييل الاستثمارات العقارية: تمثل العقارات فئة أصول صعبة التسييل وتشهد سيولتها عموماً تقلباً يرتبط بمستوى الطلب والإقبال على هذه الاستثمارات. وإذا كان على الصندوق تصفية استثماراته العقارية في وقت غير مناسب، فإن حصيلته تصفية الصندوق قد تكون أقل بكثير من القيمة الدفترية الإجمالية لممتلكاته أو القيمة السوقية لوحدات الصندوق. ومن هنا، فإن أي تأخير أو صعوبة قد يواجهها الصندوق في التصرف في العقارات التي يتألف منها الصندوق سيؤثر بشكل كبير في قيمة وسعر تداول الوحدات وعوائدها، إن وجدت، التي يحصل عليها المستثمرون.

مخاطر التطوير: مع أن مشاريع التطوير لن تشكل نسبة كبيرة من إجمالي حجم أصول الصندوق، إلا أن مشاريع التطوير العقاري تواجه مخاطر مختلفة. إن مخاطر الاستثمار في بناء وتسويق مشروع عقاري جديد تشمل، دون حصر، ما يلي: (1) التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب، و(2) تجاوز التكاليف المحددة المتوقعة مسبقاً، و(3) عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المتوقعة، و(4) القوة القاهرة الناتجة عن عوامل تقع خارج سيطرة الصندوق والتي تتعلق بقطاع التشييد (بما في ذلك الأحوال الجوية والظروف البيئية السيئة ونقص مواد البناء في السوق وارتفاع أجور الأيدي العاملة) وهو الأمر الذي يعوق الانتهاء من مشاريع التطوير. إن البدء في مشروع جديد ينطوي أيضاً على مخاطر أخرى منها الحصول على الموافقات والتصاريح الحكومية اللازمة لتقسيم الأراضي وغيرها من الموافقات والتصاريح الحكومية الأخرى المطلوبة، وتكاليف التطوير العقاري المتصلة بالمشاريع التي لم يتم توقعها. إن الإنجاز الناجح لمشاريع التطوير العقاري إن وجدت سوف يكون له تأثير مباشر وكبير على السعر السوقي والاسترشادي للوحدات وأي إخفاق في ذلك من شأنه أن يؤدي إلى تخفيض التوزيعات للمستثمرين وصافي قيمة أصول الصندوق وسعر الوحدات.

مخاطر التمويل: يجوز للصندوق الحصول على تمويل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، وسيكون ذلك التمويل واجب السداد خلال فترة معينة. وقد تتأثر أصول الصندوق من مخاطر التمويل في حال عدم توفر عوائد كافية لسداد التمويل أو خسارة بعض أصوله المقدمة كضمان للتمويل، والتي إن حصلت سيكون لها تأثير سلبي على أداء الصندوق وسعر الوحدات.

مخاطر المنافسة: يتنافس الصندوق والأطراف المتعاقد معها مع ملاك عقارات ومشغلين ومطورين عقاريين آخرين في المملكة العربية السعودية، وقد يمتلك بعضهم عقارات مشابهة للعقارات التي يمتلكها الصندوق في نفس النطاق الذي تقع فيه العقارات. وإذا قام منافسو الصندوق بتأجير أماكن فندقية و/أو تجارية مماثلة للعقارات التي يمتلكها الصندوق أو بيع أصول مماثلة لهذه للعقارات التي يمتلكها الصندوق بقيمة أقل من تقييم الصندوق للأصول القابلة للمقارنة، فإن الصندوق قد لا ينجح في تأجير المساحة التجارية والفندقية بأسعار مناسبة أو وفق شروط مناسبة أو قد لا ينجح في ذلك على الإطلاق. وبالتالي، قد يتكبد الصندوق تكاليف ومصاريف إضافية لأغراض الاحتفاظ بالعقارات وقد يتعرض لخسارة الدخل المحتمل كنتيجة لعدم شغل العقارات الأساسية. وبناءً عليه، قد يتأثر الدخل المتوقع لمالكي الوحدات وسعر الوحدات سلباً.

مخاطر عدم القدرة على التخلص من استثمارات الصندوق بشروط جيدة: قد لا يتمكن الصندوق من التخلص من العقارات والأصول الأخرى الخاصة به في الوقت الذي يراه مدير الصندوق مناسباً للبيع. إن قدرة الصندوق على التصرف في العقارات بناء على شروط مواتية يعتمد على عوامل خارج سيطرته بما في ذلك المنافسة من جانب بائعين آخرين وتوافر حلول تمويل تجذب المشترين المحتملين. وإذا لم يتمكن الصندوق من التصرف في أصوله بناء على الشروط التي يفضلها أو في التوقيت الذي يقوم فيه مدير الصندوق بالتصرف في الأصول، فإن وضعه المالي ونتائج العمليات والتدفق النقدي وقدرته على توزيع الأرباح على مالكي الوحدات قد تتأثر سلباً.

مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام والمخاطر الائتمانية: سوف يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية تتعلق بالأطراف الذين يقوم الصندوق بمزاولة أعماله معهم كما يمكن أن يتحمل الصندوق خطر تسوية التخلف عن السداد. علاوة على أن الصندوق قد يتعرض، في ظروف معينة، لمخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام بما في ذلك ملاك الأراضي و/أو مديرو العقارات و/أو المستأجرون و/أو البنوك الممولة و/أو المقاولون. وقد يؤدي إخلال أي طرف خارجي متعاقد معه عن الوفاء بالالتزامات أو سداد أي مستحقات تعاقدية إلى الصندوق إلى انخفاض دخل الصندوق وبالتالي التأثير السلبي على عوائد مالكي الوحدات.

مخاطر احتمالية عدم القدرة على تجديد عقد الإيجار أو إعادة تأجير المساحة المستأجرة عند انتهاء مدة العقد: يستمد الصندوق معظم دخله من مبالغ الإيجار التي يسدها مستأجرو العقارات. وبناءً عليه، فإن سعر الوحدات والوضع المالي للصندوق ونتائج العمليات والتدفق النقدي وكذلك أداء الصندوق وقدرته على تنفيذ توزيعات لمالكي الوحدات قد تتأثر جميعها سلباً في حال عدم تمكن الصندوق أو المشغل من إعادة تأجير العقارات بشكل فوري أو تجديد عقود الإيجار أو في حال كون القيمة الإيجارية عند التجديد أو إعادة التأجير أقل بكثير من المتوقع. وعند انتهاء أي عقد إيجار، لا يوجد أي ضمان بأن العقد سوف يتم تجديده أو أن المستأجر سوف يتم استبداله. وقد تكون شروط

أي عقد إيجار لاحق أقل منفعة أو أضعف (من جهة أحكامه) للصندوق من عقد الإيجار الحالي. وفي حال التقيصير من جانب أي مستأجر، قد يواجه المؤجر تأخيراً أو قيوداً عند تنفيذ الحقوق وقد يتم تكبد تكاليف عالية لحماية استثمارات الصندوق. بالإضافة إلى ذلك، فإن قدرة الصندوق أو المشغل على تأجير المساحة القابلة للتأجير وكذلك قيمة الإيجارات التي يتقاضاها تتأثران ليس فقط بالطلب من جانب المستأجرين ولكن أيضاً بعدد العقارات الأخرى التي تنافس عقارات الصندوق في اجتذاب المستأجرين.

المخاطر غير المؤمن عليها: ستكون العقارات التي يشتريها الصندوق عرضة لعدد كبير من المخاطر، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، الزلازل والفيضانات والانهارات والحرائق ونزع الملكية، والتي قد لا يمكن التأمين ضد كثير منها أو ربما كلها، والتي يمكن أن يكون لها تأثير سلبي جوهري في قيمة العقارات المشتراة من قبل الصندوق فضلاً عن أداء الصندوق وسعر الوحدات إذا ما وقعت هذه المخاطر أثناء مدة الصندوق.

قيمة العقارات: تشهد قيمة العقارات تقلبات وتغيرات. وقد يؤدي التغير في مؤشرات الاقتصاد السعودي إلى انخفاض القيمة السوقية لاستثمارات الصندوق، مما قد يقود بدوره إلى تقلص عوائد الصندوق والحيلولة دون نجاح الصندوق في تنفيذ استراتيجيته الاستثمارية ويدفع ذلك مدير الصندوق إلى تغيير استراتيجيته الاستثمارية، وقد يضطر الصندوق إلى التخلص من استثماراته بخسارة. بالإضافة إلى ذلك، تتعرض الاستثمارات في العقارات التجارية والسكنية للمخاطر التي تؤثر في القطاع العقاري التجاري والسكني بشكل عام، بما في ذلك التغيرات الموسمية، ورغبة المشترين في شراء عقار معين، والتغيرات في الظروف الاقتصادية والثقة في الأعمال التجارية. لذلك، قد يكون لعامل واحد أو أكثر من هذه العوامل تأثيراً سلبياً في نتائج عمليات الصندوق أو وضعه المالي أو أسعار وحداته أو جميعها.

مخاطر تقييم العقارات: بالإضافة إلى تقييم أصول الصندوق الذي يجريه اثنان من المئتمنين المستقلين، قد يستخدم مدير الصندوق عمليات تقييم داخلية لأغراض مختلفة. وقد لا تكون عمليات التقييم التي يقوم بها مدير الصندوق لغرض تقدير قيمة أي أصل من أصوله مقياساً دقيقاً للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيع ذلك الأصل، إذ قد يعتمد ذلك على التفاوض بين المشتري والبائع، ذلك أن التحقق النهائي من قيمة الأصول يعتمد إلى حد كبير على الظروف الاقتصادية، وغيرها من الظروف الأخرى الخارجة عن سيطرة الصندوق ومدير الصندوق، ومن بين تلك الظروف دون حصر، ظروف السوق بشكل عام. بالإضافة إلى ذلك، فإن التقييمات لا تعبر بالضرورة عن السعر الذي يمكن بيع الأصل مقابله. وإذا قرر الصندوق تصفية أصوله، فإن القيمة المحققة قد تكون أكثر من قيمة التقييم المقدر لهذه الأصول أو أقل منها. وفي فترات التقلبات الاقتصادية التي يزيد فيها عدم اليقين بالنسبة إلى تقديرات القيمة، وتقل العمليات المماثلة التي يمكن في مقابلها قياس القيمة، فإن الفارق يزيد ما بين القيمة المقدر لأصل عقاري معين والقيمة السوقية النهائية لذلك الأصل. وعلاوة على ذلك، فإن عدم اليقين النسبي بشأن التدفقات النقدية في السوق المتغيرة يمكن أن يؤثر سلباً في دقة تقديرات قيمة أصول الصندوق وفي المفاوضات بين المشتري والبائع، وبالتالي في أداء الصندوق وسعر الوحدات.

عوامل المخاطر الأخرى:

مخاطر الوضع القانوني: إن الصندوق يمثل ترتيباً تعاقدياً بين مالكي الوحدات ومدير الصندوق. وهذا الترتيب التعاقدى يخضع لنظام هيئة السوق المالية ولوائحه التنفيذية. وليس لدى الصندوق شخصيته القانونية الخاصة حتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام ولذا فإن درجة تأييد أي هيئة حكومية سعودية أو محكمة أو لجنة سعودية لهذا الفرق بين الوضع القانوني للصندوق والوضع القانوني لمدير الصندوق يعد أمراً غير واضح وغير معجب لدى هذه الجهات الأمر الذي قد يؤدي إلى تأخر الفصل في النزاعات من قبل الهيئة أو المحكمة أو اللجنة مما قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق وسعر الوحدات.

المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية: إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند إلى التشريعات القائمة والمعلنة. وقد تطرأ تغيرات قانونية وضريبية وزكوية وتنظيمية في المملكة أو غيرها خلال مدة الصندوق، ويمكن أن يكون لها تأثير سلبي في الصندوق وأدائه أو استثماراته. وقد تكون قدرة الصندوق على اللجوء للطرق القانونية في حال وجود نزاعات محدودة. وقد تؤدي عملية تنفيذ عقود الإيجارات والعقود الأخرى من خلال النظام القضائي إلى تأخير ونتائج غير متوقعة. وبالإضافة إلى ذلك، تتمتع الإدارات والجهات الحكومية في المملكة بقدر من الصلاحية وحرية التصرف فيما يتعلق بتطبيق التشريعات القائمة. وقد تؤدي أي تغييرات في التشريعات القائمة أو تأخر الإدارات الحكومية في تطبيق هذه التشريعات إلى التأثير سلباً في أداء الصندوق وسعر الوحدات. ولا توجد حالياً ضرائب مفروضة على الصناديق الخاضعة لهيئة السوق المالية داخل المملكة العربية السعودية، وتحفظ السلطات الضريبية المحلية بالحق في تقدير ضريبة أو زكاة على جميع مالكي الوحدات أو على الصندوق. كذلك قد تشترط حكومة المملكة العربية السعودية توظيف نسبة معينة من المواطنين السعوديين في القطاع العقاري وقطاعات التجزئة بالمملكة. ومن غير الواضح في هذه المرحلة إلى أي مدى سوف يُطلب من الصندوق واستثماراته الالتزام بمثل هذه السياسات أو النسب التي تفوق النسب الحالية؛ وذلك لأن السعودية قد تتطلب توظيف موظفين إضافيين أو تقديم تدريب إضافي، وهذه التكاليف الأخرى قد تسبب في ارتفاع تكاليف التشغيل عما هو متوقع بالأساس، وهو ما سوف يتم اقتطاعه من صافي دخل الصندوق، وبالتالي سوف تنخفض الأرباح الصافية المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات.

المخاطر المتعلقة بالضريبة: ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر ضريبية متنوعة، بعضها ينطبق على الاستثمار في الصندوق نفسه والبعض الآخر ينطبق على ظروف معينة قد تكون ذات صلة بمستثمر معين. ويؤدي تكبد الصندوق لمثل هذه الضرائب إلى تخفيض المبالغ النقدية المتاحة لعمليات الصندوق فضلاً عن التوزيعات المحتملة لمالكي الوحدات. وسوف تؤدي الضرائب التي يتكبدتها مالكو الوحدات بالضرورة إلى تخفيض العوائد المرتبطة بالاستثمار في الصندوق وانخفاض في سعر الوحدات. ويجب على المستثمرين المحتملين التشاور مع مستشاريهم الضريبيين بشأن الضرائب المترتبة على الاستثمار في الوحدات وتملكها وبيعها. إن رسوم الإدارة وجميع الرسوم المستحقة إلى شركة الأهلي المالية لا تشمل ضريبة القيمة المضافة التي يتم تحميلها بشكل منفصل وفقاً للمواد المنصوص عليها في نظام ولائحة ضريبة القيمة المضافة. تجدر الإشارة أن الضرائب ضريبة القيمة المضافة عرضة للتغيير.

مخاطر الموافقات الحكومية والبلدية: قد لا ينجح الصندوق في تحقيق أهدافه الاستثمارية إذا رُفض إصدار أي اعتماد أو موافقة أو ترخيص من الجهات المعنية مثل البلديات والأمانات، أو تم منحها بشروط غير مقبولة. وفي مثل هذه الحالة، قد لا يستطيع الصندوق تحقيق العائد المتوقع من قبل مدير الصندوق أو مالكي الوحدات.

مخاطر التقاضي مع الغير: طبيعة أنشطة الصندوق قد تعرضه لأخطار الانخراط في نزاعات قضائية مع الغير. وسوف يتحمل الصندوق أتعاب الدفاع ضد مطالبات الغير ومبالغ التسويات أو الأحكام التي قد تصدر ضده، الأمر الذي من شأنه أن يقلل من أصول الصندوق والأموال النقدية المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات وبالتالي التأثير السلبي في أداء الصندوق وسعر الوحدات.

مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض: تحدد شروط وأحكام الصندوق الظروف التي يتحمل فيها مدير الصندوق ومستشاروه ومالكي وحدات الصندوق ومديروه ومسؤولوه وموظفوه ووكلاؤه والشركات التابعة له، وأعضاء مجلس إدارة الصندوق، المسؤولية تجاه الصندوق. ونتيجة لذلك، فإن حق مالكي الوحدات في التصرف في حالات معينة يكون محدوداً بالمقارنة مع الحالات التي لا تكون فيها مثل تلك الشروط المقيدة منصوصاً عليها. وبالإضافة إلى ذلك، فإن الشروط والأحكام تنص على أن الصندوق سوف يعوّض مدير الصندوق والمستشارين عن بعض المطالبات والخسائر والأضرار والمصاريف الناشئة عن تصرفاتهم نيابة عن الصندوق، وهذه الالتزامات بالتعويض من الممكن أن تؤثر بشكل سلبي في عوائد مالكي الوحدات وأداء الصندوق وسعر الوحدات.

مخاطر التوزيعات العينية: قد يضطر الصندوق إلى إجراء توزيعات عينية لعقارات أو لحصص أو أسهم في شركات أخرى، مثل الشركة ذات الغرض الخاص، في سياق حل أو تصفية الصندوق. وفي حالة التوزيع العيني، قد يستلم مالكو الوحدات حصص في شركة أو عقارات يُحتمل أن يصعب التصرف فيها وتسييلها، وقد ينشئ التوزيع العيني لأية أصول تكاليف وأعباء إدارية لم يكن المستثمرون ليتحملوها لو أن الصندوق أجرى التوزيعات نقداً. وقد تسبب التوزيعات العينية انخفاضاً كبيراً في أداء الصندوق.

البيانات المستقبلية: إن هذه الشروط والأحكام قد تحتوي على بيانات تتعلق بأحداث مستقبلية أو بالأداء المستقبلي للصندوق أو أصوله المستهدفة. وهذه البيانات تشير إلى مجرد توقعات فقط في حين أن الأحداث أو النتائج الفعلية قد تختلف على نحو جوهري. ويجب على المستثمرين عند تقويم هذه البيانات النظر على وجه التحديد في عدد من العوامل المختلفة، من بينها المخاطر الواردة في الفقرة. ذلك أن هذه العوامل من الممكن أن تجعل الأحداث أو النتائج الفعلية تختلف على نحو جوهري عن أي من البيانات المستقبلية. ولا يتحمل مدير الصندوق أي مسؤولية عن تحديث أي من البيانات المستقبلية بعد تاريخ هذه الشروط والأحكام من أجل مطابقة هذه البيانات مع النتائج الفعلية أو التغييرات في التوقعات.

مخاطر الشركات المشغلة أو الشركات المختصة بإدارة الأملاك: يستخدم الصندوق شركة أو شركات مختصة بتشغيل وإدارة الأصول العقارية على أساس حصري ويعتمد على خبراتهم لتشغيل وتأجير العقارات. و تعتمد عوائد العقارات المطورة بشكل كبير على قدرة المشغل أو مدير الأملاك على التأجير وتحصيل الإيجارات وإقامة علاقات جيدة مع المستأجرين. كما أن المشغل قد يقوم بالاستعانة بعدد من المتعهدين لغرض تقديم خدمات مثل الأمن والنظافة والصيانة والخدمات الأخرى. وعليه، فإن أي تقصير أو خلل في مستوى الخدمة المقدمة من المشغل أو من المتعهدين لأي سبب من الأسباب أو إخفاق المشغل في إدارة المتعهدين بالكفاءة المطلوبة سيكون من شأنه التأثير المباشر وبشكل سلبي في أداء الصندوق ووضعها المالي وبالتالي سعر الوحدات.

إن المخاطر المذكورة آنفاً ليست تفسيراً وافياً أو مستنفداً أو سرداً كاملاً لجميع عوامل المخاطر التي تنطوي عليها استثمارات الصندوق أو الاستثمار في وحدته. لذا ينصح بشدة أن يعمل المستثمرون المحتملون كافة على طلب مشورة مستقلة من مستشاريهم المختصين.

يقر مدير الصندوق أنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول وسيعمل مدير الصندوق والمدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق إلى خسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي تصرف غير متعمد يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤولية عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرف بحسن نية ووثقت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم مسبق بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتمدد.

7. الاشتراك

(أ) تاريخ بداية الاشتراك ونهايته

تم طرح وحدات الصندوق من خلال طرح عام وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، خلال فترة الطرح التي بدأت من 2017/12/06م واستمرت لمدة عشرة أيام عمل حتى 2017/12/19م (ويشار إلى هذه الفترة بـ "فترة الطرح"). وخلال فترة الطرح، يكون لكل وحدة سعر اشتراك يبلغ عشرة (10) ريالاً سعودية.

حجم الطرح الأولي

تم طرح مائة وسبعة وثلاثون مليون وخمسمائة ألف وحدة (137,500,000) بسعر اشتراك يبلغ عشرة (10) ريالاً سعودية لجمع رأس مال يبلغ ملياراً وثلاثمائة وخمسة وسبعين مليون (1,375,000,000) ريالاً سعودياً. والأولوية لقبول الاشتراكات في وحدات الصندوق حسب التسلسل التالي:

أولاً: اشتراك عيني من شركة الأندلس العقارية في أربعة وتسعين مليون وخمسمائة ألف (94,500,000) وحدة بمبلغ تسعمائة وخمسة وأربعين مليون (945,000,000) ريال سعودي.

ثانياً: اشتراك نقدي من مدير الصندوق في مليون وسبعمائة وخمسين ألف (1,750,000) وحدة بمبلغ سبعة عشر مليون وخمسمائة ألف (17,500,000) ريال سعودي.

ثالثاً: اشتراك نقدي من الجمهور في واحد وأربعين مليون ومائتي وخمسين ألف وحدة (41,250,000) بمبلغ أربعمائة واثنى عشر مليون وخمسمائة ألف (412,500,000) ريال سعودي.

(ب) معلومات ملاك العقار

نوع الاشتراك	عدد الوحدات	قيمة الوحدات بالريال	النسبة من قيمة الصندوق
عيني - شركة الأندلس العقارية	94,500,000	945,000,000	٪68.73
نقدي - الجمهور	41,250,000	412,500,000	٪30
نقدي - مدير الصندوق	1,750,000	17,500,000	٪1.27
المجموع	137,500,000	1,375,000,000	٪100

هناك فترة حظر تداول على شركة الأندلس العقارية في التعامل لعدد 67.5 مليون وحدة تمثل 50٪ من قيمة شراء الأصول الأولية، بموجب تعهد خطي قدمته شركة الأندلس العقارية لمدير الصندوق عند عملية الاستحواذ على الأصول الأولية، وتمتد فترة الحظر ثلاث سنوات من 8 يناير 2018م تاريخ إدراج وحدات الصندوق في تداول.

(ج) قيمة اشتراك مدير الصندوق في الصندوق خلال فترة الطرح

اشترك مدير الصندوق عند تأسيس الصندوق نقدياً في مليون وسعمائة وخمسين ألف (1,750,000) وحدة بمبلغ سبعة عشر مليون وخمسمائة ألف (17,500,000) ريال سعودي.

(د) يتعهد مدير الصندوق بالالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

(هـ) الحد الأدنى والحد الأعلى للاشتراك

خلال فترة الطرح، اشترك كل مستثمر من الجمهور في ألف (1,000) وحدة على الأقل بسعر اشتراك يبلغ عشرة (10) ريال سعودي للوحدة وبإجمالي مبلغ اشتراك لا يقل عن عشرة آلاف (10,000) ريال سعودي. ولغرض الالتزام بالحد الأدنى من عدد مالكي الوحدات من الجمهور الوارد في التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة وهو خمسون مستثمراً، كان الحد الأعلى لتقديم الاشتراكات النقدية لكل مستثمر من الجمهور هو أقل من 5٪ من إجمالي أصول الصندوق عند الطرح الأولي أو أقل من مبلغ 68.75 مليون ريال سعودي.

(و) كيفية التقدم بطلب للاشتراك

يتعين أن يكون مالك الوحدات عميلاً لدى البنك الأهلي السعودي ليتمكن من الاشتراك في الصندوق. يوقع العميل على نموذج الاشتراك الخاص بالشروط والأحكام عن طريق فرع البنك المستلم وهو البنك الأهلي السعودي، كما يمكنه إجراء ذلك من خلال القنوات البديلة عن طريق الموقع الإلكتروني www.alahlionline.com أو أجهزة الصرف الآلي الخاصة بالبنك الأهلي أو الهاتف (920001000) ، ليتم خصم مبلغ الاشتراك من حساب العميل بالإضافة إلى خصم رسوم الاشتراك.

(ز) طريقة الاشتراك في الصندوق

يتعين أن يكون مالك الوحدات عميلاً لدى البنك الأهلي السعودي ليتمكن من الاشتراك في الصندوق. يوقع العميل على نموذج الاشتراك الخاص بالشروط والأحكام عن طريق فرع البنك المستلم وهو البنك الأهلي السعودي، كما يمكنه إجراء ذلك من خلال القنوات البديلة عن طريق الموقع الإلكتروني www.alahlionline.com أو أجهزة الصرف الآلي الخاصة بالبنك الأهلي أو الهاتف (920001000) ، ليتم خصم مبلغ الاشتراك من حساب العميل بالإضافة إلى خصم رسوم الاشتراك. وعند الاشتراك عن طريق الفروع يجب على مالك الوحدات

الفرد إبراز إثبات شخصية سارية المفعول مثل بطاقة الهوية الوطنية (للسعوديين) أو الإقامة (للمقيمين)، وتجدر الإشارة أنه في حال لم يسبق لمالك الوحدات الاشتراك في اكتتاب عن طريق البنك المستلم مسبقاً أو عدم وجود حساب جاري نشط باسم مالك الوحدات لدى البنك المستلم فإن ذلك يستدعي ضرورة الحضور الشخصي لأحد فروع البنك المستلم لإتمام عملية الاشتراك. أما في حالة تقدم مالكي الوحدات ذوي الشخصية الاعتبارية (الشركات والمؤسسات) فيجب عليهم تسليم خطاباً مختوماً من الشركة بالإضافة إلى نسخة من السجل التجاري للشركة إلى جانب أي مستندات أخرى بحسب نوع الشركة أو المؤسسة إلى أحد فروع البنك المستلم، وقد يخضع الاشتراك في الصندوق لأي شروط أخرى أو مستندات إضافية ربما يطلبها البنك المستلم. وبعد الاشتراك، لن يحصل مالك الوحدات على شهادة ملكية للوحدات الاستثمارية، وإنما يتم قيد جميع الوحدات الاستثمارية في مركز الإيداع لدى تداول. ويجب أن يكون لدى المشترك محفظة استثمارية نشطة لدى شركة الأهلي المالية ليتمكن من تداول وحدات الصندوق ويجوز لمدير الصندوق منح تسهيلات لعملائه ذوي الملاحة المالية أو القدرة الائتمانية الملائمة وذلك وفقاً لتقديره المطلق. وبصرف النظر عن استلام نموذج طلب الاشتراك الموقع أو استيفاء أي متطلبات أخرى، فإن مدير الصندوق أو البنك المستلم يحتفظ بالحق المطلق في رفض أي اشتراك كلياً في حال (1) كون المشترك شخصاً محظوراً، و/أو (2) كون اشتراك مالك الوحدات يسبب مخالفة الصندوق و/أو مدير الصندوق و/أو البنك المستلم لأنظمة ولوائح البنك السعودي المركزي "ساما" و/ أو لنظام هيئة السوق المالية ولوائحها التنفيذية أو للأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية أو مخالفة شروط وأحكام الصندوق أو في حال كون اشتراك مالك الوحدات يسبب ضرراً لمالكي الوحدات الآخرين أو الصندوق. وفي حال رفض طلب الاشتراك، يرد مدير الصندوق لمالك الوحدات مبلغ الاشتراك ورسوم الاشتراك أو الرصيد المتبقي.

ح) طريقة اشتراك التابعين والقصر بالصندوق

وفي حال الاشتراك لأي من التابعين أو القصر يقوم الولي بإبراز الهوية الوطنية للقصر بين (15 سنة - 18 سنة أو سجل الأسرة في حالة القصر أقل من 15 سنة والتابعين بالإضافة إلى بطاقة الهوية الوطنية (للولي السعودي) أو الإقامة (للولي المقيم).

ط) آلية تخصيص الوحدات

يخطر مدير الصندوق، سواء مباشرة أو من خلال البنك المستلم، كل مالك وحدات في غضون 15 يوم عمل من تاريخ الإقبال بقبول طلب الاشتراك أو رفضه مع ذكر مبلغ الاشتراك المعتمد. وفي حال رفض مبلغ الاشتراك الخاص بمالك وحدات ما، يتم رد مبلغ الاشتراك ورسم الاشتراك ذات العلاقة لمالك الوحدات في غضون 15 يوم عمل بحد أقصى من تاريخ الإقبال.

يتم تخصيص الوحدات عقب تاريخ الإقبال وفقاً للآليات الآتية:

- يصدر مدير الصندوق أربع وتسعون مليون وخمسمائة ألف (94,500,000) وحدة لشركة الأندلس العقارية مقابل الاشتراك العيني المقدم من قبلها، إذ يتم قبول الاشتراك العيني وتخصيص وحدات مقابل ذلك.
- تكون أولوية الاشتراك والتخصيص في الصندوق بعد ذلك لمدير الصندوق من خلال تخصيص 1,750,000 وحدة من إجمالي الوحدات المطروحة مقابل اشتراكه النقدي بمبلغ 17,500,000 ريال سعودي.
- عند الانتهاء من التخصيص لشركة الأندلس العقارية ومدير الصندوق، يتم التعامل مع اشتراكات المستثمرين من الجمهور النقدية على النحو التالي:

○ إذا لم يتم جمع مبالغ الاشتراكات النقدية المستهدفة المطروحة على الجمهور التي تبلغ أربع مائة واثني عشر مليون وخمسمائة ألف (412,500,000) ريال سعودي، سيتم إلغاء الطرح، وسوف ترد جميع مبالغ الاشتراك ورسوم الاشتراك المستلمة للمستثمرين في غضون 10 أيام عمل من تاريخ إقبال الطرح.

○ إذا تم جمع ما يزيد عن المبلغ المطلوب جمعه والذي يبلغ أربع مائة واثني عشر مليون وخمسمائة ألف (412,500,000) ريال، سيتم قبول المبلغ المستهدف وتخصيص واحد وأربعين ألفاً ومائتين وخمسين ألف (41,250,000) وحدة حسب الخطوات التالية:

- إذا بلغ إجمالي عدد المتقدمين للاشتراك في الصندوق واحد وأربعين ألفاً ومائتين وخمسين (41,250) مالك وحدات، يتم تخصيص ألف (1,000) وحدة لكل مالك وحدات.

- إذا بلغ إجمالي عدد المتقدمين للاشتراك في الصندوق أقل من واحد وأربعين ألفاً ومائتين وخمسين (41,250) مالك وحدات، يتم تخصيص ألف (1,000) وحدة لكل مالك وحدات، ويتم تخصيص أي وحدات إضافية إن وجدت على أساس تناسبي مع قيمة الاشتراك.
- إذا زاد إجمالي عدد المتقدمين للاشتراك في الصندوق على واحد وأربعين ألفاً ومائتين وخمسين (41,250) مالك وحدات، يتم تخصيص الوحدات بالتساوي على مالكي الوحدات، وبالتالي لا يضمن مدير الصندوق تخصيص الحد الأدنى للاشتراك لكل مالك وحدات والبالغ ألف وحدة.
- إذا تم جمع ما يعادل المبلغ المطلوب جمعه والذي يبلغ أربع مائة واثني عشر مليون وخمسمائة ألف (412,500,000) ريال، يتم قبول المبلغ المستهدف وتخصيص واحد وأربعين مليون ومائتين وخمسين ألف (41,250,000) وحدة لمالكي الوحدات بحسب اشتراكاتهم.

عدد المشتركين (41,250)			المبلغ المستهدف 412,500,000
أكثر	يساوي	أقل	
-	-	إلغاء الطرح ورد المبالغ	أقل
تخصيص الوحدات بالتساوي على مالكي الوحدات (أقل من 1000 وحدة)	تخصيص 1,000 وحدة لكل مالك وحدات	التخصيص لكل مالك وحدات بحسب اشتراكه	يساوي
تخصيص الوحدات بالتساوي على مالكي الوحدات (أقل من 1000 وحدة)	تخصيص 1,000 وحدة لكل مالك وحدات	تخصيص 1,000 وحدة لكل مالك وحدات، وتخصيص الفائض على أساس تناسبي من قيمة الاشتراك	أكثر

اشترك في الصندوق خلال فترة الطرح الأولي 24,989 مالك وحدات، وتم تغطية الاشتراك بنسبة 157٪. حصل كل مشترك على الحد الأدنى من الوحدات، وتم تخصيص الفائض بما نسبته 40٪ لكل مالك وحدات اشترك في الصندوق.

ي) آلية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

- تكون آلية زيادة رأس مال الصندوق، إذا قرر مدير الصندوق ذلك، عن طريق الوسائل التالية منفردة أو مجتمعة:
- إصدار حقوق أولوية قابلة للتداول بحسب ما هو مطبق على الشركات المدرجة وفقاً للضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة تنفيذاً لنظام الشركات بالقدر الذي لا يتعارض مع طبيعة صندوق الاستثمار العقاري المتداول أو كليهما.
 - قبول المساهمات العينية من خلال إصدار وحدات جديدة، وتكون هذه الزيادة بدون إصدار حقوق أولوية لمالكي الوحدات.

ك) المدد الزمنية المتوقعة من تاريخ بداية طرح الوحدات حتى بدء تداول الوحدات

- تم تسجيل الوحدات وإدراجها في تداول في 8 يناير 2018م، بعد الاستحواذ على الأصول، وبعد استيفاء الشروط التالية:
- تحقيق الحد الأدنى من الاشتراكات النقدية المطروحة على الجمهور بمبلغ 412,500,000 ريال سعودي؛ و
 - لم يقل عدد مالكي الوحدات من الجمهور عن خمسين (50) مالك وحدات وأن يمتلكوا 30٪ على الأقل من إجمالي وحدات الصندوق؛
 - الوفاء بأي شروط تنظيمية أخرى تحددها هيئة السوق المالية لهذا الغرض.

ل) حساب الصندوق

يقوم مدير الصندوق بفتح حساباً مصرفياً منفصلاً (أو أكثر) في بنك محلي أو أكثر باسم الصندوق و/أو الشركة ذات الغرض الخاص التي صندوق الأهلي ريت (1)

يقوم بإنشائها أمين الحفظ ويتم إيداع جميع عائدات الاشتراك من مالكي الوحدات وإيرادات الصندوق في هذا الحساب أو الحسابات، وسوف يتم سحب المستحقات والنفقات المستحقة فيما يتعلق بتشغيل الصندوق وإدارته من هذه الحسابات.

(م) إلغاء الطرح واسترداد الأموال

- مالم تقرر هيئة السوق المالية خلاف ذلك، يجوز إلغاء الطرح ورد جميع مبالغ الاشتراك المستلمة لمالكي الوحدات في الحالات الآتية:
- العجز عن الوفاء بالحد الأدنى للاشتراكات النقدية التي تبلغ أربع مائة واثني عشرة مليون وخمسمائة ألف (412,500,000) ريال سعودي، أو
 - بلغ عدد مالكي الوحدات من الجمهور أقل من خمسين (50) مالك وحدة؛ أو
 - بلغت ملكية مالكي الوحدات من الجمهور أقل من 30% من إجمالي وحدات الصندوق؛ أو
 - عدم القدرة على نقل ملكية العقار؛ أو
 - لم تعتمد هيئة السوق المالية إدراج الوحدات لأي سبب.
- وفي حال إلغاء الطرح، سوف يتم رد جميع مبالغ الاشتراك ورسوم الاشتراك المستلمة لمالكي الوحدات في غضون عشرة (10) أيام عمل من تاريخ الإلغاء.
- يتخذ مدير الصندوق جميع الإجراءات التي قد تكون ضرورية لتضمن في كل الأوقات:

أن يضم الصندوق عدداً من مالكي الوحدات لا يقل عن خمسين (50) مستثمر، وأن يكون 30% على الأقل من مالكي الوحدات من الجمهور. ويُعد مدير الصندوق مفوضاً لاتخاذ جميع الإجراءات الضرورية لضمان الالتزام بالمتطلبات السابقين، ما دام كانا مطلوبين من جانب هيئة السوق المالية. على الرغم مما تقدم، يتم طرح ما نسبته 68.73% من وحدات الصندوق على شركة الأندلس العقارية التي ستقوم بالاستثمار في الصندوق عن طريق المساهمة العينية.

ويقر مدير الصندوق أنه لن يتم إدراج الصندوق إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لصالح الصندوق، وفي حال عدم إكمال ذلك خلال 90 يوم عمل من إقفال فترة الطرح، سيتم إرجاع كامل مبالغ الاشتراك لمالكي الوحدات في غضون عشرة (10) أيام عمل بحد أقصى.

8. تداول وحدات الصندوق

(أ) طريقة تداول وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في السوق المالية السعودية

قبل الإدراج وخلال فترة الطرح الأولي، يمكن لمالكي الوحدات الاشتراك فقط في وحدات الصندوق خلال أي يوم عمل في المملكة خلال فترة الطرح الأولي.

يمكن تداول وحدات الصندوق، بعد إدراجها، في أيام العمل التي تعمل فيها شركة السوق المالية السعودية (تداول) بنفس طريقة تداول وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في السوق خلال ساعات التداول العادية، وذلك من خلال أي شخص مرخص له من قبل الهيئة لتقديم خدمات التعامل، ويخضع تداول وحدات الصندوق لأسعار التعامل أو الوساطة السائدة. ويعد شراء مالك الوحدات لأي وحدة من السوق إقراراً منه باطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله لها.

(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، في أي من الحالات التالية:
- إذا رأت ذلك ضرورياً لحماية مالكي الوحدات أو للمحافظة على سوق منتظم.
 - إذا أخفق مدير الصندوق أو أمين الحفظ إخفاقاً تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.
 - إذا لم تستوف متطلبات السيولة المذكورة في التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
 - إذا رأت أن مستوى عمليات الصندوق أو أصوله لا تسوغ التداول المستمر لوحدات الصندوق في السوق.

- طلب مدير الصندوق من الهيئة كتابياً تعليق تداول وحدات الصندوق مؤقتاً أو إلغاء إدراجها، وللهيئة قبول الطلب أو رفضه أو قبوله بشروط وقيود، حسبما تراه مناسباً.

9. سياسة توزيع الأرباح

- يستهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية بشكل نصف سنوي على المستثمرين وذلك في نهاية كل من شهر مارس وشهر سبتمبر من كل سنة تقويمية. على ألا تقل التوزيعات عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية. وذلك باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية الأساسية والتي يتم إعادة استثمارها في أصول استثمارية أخرى بما يخدم مصالح مالكي الوحدات، والأرباح الرأسمالية غير المحققة والتي قد تنتج من ارتفاع قيمة العقارات.
- يُعاد استثمار الأرباح الرأسمالية (إن وجدت) الناتجة عن بيع الأصول العقارية واستثمارات صفقات وصناديق أسواق النقد في أصول إضافية. وفي حال عدم وجود فرص استثمار جديدة خلال ستة أشهر من تاريخ استلام مبلغ بيع الأصول، سيوزع مدير الصندوق تلك المبالغ مع أقرب توزيع للأرباح.
- أول توزيع للأرباح على مالكي الوحدات كان بحسب القوائم المالية الأولية للفترة المنتهية في يونيو 2018م.

10. إنهاء الصندوق وتصفيته

(أ) الحالات التي تؤدي إلى انتهاء الصندوق

- ينقضي الصندوق في أي من الحالات التالية (ويشار إلى كل منها بـ"حالة إنهاء"):
- انقضاء مدة الصندوق المحددة في هذه الشروط والأحكام.
- التصرف بكافة أصوله وتوزيع جميع العائدات من هذه التصرفات لمالكي الوحدات.
- تغيير للأنظمة أو اللوائح أو المتطلبات النظامية الأخرى أو تغييرات جوهرية لظروف السوق في المملكة العربية السعودية واعتبار مدير الصندوق ذلك سبباً مبرراً لإنهاء الصندوق.
- إذا كان المطلوب إنهاء صندوق وفقاً لقرار أو طلب من هيئة السوق المالية أو بموجب لوائحها التنفيذية.

(ب) الإجراءات المتبعة لإنهاء وتصفية الصندوق والخطة الزمنية للتصفية

- يتم إخطار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية في غضون 30 يوم عمل من تاريخ وقوع حالة الإنهاء.
- إذا تقرر إنهاء الصندوق لسبب ليس ضمن حالات الإنهاء المشار إليها أعلاه، فيجب الحصول على موافقة من مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.
- وفي حالة إنهاء الصندوق، يتم تقديم إشعار خطي لهيئة السوق المالية إذا تطلب الأمر ذلك، ثم يعلن مدير الصندوق على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني لتداول عن انتهاء مدة الصندوق وتصفيته، ويقوم مدير الصندوق بالطلب من تداول بإلغاء إدراج الوحدات وأن يطلب من الهيئة بإلغاء الصندوق، وإعلان جدول زمني للتصفية، ثم البدء بإجراءات تصفية الصندوق. ويحق لمدير الصندوق أن يكون المصفي لإجراء عمل إنهاء الصندوق مع توزيع أصوله على مالكي الوحدات، ويجوز لمدير الصندوق تعيين مصف آخر. ويجوز توزيع أصول الصندوق على مالكي الوحدات عينياً في حال استحالة التصرف في أصول الصندوق أو إذا رأى مدير الصندوق أن هذا الأمر يصب في مصلحة مالكي الوحدات.

11. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

الرسوم والأتعاب الخاصة بالصندوق

طريقة الحساب	طريقة التحصيل	أساس الاحتساب	المبلغ / النسبة	نوع الأتعاب والرسوم / المصاريف
تحسب من إجمالي مبلغ الاشتراك، وتدفع مقدما عند الاشتراك في الصندوق ولمرة واحدة	من مبلغ الاشتراك خلال فترة الطرح الأولي	إجمالي مبلغ الاشتراك النقدي	2%	رسوم الاشتراك
تخصم بشكل نصف سنوي	من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم مصاريف الصندوق	عدد أيام السنة الفعلي	1%	أتعاب الإدارة السنوية
عند إغلاق عملية الاستحواذ أو البيع	من إجمالي قيمة الأصل الذي سيتم الاستحواذ عليه أو بيعه، ولا تتضمن رسوم الوساطة (السعي)	سعر شراء أو بيع الأصول العقارية	1.15%	رسوم الصفقات (الاستحواذ أو بيع الأصول العقارية)
تحسب وتخصم بشكل نصف سنوي	من إجمالي قيمة أصول الصندوق	التكلفة الفعلية	0.5%	تكاليف التعاملات
عند الاستحواذ	من إجمالي قيمة أصول الصندوق	قيمة شراء الأصول العقارية	2.5%	رسوم الوساطة (السعي)
حسب شروط الجهة الممولة	من إجمالي قيمة أصول الصندوق	مبلغ التمويل	حسب أسعار التمويل السائدة	تكاليف التمويل الإسلامي
حسب العقد بين مدير الصندوق والمطور	من إجمالي قيمة أصول الصندوق	حسب العقد	يتم التفاوض عليها مع المطور	أتعاب التطوير (لا يوجد حالياً)

رسوم الخدمات الإدارية والمصاريف التشغيلية، ولن تتجاوز 1٪ سنويا بحد أقصى من إجمالي قيمة أصول الصندوق وتشمل:				
نوع الأتعاب والرسوم / المصاريف	المبلغ / النسبة	أساس الاحتساب	طريقة التحصيل	طريقة الحساب
رسوم تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص	60 ألف ريال	ثابتة	من إجمالي قيمة أصول الصندوق	تدفع في السنة الأولى من تأسيس الصندوق
رسوم الإدراج الأولي السنوية (تدفع لتداول)	50 ألف ريال	ثابتة	من إجمالي قيمة أصول الصندوق	مرة واحدة، قبل إدراج وحدات الصندوق
رسوم مركز الإيداع	50 ألف ريال بالإضافة إلى ريالين لكل مالك وحدة بحد أقصى 500 ألف ريال	عدد مالكي الوحدات	من إجمالي قيمة أصول الصندوق	مرة واحدة، قبل إدراج وتداول وحدات الصندوق
رسوم الحفظ السنوية	0.025٪	أصول الصندوق لدى أمين الحفظ، حسب آخر تقويم	من إجمالي قيمة أصول الصندوق لدى أمين الحفظ	تخصم ربع سنوياً
أتعاب المحاسب القانوني السنوية	250 ألف ريال	ثابتة	من إجمالي قيمة أصول الصندوق	تخصم نصف سنوياً
الرسوم السنوية للرقابة والاستشارات الشرعية	24 ألف ريال	ثابتة	من إجمالي قيمة أصول الصندوق	تخصم بشكل نصف سنوي
أتعاب سنوية لكافة أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين	100 ألف ريال	ثابتة	من إجمالي قيمة أصول الصندوق	تخصم بشكل نصف سنوي
الرسوم السنوية لاستمرار الإدراج (تدفع لتداول)	0.03٪ بحد أدنى: 50 ألف ريال بحد أقصى: 300 ألف ريال	القيمة السوقية لوحدات الصندوق	من إجمالي قيمة أصول الصندوق	تخصم بشكل نصف سنوي أو حسب تعليمات تداول
الرسوم السنوية لإدارة سجل مالكي الوحدات	400 ألف ريال	ثابتة، وتتغير حسب حجم الصندوق	من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وتتغير حسب قيمة أصول الصندوق	تخصم نصف سنوي أو حسب تعليمات تداول
رسوم الزكاة	2.5٪	الوعاء الزكوي أو صافي الربح المعدل أيهما أعلى	جميع الموجودات الزكوية ناقصاً منها الالتزامات التي مولتها أو صافي الربح المعدل أيهما أعلى	تخصم بشكل سنوي
أتعاب الوكالة السنوية*	500 ألف ريال	ثابتة	من إجمالي قيمة أصول الصندوق	تخصم بشكل نصف سنوي
رسوم التقييم السنوية لكل مئتمن لكل عملية تقييم للعقار واحد	25 ألف ريال	ثابتة	من إجمالي قيمة أصول الصندوق	تخصم بشكل نصف سنوي

* تدفع أتعاب الوكالة الخاصة بشركة الأندلس العقارية التي تتعلق بالاتفاقية العامة للتنازل بحسب ما ورد في الفقرة الفرعية (ج) من الفقرة السادسة من

هذه الشروط والأحكام.

رسوم الوساطة (السعي):

يحد أقصى 2.5٪ من قيمة الأصول العقارية تدفع عادة للبائع أو المسوق أو الوسيط ولن يدفع الصندوق أي رسوم وساطة عند الاستحواذ على الأصول الأولية (المركز التجاري والفندق) قبل إطلاق الصندوق أو أي أصول أخرى بعد إطلاق الصندوق.

رسوم الخدمات الإدارية والمصاريف التشغيلية

تشمل المبالغ الفعلية لكافة التكاليف والنفقات والمصاريف المرتبطة بالأنشطة المتعلقة بتشغيل الصندوق، بما في ذلك أتعاب ونفقات ورسوم المحامين محاسب القانوني والرسوم السنوية للرقابة والاستشارات الشرعية وغيرهم من المستشارين المهنيين، بمن فيهم المستشارين الذين يستعين بهم مدير الصندوق بخصوص أعمال الصندوق لتقديم خدمات متخصصة للصندوق ولا يتوقع في حدود المعقول تقديمها من قبل مدير الصندوق، وتشمل: الرسوم المذكورة أي مصاريف نثرية أخرى يتكبدها الغير (طرف ثالث) بخصوص المعاملات الخاصة بالصندوق وأي نفقات استثنائية يتكبدها الصندوق بالإضافة لتكاليف التأمين والرسوم والنفقات الحكومية أو البلدية والتنظيمية الأخرى. ويتحمل الصندوق جميع تكاليف ومصاريف الشركات ذات الأغراض الخاصة ذات العلاقة، ولن تتجاوز نسبة المصاريف الأخرى مضافا إليها رسوم الخدمات الإدارية والمصاريف التشغيلية أكثر من 1٪ سنويا بحد أقصى من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وسيتم خصم الرسوم والمصاريف الفعلية فقط.

أتعاب إدارة العقار أو إدارة الأملاك

تدفع أتعاب إدارة العقار من عوائد الأصول بشكل مباشر بحسب ما ورد في الفقرة الفرعية (ج) من الفقرة السادسة من هذه الشروط والأحكام. ويتم التفاوض حول أي أتعاب إدارة عقار أو إدارة الأملاك تدفع من الصندوق لأي مدير عقار يعينه مدير الصندوق في المستقبل على أساس تجاري بحت ومستقل.

تكاليف التعاملات

سوف يدفع الصندوق لمدير الصندوق جميع تكاليف التعاملات الخاصة بالاستحواذ على أو شراء الأصول العقارية، وتشمل تكلفة ما يتعلق بالاستحواذ على أو شراء أي أصل وما يتعلق به من دراسات جدوى ورسوم الوساطة وتكاليف للاستشارات القانونية وإعداد نفي الجهالة والتكاليف الاستشارية والقانونية والتأمين ورسوم والمصاريف الإضافية لتأسيس شركات ذات غرض خاص لتملك أصول أخرى للصندوق. ولن تتجاوز تكاليف التعاملات 0.5٪ سنويا من إجمالي قيمة أصول الصندوق.

ضريبة القيمة المضافة

إن الرسوم المذكورة والعمولات والمصروفات المستحقة للأهلي المالية أو الأطراف الأخرى لا تشمل ضريبة القيمة المضافة، وسيتم تحميل الضريبة بشكل منفصل وفقا للأسعار المنصوص عليها في نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية. يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جداول الرسوم والأتعاب المذكورة في فقرة (9) من هذه الشروط والأحكام وسيتحمل مدير الصندوق أي رسوم لم يتم الإفصاح عنها في هذه الفقرة.

12. التأمين على الأصول العقارية التابعة للصندوق

فيما يلي وصف للأصول التي تم التأمين عليها مع مدى تغطية التأمين

الأصل	مدى تغطية التأمين	تكاليف التأمين بالريال للعام 2021م
الأندلس مول	- تأمين شامل على الممتلكات - المسؤولية العامة تجاه الغير - أعمال الشغب	515,840.48
فندق الأندلس مول	- تأمين شامل على الممتلكات - أعمال الشغب	126,859.21
برج سلامة	- تأمين شامل على الممتلكات - المسؤولية العامة تجاه الغير - أعمال الشغب	171,740.30
مركز كيوبيك	- تأمين شامل على الممتلكات - المسؤولية العامة تجاه الغير - أعمال الشغب	193,024.70

(أ) آلية تسجيل أصول الصندوق

تسجل الأصول العقارية التي يملكها الصندوق باسم شركة ذات غرض خاص يؤسسها أمين الحفظ أو منشأة ذات أغراض خاصة يؤسسها مدير الصندوق، يتولى إدارتها مدير الصندوق. وتسجل أصول الصندوق الأخرى باسم صندوق الأهلي ريت (1).

(ب) تقويم الأصول

1- أسماء المقيمين المعتمدين لأصول الصندوق

فاليو سترات

نايت فرانك

2- كيفية تقييم كل أصل يملكه الصندوق: يتم تقويم أصول الصندوق العقارية مرتان في السنة من قبل مئمنان -على الأقل- مرخصان ومستقلان معتمدان من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وذلك لتحديد قيمة الأصول. ويحسب السعر الاسترشادي للوحدة وفقاً للتالي: إجمالي أصول الصندوق ناقصاً إجمالي الخصوم ويشمل ذلك جميع الرسوم والمصاريف والالتزامات المالية المستحقة ثم قسمة الناتج على إجمالي عدد وحدات الصندوق كما هو في تاريخ التقويم. كذلك يتم تامين أي أوراق مالية يملكها الصندوق وفقاً لقيمتها الحالية في السوق إذ سيتم تقويم وحدات صناديق أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية المستثمر بها بحسب آخر إعلان عن أسعار الوحدات لهذه الصناديق كما هو في تاريخ التقويم. وعلاوة على ذلك، سوف يتم تقويم عمليات المراجعات المباشرة المتوافقة مع الضوابط الشرعية التي يتعامل بها الصندوق بالرصيد المستحق حتى تاريخ التقويم. تجدر الإشارة إلى أنه في حال وجود اختلاف جوهري بين التقييمات المقدمة من قبل المقيمين المستقلين، ويمثل الاختلاف الجوهري أي اختلاف يشكل 10% أو أكثر بين التقييمين وذلك وفقاً للمعادلة الآتية: [(التقييم الأعلى / التقييم الأدنى) - 1]، سيقوم مدير الصندوق بتعيين مقيم ثالث والأخذ بمتوسط التقييمات الثلاثة لأصول الصندوق.

3- قيمة التقييم لكل أصل مراد الاستثمار فيه

الوصف	كوليرز Colliers	نايت فرانك Knight Frank
الأندلس مول	تاريخ التقييم: 2 أكتوبر 2017م 1,144,000,000	تاريخ التقييم: 15 أكتوبر 2017م 1,150,558,000
فندق الأندلس مول	180,000,000	201,000,000
قيمة الأصول الأولية حسب المثلثين	فاليو سترات ValuStrat	نايت فرانك Knight Frank
الأصول التي استحوذ عليها الصندوق بعد إطلاقه	1,324,000,000	1,351,558,000
الوصف	فاليو سترات ValuStrat	نايت فرانك Knight Frank
برج سلامة	تاريخ التقييم: 5 أغسطس 2019م 264,000,000	تاريخ التقييم: 28 مايو 2019م 253,800,000
كيوبك بلازا	تاريخ التقييم: 17 يونيو 2020م 244,000,000	تاريخ التقييم: 8 يونيو 2020م 252,270,000
الأرض المجاورة للأندلس مول	كوليرز Colliers	نايت فرانك Knight Frank
	40,600,000	49,550,000
	تاريخ التقييم: 1 نوفمبر 2020م	تاريخ التقييم: 20 أكتوبر 2020م
	باركود Barcode	42,011,457
		تاريخ التقييم: 08 نوفمبر 2020م

4- عدد مرات التقييم وتوقيته

يتم تقييم أصول الصندوق مرة واحدة على الأقل كل ستة أشهر ميلادية في شهر يونيو وشهر ديسمبر. ويجوز لمدير الصندوق بعد موافقة الهيئة تأجيل موعد تقييم أصول الصندوق وفقا للمادة الثانية والعشرين من لائحة صناديق الاستثمار العقاري "تقويم أصول الصندوق وحساب سعر الوحدة".

ج) كيفية الإعلان عن تقييم الأصول

يتم الإعلان عن السعر الاسترشادي للوحدة خلال ثلاثين (30) يوم عمل من يوم استلام بيانات التقييم من المثلثين في الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق.

(د) تفاصيل تقييم أصول الصندوق قبل الاستحواذ (بالريال السعودي):

الجدول التالي يبين متوسط تقييم الأصول الأولية وسعر شرائها:

المبلغ بالريال	الوصف
1,147,279,000	متوسط تقييم الأندلس مول
190,500,000	متوسط تقييم فندق الأندلس مول
1,337,779,000	متوسط تقييم الأصول الأولية
1,150,000,000	سعر شراء الأندلس مول
200,000,000	سعر شراء فندق الأندلس مول
1,350,000,000	سعر شراء الأصول الأولية

متوسط تقييم الأصول التي استحوذ عليها الصندوق بعد إطلاقه وسعر شرائها:

المبلغ بالريال	الوصف
258,900,000	متوسط تقييم برج سلامة
248,135,000	متوسط تقييم مركز كيوبك
44,053,819	متوسط تقييم الأرض المجاورة للأندلس مول
255,000,000	سعر شراء برج سلامة
250,000,000	سعر شراء مركز كيوبك
43,510,500	سعر شراء الأرض المجاورة للأندلس مول

الجدول التالي يبين الفروقات بين متوسط تقييم الأصول وسعر شرائها:

نسبة الفرق	الوصف
٪0.24	نسبة الفرق بين سعر شراء ومتوسط تقييم الأندلس مول
٪5	نسبة الفرق بين سعر شراء ومتوسط تقييم فندق الأندلس مول

نسبة الفرق بين سعر شراء الأصول الأولية ومتوسط تقييم الأصول الأولية	0.91%
نسبة الفرق بين سعر شراء ومتوسط تقييم برج سلامة	-1.52%
نسبة الفرق بين سعر شراء ومتوسط تقييم مركز كيويك	0.75%
نسبة الفرق بين سعر شراء ومتوسط تقييم الأرض المجاورة للأندلس مول	-1.23%

14. مجلس إدارة الصندوق

يشرف على الصندوق مجلس إدارة يعينه مدير الصندوق بعد موافقة الهيئة، ويكون ثلث أعضاء مجلس الإدارة على الأقل مستقلين، وفي جميع الأحوال يجب ألا يقل عدد الأعضاء المستقلين عن اثنين.

يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يتم إخضاعهم لأي دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مخلة بالشرف أو تنطوي على الغش ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخل بالتزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاء بمجلس إدارة الصندوق.

(أ) أعضاء مجلس الإدارة ونبذة عن سيرهم الذاتية

يتألف مجلس إدارة الصندوق من الستة أعضاء التالية أسمائهم، ويكون ثلث أعضاء مجلس الإدارة على الأقل مستقلين، ويقر مدير الصندوق بأن العضوين المستقلين، مطابقان لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وكذلك سينطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق طيلة عمر الصندوق.

عبد الرحمن بن محمد الراشد - عضو مستقل ورئيس مجلس إدارة الصندوق

يمتلك الأستاذ عبد الرحمن خبرة طويلة في الأسواق المالية وتنظيمها وهو من القيادات المشاركة في تأسيس هيئة السوق المالية وتضمن ذلك الإشراف على مراجعة استراتيجية الهيئة وإعادة هيكلتها. عمل مديراً لإدارة الرقابة على الأسهم في مؤسسة النقد والتي كانت نواة إنشاء هيئة السوق المالية، تدرج خلالها في عدد من المناصب حتى تعيينه نائباً لرئيس مجلس هيئة السوق المالية من 2009م حتى 2016م. الأستاذ عبد الرحمن عضو في مجالس الإدارة لعدد من الشركات واللجان في مجال التطوير العقاري والاستثمار منها رئيس مجلس إدارة تداول العقارية، ونائب رئيس مجلس إدارة شركة أم القرى، وعضو مجلس إدارة شركة عقالات العقارية وعضو اللجنة التأسيسية لهيئة العقار. بالإضافة إلى عمله كمستشار غير متفرغ لوزارة الإسكان. حصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الملك سعود.

محمد بن عمر العبيدي - عضو مستقل

مؤسس مكتب العبيدي محاسبون ومراجعون قانونيون، يمتلك خبرة أكثر من 14 عام في السوق المالية والمحاسبة والمراجعة وإدارة المخاطر. سبق له العمل في بعض بيوت الخبرة العالمية مثل شركة كوي بي إم جي (KPMG)، وارنست آند يونغ (Ernst & Young)، والبنك الدولي، وهيئة السوق المالية السعودية. حصل على ماجستير إدارة أعمال من جامعة مدينة أوكلاهوما، وشهادة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود وزمالة المحاسبون القانونيون الأمريكية (CPA)، وزمالة الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيون (SOCPA)، وهو مقيم منشآت معتمد

لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

محمد بن جعفر السقاف – عضو غير مستقل

يشغل حالياً منصب رئيس إدارة الثروات في شركة الأهلي المالية. انضم إلى شركة الأهلي المالية منذ تأسيسها في عام 2007م، عمل في البنك الأهلي السعودي في عدة إدارات منها إدارة الاستثمار وإدارة الفروع. لديه أكثر من 24 عاما من الخبرة في القطاع المالي. وهو حاصل على شهادة دبلوم التخطيط المالي الشخصي وإدارة الثروات من المعهد المصرفي من دلهاسي، كندا.

فراس بن عبدالرزاق حوحو – عضو غير مستقل

يشغل الأستاذ فراس بن عبدالرزاق حوحو منصب رئيس قسم الشؤون القانونية والحكومة بشركة الأهلي المالية وأمين مجلس إدارة الشركة، حيث التحق بقسم الشؤون القانونية بشركة الأهلي المالية في مارس 2015 م إلى جانب دوره كأمين لمجلس الإدارة. تغطي خبرة الأستاذ فراس مجموعة واسعة من المهام مثل الصفقات المتعلقة بالأسهم (ECM) وصفقات الإقراض (DCM) في السوق المالية، ومتابعة الدعاوى القضائية التي تخص الشركة. كما تمتد خبرته إلى العمل في صفقات الاندماج والاستحواذ والصناديق الاستثمارية محليا ودوليا حيث عمل على المفاوضات وإعداد ومراجعة الاتفاقيات والوثائق ذات العلاقة بعدد من الصفقات في السوق المالية السعودية وعدد من الدول الأجنبية. قبل انضمامه إلى الأهلي المالية، عمل الأستاذ فراس في الإدارة القانونية بهيئة السوق المالية حيث شارك في صياغة العديد من لوائح السوق المالية وقدم المشورة بخصوص العديد من المسائل المتعلقة بسياسات السوق. يحمل الأستاذ فراس شهادة ماجستير في القانون من جامعة جورجنتاون في تخصص الأوراق المالية والتشريعات المالية وشهادة في القانون من جامعة الملك عبد العزيز. كما عُين في يوليو 2021 م في المجلس الاستشاري لشؤون الشرق الأوسط وشمال أفريقيا في كلية القانون بجامعة جورجنتاون. ويكمل حاليا برنامج الإدارة العامة التنفيذي من جامعة هارفرد.

أحمد بن عبد الرحمن الموسى – عضو غير مستقل

المدير التشغيلي وعضو مجلس الإدارة في شركة عبد الرحمن الموسى وأولاده منذ تأسيسها. كما أنه عضو مجلس إدارة في كل من شركة عبد الرحمن عبد الله الموسى القابضة منذ تأسيسها، وشركة تنمية العقار والسياحة، وشركة أسواق الجزيرة. يحمل درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من كلية لندن للعلوم الاقتصادية والسياسية.

هدال بن سعد العتيبي – عضو غير مستقل

الرئيس التنفيذي وعضو مجلس إدارة "شركة الأندلس العقارية" منذ سبتمبر 2017م. كما أنه عضو في مجلس إدارة كل من شركة صروح المراكز، وشركة منافع الأندلس، وشركة الحياة العقارية، وشركة مستشفى غرب جدة منذ 2017م، وشركة الأسواق المتطورة. خلال مسيرته في شركة الأندلس العقارية شغل عدة مناصب قيادية، حيث شغل منصب مدير تسويق بين 2008م و2013م، ومدير عام التسويق وتطوير الأعمال بين 2013م و2016م، ورئيس تنفيذي لتطوير الأعمال بين 2016م و2017م. حاصل على الماجستير في إدارة الأعمال تخصص مالية عام 2015 من جامعة الملك سعود، ودبلوم في التسويق عام 2012م من جامعة ليستر في المملكة المتحدة، وبكالوريوس في التسويق عام 2003م من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن.

ب) مجموع المكافآت المتوقع دفعها لأعضاء مجلس الإدارة

يحصل جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين على مبلغ ثابت يبلغ 100 ألف ريال سعودي سنويا منها 60 ألف ريال لرئيس مجلس إدارة الصندوق و40 ألف ريال للعضو المستقل الآخر. ولن يحصل عضو المجلس غير المستقل على أي مقابل مادي من الصندوق مقابل عضويته في مجلس الإدارة.

ج) طبيعة الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق

- يوفر مدير الصندوق جميع المعلومات اللازمة عن شؤون الصندوق لجميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق من أجل تمكينهم من القيام بواجباتهم. وتشمل مسؤوليات مجلس إدارة الصندوق، على الآتي:
- التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقّ مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه، وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
 - الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر، الموافقة على عقود التطوير، وعقد الحفظ، وعقد التسويق والتأمين وشراء العقارات.
 - الموافقة على شروط الصندوق وأحكامه وأي تعديل عليها.
 - اتخاذ قرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح يفصح عنه مدير الصندوق.

- الموافقة على تعيين المحاسب القانوني للصندوق الذي يرشحه مدير الصندوق.
- الاجتماع ما لا يقل عن (مرتين) سنويا مع مسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق والتبليغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديه؛ للتأكد من التزام مدير الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة المتبعة.
- التأكد من التزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لمالكي الوحدات وغيرهم من أصحاب المصالح.
- العمل بأمانة لمصلحة الصندوق ومالكي الوحدات فيه، وتتضمن مسؤولية أمانة عضو مجلس إدارة الصندوق تجاه مالكي الوحدات واجب الإخلاص والاهتمام وبذل الحرص المعقول.
- الموافقة على خطط المشاريع المتعلقة بالصندوق، إن وجدت، وجداوله الزمنية.
- مراجعة التقارير الدورية عن المشاريع، إن وجدت، لمراقبة سير العمل مقارنةً بخطط المشاريع وجداوله الزمنية المتفق عليها.

(د) الصناديق الأخرى التي يشرف عليها أعضاء مجلس إدارة الصندوق

اسم عضو مجلس الإدارة	الصناديق الأخرى التي يشرف عليها
عبد الرحمن الراشد أحمد الموسى هذال بن سعد العتيبي	لا يوجد
محمد السقاف محمد العبيدي	صندوق الأهلي الخليجي للنمو والدخل صندوق الأهلي المرن للأسهم السعودية صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني صندوق الأهلي العقاري العالمي للدخل صندوق الأهلي للمتاجرة بأسهم الرعاية الصحية صندوق الأهلي للمتاجرة بالأسهم الخليجية صندوق الأهلي للمتاجرة بالأسهم السعودية صندوق الأهلي لمؤشر أسهم آسيا والباسيفيك صندوق الأهلي لمؤشر أسهم الأسواق الناشئة صندوق الأهلي لمؤشر أسهم أمريكا الشمالية صندوق الأهلي لمؤشر أسهم أوروبا صندوق الأهلي لأسهم الشركات السعودية الصغيرة والمتوسطة
فراس بن عبدالرزاق حوحو	صندوق السيولة بالدولار الأمريكي (الرزين دولار) صندوق السيولة بالريال السعودي (الرزين ريال) صندوق المساهم الخليجي صندوق الأهلي للأسهم الصينية صندوق الأهلي للأسهم الأمريكية صندوق الأهلي للأسهم الآسيوية صندوق الأهلي للأسهم الأوروبية صندوق الأهلي للأسهم العالمية صندوق المساهم للأسهم السعودية صندوق الفريد للأسهم السعودية صندوق تمويل التجارة الدولية بالدولار (سنبله دولار) صندوق تمويل التجارة الدولية بالريال (سنبله ريال) صندوق الرائد الخليجي صندوق العطاء للأسهم السعودية

صندوق العطاء للأسهم الخليجية
صندوق الجود للأسهم الخليجية
صندوق النفيس العالمي لأسهم السلع
صندوق الرائد للأسهم السعودية
صندوق الأهلي لصكوك الشركات

- (هـ) 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.
 - لم يسبق له ارتكاب مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخل بالنزاهة و الأمانة.
 - أن يمتلك المهارات والخبرات اللازمة.

(و) يقر مدير الصندوق بأن أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين ينطبق عليهم تعريف "عضو مجلس إدارة صندوق مستقل" الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها.

15. مدير الصندوق

(أ) اسم مدير الصندوق وعنوانه

شركة الأهلي المالية

طريق الملك سعود، ص.ب. (22216)، الرياض (11495). المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 9200 00232

الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com

(ب) شركة الأهلي المالية شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بالترخيص رقم (37-06046) بتاريخ 1428/6/10 هـ الموافق 2007/6/25م، وهي شركة مساهمة مغلقة وتعمل وفقاً لقوانين المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم (1010231474) الصادر في الرياض بتاريخ 1428/3/29 هـ الموافق 2007/4/17م.

(ج) مهام مدير الصندوق وواجباته ومسؤولياته

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

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

- وضع إجراءات اتخاذ القرارات التي ينبغي اتباعها عند تنفيذ الأعمال الفنية والإدارية لمشاريع الصندوق وأعماله؛
- الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح السارية في المملكة العربية السعودية المتعلقة بعمل الصندوق؛
- تطبيق برنامج مراقبة المطابقة والالتزام للصندوق وأن يزود الهيئة بنتائج التطبيق عند طلبها .
- 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.
- يجب على مدير الصندوق التعاون مع جميع الأشخاص المعنيين بأداء مهام للصندوق بما في ذلك أمين الحفظ ومراجع الحسابات وتزويدهم بجميع ما يلزم لأداء واجباتهم ومهامهم وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- إعداد تقرير سنوي يتضمن تقييماً لأداء وجود الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهري للصندوق بما في ذلك أمين الحفظ والمطور ومدير الأملاك حسبما ينطبق ويجب أن يقدم مدير الصندوق التقرير المشار إليه هذه الفقرة إلى مجلس إدارة الصندوق .

- إدارة أصول الصندوق بشكل يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقا للشروط والأحكام.
- التأكد من نظامية وسلامة العقود التي تبرم لمصلحة الصندوق.
- يعد مدير الصندوق مسؤولا عن الالتزام بأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري، سواء أدى مسؤولياته وواجباته بشكل مباشر أم كلف بها جهة خارجية بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري ولائحة مؤسسات السوق المالية ويعد مدير الصندوق مسؤولا اتجاه مالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة عن احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد.
- يجب على مدير الصندوق الالتزام بما ورد الملحق (12) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري عند التقدم بطلبات الموافقة أو الإشعارات للهيئة.
- يجب على مدير الصندوق التقييد بهذه الشروط والأحكام.
- يجب على مدير الصندوق إعداد تقرير سنوي يتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها، ويجب أن يقدم مدير الصندوق التقرير إلى مجلس إدارة الصندوق.

(د) الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق واستبداله

للهيئة عزل مدير الصندوق فيما يتعلق بصندوق استثمار عقاري محدد واتخاذ أي إجراء تراه مناسباً لتعيين مدير صندوق بديل لذلك الصندوق أو اتخاذ أي تدبير آخر تراه مناسباً وذلك حال وقوع أي من الحالات الآتية:

- أ) توقف مدير الصندوق عن ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.
- ب) إلغاء ترخيص مدير الصندوق في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.
- ج) تقديم طلب إلى الهيئة من مدير الصندوق لإلغاء ترخيصه لممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق.
- د) إذا رأت الهيئة أن مدير الصندوق قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهرياً - بالالتزام بالنظام أو لوائحه التنفيذية.
- هـ) وفاة مدير المحفظة الاستثمارية الذي يدير أصول صندوق الاستثمار العقاري أو عجزه أو استقالته مع عدم وجود شخص آخر مسجل لدى مدير الصندوق قادر على إدارة أصول صندوق الاستثمار العقاري أو أصول الصناديق التي يديرها مدير المحفظة الاستثمارية.
- و) صدور قرار خاص للصندوق من مالكي وحدات الصندوق المغلق يطلبون فيه من الهيئة عزل مدير الصندوق.
- ز) أي حالة أخرى ترى الهيئة - بناءً على أسس معقولة - أنها ذات أهمية جوهريّة.

يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة بأي من الحالات الوارد ذكرها الفقرة الفرعية (5) أعلاه خلال يومين عمل من تاريخ حدوثها.

عند عزل مدير الصندوق وفقاً للحالات المنصوص عليها الفقرات الفرعية (1) و (2) و (3) و (4) و (5) و (7) أعلاه توجه الهيئة مدير الصندوق المعزول للدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (15) يوم عمل من تاريخ صدور قرار الهيئة بالعزل؛ وذلك لتعيين أمين الحفظ أو جهة أخرى من خلال قرار صندوق عادي، للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل وتحديد المدة المحددة للبحث والتفاوض

عند عزل مدير الصندوق وفقاً للحالة المنصوص عليها الفقرة الفرعية (6) أعلاه، يجب عليه استصدار قرار صندوق عادي في نفس الاجتماع الذي تم فيه تصويت مالكي الوحدات على طلب عزل مدير الصندوق؛ وذلك لتعيين أمين الحفظ أو جهة أخرى للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل وتحديد المدة المحددة للبحث والتفاوض عند تحقق أي من الحالتين المنصوص عليهما في الفقرتين أعلاه، يجب على مدير الصندوق أن يشعر الهيئة بنتائج اجتماع مالكي الوحدات خلال يومين عمل من تاريخ انعقاده.

يجب على مدير الصندوق التعاون وتزويد أمين الحفظ أو الجهة المعنية المخولة بالبحث والتفاوض بأي مستندات تطلب منه

لغرض تعيين مدير صندوق بديل وذلك خلال (10) أيام عمل من تاريخ الطلب، ويجب على كمال الطرفين الحفاظ على سرية المعلومات.

يجب على مدير الصندوق، عند موافقة مدير الصندوق البديل على إدارة الصندوق وتحويل إدارة الصندوق إليه أن يرسل موافقة مدير الصندوق البديل الكتابية إلى الهيئة فور تسلمها.

إذا مارست الهيئة أياً من صلاحياتها وفقاً لأي من الفقرات (1-7) فيتعين على مدير الصندوق التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى مدير الصندوق البديل وذلك خلال مدة قدرها (60) يوم عمل من تعيين لتقدير الهيئة المحضراً ووفقاً ومناسباً مدير الصندوق البديل. ويجب على مدير الصندوق المعزول أن ينقل حيثما كان ذلك ضرورياً إلى مدير الصندوق البديل جميع العقود المرتبطة بصندوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة.

هـ) نشاط أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة الصندوق يحتمل تضاربها مع مصالح الصندوق

حتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام لا يوجد أي تعاملات تنطوي على تضارب مصالح جوهرية من شأنه التأثير في مدير الصندوق أو مجلس إدارة الصندوق أو في أداء واجباتهم تجاه الصندوق.

و) تضارب جوهرية في المصالح من شأنه التأثير في مدير الصندوق في أداء واجباته تجاه الصندوق

يجوز لمدير الصندوق والشركات الأخرى ضمن شركة الأهلي المالية القيام من حين لآخر بالتصرف كمديري صناديق، أو مستشارين للصناديق أو موزعين، أو الصناديق الفرعية الأخرى التي قد تنشأ أهدافاً استثمارية ماثلة لتلك الخاصة بالصندوق. ولذلك، فمن الممكن أن يجد مدير الصندوق، في نطاق ممارسته لأعماله، أنه في موقف قد ينطوي على تضارب محتمل للمصالح مع واحد أو أكثر من الصناديق، وفي تلك الحالات سوف يراعي مدير الصندوق التزاماته بالإفصاح عن حالة التضارب في المصالح، والتصرف بما يحقق مصالح مالكي الوحدات المعنيين إلى أقصى درجة ممكنة عملياً، وعدم إغفال التزاماته تجاه عملائه الآخرين عند الاضطلاع بأي استثمار قد ينطوي على تضارب مصالح محتمل.

ز) تكليف طرف ثالث للقيام بمهام مدير الصندوق

لن يقوم مدير الصندوق بتكليف طرف ثالث لإدارة الصندوق.

ح) استثمار مدير الصندوق في وحدات الصندوق

يمكن لمدير الصندوق، وفقاً لتقديره الخاص، المشاركة في الصندوق كمالك وحدات عند أو بعد تأسيس وإدراج وحدات الصندوق. وسيتم الإفصاح عن إجمالي قيمة هذه الاستثمارات إن وجدت في نهاية كل سنة مالية في القوائم المالية السنوية.

ط) نبذة عن مدير الصندوق

تم تأسيس الأهلي المالية في عام 2007م لتكون الذراع الاستثمارية ومدير الأصول للبنك الأهلي السعودي (يملك أكثر من 90% من الشركة) والتي تقدم لعملائها حلولاً رائدة ومتكاملة في الخدمات الاستثمارية. تعد الأهلي المالية اليوم أكبر مدير أصول في المملكة العربية السعودية وإحدى أكبر مديري الأصول المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية في العالم بأكثر من 251.3 مليار ريال سعودي أصول تحت الإدارة.

خدمات ومنتجات الأهلي المالية تشمل:

أ. مجموعة كاملة من خدمات إدارة الأصول

ب. خدمات استشارية في مجال الاستثمار

ج. إدارة الثروات والصناديق والمحافظ

- د. الخدمات المصرفية الاستثمارية والتي تشمل على سوق رأس المال، الاندماج والاستحواذ، الطروحات الخاصة واستشارات الشركات
- هـ. خدمات الأوراق المالية وأبحاث السوق

الهيكل التنظيمي لقسم إدارة الأصول



إجمالي قيمة الأصول تحت الإدارة

تقدر حجم الأصول الحالية المدارة من قبل شركة الأهلي المالية مايقارب 251.3 مليار ريال سعودي كما في نهاية شهر ديسمبر 2021م.

عدد الصناديق العامة وحجمها

يبلغ عدد الصناديق العامة التي تديرها شركة الأهلي المالية 42 صندوقاً ويقدر حجمها بـ 251.3 مليار ريال سعودي كما في نهاية شهر ديسمبر 2021م.

عدد موظفي إدارة الأصول

يبلغ عدد موظفي إدارة الأصول 53 موظف/ة.

16. المستشار القانوني

يقدم المستشار القانوني لمدير الصندوق الإقرارات والإعتمادات.

17. أمين الحفظ

أ) اسم أمين الحفظ وعنوانه و رقم ترخيصه الصادر من الهيئة

عين مدير الصندوق شركة البلاد للاستثمار (البلاد المالية) كأمين حفظ لأصول الصندوق، وهي شركة مرخص لها من هيئة السوق المالية كـ "شخص مرخص له" بموجب الترخيص رقم 37-08100. وسيقوم أمين الحفظ بفصل أصول الصندوق عن أي أصول أخرى وبشكل مستقل، وسيؤسس مدير الصندوق واحدة أو أكثر من الشركات ذات الغرض الخاص. ولن يكون لأمين الحفظ أي حق أو مطالبة في أصول الصندوق، إلا بصفته مالكاً محتملاً للوحدات. ولن يكون لدائني أمين الحفظ أي حق في أي من أصول الصندوق.

عنوان أمين الحفظ:

شركة البلاد للاستثمار (البلاد المالية)

طريق الملك فهد، ص. ب. 140، الرياض 11411، المملكة العربية السعودية

(ب) مهام أمين الحفظ وواجباته ومسؤولياته

مع مراعاة النتائج المترتبة على التمويل، والتي قد تتضمن ترتيب أي رهونات (أو أي تنازلات على سبيل الرهن) ينشئها الصندوق على أصوله العقارية لصالح مموليه، يتم تسجيل أصول الصندوق العقارية باسم شركة (أو أكثر) ذات غرض خاص تابعة لأمين الحفظ. يتم تسجيل الأوراق المالية العائدة للصندوق (في حال وجودها) باسم أمين الحفظ لصالح الصندوق. سيقوم أمين الحفظ باتخاذ كافة الإجراءات الضرورية لفصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول أخرى بشكل مستقل، بما فيها الأصول الخاصة بأمين الحفظ. يحتفظ أمين الحفظ بكافة السجلات الضرورية وغيرها من المستندات التي تؤيد تأدية التزاماته التعاقدية.

(ج) المهام التي كلف بها أمين الحفظ طرفاً ثالثاً

فضلاً عن أداء مهامه بموجب هذه الشروط والأحكام واللوائح والأنظمة الصادرة عن هيئة السوق المالية، يكون أمين الحفظ مسؤول ويكون مسؤول عن تعيين أي طرف (بما في ذلك تابعيه) للقيام بأي من مسؤولياته المذكورة.

(د) الأحكام المنظمة لعزل أمين الحفظ واستبداله

عزل أمين الحفظ من قبل الهيئة:

للهيئة عزل أمين الحفظ المعين من مدير الصندوق، وذلك في حال وقوع أي من الحالات الآتية:
توقف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط الحفظ دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم.
إلغاء ترخيص أمين الحفظ في ممارسة نشاط الحفظ أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.
تقديم طلب إلى الهيئة من أمين الحفظ لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الحفظ.
إذا رأت الهيئة أن أمين الحفظ قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهرياً - بالتزام نظام السوق المالية ولوائح التنفيذ. أي حالة أخرى ترى الهيئة بناءً على أسس معقولة أنها ذات أهمية جوهريّة.

إذا مارست الهيئة أيّاً من صلاحياتها وفقهاً للبند (د) أعلاه، (عزل أمين الحفظ من قبل الهيئة). فيتعين على مدير الصندوق تعيين أمين حفظ بديل وفقاً لتعليمات الهيئة. كما يتعين على مدير الصندوق وأمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل من أجل أمين حفظ بديل وفقاً لتعليمات الهيئة. كما يتعين على مدير 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.

عزل أمين الحفظ من قبل مدير الصندوق:

يجوز لمدير الصندوق شرط الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق المسبقة، عزل أمين الحفظ بموجب إشعار كتابي إذا رأى بشكل معقول أن عزل أمين الحفظ في مصلحة مالكي الوحدات .
يجب على مدير الصندوق إذا عزل أمين الحفظ تعيين بديل له خلال ثلاثين (30) يوماً من تسلم أمين الحفظ الإشعار الكتابي الصادر لهذا البند (ط) (عزل أمين الحفظ من قبل مدير الصندوق). ويجب على أمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل مع مدير وفقاً للصندوق لتسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل.
يعلن مدير الصندوق عن تعيين أمين الحفظ البديل بالنشر على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وموقع السوق الإلكتروني.

18. الشركات التي تتولى إدارة الأملاك

(أ) اسم الشركة أو الشركات التي تتولى إدارة الأملاك، وعنوانها

تم تعيين شركة الأندلس العقارية مديراً للأملاك للأندلس مول والفندق المجاور له، وعنوانها هو:
ص.ب. 260020
الرياض، المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.alandalus.com.sa

ب) مهام الشركة التي تتولى إدارة الأملاك، وواجباتها ومسؤولياتها

يكون مدراء الأملاك مسؤولون عن الشؤون الإدارية للعقارات (بعد التأكد من حصولهم على الموافقات والتراخيص اللازمة لمزاولة أعمالهم ونشاطاتهم من الجهات الحكومية ذات العلاقة)، بما في ذلك وضع قواعد وسياسات الإدارة، ومتابعة دائمة للعقار وشؤون المستأجرين فيها، ومتابعة تحصيل الإيجارات، ومتابعة الصيانة الدورية واستغلال العقار على نحو فعال لتحقيق أفضل العوائد.

ج) الإفصاح عما إذا كانت الشركة التي تتولى إدارة الأملاك تنوي الاستثمار في وحدات الصندوق، وقيمة هذه الاستثمارات.

تستثمر شركة الأندلس العقارية (مدير الأملاك) 68.73% من قيمة أصول الصندوق و 70% من قيمة الأصول الأولية بمبلغ 945,000,000 ريال.

19. مراجع الحسابات

أ) اسم مراجع الحسابات للصندوق، وعنوانه

الاسم: شركة كي بي إم جي الفوزان وشركاؤه محاسبون ومراجعون قانونيون مراجعاً لحسابات الصندوق،
العنوان: مركز زهران للأعمال، طريق الأمير سلطان، ص. ب. 55078، جدة 21534، المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: home.kpmg.com/sa
ويجوز لمدير الصندوق أن يقوم بتغيير المحاسب القانوني الخاص بالصندوق بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق.

ب) بيان مهام مراجع الحسابات وواجباته ومسؤولياته

- يكون مراجع الحسابات مسؤولاً على سبيل المثال لا الحصر، عن:
- مراجعة القوائم المالية المرحلية (نصف السنوية) للصندوق.
 - تدقيق القوائم المالية السنوية للصندوق.

20. القوائم المالية

- يعد مدير الصندوق قوائم مالية أولية (نصف سنوية) غير مدققة وقوائم مالية سنوية مدققة وفقاً لمعايير أو متطلبات المحاسبة والمراجعة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وتتاح للجمهور دون مقابل.
- تتاح القوائم المالية الأولية لمالكي الوحدات بعد فحصها خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين (30) يوم عمل من نهاية المدة المالية التي تشملها تلك القوائم، وتتاح القوائم المالية المدققة لمالكي الوحدات خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من نهاية السنة المالية التي تشملها تلك القوائم. ويعلن مدير الصندوق القوائم المالية من خلال الموقع الإلكتروني الخاص بمدير الصندوق وموقع تداول.
- تصدر القوائم المالية السنوية لفترة مالية تنتهي عادة في نهاية السنة الميلادية، ويمكن أن تقتصر السنة المالية الأولى أو الأخيرة على فترة قد تقل عن ستة أشهر أو أن تمتد لفترة لا تزيد على ثمانية عشر شهراً. صدرت أول قوائم مالية أولية لمالكي الوحدات للفترة المنتهية في 30 يونيو 2018م، وصدرت أول قوائم سنوية للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م.

21. تضارب المصالح

لا تتضمن الإفصاحات الواردة أدناه تفسيراً كاملاً وشاملاً وتلخيصاً لكل مواطن تضارب المصالح المحتملة التي ينطوي عليها الاستثمار في وحدات الصندوق. السياسات والإجراءات التي ستتبع لمعالجة تعارض المصالح وأي تعارض مصالح محتمل/أو فعلي سيتم تقديمها عند طلبها دون مقابل.

مدير الصندوق

ينفذ مدير الصندوق مجموعة واسعة من الأعمال التي قد ينتج عنها تضارب في المصالح؛ فيمكن لمدير الصندوق أن يعمل مستشاراً أو يشارك في صناديق أو شركات أو حسابات أخرى، منها ما له أهداف استثمارية ماثلة لأهداف الصندوق. ويجوز أن يقدم مدير الصندوق خدمات ماثلة لأطراف أخرى، شرط ألا تؤثر سلباً في الخدمات التي يقدمها، وأن يأخذ بعين الاعتبار في أي وقت واجباته تجاه الصندوق وأن يسعى جاهداً إلى التأكد من حل أي منازعات بطريقة منصفة. وسيتم الإفصاح لمالكي الوحدات عن أي صفقات ينتج عنها تضارب في المصالح.

مجلس إدارة الصندوق

قد يتعرض الصندوق لمختلف أنواع تضارب المصالح ويجوز للصندوق، بين الحين والآخر، التعامل مع أشخاص أو مؤسسات أو شركات مرتبطة بشركات مدير الصندوق الفرعية للبحث عن فرص للاستثمار. وفي هذه الأحوال، قد تتضارب مصالح أعضاء مجلس إدارة الصندوق غير المستقلين، وإدارة الصندوق وشركاء مدير الصندوق أو شركاته الفرعية مع مصالح الصندوق. وسيتم الإفصاح لمالكي الوحدات عن أي صفقات ينتج عنها تضارب في المصالح، وفي حال وجود ذلك سيتمتع عضو مجلس الإدارة المعني عن التصويت.

مالك الوحدات التي تتجاوز ملكيته 5% من صافي أصول الصندوق

قد يتعرض مالك الوحدات الذي تتجاوز ملكيته 5% من صافي أصول الصندوق أو أي طرف ذو علاقة أيضاً لمختلف أنواع تضارب المصالح مع الصندوق؛ وذلك لأنهم قد يدخلون من حين لآخر في تعاملات مع الصندوق أو مدير الصندوق.

وسيعمل مدير الصندوق على التقيد بمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة واللوائح التنفيذية الأخرى المتعلقة بتضارب المصالح والإفصاح عنها.

تجدر الإشارة إلى أن شركة الأندلس العقارية تعد طرفاً ذا علاقة نظراً لأن ملكيتها سوف تتجاوز 5% من صافي أصول الصندوق، ولدى شركة الأندلس العقارية تعاملان مع الصندوق يعدان من قبيل التعاملات التي تندرج ضمن تضارب المصالح المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وهما:

أولاً: الاتفاقية العامة للتنازل مع شركة الأندلس العقارية (بحسب التفاصيل المذكورة في الفقرة (ز) من الفقرة السادسة من هذه الشروط والأحكام)، والتي يتم بموجبها، بالإضافة إلى أمور أخرى، مايلي:

1- تنازل شركة الأندلس العقارية عن جميع العقود المتعلقة بالأصول الأولية، والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: عقود الإيجار، والعقود الخدمية كالنظافة والأمن والصيانة وغيرها، وعقود الإدارة الفندقية، وبوالص التأمين المتعلقة بالأصول الأولية

2- تعيين شركة الأندلس العقارية كوكيلاً عن مدير الصندوق فيما يتعلق بهذه العقود.

ثانياً: اتفاقية إدارة وتشغيل المركز التجاري بين شركة الأهلي المالية وشركة الأندلس العقارية (بحسب التفاصيل المذكورة في الفقرة الخامسة من

هذه الشروط والأحكام).

باستثناء ما ورد أعلاه، يقر مدير الصندوق، وحتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام وحسب أفضل المعلومات المتاحة لديه، بعدم وجود تضارب مصالح مباشرة / غير مباشرة بين:

- مدير الصندوق.
- مدير / مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
- مالك / ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
- مستأجر / مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10٪ أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.

22. رفع التقارير لمالكي الوحدات

الإفصاحات:

يفصح مدير الصندوق لهيئة السوق المالية ولمالكي الوحدات عن الآتي:

- أي تطورات جوهرية تندرج في إطار نشاطه، ولا تكون معرفتها متاحة لعامة الناس، وقد تؤثر في أصول الصندوق وخصومه أو في وضعه المالي أو في المسار العام لأعماله أو أي تغيير يكون له تأثير في وضع الصندوق أو يؤدي إلى انسحاب مدير الصندوق من منصب مدير الصندوق، ويمكن بدرجته معقولة أن يؤدي إلى تغير في سعر الوحدات المدرجة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بأدوات الدين؛
- أي صفقة لشراء أصل أو بيعه أو رهنه أو تأجيره بسعر يساوي أو يزيد على 10٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث؛
- أي خسائر تساوي أو تزيد على 10٪ من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث؛
- أي تغيير في تشكيل مجلس إدارة الصندوق أو في لجان الصندوق؛
- أي نزاع بما في ذلك أي دعوى قضائية أو تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي أو يزيد على 5٪ من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم 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 وطرف ذي علاقة أو أي ترتيب يستثمر بموجبه كل من الصندوق وطرف ذي علاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلاً له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب مساوية أو تزيد على 1٪ من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة؛
- أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسة للصندوق يساوي أو يزيد على 5٪ من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة؛
- تغيير للمحاسب القانوني؛
- تعيين أمين حفظ بديل؛
- صدور 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 على 5٪ من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث؛
- أي تغيير مقترح في رأس مال الصندوق.

التقارير النصف سنوية

يفصح مدير الصندوق عن الآتي كل ستة أشهر بحد أقصى في تقاريره النصف سنوية عن:

- أي تعديل في شروط وأحكام الصندوق.
- أي تغييرات أساسية أو جوهرية أو مهمة تؤثر في عمل الصندوق.
- الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات.

التقارير السنوية

يتولى مدير الصندوق إعداد تقارير سنوية والإفصاح عنها لمالكي الوحدات من خلال موقعه الإلكتروني. وتتضمن التقارير السنوية المعلومات الآتية:

- الأصول التي يستثمر فيها الصندوق؛
- الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها؛
- توضيح نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات التي يمتلكها الصندوق؛
- جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق) يوضح:
 - صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية؛
 - صافي قيمة الأصول لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية؛
 - أعلى وأقل صافي قيمة أصول لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية؛
 - عدد الوحدات المُصدرة في نهاية كل سنة مالية؛
 - توزيع الدخل لكل وحدة؛
 - نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق.
- سجل أداء يغطي ما يلي:
 - العائد الإجمالي لسنة واحدة، وثلاث سنوات، وخمس سنوات (أو منذ تأسيس التأسيس)؛
 - العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس)؛
 - جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام. وسيتم الإفصاح بشكل واضح عن إجمالي نسبة المصروفات، وعمّا إذا كانت هناك أي ظروف تدعو مدير الصندوق للتنازل عن أي أتعاب أو تخفيضها.
- في حال حدوث تغييرات جوهرية خلال الفترة ذات الصلة وأثرت في أداء الصندوق، فيجب الإفصاح عنها بشكل واضح؛
- تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي على أن يحتوي، على سبيل المثال ولا الحصر، على الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة عن ذلك، بما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه؛
- بيان بالعمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبيّنا بشكل واضح ما هيته وطريقة الاستفادة منها.

23. اجتماعات مالكي الوحدات

(أ) الظروف التي يدعى فيها إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات:

1. يجوز لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات بمبادرة منه.
2. يجب على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات خلال 10 أيام عمل من تسلم طلب كتابي من أمين الحفظ.
3. يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال 10 أيام عمل من تسلم طلب كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين (25%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.

(ب) إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات:

- تكون الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات بإعلان ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وعلى الموقع الإلكتروني الخاص

بالسوق المالية السعودية "تداول"، ومن خلال إرسال إشعار كتابي لأمين الحفظ قبل 10 أيام عمل على الأقل من تاريخ الاجتماع ولا تزيد عن 21 يوم عمل قبل تاريخ الاجتماع. ويجب أن يحدد الإعلان والإشعار تاريخ انعقاد الاجتماع ومكانه ووقته والقرارات المقترحة. ويجب على مدير الصندوق حال إرسال الإشعار إلى مالكي الوحدات فيما يتعلق بأي اجتماع، تقديم نسخة من هذا الإشعار إلى هيئة السوق المالية.

- يجب على مدير الصندوق عند إعداد جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات أن يأخذ الاعتبار الموضوعات التي يرغب مالكي الوحدات إدراجها، ويحق لمالكي الوحدات الذين يملكون (10%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق إضافة موضوع أو أكثر إلى جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات شريطة أن لا يتداخل الموضوع المقترح مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- يجوز لمدير الصندوق تعديل جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات خال فترة الإعلان المشار إليها في الفقرة (د) أعلاه على أن يعلن ذلك في موقعه الإلكتروني وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة، ويارسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل (10) أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد على (21) يوماً قبل الاجتماع.
- في حال موافقة مالكي الوحدات على أي من القرارات المقترحة في اجتماع مالكي الوحدات، واستلزم ذلك تعديل شروط وأحكام الصندوق، فعلى مدير الصندوق تعديل هذه الشروط الأحكام وفقاً للقرار الموافق عليه.
- لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين (51%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق ما لم تحدد شروط وأحكام الصندوق نسبة أعلى.
- إذا لم يستوف النصاب الموضح في أعلاه، فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثاني بإعلان ذلك في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق وإرسال إشعار كتابي إلى أمين الحفظ قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن 5 أيام عمل. ويعد الاجتماع الثاني صحيحاً أي كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.
- يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.

ج) طريقة تصويت مالكي الوحدات

1. يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.
2. يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والاشتراك في مداواتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها هيئة السوق المالية.
3. لا يجوز لمالك الوحدات الكبير التصويت اجتماع مالكي الوحدات الذي يتعلق بالاستحواذ على أصول عقارية تعود ملكيتها أو منفعتها إليه.
4. يكون القرار نافذاً بموافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من 50% أو أكثر من 75% (حيثما ينطبق) من مجموع الوحدات الحاضر مالكيها في اجتماع مالكي الوحدات سواء كان حضورهم شخصياً أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

24. حقوق مالكي الوحدات

يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من 50٪ من قيمة الوحدات، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:

- التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛
- التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري في مالكي الوحدات أو في حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛
- التغيير الذي قد يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛
- أي زيادة في رأس مال الصندوق؛

25. المعلومات الأخرى

حتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام، لا يوجد أي معلومات إضافية تساهم في عملية اتخاذ قرارات الاستثمار لمالكي الوحدات الحاليين أو المحتملين، أو مدير الصندوق، أو مجلس إدارة الصندوق أو المستشارون المهنيون ولم يتم ذكرها.

اعتبارات الزكاة والضرائب

يقوم صندوق الأهلي ريت (1) بتوريد الزكاة إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل وذلك ابتداء من عام 2019م.

مكافحة غسل الأموال

قد يلزم تقديم وثائق إضافية امتثالاً لنظام مكافحة غسل الأموال والتحقق من هوية المستثمرين، علماً بأن هذه المعلومات ستبقى سرية. ويحتفظ مدير الصندوق وأمين السجل بالحق في طلب ما يلزم من وثائق أو معلومات إضافية. ويمكن أن يؤدي الفشل في تقديم وثائق إثبات الهوية بما يقنع مدير الصندوق إلى رفض الاشتراك.

يطبق مدير الصندوق قواعد مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 1-39-2008 وتاريخ 1429/12/3هـ الموافق 2008/12/1م وتعديلاته. وبهذا يقر مالكو الوحدات بأن المبالغ المستخدمة للاشتراك بالصندوق غير ناتجة عن مصادر مشبوهة أو غير مشروعة. وإذا وجد مدير الصندوق سبباً للاشتباه في المصدر القانوني للأموال المرتبطة بالصفقات الاستثمارية للمستثمر، فإنه ملزم بإشعار مسؤول الإبلاغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لدى شركة الأهلي المالية والذي بدوره سيقوم بمراجعة ظروف الحالة لتحديد مسوغات الاشتباه، وعليه سيقدر الإبلاغ أو عدم الإبلاغ للجهة التنظيمية بالمملكة المختصة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. كذلك تجدر الإشارة إلى أنه من غير المسموح لمدير الصندوق بموجب النظام إعلام مالكي الوحدات أو تحذيرهم أو التلميح لهم بالعمليات المشتبه فيها والمبلغ عنها.

سرية معلومات الصندوق

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

وفاة مالكي الوحدات

إن موافقة مالك الوحدات على هذه الشروط والأحكام يعني موافقته أن تظل سارية المفعول في حال وفاته أو عجزه حتى يتقدم ورثته أو مديري تركته أو منفذي وصيته أو ممثليه الشخصيين أو أمنائه أو خلفائه بالمستندات المطلوبة التي يحددها مدير الصندوق في حال كون مالك الوحدات فرداً. أما إذا كان مالك الوحدات شخصية اعتبارية، فإن هذه الشروط والأحكام لن تنتهي في حال حدوث شيء مما سبق لأي شريك أو مساهم فيها. وعليه، يحق لمدير الصندوق تعليق أي معاملات تتعلق بهذه الشروط والأحكام لحين تسلم مدير الصندوق لأمر

صادر عن محكمة مختصة أو وكالة أو غير ذلك من البيانات الكافية لإثبات صلاحية من سبق ذكرهم قبل السماح لهم بالتصرف في تلك الوحدات.

يقر مالكو الوحدات بشكل واضح ويوافقوا على التالي

لا يقدم مدير الصندوق أي تعهد أو ضمان لأداء أو ربحية أي استثمار مدار في الصندوق ولن يكون على مدير الصندوق أي مسؤولية قانونية أو تبعية لأي انخفاض في قيمة الاستثمارات المدارة أو انخفاض في أصول الصندوق باستثناء تلك الحالات الناتجة عن الإهمال الجسيم أو التعدي أو التقصير.

إذا كان مالك الوحدات خاضعاً لقوانين سلطة غير المملكة العربية السعودية فإنه يتعين عليه أن يخضع لتلك القوانين دون أن يكون هناك أي التزام على الصندوق أو مدير الصندوق.

تجزئة الأحكام

في حال اعتبار أي حكم من أحكام هذا العقد باطلاً أو غير قابل للتنفيذ، فإن ذلك لا يؤثر في صحة أو نفاذ بقية الأحكام وتبقى بكاملها صحيحة وناظفة.

اللغة المستخدمة

تكون شروط وأحكام الصندوق باللغة العربية ويتم توفيرها مجاناً عند طلبها في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول). ويمكن لمدير الصندوق إصدار هذه الشروط والأحكام باللغة الإنجليزية، وفي حالة وجود اختلاف في المعنى بين النص العربي والإنجليزي، يؤخذ بالنص العربي.

26. لجنة الرقابة الشرعية للصندوق

(أ) أعضاء لجنة الرقابة الشرعية ومؤهلاتهم

تقوم اللجنة الشرعية بالإشراف على الصندوق واستثماراته من الناحية الشرعية، وتتألف من علماء الشريعة التالية أسماؤهم:

الشيخ/ عبد الله بن سليمان المنيع (رئيساً للهيئة)

عضو هيئة كبار العلماء في المملكة العربية السعودية ومستشار في الديوان الملكي وعضو اللجنة الشرعية لإعداد مدونة الأحكام القضائية. وهو أيضاً عضو في مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي والمجمع الفقهي التابع لرابطة العالم الإسلامي، وكان سابقاً عضواً في اللجنة القضائية العليا للمملكة منذ تأسيسها في العام 1391هـ، ونائب رئيس محاكم مكة المكرمة وقاض سابق في محكمة التمييز بمكة المكرمة. والشيخ عبد لله المنيع عضو في العديد من الهيئات الشرعية الإشرافية على البنوك في المملكة وفي هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI) وألف أيضاً العديد من الكتب في مجال التمويل والفقه الإسلامي. يحمل درجة الماجستير من المعهد العالي للقضاء التابع لجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.

الشيخ الدكتور/ عبد الله بن عبد العزيز المصلح (عضواً بالهيئة)

الشيخ عبد الله المصلح عالم معروف وهو الأمين العام للهيئة العالمية للإعجاز العلمي في القرآن والسنة. أنشأ فرع لجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية في أبها وكان مديراً له من عام 1396هـ حتى عام 1415هـ. كما شغل منصب عميد كلية الشريعة وأصول الدين في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية بأبها. الشيخ المصلح أيضاً عضو في العديد من الهيئات الشرعية المشرفة على البنوك في المملكة ومتحدث دائم في البرامج التلفزيونية الإسلامية ومؤلف للعديد من الكتب في مجال التمويل والفقه الإسلامي.

الشيخ الدكتور/ عبد الله بن محمد المطلق (عضواً بالهيئة)

الشيخ الدكتور عبد الله بن محمد المطلق عضو هيئة كبار العلماء واللجنة الدائمة للإفتاء بالمملكة العربية السعودية، كما يعمل مستشاراً في الديوان الملكي، وكان عميداً سابقاً لقسم الفقه المقارن في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية في الرياض. والشيخ الدكتور المطلق عضو في الهيئات الشرعية بالعديد من البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية.

الشيخ الدكتور/ محمد علي القرني (عضواً بالهيئة)

الدكتور القرني أستاذ سابق للاقتصاد الإسلامي في جامعة الملك عبد العزيز بجدة، المملكة العربية السعودية، والمدير السابق لمركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي، في نفس الجامعة. وهو عضو في العديد من الهيئات الشرعية في عدد من البنوك والمؤسسات المالية المحلية والدولية وخبير معروف في مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي، والمجمع الفقهي التابع لرابطة العالم الإسلامي. وهو أيضاً عضو في هيئات تحرير العديد من المطبوعات الأكاديمية في مجال التمويل والفقه الإسلامي (مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي ومجلة الدراسات الاقتصادية الإسلامية التي ينشرها البنك الإسلامي للتنمية ومجلة الاقتصاد الإسلامي التي تنشرها الرابطة الدولية لخبراء الاقتصاد الإسلامي (IAAE) بلندن وسلسلة الشريعة الإسلامية من المجلس الاستشاري بكلية الحقوق جامعة هارفرد. والدكتور محمد بن علي القرني حاصل على دكتوراه في الاقتصاد من جامعة كاليفورنيا، وحائز على الجائزة العالمية في الخدمات المصرفية والمالية الإسلامية من البنك الإسلامي للتنمية للعام 2004. وقد قام بتأليف العديد من الكتب والمقالات عن التمويل الإسلامي باللغة العربية والإنجليزية، وهو متحدث دائم عن المصرفية

(ب) أدوار ومسؤوليات اللجنة الشرعية

- مراجعة مستندات طرح الصندوق بما في ذلك شروط وأحكام الصندوق، والموافقة على أي تعديل الحق عليها؛
- إعداد الضوابط الشرعية التي يتقيد بها الصندوق عند الاستثمار؛
- لاجتماع إن تطلب الأمر لمناقشة المسائل المتعلقة بالصندوق؛
- الرد على الاستفسارات الموجهة من مدير الصندوق والمتعلقة باستثمارات الصندوق أو أنشطته أو الهيكل الاستثماري والخاصة بالالتزام مع ضوابط اللجنة الشرعية؛
- الإشراف والرقابة على أنشطة الصندوق لضمان توافقها مع ضوابط اللجنة الشرعية أو تفويض ذلك إلى جهة أخرى.
- تفويض بعض أو أحد أعضائها بالقيام ببعض أو كل الأدوار المطلوبة من اللجنة.

(ج) تفاصيل مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية

تم توضيح مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية للصندوق في فقرة 11 أعلاه (الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة).

27. خصائص الوحدات

جميع الوحدات من فئة واحدة، ويتمتع مالكوها بحقوق متساوية ويعاملون بالمساواة من قبل مدير الصندوق، حيث تمثل كل وحدة حصة مشاعة متساوية في أصول الصندوق.

28. إجراء تعديلات على الشروط والأحكام

يتقيد مدير الصندوق بالأحكام التي نظمها لائحة صناديق الاستثمار العقاري بخصوص التغييرات التي يتم إجراؤها على شروط وأحكام الصناديق العامة وتنقسم تلك التغييرات إلى نوعين من التغييرات الرئيسية وهي تغييرات أساسية وغير أساسية.

● التغييرات الأساسية:

- يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي وحدات الصندوق على التغيير الأساسي المقترح من خلال قرار صندوق عادي.
- يجب على مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على التغيير الأساسي المقترح للصندوق مع التأكد من موافقة اللجنة الشرعية على التغييرات المقترحة.
- يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق قبل إجراء أي تغيير أساسي.
- يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة والإفصاح في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة عن أي تغييرات أساسية في الصندوق قبل (10) أيام من سريان التغيير.

ويُقصد بمصطلح "التغيير الأساسي" أيًا من الحالات الآتية:

- التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.
- التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق المغلق.
- التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
- الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
- أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق المغلق.
- أي تغيير يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق المغلق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي تابع لأي منهما.
- أي تغيير يقدم نوعاً جديداً من المدفوعات تسدّد من أصول الصندوق المغلق.
- أي تغيير يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدّد من أصول الصندوق المغلق.
- التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق.
- زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المغلق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
- أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

● التغييرات غير الأساسية:

- يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة والإفصاح في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة عن أي تغييرات غير أساسية في الصندوق قبل (10) أيام من سريان التغيير.
- يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق قبل إجراء أي تغيير غير أساسي.

ويُقصد "بالتغيير غير الأساسي":

- أي تغيير لا يقع ضمن أحكام المادة (26) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

29. اقرارات مدير الصندوق

- يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام صندوق الأهلي ريت (1) قد تم إعدادها وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، والتعليمات الخاصة بالصناديق العقارية المتداولة، والصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.
- يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى كافة التحريات المعقولة، وحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية السعودية والسوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى هذه الشروط والأحكام.
- يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
- تعد شركة الأندلس العقارية طرفاً ذا علاقة نظراً لأن ملكيتها تتجاوز (5٪) من صافي أصول الصندوق، ولدى شركة الأندلس العقارية تعاملان مع الصندوق يعدان من قبيل التعاملات التي تندرج ضمن تضارب المصالح المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وهما: أولاً: الاتفاقية العامة للتنازل مع شركة الأندلس العقارية (بحسب التفاصيل المذكورة في الفقرة (ز) من الفقرة السادسة من هذه الشروط والأحكام)، والتي بموجبها تتنازل شركة الأندلس العقارية عن جميع العقود المتعلقة بالأصول الأولية، والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: عقود الإيجار، والعقود الخدمية كالنظافة والأمن والصيانة وغيرها، وعقود الإدارة الفندقية، وبوالص التأمين المتعلقة بالأصول الأولية، وتم تعيين

شركة الأندلس العقارية كوكيلاً عن مدير الصندوق فيما يتعلق بهذه العقود.

ثانياً: اتفاقية إدارة وتشغيل المركز التجاري (الأندلس مول) بين شركة الأهلي المالية نيابة عن صندوق الأهلي ريت (1) وشركة الأندلس العقارية (بحسب التفاصيل المذكورة في الفقرة (ج) من الفقرة السادسة من هذه الشروط والأحكام)، حيث أن هذه الاتفاقية تعد من قبيل التعاملات التي تشتمل على تعارض للمصالح.

باستثناء ما ذكر أعلاه وفي الفقرة 21 من هذه الشروط والأحكام، يقر مدير الصندوق، وحتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام وحسب أفضل المعلومات المتاحة لديه، بعدم وجود تضارب آخر للمصالح مباشرة / غير مباشرة بين:

- مدير الصندوق.
 - مدير / مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
 - مالك / ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
 - مستأجر / مستأجري أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.
 - المقيم المعتمد.
- يقر مدير الصندوق بقيامه بال العناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تضارب مصالح مباشر / غير مباشر بين بائع العقارات للصندوق والمقيمين المعتمدين.
 - يقر مدير الصندوق بأن جميع التعاملات مع الأطراف ذات علاقة قد تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى أسس تجارية ملائمة وعادلة ولن تؤثر سلباً بأي شكل من الأشكال على أداء الصندوق وملاكه.
 - يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق: لم يخضعوا لأي دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مُخَلَّة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مُخل بالزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاء بمجلس إدارة الصندوق.
 - يقر مدير الصندوق بأن العضوين المستقلين، مطابقان لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وكذلك سينطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق طيلة عمر الصندوق.
 - يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي أنشطة عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة شركة الأهلي المالية يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.
 - يقر مدير الصندوق بأنه لم تمنح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض نقدي أو غير نقدي لأي من الأطراف في الصندوق أو خارجه غير ماتم ذكره في الشروط والأحكام.
 - يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في الفقرة 11 من هذه الشروط والأحكام.
 - يقر مدير الصندوق بأنه لن يتم إدراج وحدات الصندوق إلا بعد إتمام عملية نقل ملكية الأصول الأولية لصالح الصندوق، وفي حال عدم اكتمال ذلك بعد اكتمال فترة الطرح الموضحة في الفقرة 7 من هذه الشروط والأحكام، سترد كامل مبالغ الاشتراك للمشاركين.
 - يقر مدير الصندوق أنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق. وسوف يُلزم مدير الصندوق أعضاء مجلس الإدارة بإبلاغ المجلس عن مصالحهم الشخصية المباشرة أو غير المباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق على أن يُسجل في محضر الاجتماع. وسوف يضمن مدير الصندوق بأن لا يشترك العضو ذي المصلحة في أي تصويت على القرارات الصادرة في هذا الشأن.
 - يقر مدير الصندوق بأنه قد تم الإفصاح عن جميع العقود والاتفاقيات المهمة التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المشاركين في الصندوق وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير التي تم ذكرها في هذه الشروط والأحكام.
 - يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية وموافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من 50% من قيمة الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:
 - التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛
 - التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق المغلق؛
 - التغيير الذي قد يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق؛

- الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
 - أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم الصندوق المغلق.
 - أي تغيير يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدّد من أصول الصندوق المغلق.
 - التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق
 - أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كلاهما.
 - أي حالات أخرى تقرها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق
- يقر مدير الصندوق أنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول وسيعمل مدير الصندوق والمدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق إلى خسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي تصرف غير متعمد يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق. فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤولية عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرف بحسن نية ويثبت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم مسبق بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.
 - يقر مدير الصندوق أنه قد بين للمقيم المعتمد أن نطاق العمل على تقارير التقييم يجب أن يكون ملائماً لغرض طلب مدير الصندوق وصالحا للاستخدام بغرض طرحه عاماً وتضمنين القيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفة عن القيمة الإيجارية التعاقدية في عقود إيجارات العقارات.
 - يقر مدير الصندوق بأنه تم الإفصاح عن جميع الشروط والأحكام والمعلومات التي يمكن أن تؤثر على قرار الاشتراك في الصندوق والمستثمرين فيه.
 - يقر مدير الصندوق أنه مسؤول أمام الهيئة العامة للزكاة والدخل عن الصندوق في جميع المتطلبات والاجراءات اللازمة لتسجيل وتوريد الزكاة.
 - يقر مدير الصندوق أنه لا يمكن إلغاء التسجيل والتوقف عن توريد الزكاة للهيئة العامة للزكاة والدخل حتى انقضاء الصندوق.

30. النظام المطبق

إن صندوق الاستثمار العقاري المتداول ومدير الصندوق خاضعان لنظام السوق المالية ولوائح التنفيذ والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية، كما أن الجهة القضائية المختصة بالنظر في أي نزاع ناشئ من أو عن الاستثمار في الصناديق العقارية المتداولة هي لجنة الفصل في الأوراق المالية.

31. إجراءات الشكاوى

إذا كان لدى مالك الوحدات أية شكوى متعلقة بالصندوق فعليه إرسالها إلى شركة الأهلي المالية، من خلال موقع مدير الصندوق على شبكة الإنترنت: www.alahlicapital.com أو عن طريق الاتصال الهاتفي على هاتف رقم (920000232). كما يقدم مدير الصندوق نسخة من سياسات وإجراءات مدير الصندوق لمعالجة شكاوى العملاء عند طلبها خطياً من مدير الصندوق دون أي مقابل. وإذا لم يتم الرد على الشكوى خلال 14 يوم عمل، فيحق للمشارك إيداع شكواه لدى هيئة السوق المالية - إدارة شكاوى المستثمرين، كما يحق للمشارك إيداع الشكوى لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بعد مضي مدة 90 يوماً تقويمياً من تاريخ إيداع الشكوى لدى الهيئة، إلا إذا أخطرت الهيئة مقدم الشكوى بجواز إيداعها لدى اللجنة قبل انقضاء المدة.

تبلغ 2٪ من مبلغ الاشتراك للاشتراكات النقدية وفي مرحلة الطرح الأولي وتدفع مقدما عند الاشتراك في وحدات الصندوق علاوة على المبلغ الذي يستثمره مالك الوحدات في الصندوق، وتحسب بشكل نهائي بعد الانتهاء من عملية تخصيص الوحدات.

رسوم الاشتراك

1٪ سنويا (على أساس 365 يوما في السنة أو 366 يوما إذا كانت سنة كبيسة) من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصاريف وتستحق كل نصف سنة في نهاية كل فترة ستة أشهر، ويحتفظ مدير الصندوق بالحق في التنازل عن كامل أو جزء من رسوم الإدارة أو إعادة دفعها لمالكي الوحدات.

أتعاب الإدارة

المبالغ الفعلية لكافة التكاليف والنفقات والمصاريف المرتبطة بالأنشطة المتعلقة بتشغيل الصندوق، بما في ذلك أتعاب ونفقات ورسوم المحامين والمحاسبين والمستشارين الشرعيين وغيرهم من المستشارين المهنيين، بمن فيهم المستشارين الذين يستعين بهم مدير الصندوق بخصوص أعمال الصندوق لتقديم خدمات متخصصة للصندوق لا يتم تقديمها من قبل مدير الصندوق، وتشمل: رسوم الحفظ وأتعاب المراجع القانوني ورسوم الرقابة والاستشارات الشرعية وأتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين والرسوم المتعلقة بإدراج الوحدات في تداول ورسوم مركز الإيداع وإدارة سجل مالكي الوحدات وأتعاب الوكالة وأي مصاريف نثرية أخرى يتكبدها الغير (طرف ثالث) بخصوص المعاملات الخاصة بالصندوق وأي نفقات استثنائية التي يتكبدها الصندوق. (رسوم المدير الإداري). ولن يتجاوز إجمالي رسوم الخدمات الإدارية والمصاريف التشغيلية 1٪ سنويا بحد أقصى من صافي قيمة أصول الصندوق، وسيتم خصم الرسوم والمصاريف الفعلية فقط.

رسوم الخدمات الإدارية والمصاريف التشغيلية

نوع الأتعاب والرسوم / المصاريف	المبلغ / النسبة
رسوم الحفظ	0.025٪
أتعاب المحاسب القانوني	250 ألف ريال
رسوم الرقابة والاستشارات الشرعية	24 ألف ريال
أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين	100 ألف ريال
رسوم الإدراج الأولي	50 ألف ريال
رسوم استمرار الإدراج	0.03٪ بحد أدنى: 50 ألف ريال بحد أقصى: 300 ألف ريال
رسوم إدارة سجل مالكي الوحدات	400 ألف ريال
أتعاب الوكالة*	500 ألف ريال

حال الحصول على تمويل إسلامي (متوافق مع الضوابط الشرعية) من قبل الصندوق، سيتحمل الصندوق تكلفة أو رسوم ذلك التمويل بحسب أسعار التمويل السائدة في حينه.

تكاليف التمويل

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسماً يعادل (1.15٪) من سعر شراء أو بيع كل استثمار يستحوذ عليه أو يبيعه الصندوق، وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بتحديد الفرصة الاستثمارية وتسهيل الاستحواذ عليها أو بيعها. وتدفع رسوم الاستحواذ والبيع في وقت إغلاق عملية الاستحواذ أو البيع على أي استثمار.

رسوم الصفقات

أتعاب إدارة العقار أو إدارة الأملاك	تدفع أتعاب إدارة العقار من الأصول الأولية بشكل مباشر بحسب ما ورد في الفقرة التاسعة (9) من هذه الشروط والأحكام. ويتم التفاوض حول أي أتعاب إدارة عقار أو إدارة الأملاك تدفع من الصندوق لأي مدير عقار يعينه مدير الصندوق في المستقبل على أساس تجاري يحد ومستقل.
تكاليف التعاملات	سوف يدفع الصندوق لمدير الصندوق جميع تكاليف التعاملات الخاصة بالاستحواذ على الأصول العقارية، وتشمل تكلفة ما يتعلق بالاستحواذ على أي أصل وما يتعلق به من دراسات جدوى ورسوم الوساطة وتكاليف للاستشارات القانونية وإعداد نفي الجهالة والتكاليف الاستشارية والقانونية والتأمين ورسوم ومصاريف تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص. ولن تتجاوز تكاليف التعاملات 0.5% سنويا من إجمالي قيمة أصول الصندوق.
رسوم الزكاة والدخل	سيتحمل الصندوق تكلفة الزكاة والتي تعادل 2.5% سنويا من الوعاء الزكوي أو صافي الربح المعدل أيهما أعلى (ويعادل جميع الموجودات الزكوية ناقصا منها الالتزامات التي مؤلتها أو صافي الربح المعدل أيهما أعلى)
مصاريف أخرى	تكاليف التأمين والرسوم والنفقات الحكومية أو البلدية والتنظيمية الأخرى. ويتحمل الصندوق جميع تكاليف ومصاريف الشركات ذات الاغراض الخاصة ذات العلاقة.

ملحق (1)

مثال افتراضي لحساب الرسوم:

المصاريف التي يتم تحميلها على الصندوق بافتراض أن حجم الصندوق والأصول تحت الحفظ مليار ريال ومبلغ الاشتراك الافتراضي 100 ألف ريال:

المبلغ بالريال	نوع الأتعاب والرسوم/المصاريف
25	رسوم الحفظ (0,025%)
25	أتعاب المراجع القانوني (250,000)
2.4	رسوم الرقابة والاستشارات الشرعية (24,000)
10	أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين (100,000)
70	رسوم تداول (700,000)
50	أتعاب الوكالة (500,000)
99,818	إجمالي قيمة الأصول بعد خصم المصاريف
998	اتعاب الإدارة (1%)
1,180.6	إجمالي الرسوم والمصاريف السنوية المتكررة
٪1.18	نسبة إجمالي الرسوم والمصاريف السنوية المتكررة
8,250	إجمالي قيمة التوزيعات المتوقع (عائد إيجار افتراضي 8.25%)
7,069	صافي قيمة التوزيعات المتوقع (عائد إيجار افتراضي 8.25%)
٪7.07	نسبة التوزيعات الافتراضية (عائد إيجار افتراضي 8.25%)

ملحق (2)

ملخص أداء الصندوق

أولاً: ملخص الأرباح الموزعة

الوصف	2018	2019	2020
إجمالي الأرباح الموزعة للفترة	ريال 89,375,000	ريال 89,375,000	ريال 61,875,000
إجمالي الأرباح الموزعة للوحدة	ريال لكل وحدة 0.65	ريال لكل وحدة 0.65	ريال لكل وحدة 0.45
عدد الوحدات القائمة	137,500,000 وحدة	137,500,000 وحدة	137,500,000 وحدة
القيمة الاسمية للوحدة	ريال 10	ريال 10	ريال 10
نسبة التوزيعات إلى السعر الأولي للوحدة*	%6.5	%6.5	%4.5

*حدث التوزيع الثاني للفترة في السنة التالية

ثانياً: أداء سعر الوحدة (بالريال السعودي)

2020		2019		2018		الوصف
سعر السوق	صافي قيمة الأصول	سعر السوق	صافي قيمة الأصول	سعر السوق	صافي قيمة الأصول	
9.52	9.90	7.8	10.16	10	10	القيمة الافتتاحية
8.92	9.60	9.5	9.95	7.76	10.16	القيمة نهاية الفترة
(0.6)	(0.30)	1.7	(0.21)	(2.24)	0.16	التغير خلال الفترة
0.45	0.45	0.65	0.65	0.65	0.65	توزيع الأرباح للوحدة*
5.05%	4.69%	%6.84	%6.5	%8.38	%6.4	نسبة الأرباح كما في نهاية الفترة

*حدث التوزيع الثاني للفترة في السنة التالية