

صندوق الأهلي العقاري

SNB Capital Real Estate Fund

صندوق استثمار عقاري مفتوح

اسم مدير الصندوق

شركة الأهلي المالية

اسم أمين الحفظ

شركة البلاد المالية

اسم المطور

شركة عقارات للتطوير والاستثمار العقاري المحدودة (عقارات)

الشركة السعودية للتطوير العقاري المحدودة (سريكو)

الشركة السعودية لخدمات التقسيط المحدودة (سيسكو)

شركة العيساني للتطوير والتنمية (أدكو)

" روجعت شروط وأحكام الصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق وتمت الموافقة عليها. ويتحمل مدير الصندوق وأعضاء مجلس إدارة الصندوق مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة واكتمال المعلومات الواردة في الشروط والأحكام. ويقر ويؤكد أعضاء مجلس إدارة الصندوق ومدير الصندوق بصحة واكتمال المعلومات الواردة في الشروط والأحكام، كذلك بقرون ويؤكدون أن المعلومات والبيانات الواردة في الشروط والأحكام مضللة"

" وافقت هيئة السوق المالية على طرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري. لا تتحمل الهيئة أي مسؤولية عن محتويات شروط وأحكام الصندوق، ولا تعطي أي تأكيد يتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخلى نفسها صراحة من أي مسؤولية مهما كانت، وعن أي خسارة تنتج عما ورد في شروط وأحكام الصندوق أو عن الاعتماد على أي جزء منها. ولا تعطي هيئة السوق المالية أي توصية بشأن جدوى الاستثمار في الصندوق من عدمه، ولا تعني موافقتها على طرح وحدات الصندوق توصيتها بالاستثمار فيه أو تأكيد صحة المعلومات الواردة في الشروط والأحكام، وتؤكد أن قرار الاستثمار في الصندوق يعود للمستثمر أو من يمثله"

"تم اعتماد صندوق الأهلي العقاري على أنه صندوق استثمار عقاري متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعنية 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 1427/10/16 هـ، الموافق 2006/11/7 م، وتم إشعار الهيئة بتحديثها بتاريخ 1445/04/11 هـ الموافق 2023/10/26 م

تمت الموافقة على الطرح العام للوحدات في صندوق الأهلي العقاري من قبل مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ 1427/10/16 هـ (الموافق 2006/11/7 م)

هذه هي النسخة المعدلة من شروط وأحكام صندوق الأهلي العقاري التي تعكس التغييرات التالية (تحديث الشروط والأحكام للالتزام بقواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية الصادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك) حسب خطابنا المرسَل إلى هيئة السوق المالية بتاريخ 2023/10/26 م

إشعار هام

يجب على المستثمرين قراءة هذه الشروط والأحكام كافة لصندوق الأهلي العقاري (يُشار إليه فيما بعد باسم "الصندوق") وينبغي عليهم استشارة مستشار مالي مستقل قبل اتخاذ أي قرارات استثمارية. ويجب أن يكون المستثمرون على استعداد لتحمل كافة المخاطر والمسؤوليات المرتبطة بالقرار الاستثماري.

أعدت هذه الشروط والأحكام من قبل شركة الأهلي المالية (يُشار إليها فيما بعد باسم "كابيتال SNB" أو "مدير الصندوق")، وهي شركة سعودية مساهمة مقفلة ومرخصة من هيئة السوق المالية بموجب الرخصة رقم 06046-37 وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 1-193-2006 بتاريخ 1427/6/19 هـ (الموافق 2006/7/15 م) استناداً إلى نظام السوق المالية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم م/30 بتاريخ 1424/6/2 هـ (الموافق 2003/7/31 م) (يُشار إليها فيما بعد باسم "الأنظمة").

وتمت الموافقة على الطرح العام للوحدات في الصندوق من قبل مجلس هيئة السوق المالية في 1427/10/16 هـ الموافق 2006/11/7 م. وتم إجراء آخر تحديث لشروط وأحكام الصندوق بتاريخ 1444/12/17 هـ الموافق 2023/07/05 م. وبهذا يطرح مدير الصندوق الوحدات للجمهور مع مراعاة الشروط المبينة هنا. وتنظم هذه الشروط والأحكام الاستثمار في هذا الصندوق. ويُحظر استخدام هذه الشروط والأحكام لأي غرض آخر.

صندوق الأهلي العقاري هو صندوق استثماري عقاري عام مفتوح ومتوافق مع ضوابط اللجنة الشرعية تم إنشاؤه وفقاً لأحكام الأنظمة ذات العلاقة. وهدف الصندوق هو تحقيق مكاسب رأسمالية متوسطة إلى طويل الأمد إلى مستثمريه عن طريق الاستثمار في مشاريع تطوير الأصول العقارية السكنية والتجارية والصناعية وحيازة وتطوير وبيع المباني القائمة في المملكة العربية السعودية والاستثمار في الشركات العقارية. ويعمل الصندوق في كافة الأوقات بالتوافق مع ضوابط الشريعة التي توافق عليها اللجنة الشرعية بالصندوق.

ينطوي الاستثمار في الصندوق على درجة عالية من المخاطرة وقد لا يكون مناسباً لكافة المستثمرين. وللتعرف على المزيد بشأن المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق، يُرجى الاطلاع على الفقرة (5) من هذه الشروط والأحكام.

يتحمل مدير الصندوق المسؤولية عن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، ويؤكد على أن هذه المعلومات لا تتضمن أي بيانات خاطئة أو مضللة حسب علمه (بعد بذل العناية المعقولة للتحقق منها) وأنه لم يتم إغفال أي أمور يتعين الإفصاح عنها وفقاً للأنظمة وذلك كما في تاريخ هذه الشروط والأحكام. ولا ينبغي على المستثمرين التعامل مع آراء مدير الصندوق الواردة هنا على أنها توصية لشراء الوحدات في الصندوق.

لا يفوض مدير الصندوق أي وسيط أو سمسار أو أي شخص آخر بإصدار أي إعلان أو تقديم أية معلومات أو الأدلاء بأية بيانات ترتبط بطرح أو بيع وحدات الصندوق. وإذا تم القيام بأي إعلانات أو تقديم أية معلومات أو الأدلاء بأية بيانات على ذلك النحو، فلا ينبغي الاعتماد عليها ولا يجوز التعامل معها على أنه قد تم اعتمادها من قبل مدير الصندوق.

لا تشكل هذه الشروط والأحكام طرْحاً ولا يجوز استخدامها كطرح أو دعوة لحيازة أي وحدات في الصندوق من قبل أي شخص في أي دولة لا يُعتبر هذا الطرح فيه قانونياً أو مسموحاً به، ولا تُطرح هذه الوحدات لأي شخص يحظر النظام طرح وحدات هذا الصندوق عليه.

وينبغي على المستثمرين عدم اعتبار هذه الشروط والأحكام بحكم استشارة بخصوص أي أمور قانونية أو ضريبية أو استثمارية أو أمور أخرى. وعلى المستثمرين أيضاً الاستفسار عما يلي:

- (أ) المتطلبات القانونية النافذة في دولهم بشأن تملك وحدات الصندوق أو استردادها أو التصرف فيها.
- (ب) التبعات على الدخل المتحصل عليه من تملك وحدات في الصندوق والعواقب الضريبية الأخرى التي يمكن تطبيقها في دولهم نتيجة لتملك أو استرداد الوحدات أو التصرف فيها.

ينبغي على المستثمرين التشاور مع من يمثلونهم، بما في ذلك المحاسبين والمستشارين القانونيين، فيما يتعلق بالأمور القانونية والضريبية والأمور الأخرى الخاصة بالصندوق أو الاستثمار فيه.

الفهرس

5.....	دليل الصندوق
6.....	التعريفات
11.....	(1) اسم الصندوق ونوعه
11.....	(2) عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني
11.....	(3) مدة الصندوق
11.....	(4) أهداف الصندوق
11.....	(5) وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية مع بيان سياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات
11.....	(6) ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه
12.....	(7) مخاطر الاستثمار في الصندوق
14.....	(8) الاشتراك
15.....	(9) الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة
18.....	(10) تقييم أصول الصندوق
18.....	(11) تداول وحدات الصندوق
20.....	(12) أصول الصندوق
20.....	(13) مجلس إدارة الصندوق
22.....	(14) مدير الصندوق
24.....	(15) أمين الحفظ
25.....	(16) المطور
26.....	(17) مراجع الحسابات
26.....	(18) القوائم المالية
26.....	(19) رفع التقارير لمالكي الوحدات
27.....	(20) سياسة التوزيعات
27.....	(21) تعارض المصالح
27.....	(22) اجتماع مالكي الوحدات
28.....	(23) حقوق مالكي الوحدات
28.....	(24) مسؤولية مالكي الوحدات
28.....	(25) إقرارات مدير الصندوق
29.....	(26) المعلومات أخرى
30.....	(27) إفصاحات الصندوق
30.....	(28) اللجنة الشرعية
31.....	(29) خصائص الوحدات

31	30) تعديل شروط وأحكام الصندوق.....
32	31) إنهاء الصندوق وتصفيته.....
32	32) النظام المطبق.....
32	33) اللغة.....
32	34) إجراءات الشكاوى.....
32	35) اعتبارات الضريبة والزكاة.....
33	36) العناية الواجبة لمعرفة العميل.....
34	الملحق أ.....
36	الملحق ب.....
37	الملحق ج.....

دليل الصندوق

اسم الصندوق مدير الصندوق صندوق الأهلي العقاري شركة الأهلي المالية، شركة مساهمة مقفلة ومؤسسة بموجب أنظمة المملكة العربية السعودية، بموجب سجل تجاري رقم 1010231474 ومرخصة باعتبارها "شخص مرخص له" بموجب رخصة هيئة السوق المالية رقم 37-06046. شركة الأهلي المالية طريق الملك سعود ص.ب: 22216 الرياض 11495، المملكة العربية السعودية www.alahlicapital.com	
المطورون شركة عقارات للتطوير والاستثمار العقاري المحدودة (عقارات) ص.ب: 51344 جدة 21543، المملكة العربية السعودية الشركة السعودية للتطوير العقاري المحدودة (سريدكو) ص.ب: 12944 جدة 21483، المملكة العربية السعودية الشركة السعودية لخدمات التقسيط المحدودة (سيسكو) ص.ب: 10402 جدة 21331، المملكة العربية السعودية شركة العيساني للتطوير والتنمية (أدكو) ص.ب: 4199 جدة 23326، المملكة العربية السعودية كل مطور من المطورين المذكورين أعلاه هو شركة تابعة لمجموعة شركات قاسم العيساني المحدودة شركة مجموعة عمر قاسم العيساني المحدودة (أوكاج) ص.ب: 3035 جدة 21471، المملكة العربية السعودية	
أمين الحفظ شركة البلاد المالية، المملكة العربية السعودية طريق الملك فهد، ص.ب. 140 الرياض 11411 المملكة العربية السعودية هاتف: 920003636 فاكس: 0112906299 www.albilad-capital.com	
مراجع الحسابات برايس ووتر هاوس كوبرز برج المملكة، الطابق الحادي والعشرين طريق الملك فهد الرياض 11414 المملكة العربية السعودية www.pwc.com	
اللجنة الشرعية فضيلة الشيخ/ عبدالله المنيع فضيلة الشيخ/ د. عبدالله المطلق فضيلة الشيخ/ د. محمد علي القرني فضيلة الشيخ/ د. عبدالله المصلح فضيلة الشيخ/ د. سعد الشثري فضيلة الشيخ/ د. خالد السيار ويقدم البند (أ) من الفقرة (26) من هذه الشروط والأحكام مؤهلات أعضاء اللجنة الشرعية.	

التعريفات

- "يوم الإعلان": هو يوم الخميس الثاني بعد كل يوم تثنين.
- "استمارة الطلب": هي استمارة الاشتراك التي تستكمل من كل مستثمر محتمل في الصندوق.
- "مراجع الحسابات": هو شركة برايس ووتر هاوس كوبرز، مراجع حسابات للصندوق، أو غيره من مراجعي الحسابات المرخصين في المملكة العربية السعودية والذين يتم اعتمادهم من قبل مجلس إدارة الصندوق.
- "يوم العمل": هو كل يوم تكون فيه سوق المالية السعودية (تداول) مفتوحة للتداول.
- "هيئة السوق المالية" أو "المنظم" أو "الهيئة": هي هيئة السوق المالية السعودية.
- "أمين الحفظ": هو شركة البلاد المالية أو أي أمين حفظ مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بصفته أمين حفظ أصول الصندوق.
- "يوم التعامل": هو آخر يوم أربعاء من كل شهر يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية (وإذا لم يكن هذا اليوم يوم عمل، فعندئذ يكون يوم التعامل هو يوم الأربعاء السابق له مباشرة والذي يكون يوم عمل).
- "المطور": هو أحد المطورين الآتين: - (1) شركة عقارات للتطوير والاستثمار العقاري المحدودة؛ (2) الشركة السعودية للتطوير العقاري المحدودة؛ (3) الشركة السعودية لخدمات التقسيط المحدودة؛ (4) شركة العيسائي للتطوير والتنمية.
- "مجلس إدارة الصندوق": هو مجلس إدارة الصندوق والمعين أعضاءه من قبل مدير الصندوق وفقاً للوائح والذي يكون مسؤولاً عن الإشراف على أداء مدير الصندوق.
- "مدير الصندوق": هو الأهلي المالية، شركة سعودية مساهمة مقفلة مرخصة باعتبارها "شخص مرخص له" من هيئة السوق المالية بموجب الرخصة رقم 06046-37 وتاريخ 10 جمادى الآخرة 1428 هـ.
- "الصندوق": هو صندوق الأهلي العقاري
- "الصندوق المفتوح": هو صندوق مفتوح المدة.
- "سجل الصندوق": هو سجل مالكي الوحدات في الصندوق.
- "الإهمال": هو تصرف يخالف معايير السلوك التي تنظمها اللوائح المعمول بها لحماية الآخرين من خطر الضرر غير المعقول.
- "الأصول العقارية": هي الموارد العقارية ذات القيمة الاقتصادية ومثال ذلك المباني سواء كانت سكنية، تجارية أو صناعية بالإضافة الأراضي الخام أو المطورة.
- "تطوير الأراضي": ويشمل ذلك تطوير البنية التحتية للأراضي من شوارع، أرصفة، صرف صحي، إنارة، شبكة للهاتف الثابت وغيرها حسب اشتراطات البلدية وفقاً للمخطط المتعمد للمشروع.
- "تطوير العقار": ويشمل ذلك تطوير المباني والأراضي حسب التصاريح رخص البناء والمخططات المتعمدة من البلدية لذلك المشروع سواء كانت مشاريع سكنية، تجارية أو صناعية.
- "أصول مدرة للدخل": وتشمل العقارات السكنية، التجارية والصناعية التي تحقق حالياً عوائد بشكل دوري وذلك من خلال تأجيرها أو متوقع تحقيقها للعوائد في حالة تأجيرها. مثالها: المجمعات السكنية، المحلات والمعارض والأسواق التجارية، الأبراج السكنية و/أو التجارية، المستودعات والورش الصناعية وغيرها من الأصول المدرة للدخل.
- "صناديق النقد": وهي الصناديق التي تستثمر في شكل رئيسي بالأدوات المالية قصيرة الأجل والودائع كما يستثمر أيضاً في الصكوك والسندات المالية والمنتجات المالية المهيكلة التي يتم إصدارها بالريال السعودي أو الدولار الأمريكي
- "صافي أصول الصندوق" يعني قيمة إجمالي أصول الصندوق ناقصاً قيمة إجمالي التزامات الصندوق (بما في ذلك الرسوم المذكورة أعلاه).
- "اللوائح": هي لوائح صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 1-193-2006 بتاريخ 1427/6/19 هـ (الموافق 2006/7/15 م) بناءً على قانون سوق المال الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/30 بتاريخ 1424/6/2 هـ (الموافق 2003/7/31 م).
- "السعودية" أو "المملكة": هي المملكة العربية السعودية.
- "ضوابط اللجنة الشرعية": هي الضوابط التي تحددها اللجنة الشرعية.
- "اللجنة الشرعية": اللجنة الشرعية للبنك الأهلي السعودي.

"الشروط والأحكام": هي أحكام وشروط الصندوق.

"وحدة أو وحدات": حصة أي مالك في الصندوق والذي يتكون من وحدات أو جزء منها، وتعامل كل وحدة على أنها تمثل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق.

"مالك أو حامل الوحدات": هو أي مستثمر يستحوذ على وحدة أو أكثر في الصندوق.

"يوم التثمين": هو آخر يوم أربعاء من كل شهر يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية (وإذا لم يكن هذا اليوم يوم عمل، عندئذ يكون يوم التثمين هو يوم الأربعاء السابق له مباشرة والذي يكون يوم عمل).

"نظام ضريبة القيمة المضافة": نظام ضريبة القيمة المضافة في المملكة العربية السعودية ولائحته التنفيذية.

"ضريبة القيمة المضافة": ضريبة القيمة المضافة التي تفرض على استيراد وتوريد السلع والخدمات في كل مرحلة من مراحل الإنتاج والتوزيع وتشمل التوريد المفترض.

ملخص الشروط والأحكام

الصندوق: صندوق الأهلي العقاري، صندوق استثماري عقاري عام مفتوح ومتوافق مع ضوابط اللجنة الشرعية ومؤسس بموجب أنظمة ولوائح المملكة العربية السعودية، وتنظمه هيئة السوق المالية السعودية وتم طرحه وفقاً للأنحة صناديق الاستثمار العقاري (يُشار إليها فيما بعد باسم "الأنظمة").

مدير الصندوق: يُدار الصندوق من قبل شركة الأهلي المالية، شركة مساهمة مقفلة ومؤسسة بموجب أنظمة المملكة العربية السعودية، بموجب سجل تجاري رقم 1010231474 ومرخصة باعتبارها "شخص مرخص له" بموجب رخصة هيئة السوق المالية رقم 37-06046 (يُشار إليها فيما بعد باسم "الأهلي كابيتال" أو "مدير الصندوق").

مجلس إدارة الصندوق: يُعين مدير الصندوق مجلس إدارة الصندوق (يُشار إليه باسم "مجلس إدارة الصندوق") وفقاً للأنظمة. يكون ما نسبته ثلث أعضاء مجلس إدارة الصندوق على الأقل أعضاء مستقلين ولا يكون عدد الأعضاء المستقلين في جميع الأحوال أقل من اثنين.

أعضاء مجلس إدارة الصندوق هم:

- السيد/ محمد جعفر السقاف – الرئيس – عضو غير مستقل
- السيد / عمار بن حسن بن ياسين بخيت – عضو مستقل
- السيد/ محمد بن عمر العبيدي – عضو مستقل
- السيد/ مشاري بن أحمد السيوحي – عضو غير مستقل

أمين الحفظ: تتولى شركة البلاد المالية منصب أمين حفظ أصول الصندوق. ويتم تسجيل العقارات التابعة للصندوق باسم شركة تابعة لأمين الحفظ.

المطور: يحق لمدير الصندوق الاعتماد على خدمات واحد أو أكثر من المطورين ويعين حاليًا المطورين الآتي ذكرهم:

- شركة عقارات للتطوير والاستثمار العقاري المحدودة (عقارات).
- الشركة السعودية للتطوير العقاري المحدودة (سريدكو).
- الشركة السعودية لخدمات التقسيط المحدودة (سيسكو).
- شركة العيسائي للتطوير والتنمية (أدكو).

كل مطور من المطورين المذكورين أعلاه يعدُّ شركة تابعة لمجموعة عمر قاسم العيسائي المحدودة (أو كاج).

أهداف الصندوق: تحقيق مكاسب رأسمالية على المدى المتوسط إلى المدى الطويل.

استراتيجية الصندوق: الاستثمار في الأصول العقارية السكنية والتجارية والصناعية وحيازة وتطوير وبيع المباني القائمة في المملكة العربية السعودية والاستثمار في الشركات العقارية (أي الشركات العقارية المدرجة والمتوافقة مع ضوابط اللجنة الشرعية).

مخاطر الاستثمار في الصندوق: ينطوي الاستثمار في الصندوق على نسبة عالية من المخاطر. لمزيد من المعلومات، يُرجى الاطلاع على بيان المخاطر في الفقرة (5) من هذه الشروط والأحكام.

نوع الصندوق: عام مفتوح

عملة الصندوق: الريال السعودي.

سعر الوحدة عند بدء الصندوق: 10 ريال سعودي.

الحد الأدنى لمبلغ للاشتراك: 25,000 ريال سعودي.

الحد الأدنى لمبلغ الاشتراك الإضافي: 5,000 ريال سعودي.

الحد الأدنى لمبلغ الاسترداد: 5,000 ريال سعودي. (باستثناء ما يسمح بخلاف ذلك لمشتري برامج خطط الادخار كما هو موضح في البند (ب) من الفقرة (6) من هذه الشروط والأحكام).

أيام قبول طلبات الاشتراك والاسترداد: تقبل طلبات الاشتراك والاسترداد في أي يوم عمل.

مواعيد استلام طلبات الاشتراك: قبل الساعة الواحدة بعد الظهر بتوقيت الرياض كل يوم ثلاثاء سابق ليوم التمثين ذي الصلة.

أيام التمثين: تُقَم أصول الصندوق على أساس نصف سنوي (كل ستة شهور). ويكون يوم التمثين هو آخر يوم أربعاء من كل شهر يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية (وإذا لم يكن هذا اليوم يوم عمل، عندئذ يكون يوم التمثين هو يوم الأربعاء السابق له مباشرة والذي يكون يوم عمل).

يوم التعامل: يكون يوم التعامل هو آخر يوم أربعاء من كل شهر يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية، وإذا لم يكن هذا اليوم يوم عمل، فعندئذ يكون يوم التعامل هو يوم الأربعاء السابق له مباشرة والذي يكون يوم عمل.

أيام الإعلان: يكون يوم الإعلان هو يوم الخميس من الأسبوع التالي ليوم التثمين، وإذا لم يكن هذا اليوم يوم عمل، فيكون يوم العمل التالي مباشرة هو يوم الإعلان.

تاريخ تسوية/دفع عوائد الاسترداد: في يوم العمل الثلاثين بعد يوم التثمين ذي الصلة.

رسوم الاشتراك: يدفع كل مستثمر ما نسبته 1.75% من مبلغ الاشتراك وقت الاشتراك في وحدات الصندوق بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة المحددة من الهيئة العامة للزكاة والدخل.

رسوم الإدارة: 1% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق تُدفع بشكل نصف سنوي (أي محسوبة عن الأيام الفعلية بشكل نصف سنوي عند كل تقييم باعتبار أن السنة 365 يوماً) بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة المحددة من الهيئة العامة للزكاة والدخل.

رسوم أداء المطور: من المتوقع أن الصندوق سوف يدفع لكل مطور رسوم أداء وقت تصفية كل عقار. وقد تم التفاوض والاتفاق حول رسوم الأداء في ظروف مماثلة. ويُشار إلى أن رسوم أداء المطور تختلف من مطور لآخر. ويتم احتساب رسوم الأداء المقدرة لكل مشروع في كل يوم تثمين بناءً على قيم عقارات الصندوق المعنية والتي سيتم انعكاسها في صافي قيمة الأصول بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة المحددة من الهيئة العامة للزكاة والدخل.

رسوم المطورين الأخرى: قد يدفع الصندوق لكل مطور بعض الرسوم الأخرى كما هو موضح في الفقرة (7) إلى جانب رسوم الأداء. وإذا تمت حيازة العقار المعني من غير مجموعة العيسائي، يتم أيضاً دفع الرسوم الإضافية التالية من قبل الصندوق إلى المطور ذي الصلة بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة المحددة من الهيئة العامة للزكاة والدخل:

- رسوم الاستحواذ على عقار جديد بنسبة 1.5%: 2.5% من سعر الشراء.
- رسوم بيع العقار بنسبة 2.5% من سعر البيع.

تكرار الاسترداد: للمستثمرين استرداد وحداتهم في الأوقات التالية وبالمبالغ التالية:

- لا يسمح بالاسترداد في السنة الأولى من حيازة المستثمر للوحدات.
- خلال السنوات الثانية والثالثة والرابعة من استثمارهم في الصندوق، يجوز لحاملي الوحدات استرداد حتى ما نسبته 25% من الوحدات التي يملكونها وذلك بشكل سنوي.
- لا يوجد حد لنسبة الاسترداد خلال السنة الخامسة وما يليها .
- علماً بأنه في حال بلغت قيمة طلبات الاسترداد - عند أي يوم تعامل - ما يزيد عن 10% من قيمة صافي أصول الصندوق، يحق لمدير الصندوق تأجيل أو تخفيض طلبات الاسترداد بين كافة المتقدمين ومعالجة طلبات استرداد لا تزيد قيمتها عن 10% من قيمة صافي أصول الصندوق بحيث يتم استرداد الوحدات بشكل تناسبي بين المتقدمين لاسترداد وحداتهم وبذلك يتم ترحيل طلبات الاسترداد غير المعالجة بالكامل إلى يوم الاسترداد التالي علماً أنه لن تكون لها أسبقية ويتم استرداد الوحدات بناءً على سعر الاسترداد المنطبق في اليوم ذات العلاقة.

رسوم الاسترداد: يقوم الصندوق بتحميل رسوم استرداد على حاملي الوحدات من تاريخ أول تقييم لاشتراك مالك الوحدات على النحو الآتي:

- قبل نهاية السنة الثانية: 1.50% من صافي قيمة أصول الوحدات المستردة.
- السنة الثالثة: 1% من صافي قيمة أصول الوحدات المستردة.
- السنة الرابعة: 0.75% من صافي قيمة أصول الوحدات المستردة.
- السنة الخامسة وما بعدها: لا يوجد رسوم استرداد.

نفقات الصندوق: يكون الصندوق مسؤولاً عن كافة تكاليف المشاريع، مثل تكلفة حيازة الأرض وتكلفة تطوير المشروع. ويكون الصندوق مسؤولاً عن نفقاته الإدارية والمهنية والتشغيلية والنفقات الأخرى، مثل: رسوم الحفظ والمكافآت المدفوعة لأعضاء مجلس إدارة الصندوق ونفقات التقييم والمحاسب القانوني والمصاريف القانونية والاستشارية والتقاضي ونفقات النشر. وليس من المتوقع أن تتعدى هذه النفقات الإدارية والمهنية والتشغيلية والنفقات الأخرى 0.65% من صافي قيمة الأصول بالصندوق كل سنة بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة المحددة وأتعاب المستشار الضريبي وأي رسوم أخرى ذات علاقة بالضريبة من الهيئة العامة للزكاة والدخل في الحالات التي تنطبق ولا تشمل هذه النسبة ضريبة الأراضي البيضاء

الالتزام بضوابط اللجنة الشرعية: يقوم الصندوق بالاستثمارات وإدارة شؤونه بطريقة تتوافق مع ضوابط اللجنة الشرعية. ويعين مدير الصندوق اللجنة الشرعية لمراقبة أعمال الصندوق وضمان توافقها مع الضوابط المذكورة بشكل دائم.

النظام المطبق: يخضع الصندوق لأنظمة المملكة العربية السعودية واللوائح التي تُصدرها هيئة السوق المالية.

تاريخ الطرح: تم طرح الصندوق بتاريخ 7 فبراير 2007م.

معيار قياس أداء الصندوق:

- 25% من نسبة عائد التوزيعات النقدية لأسهم الشركات العقارية المدرجة (مرجحاً بالقيمة السوقية).
 - 15% من ارتفاع قيمة الأسهم في الشركات العقارية (مرجحاً بالقيمة السوقية).
 - 60% من نسبة العائد على سلة صكوك ذات فترة استحقاق تبلغ ثلاثة أعوام بناءً على العائد عند موعد الاستحقاق.
- ضريبة الأراضي البيضاء:** يتم دفع ضريبة للأراضي البيضاء في حال وجود أراضي بيضاء حجمها أكبر من 10,000 م² ومر عليها سنة من غير تطوير بما يعادل 2.5% من قيمة الأرض.

الشروط والأحكام:

(1) اسم الصندوق ونوعه

اسم الصندوق هو "صندوق الأهلي العقاري". وهو صندوق استثمار عقاري عام مفتوح ومتوافق مع ضوابط اللجنة الشرعية تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية وفق اللوائح التنفيذية ذات العلاقة.

(2) عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني

شركة الأهلي المالية، المملكة العربية السعودية
الدور الرابع، البرج ب، المبنى الإقليمي للبنك الأهلي السعودي
طريق الملك سعود، ص.ب. 22216، الرياض 11495، المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 11 874-7106، فاكس: +966 11 406 0049
لمزيد من المعلومات حول مدير الصندوق، يُرجى زيارة الموقع التالي www.alahlicapital.com

(3) مدة الصندوق

يكون الصندوق مفتوح المدة، ويستمر في مزاولة عملياته دون توقف لحين إنهائه وفق ما هو منصوص عليه في الفقرة (29) من هذه الشروط والأحكام. وقد بدأت عمليات الصندوق في 1427/12/18 هـ (الموافق 2007/1/7 م). ويعتزم مدير الصندوق طرح وحدات في الصندوق طيلة مدة الصندوق، ويمكن أثناء قيامه بذلك أن تزيد قيمة أصول الصندوق. ويجوز لمالكي الوحدات أن يستردوا بعض أو جميع وحداتهم خلال مدة الصندوق وفقاً للقيود المذكورة في فقرة تكرار الاسترداد، مما قد يخفف من قيمة أصوله.

(4) أهداف الصندوق

الهدف الاستثماري للصندوق هو تحقيق مكاسب رأسمالية للمستثمرين على المدى المتوسط والبعيد كما أنه سيتم إعادة استثمار أي مكاسب محققة.

(5) وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية مع بيان سياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات

يهدف الصندوق إلى تحقيق أهدافه عن طريق الاستثمار في الأصول العقارية في المملكة وأسهم الشركات العقارية المدرجة في سوق الأوراق المالية السعودية (تداول) وصناديق النقد وكذلك الصناديق الاستثمارية العقارية العامة، بما في ذلك صناديق الاستثمار العقارية المتداولة. لا يهدف الصندوق بشكل عام إلى توزيع أرباح أو غيرها من التوزيعات، لكنه يهدف إلى إعادة استثمار جميع دخل وأرباح الصندوق.

(6) ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه

(أ) أنواع الأصول العقارية التي يستثمر فيها الصندوق

- يجوز للصندوق القيام بالأنشطة التالية:

- (1) الاستحواذ و/أو تطوير الأصول العقارية في المملكة بما في ذلك الأراضي الخام و/أو المطورة والمباني والعقارات السكنية، التجارية والصناعية.
- (2) الاستحواذ و/أو تطوير الأصول العقارية المدرة للدخل، المباني القائمة سواء كانت سكنية، تجارية، فندقية أو صناعية وذلك لبيعها أو تأجيرها. ويمكن للصندوق أن يطور أراضي مملوكة له أو مستأجره بغرض امتلاك أصول مدرة للدخل لغرض تأجيرها.
- (3) بيع و/أو تأجير الأراضي والمباني التجارية والسكنية والصناعية بالتقسيط.
- (4) امتلاك حصص أغلبية أو أقلية في مشاريع عقارية.
- (5) الاستثمار في الشركات العقارية المدرجة في تداول.
- (6) الاستثمار في الصناديق الاستثمارية العقارية العامة، بما في ذلك صناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

- وقد يستثمر الصندوق أيضاً في صناديق النقد المتوافقة مع ضوابط اللجنة الشرعية والمرخصة من هيئة السوق المالية (بما في ذلك تلك الصناديق المدارة من قبل مدير الصندوق بنسبة لا تتجاوز 20% من صافي أصول الصندوق) والتي تستثمر في شكل رئيسي بالأدوات المالية قصيرة الأجل كما يستثمر أيضاً في الصكوك والسندات المالية والمنتجات المالية المهيكلية التي يتم إصدارها بالريال السعودي أو الدولار الأمريكي.
- قد يختلف هيكل المحفظة الاستثمارية للصندوق وتكوينها من وقت لآخر بناءً على الظروف والتقلبات في قيمة المحفظة.
- يتوافق الصندوق واستثماراته في جميع الأوقات مع الأنظمة السارية والمتعلقة بتملك العقار في المملكة، بما في ذلك نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

- (ب) أي سياسة ينتج عنها تركّز استثمارات الصندوق في قطاع معين من العقارات و/أو منطقة جغرافية معينة
- يعتزم الصندوق الاستثمار فقط في الأصول العقارية والشركات والصناديق في المملكة.
- (ج) مجالات الاستثمار التي سوف يستثمر فيها الصندوق وبيان الحد الأدنى والحد الأعلى لنسبة الاستثمار
- (1) الاستثمار في أسهم الشركات العقارية والصناديق الاستثمارية العقارية العامة، بما في ذلك صناديق الاستثمار العقارية المتداولة لن يتجاوز ما نسبته 50% من صافي قيمة أصول الصندوق.
- (2) الاستثمار في المشاريع العقارية (فيما يتعلق بمشاريع التطوير الجديدة أو المشاريع قيد التطوير) مجتمعة لن يتجاوز ما نسبته 90% من صافي قيمة أصول الصندوق.
- (3) الاستثمار في صناديق النقد المتوافقة مع ضوابط اللجنة الشرعية والمرخصة من قبل هيئة السوق المالية (بما في ذلك تلك الصناديق المدارة من قبل مدير الصندوق) لن يتجاوز ما نسبته 20% من صافي قيمة أصول الصندوق.
- (4) لا يجوز أن يستثمر الصندوق في أي مشروع عقاري إلا إذا كان المطور أو شركاته التابعة يستثمرون على الأقل ما نسبته 20% من المشروع ذات العلاقة.

فئة الأصل	الحد الأدنى	الحد الأعلى
المشاريع العقارية المباشرة	0%	90%
أسهم الشركات العقارية المدرجة بالسوق السعودي والصناديق الاستثمارية العقارية العامة، بما في ذلك صناديق الاستثمار العقارية المتداولة	0%	50%
صناديق النقد المتوافقة مع ضوابط اللجنة الشرعية	0%	20%
النقد	0%	100%

- تعتبر النسب السابقة نسب استرشادية وتخضع للمراجعة الدورية من قبل مدير الصندوق. ويجوز تعديل هذه النسب بموافقة مجلس إدارة الصندوق إذا اعتبر ذلك في مصلحة مالكي الوحدات. وفي حال تعديل النسب السابقة، فسيتم إجراء ذلك وفقاً للوائح والتعليمات ذات العلاقة.
- (د) صلاحيات الاقتراض للصندوق وسياسة مدير الصندوق في ممارسة تلك الصلاحيات
- يجوز لمدير الصندوق وفقاً لتقديره الخاص وبمقدار ما يسمح به النظام أن يحصل على تمويل من شركة أهلية مالية أو من أي طرف آخر، وذلك بأفضل النسب المتوفرة في السوق. ويجب ألا تزيد قيمة هذا التمويل عن نسبة 23% من صافي قيمة أصول الصندوق وأن تستخدم في الاستثمارات و/أو لسد النقص المؤقت في السيولة. ويجب تسديد هذا التمويل خلال عام واحد من تاريخ الحصول عليه ما لم يحدد مدير الصندوق غير ذلك ويجب أن يتوافق التمويل مع ضوابط اللجنة الشرعية.
- (هـ) وسائل وكيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق
- يجوز للصندوق استعمال النقد المتوافر في استثمارات في صناديق النقد المطروحة طرْحاً عاماً المتوافقة مع ضوابط اللجنة الشرعية والمرخصة من قبل هيئة السوق المالية (بما في ذلك تلك الصناديق المدارة من قبل مدير الصندوق) والتي تستثمر في الصكوك والسندات المالية والمنتجات المهيكلة التي تصدر بالريال السعودي أو الدولار الأمريكي.

7 مخاطر الاستثمار في الصندوق

ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر كبيرة ولذلك فإنه يناسب فقط الأشخاص الذي يمكنهم تحمل خسارة كامل استثماراتهم في الصندوق والأشخاص الذين لا يحتاجون سيولة في استثمارهم. وفيما يلي قائمة غير حصرية بعوامل المخاطر التي ينبغي مراعاتها بعناية عند تقييم الاستثمار في الوحدات المطروحة. ومن المهم أن يراجع المستثمرون المحتملون عن كثب وأن يفهموا عوامل المخاطر المذكورة قبل القيام بالاستثمار في الصندوق.

يتحمل كل مستثمر المسؤولية كاملة عن أي خسارة مالية ناتجة من الاستثمار في الصندوق ما لم تكن تلك الخسارة بسبب إهمال أو تقصير متعمد من قبل مدير الصندوق.

(أ) طبيعة مخاطر الاستثمار

يتطلب الاستثمار في الصندوق التزاماً حسب المبين في هذه الشروط والأحكام دون وجود ضمانات لتحقيق عائد على رأس المال المستثمر. ولا يوجد ضمان بأن الصندوق سوف يكون قادراً على تحقيق عوائد إيجابية على استثماراته في الوقت المناسب، أو في أي وقت على الإطلاق.

(ب) مخاطر السيولة وعدم القدرة على تسهيل الأصول

وتعتبر أصول الصندوق بشكل عام غير قابلة للتسهيل السريع ويمكن أن يصعب بيعها أو التصرف فيها على نحو آخر، وإذا تم بيعها من المحتمل ألا تحقق السعر الذي يتوقعه مدير الصندوق كقيمة عادلة لها أو لا يمكن بيعها في غضون الإطار الزمني الذي يحدده الصندوق. وعليه، قد لا يحقق الصندوق أي عائد على أصوله ويمكن أن يخسر المستثمر بعض أو جميع رأس ماله الذي استثمره.

(ج) مخاطر الاستثمار في صناديق أخرى

قد يستثمر الصندوق بحسب هذه الشروط والأحكام في صناديق أخرى سواء كانت صناديق عقارية عامة أو صناديق سيولة متوافقة مع ضوابط اللجنة الشرعية وعليه فإن أي انخفاض في قيمة هذه الاستثمارات سيؤثر سلباً على سعر وحدة الصندوق.

د) مخاطر انحراف النتائج الفعلية عن المستهدفة

قد تنخفض عوائد أي مشروع من مشاريع الصندوق العقارية عن العوائد المتوقعة لها من قبل مدير الصندوق بسبب أحد الحالات التالية: تأخر إصدار التراخيص، تغيير اشتراطات التراخيص من قبل الجهات المختصة، نقص في مواد البناء أو العمالة في السوق، تأخر أو تعثر للمقاول، التقلبات والتغيرات في السوق العقاري وغيرها من الأسباب مما قد ينعكس سلباً على سعر الوحدة.

هـ) مخاطر الاعتماد على موظفي مدراء الصندوق

يعتمد مدير الصندوق على موظفين ومدراء متخصصين ذوي خبرة في إدارة الصندوق، وإن خسارة لأي من هؤلاء الموظفين قد يؤثر على أداء الصندوق.

و) مخاطر الاقتراض

يجوز للصندوق الاقتراض بحد أقصى ما نسبته 23% من صافي قيمة أصول الصندوق بما يتوافق مع البند (ب) من الفقرة (4) من هذه الشروط والأحكام وفي حالة الاقتراض قد يكون هناك أثراً سلبياً على سعر الوحدة بسبب التكاليف التمويلية الخاصة بالقرض والمتوافقة مع ضوابط اللجنة الشرعية، وفي حالة عدم قدرة الصندوق على وفاء القرض قد يخسر جزء أو كامل أصوله المقدمة كضمان لهذا القرض.

ز) مخاطر المطور

الصندوق يعتمد على مطوريه في عملية اختيار العقارات المراد الاستحواذ عليها عطفاً على خبرتهم العقارية وفي حال عدم التوفيق في اختيار العقار قد ينجم عن ذلك أثر سلبي على أداء الصندوق. كما يعتمد عليهم أيضاً في استخراج التراخيص اللازمة للتطوير ثم في تنفيذ المشاريع بشكل حصري. مما قد يؤثر على سعر الوحدة في حالة عدم تنفيذ المشروع بالشكل المطلوب.

ح) مخاطر تضارب المصالح

قد يواجه الصندوق حالات تضارب مصالح وذلك بسبب تولي مدير الصندوق وشركائه التابعة ومدراء وشركاء كل منها لمجموعة واسعة من العمليات فيما يتعلق بالنشاط العقاري أو التجاري. يجوز لمدير الصندوق أن يعمل بمثابة مستشار، أو أن يشارك في صناديق أخرى، شركات، أو حسابات بما في ذلك تلك التي لها نفس الأهداف الاستثمارية لتلك التي في الصندوق. يجوز لمدير الصندوق تقديم خدمات مماثلة للآخرين شريطة ألا تتأثر الخدمات التي تقدم للصندوق في جميع الأوقات، كما أنه سوف يسعى للتعامل مع حالات تضارب المصالح وفق أحكام اللوائح والتعليمات ذات العلاقة.

ط) مخاطر فرض رسوم الأراضي البيضاء

يستثمر الصندوق بشكل رئيسي في الأصول العقارية ومنها الأراضي الخام و/أو الأراضي المطورة وعندما تصدر الجهات المختصة قرارات تقتضي بتطبيق رسوم سنوية على الأراضي البيضاء قد ينطبق ذلك على جزء أو جميع مشاريع الصندوق مما يترتب عليه دفع رسوم سنوية قد تخفض سعر وحدة الصندوق.

ي) مخاطر توزيعات الأرباح

لا يهدف الصندوق بشكل عام إلى توزيع أرباح أو غيرهما من التوزيعات، لكنه يهدف إلى إعادة استثمار جميع دخل وأرباح الصندوق. ووفقاً لذلك، قد لا يكون الاستثمار في الصندوق مناسباً للمستثمرين الراغبين في عوائد جارية لأغراض مالية أو ضريبية.

ك) مخاطر الاستثمارات العقارية

يخضع الاستثمار في الصندوق لمخاطر معينة مرتبطة بملكية الأصول العقارية والقطاع العقاري بشكل عام. ويمكن أن تتأثر قيمة الاستثمارات العقارية في الصندوق ويتبعها تأثير صافي قيمة الأصول للوحدات بشكل عكسي نتيجة انخفاضات في القيمة العقارية وعدم سيولة الاستثمار والمخاطر المرتبطة بالظروف الاقتصادية العالمية والإقليمية والوطنية والمحلية والكوارث الطبيعية والإرهاب والحروب والامتنال للقوانين البيئية والمسؤولية البيئية والارتفاعات في تكلفة التمويل والإفراط في البناء والحالة المالية للمستأجرين وعدم إشغال العقارات لفترات طويلة والارتفاعات في الضرائب العقارية والتغيرات في أنظمة تقسيم المناطق والتأخيرات في البناء وتجاوزات التكاليف وعدم وجود غطاء تأمين على الخسائر أو وجوده بشكل غير كاف ومخاطر التمويل وزيادة المنافسة، بالإضافة إلى أسباب أخرى.

ل) مخاطر تغير ظروف السوق

سوف يعتمد الأداء المستقبلي للصندوق بشكل كبير على التغييرات التي تطرأ على ظروف العرض والطلب الخاصة بقطاع العقارات؛ والتي من الممكن أن تتأثر بالظروف الاقتصادية والسياسية الإقليمية والمحلية؛ والمنافسة المتزايدة والتي تؤدي إلى انخفاض في قيمة العقارات والتقلبات في العرض والطلب، لذا، فهذه التغيرات يمكن أن تحدث تأثيراً سلبياً كبيراً على أداء الصندوق وسعر الوحدة.

م) مخاطر التطوير العقاري

تشمل مخاطر بناء وتسويق مشروع عقاري جديد، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

(1) التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب،

(2) تجاوز التكاليف المحددة،

(3) عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار أو مبيعات بالمعدلات المتوقعة،

(4) القوة القاهرة. إن البدء في مشروع جديد ينطوي أيضاً على مخاطر أخرى، من بينها الحصول على الموافقات والتصاريح الحكومية اللازمة لتقسيم الأراضي والإشغال، وغيرها من الموافقات والتصاريح الحكومية الأخرى المطلوبة، وتكاليف التطوير العقاري المتصلة بالمشاريع الغير مكتملة. ونظراً لأن الاستثمار في الوحدات هو استثمار غير مباشر في مشاريع إنشائية وتطويرية معينة، فإن إنجاز المشاريع سوف يكون له تأثير مباشر وكبير على قيمة الوحدات.

ن) مخاطر تثمين العقارات

يستند تجميع الأصول العقارية إلى الحسابات والتقديرات المعدة من قبل مثنين عقاريين خارجيين. وتعتبر التجميعات هي مجرد تجميع لقيمة العقار وليست تقدير دقيق للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيع ذلك العقار. ولمدير الصندوق استخدام الاجتهاد المعقول عند الاعتماد على تلك التجميعات. ومع هذا، فإن التغيرات التي قد تحدث في السوق العقاري السعودي يمكن أن تؤثر عكسياً على مدى موثوقية التقديرات الخاصة بقيمة العقارات والتي قد تؤثر على سعر الوحدة.

(س) مخاطر عدم تنوع الاستثمارات

من الممكن أن يحتفظ الصندوق ببضعة استثمارات كبيرة نسبياً لحجم أصول الصندوق. ولذلك فإن الأداء الضعيف لعدد قليل من الاستثمارات، أو أحد تلك الاستثمارات، يمكن أن ينتج عنه انخفاض أكبر في أصول الصندوق بالمقارنة مع الحالة التي تكون فيها الأصول موزعة على عدد أكبر من الاستثمارات مما قد يؤثر سلباً على سعر الوحدة.

(ع) مخاطر إخلال الأطراف الأخرى

يتعرض الصندوق لمخاطر ترتبط بإخلال الأطراف الأخرى الذين يزاول الصندوق أعمالاً معهم ويمكن أيضاً أن يتكبد الصندوق مخاطر الإخفاق في التسوية. وفي ظروف معينة، قد يكون الصندوق معرضاً بالكامل لإخلال الأطراف الأخرى، بما في ذلك المديرين، والشركات العقارية المدرجة، ومالكي الأراضي، والمطورين، والبنوك المقرضة والمطورين مما قد يؤثر على سعر الوحدة.

(ف) مخاطر عمليات الاسترداد الكبيرة

إذا تم استلام طلبات استرداد تتجاوز ما نسبته 10% من صافي قيمة أصول الصندوق في يوم تعامل معين، قد لا يكون لدى الصندوق نقد كاف متوفر لتغطية طلبات الاسترداد، وقد يتسبب ذلك في تأخير في طلبات الاسترداد. علاوة على ذلك، قد يضطر الصندوق إلى تسهيل جزء من أصوله في أوقات غير مناسبة لتغطية طلبات الاسترداد تلك. وقد يكون لذلك أثر عكسي على الاستثمارات بالصندوق وأدائه وعلى سعر الوحدة.

(ص) المخاطر النظامية والتشريعية والضريبية

المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند على التشريعات الحالية المنشورة وقت إصدار الشروط والأحكام. وقد تطرأ تغيرات نظامية وضريبية وزكوية وتشريعية في المملكة أو خارجها خلال مدة الصندوق، والتي يمكن أن يكون لها تأثير سلبي على الصندوق، أو استثماراته، أو المستثمرين الأفراد. ولا توجد حالياً ضرائب مفروضة على الصناديق الاستثمارية داخل المملكة ومع ذلك فليس هناك ضمان بأن نظام الضرائب الحالي المعمول به داخل المملكة لن يتغير.

(ق) المخاطر الضريبية والزكاة

ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر ضريبية متنوعة قد تشمل زكاة الأموال، بعضها ينطبق على الاستثمار في الصندوق نفسه والبعض الآخر ينطبق على ظروف معينة قد تكون ذات صلة بمستثمر معين. قد تفرض هيئة الزكاة والضريبة والجمارك أو أي سلطة أخرى ضريبة على صناديق الاستثمار ويؤدي تحمل الصندوق لمثل هذه الضرائب إلى تخفيض المبالغ النقدية المتاحة لعمليات الصندوق وتخفيض أصوله وتخفيض العوائد المرتبطة بالاستثمار في الصندوق وبالتالي تخفيض العوائد المرتبطة بالاستثمار في الصندوق وبالتالي انخفاض في سعر الوحدة. ويجب على المستثمرين المحتملين التشاور مع مستشاريهم الضريبيين بشأن الضرائب المترتبة على الاستثمار في الوحدات وتملكها وبيعها. إن رسوم الإدارة وجميع الرسوم المستحقة إلى الأهلي المالية لا تشمل ضريبة القيمة المضافة التي يتم تحميلها بشكل منفصل وفقاً للمواد المنصوص عليها في نظام ولائحة ضريبة القيمة المضافة.

(ر) مخاطر الاستثمار في الصندوق ليس كمخاطر وديعة في بنك

لا يعتبر الاستثمار في الصندوق بمثابة وديعة في بنك أو غيره من مؤسسات الإيداع المؤمن عليها، وإنما هو حيازة وحدات في صندوق عقاري. الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة

(8) الاشتراك

(أ) فترة الاشتراك

- يمكن للمستثمرين الاشتراك في الوحدات في كل يوم تعامل (نرجو الاطلاع على تعريف يوم التعامل في قائمة التعريفات المحددة) ويتم إصدار الوحدات على أساس صافي قيمة الأصول المحددة في يوم التجميع ذي الصلة. ويجب أن يتم استلام أي طلب للاشتراك قبل الساعة 1:00 ظهرًا بتوقيت مدينة الرياض في يوم الثلاثاء الذي يسبق مباشرة يوم التجميع ذي الصلة.
- يجب على المستثمرين الراغبين في شراء الوحدات في الصندوق تعبئة نموذج طلب الاشتراك المعدة للغرض وتسليمها لمدير الصندوق والتي بموجبها يتم تسجيل طلب الاستثمار في الصندوق (يُشار إليها باسم "نموذج الطلب").
- للاشتراك في وحدات الصندوق، يجب على المستثمر أن يفتح حساباً لدى البنك الأهلي السعودي ويودع فيه مبلغ الاشتراك. وعند استلام استمارة الطلب، ينسق البنك الأهلي السعودي وشركة الأهلي المالية لضمان تخصيص المبالغ للاستثمار في الصندوق. ويتحمل المستثمر المسؤولية منفرداً لضمان أن مبلغ الاشتراك كاملاً تم إيداعه وأنه متوفر في حسابه المفتوح مع البنك الأهلي السعودي قبل الاشتراك في وحدات الصندوق.

(ب) الطرح والحد الأدنى للاشتراك

وبصورة عامة، فإن الحد الأدنى لمبلغ الاشتراك هو 25,000 ريال سعودي والحد الأدنى لمبلغ الاشتراك الإضافي هو 5,000 ريال سعودي. ومع هذا، بالنسبة للأفراد المستثمرين في الصندوق من خلال خطة ادخار لأي شركة تتقدم بطلب لمدير الصندوق لإضافة الصندوق من ضمن الصناديق المتاحة لخطط البرامج الادخارية الخاصة بموظفيها أو من خلال برنامج للادخار

الاستثماري، يكون الحد الأدنى لمبلغ الاشتراك هو 3,000 ريال سعودي والحد الأدنى لمبلغ الاشتراك الإضافي هو 500 ريال سعودي كل شهر.

- (ج) بيان عن مدى إمكانية قبول اشتراك مقابل حق عيني من عدمه
يمكن لمدير الصندوق قبول اشتراكات عينية في الصندوق متى ما رأى في ذلك مصلحة للصندوق ومشتريه، وسيتم احتساب قيمة الاشتراك حسب القيمة السوقية للعقار وفقاً لتقييم المقيمين المعتمدين لدى الصندوق.
- (د) يتعهد مدير الصندوق بالالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.
- (هـ) تمكن مدير الصندوق من جمع الحد الأدنى للمبلغ الذي ينوي مدير الصندوق جمعه والإجراء المتخذ في حال عدم الوصول إلى ذلك الحد الأدنى في الصندوق فيتم إعادة مبالغ الاشتراك إلى المشتركين وعدم تشغيل الصندوق.
- (و) إجراءات الاشتراك ومالكو الوحدات

بعد التأكد من القيام بالعناية الواجبة المناسبة المتعلقة بمعرفة العميل كما تقتضيه النظم القانونية السائدة، يخصص مدير الصندوق الوحدات للمستثمرين. ويحتفظ مدير الصندوق بالحق المطلق في رفض اشتراك أشخاص في الصندوق إذا أسفر هذا الاشتراك عن خرق لوائح أو أنظمة معمول بها في الصندوق والتي قد تفرضها الجهات النظامية من وقت لآخر.

إذا تم دفع قيمة الوحدات بعملة أخرى غير عملة الصندوق، يتم تحويل مبلغ عملة الدفع لعملة الصندوق من قبل مدير الصندوق بسعر صرف الأهلي السعودي الساري في حينه، ويصبح الشراء نافذاً عند تحويل المبالغ إلى العملة الخاصة بالصندوق وبناءً على السعر المعلن عنه في يوم الإعلان.

- (ز) تفاصيل استخدام متحصلات طرح الصندوق
تكون سياسة استخدام متحصلات طرح الصندوق وفقاً لتقدير مدير الصندوق، وأضعاً في اعتباره مصالح الصندوق وجميع ملاك وحداته.

- (ح) التخصيصات
بعد يوم التعامل، يخصص مدير الصندوق الوحدات للمستثمرين الجدد على أساس نسبي مقابل مساهمتهم. ويبلغ مدير الصندوق على الفور المستثمرين الجدد بعدد الوحدات الصادرة لكل منهم.

9) الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

فيما يلي جدول يبين الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة المقرر أن يدفعها الصندوق و/أو مالكي الوحدات:

(1) رسوم الاشتراك والاسترداد لكل اشتراك جديد أو إضافي حتى نسبة 1.75% من مبلغ الاشتراك تدفع لمرة واحدة لفائدة مدير الصندوق وقت الاشتراك بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة المحددة من الهيئة العامة للزكاة والدخل. على مالكي الوحدات دفع الرسوم الآتية للصندوق عند استرداد الوحدات وهي كالتالي اعتباراً من تاريخ أول تقييم لكل اشتراك: - قبل نهاية السنة الثانية: 1.50% من صافي قيمة أصول الوحدات المستردة. - السنة الثالثة: 1% من صافي قيمة أصول الوحدات المستردة. - السنة الرابعة: 0.75% من صافي قيمة أصول الوحدات المستردة. - السنة الخامسة وما بعدها: لا يوجد رسوم استرداد. - تُدفع جميع رسوم الاسترداد للصندوق وليس لمدير الصندوق.	(2) رسوم الإدارة يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوماً سنوية بنسبة 1% من أصول الصندوق بعد خصم المصاريف الأخرى والالتزامات المستحقة ويستقطع بشكل نصف سنوي (أي محسوبة عن الأيام الفعلية بشكل نصف سنوي عند كل تقييم باعتبار أن السنة 365 يوماً) بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة المحددة من الهيئة العامة للزكاة والدخل.
(3) مقابل خدمات الحفظ ينقاضى أمين الحفظ من الصندوق أتعاب حفظ سنوية تبلغ 50,000 ريال ويتم استقطاع ودفع رسوم أمين الحفظ بشكل ربع سنوي حسب العقد الموقع مع أمين الحفظ بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة المحددة من هيئة العامة للزكاة والدخل.	(4) مصاريف تأسيس شركة ذات غرض خاص لغرض حفظ أصول الصندوق 50,000 ريال تدفع مرة واحدة عند إنشاء الشركة ذات الغرض الخاص
(5) مصاريف تأسيس شركة ذات غرض خاص إضافية 25,000 ريال تدفع مرة واحدة عند إنشاء الشركة ذات الغرض الخاص الإضافية	(6) رسوم مراجع الحسابات 36,000 ريال سعودي في السنة ويتم استقطاع الرسم بشكل نصف سنوي عند كل تقييم للصندوق ويدفع حسب العقد الموقع مع المحاسب القانوني بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة المحددة من الهيئة العامة للزكاة والدخل.
(7) عمولة ناتجة من قروض مالية للصندوق لا توجد قروض قائمة على الصندوق ولكن يجوز له الاقتراض ما نسبته 23% من صافي قيمة أصول الصندوق بما يتوافق مع البند (3) للفقرة الفرعية (أ) للبند (ب) وفي حالة الاقتراض قد تفرض على الصندوق تكاليف تمويلية خاصة بالقرض والمتوافقة مع ضوابط اللجنة الشرعية بأسعار السوق السائدة في حينه.	

لا توجد.		(8) رسوم متعلقة بتسجيل وحدات الصندوق، أو أي خدمة إدارية أخرى																			
		(9) رسوم أخرى																			
تكون رسوم الأداء المدفوعة للمطورين وقع التفاوض والاتفاق عليها بناءً على أساس الظروف المماثلة السائدة في السوق. ووفقاً للاتفاقيات المبرمة من قبل مدير الصندوق، يكون الصندوق مسؤولاً عن دفع رسوم أداء للمطورين وقت تسهيل كل عقار على حدة بناءً على معدل العائد الداخلي من نسب الأرباح الإضافية لكل مشروع وصافي الأرباح المستمدة من عوائد البيع. وتختلف معايير حساب رسوم الأداء من مطور لآخر على النحو الآتي:		(أ) رسوم أداء المطور																			
<table><tr><td colspan="2">تطوير الأراضي</td><td colspan="2">عقارات</td></tr><tr><td>نسب معدل العائد الداخلي</td><td>0%-6.5%</td><td>6.5%-15.5%</td><td>ما يزيد عن 15.5%</td></tr><tr><td>رسوم الأداء</td><td>بدون رسوم</td><td>32.5%</td><td>40%</td></tr></table>		تطوير الأراضي		عقارات		نسب معدل العائد الداخلي	0%-6.5%	6.5%-15.5%	ما يزيد عن 15.5%	رسوم الأداء	بدون رسوم	32.5%	40%								
تطوير الأراضي		عقارات																			
نسب معدل العائد الداخلي	0%-6.5%	6.5%-15.5%	ما يزيد عن 15.5%																		
رسوم الأداء	بدون رسوم	32.5%	40%																		
<table><tr><td colspan="2">تطبيق على تطوير العقار</td><td colspan="2">تطبيق على إدارة العقار</td></tr><tr><td>نسب معدل العائد الداخلي</td><td>0%-10%</td><td>ما يزيد عن 10%</td><td>على صافي الأرباح من قيمة البيع</td></tr><tr><td>رسوم الأداء</td><td>بدون رسوم</td><td>30%</td><td>30%</td></tr></table>		تطبيق على تطوير العقار		تطبيق على إدارة العقار		نسب معدل العائد الداخلي	0%-10%	ما يزيد عن 10%	على صافي الأرباح من قيمة البيع	رسوم الأداء	بدون رسوم	30%	30%								
تطبيق على تطوير العقار		تطبيق على إدارة العقار																			
نسب معدل العائد الداخلي	0%-10%	ما يزيد عن 10%	على صافي الأرباح من قيمة البيع																		
رسوم الأداء	بدون رسوم	30%	30%																		
<table><tr><td colspan="2">تطبيق على تطوير الأراضي</td><td colspan="2">تطبيق على تطوير العقار</td><td colspan="2">تطبيق على إدارة العقار</td></tr><tr><td>نسب معدل العائد الداخلي</td><td>0%-6.5%</td><td>6.5%-15.5%</td><td>ما يزيد عن 15.5%</td><td>0%-10%</td><td>ما يزيد عن 10%</td></tr><tr><td>رسوم الأداء</td><td>بدون رسوم</td><td>32.5%</td><td>40%</td><td>بدون رسوم</td><td>30%</td></tr></table>		تطبيق على تطوير الأراضي		تطبيق على تطوير العقار		تطبيق على إدارة العقار		نسب معدل العائد الداخلي	0%-6.5%	6.5%-15.5%	ما يزيد عن 15.5%	0%-10%	ما يزيد عن 10%	رسوم الأداء	بدون رسوم	32.5%	40%	بدون رسوم	30%		
تطبيق على تطوير الأراضي		تطبيق على تطوير العقار		تطبيق على إدارة العقار																	
نسب معدل العائد الداخلي	0%-6.5%	6.5%-15.5%	ما يزيد عن 15.5%	0%-10%	ما يزيد عن 10%																
رسوم الأداء	بدون رسوم	32.5%	40%	بدون رسوم	30%																
<table><tr><td colspan="2">البيع بالتقسيط</td><td colspan="2">سيسكو</td></tr><tr><td>نسب معدل العائد الداخلي</td><td>0%-6%</td><td>6%-10%</td><td>ما يزيد عن 10%</td></tr><tr><td>رسوم الأداء</td><td>بدون رسوم</td><td>25%</td><td>40%</td></tr></table>		البيع بالتقسيط		سيسكو		نسب معدل العائد الداخلي	0%-6%	6%-10%	ما يزيد عن 10%	رسوم الأداء	بدون رسوم	25%	40%								
البيع بالتقسيط		سيسكو																			
نسب معدل العائد الداخلي	0%-6%	6%-10%	ما يزيد عن 10%																		
رسوم الأداء	بدون رسوم	25%	40%																		
يتم احتساب رسوم الأداء المقدرة لكل مشروع في كل يوم تثمين بناءً على قيم العقارات المعنية ويتم انعكاسها في صافي قيمة أصول الصندوق كما أنها تدفع وقت تسهيل كل عقار بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة المحددة من الهيئة العامة للزكاة والدخل.																					
إذا تم الحصول على أصول عقارية معينة من مالك آخر غير مجموعة العيساني، فسوف يتم دفع رسوم إضافية أخرى أيضاً بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة المحددة من الهيئة العامة للزكاة والدخل من قبل الصندوق للمطور ذي العلاقة وذلك على النحو التالي: • رسوم استحواذ بنسبة 1.5% إلى 2.5% من سعر الشراء. • رسوم بيع العقار بنسبة 2.5% من سعر البيع. رسوم تطوير العقار (للأنشطة التابعة للإنشاءات):		(ب) رسوم أخرى للمطورين																			
<table><tr><td>احتياطي المصاريف الطارئة (من تكلفة الإنشاءات)</td><td>إدارة تنفيذ المشروع (من تكلفة الإنشاءات)</td><td>رسوم التطوير (من تكلفة الإنشاءات)</td><td>تكاليف التسويق (من إجمالي سعر البيع المتوقع)</td></tr><tr><td>7.5%</td><td>5%</td><td>7.5%</td><td>4.5%</td></tr><tr><td>7.5%</td><td>5%</td><td>7.5%</td><td>4.5%</td></tr></table>		احتياطي المصاريف الطارئة (من تكلفة الإنشاءات)	إدارة تنفيذ المشروع (من تكلفة الإنشاءات)	رسوم التطوير (من تكلفة الإنشاءات)	تكاليف التسويق (من إجمالي سعر البيع المتوقع)	7.5%	5%	7.5%	4.5%	7.5%	5%	7.5%	4.5%								
احتياطي المصاريف الطارئة (من تكلفة الإنشاءات)	إدارة تنفيذ المشروع (من تكلفة الإنشاءات)	رسوم التطوير (من تكلفة الإنشاءات)	تكاليف التسويق (من إجمالي سعر البيع المتوقع)																		
7.5%	5%	7.5%	4.5%																		
7.5%	5%	7.5%	4.5%																		
رسوم تطوير الأراضي:																					
الرسوم الإدارية على تكلفة تطوير الأراضي في الميزانية																					

أدكو		20%
عقارات		20%

رسوم إدارة العقار وتنطبق على العقارات المؤجرة والمدرة للدخل فقط:

رسوم عقد التأجير (تدفع عند توقيع العقد فقط) لعقود الإيجار طويلة الأجل - أكثر من سنة	رسوم عقد التأجير (تدفع عند توقيع العقد فقط) لعقود الإيجار قصيرة الأجل - أقل من سنة	رسوم إدارة العقار (صافي الإيجارات المحصلة بعد خصم رسوم الخدمات)
3%	5%	7% أو 300,000 ريال رسوم تجنب أيهما أعلى
3%	5%	7% أو 300,000 ريال رسوم تجنب أيهما أعلى

المصاريف المتعلقة بمبيعات التقيسيط:

رسوم إدارة مبيعات التقيسيط (نسبة سنوية من الديون القائمة)	رسوم التحصيل لكل دفعة
0.5%	50 ريال

بحد أقصى 80,000 ريال سعودي في السنة لجميع الأعضاء المستقلين تستقطع بشكل نصف سنوي عند كل تقييم وتدفع في نهاية العام.

(ج) مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستقلين

(د) رسوم رقابية هيئة السوق المالية.

(هـ) رسوم نشر المعلومات على موقع تداول

(و) تكاليف المشاريع

(ز) نفقات أخرى للصندوق

(ح) ضريبة الأراضي البيضاء

(10) رسوم الاسترداد المبكر لا يوجد.

تم عرض الرسوم والنفقات التقديرية التي يتحملها الصندوق في ملخص الإفصاح المالي المبين في الملحق (ب) المرفق بهذه الشروط والأحكام وسيتم خصم الرسوم الفعلية فقط.

(11) جدول افتراضي يوضح نسبة تكاليف الصندوق السنوية إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق على مستوى الصندوق ومالك الوحدات، بافتراض أن إجمالي حجم الصندوق يبلغ 328 مليون ريال واستثمار مالك الوحدات يبلغ 50 ألف ريال سعودي بعد خصم رسوم الاشتراك، وبافتراض أن سعر الوحدة لم يتغير، سيكون الأثر على الصندوق ومالك الوحدة على النحو التالي:

التفصيل	الصندوق	مالك الوحدة
إجمالي الأصول	328,120,000 ريال	50,000 ريال
رسوم الإدارة (1%)	3,281,200 ريال	500 ريال

الرسوم والمصاريف الأخرى (%0.65)	2,132,780 ريال	325 ريال
صافي قيمة الأصول	322,706,020 ريال	49,175 ريال

(12) إن الرسوم المذكورة في هذه الفقرة تشمل جميع الرسوم المفروضة على الصندوق وسيتمثل مدير الصندوق أي رسم لم يُذكر.

10 تقييم أصول الصندوق

(أ) كيفية تقييم أصول الصندوق

- يقوم مدير الصندوق بتأمين الأصول العقارية للصندوق بناءً على تثمين معد من قبل مثنين عقاريين مستقلين على أن يكونا عضوين في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). وفي ظل الاتفاقات الحالية، فإن المثنين العقاريين هم شركة فاليو سترات وشركة إسناد للتقييم العقاري. ويحق لمدير الصندوق تغيير أو تعيين أي مثن عقاري معتمد جديد للصندوق بدون أي إشعار مسبق لمالكي الوحدات. ويتم اتخاذ قرار التعيين المذكور باعتبار أمانة مدير الصندوق تجاه مالكي الوحدات.
- يتم احتساب سعر الوحدة الواحدة للصندوق باتباع عملية حسابية تتضمن خصم كل التزامات الصندوق، بما في ذلك أي التزامات مالية ورسوم ونفقات مستحقة على الصندوق خلال فترة الاحتساب، ويشمل ذلك الدفعات المقدرة لرسوم الأداء (يتم خصم الالتزامات الثابتة أولاً، ثم الالتزامات المتغيرة)، من إجمالي أصول الصندوق، ويتم توزيع الحصيلة على عدد وحدات الصندوق في نفس الفترة الزمنية. ويكون هذا السعر هو سعر وحدة الصندوق.
- إجمالي أصول الصندوق هو حصيلة جميع الأصول العقارية والنقد والأرباح المستحقة وغيرها من المستحقات والقيمة السوقية لكافة الاستثمارات بما في ذلك القيمة السوقية لأسهم الشركات المدرجة والصناديق المستثمر بها من قبل الصندوق إضافة إلى القيمة الحالية لأي أصول أخرى محتفظ بها.

(ب) عدد ومرات التقييم وتوقيته

- يتم تثمين أصول الصندوق لأغراض تحديد صافي أصول الصندوق في نهاية يوم الأربعاء من كل شهر يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية، وإذا لم يكن هذا اليوم يوم عمل، عندئذ يكون يوم التثمين هو يوم الأربعاء السابق له مباشرة والذي يكون يوم عمل.

(ج) طريقة احتساب سعر الوحدة

- لقد فوّض مدير الصندوق احتساب صافي قيمة الأصول إلى المدير الإداري. ويجب احتساب صافي قيمة الأصول وفقاً للصيغة التالية:
- "إجمالي أصول الصندوق ناقصاً إجمالي الخصوم وقسمة الناتج على إجمالي عدد وحدات الصندوق كما هو في تاريخ التقويم."

(د) كيفية الإعلان عن سعر الوحدة

- وسيتم نشر صافي قيمة الأصول لكل وحدة على الموقع الإلكتروني لكل من مدير الصندوق والسوق المالية (تداول) خلال 10 أيام عمل من تاريخ تقرير التقويم.

(هـ) الإجراءات التي ستخذ في حالة الخطأ في التقييم أو الخطأ في التسعير

- في حال التقويم أو التسعير الخاطئ لأي أصل من أصول الصندوق أو الاحتساب الخاطئ لسعر الوحدة سيقوم مدير الصندوق بالتالي:
- توثيق أي تقويم أو تسعير خاطئ لأصل من أصول الصندوق أو سعر الوحدة.
- تعويض مالكي الوحدات المتضررين بما في ذلك المتضررين من مالكي الوحدات السابقين عن جميع أخطاء التقويم أو التسعير.

11 تداول وحدات الصندوق

(أ) الأيام التي يسمح فيها قبول أوامر بيع وحدات الصندوق أو شرائها

- تقبل طلبات الاشتراك في أي يوم عمل بينما يكون آخر موعد لاستلام طلبات الاشتراك قبل الساعة الواحدة بعد الظهر بتوقيت الرياض من كل يوم ثلاثاء سابق ليوم التثمين ذي الصلة.
- تقبل طلبات الاسترداد في أي يوم عمل بينما يكون آخر موعد لاستلام طلبات الاسترداد قبل الساعة الواحدة بعد الظهر بتوقيت الرياض من آخر يوم أربعاء من كل شهر مايو لتقييم شهر يونيو، وآخر يوم أربعاء من كل شهر نوفمبر لتقييم شهر ديسمبر وذلك لكل سنة ميلادية، وإذا لم يكن هذا اليوم يوم عمل، عندئذ يكون آخر موعد لقبول طلبات الاسترداد هو يوم الأربعاء السابق له مباشرة والذي يكون يوم عمل.

(ب) إجراءات تسليم أوامر بيع وحدات الصندوق أو شرائها

- يتم استلام أوامر بيع وحدات الصندوق أو شرائها من خلال تقديم نماذج اشتراك أو الاسترداد لأحد مراكز الأهلي المالية الاستثمارية أو عن طريق القنوات الإلكترونية المتاحة من طرف مدير الصندوق.

(ج) نقل الوحدات إلى مستثمرين آخرين

- لا يجوز لحملة وحدات الصندوق بيع حصصهم أو التنازل عنها إلا بعد تقديم طلب خطي لأمين السجل وبعد الحصول أولاً على موافقة خطية من مدير الصندوق. وليس هناك أي سوق لبيع/استرداد للوحدات ومن غير المتوقع إيجاد مثل تلك الأسواق. وبالتالي، قد لا يتمكن المستثمرون من تصفية حصص ملكيتهم قبل نهاية مدة الصندوق.
 - سيقوم مدير الصندوق باتخاذ جميع الإجراءات التي يمكن أن تسهل تداول الوحدات، ونقل ملكيتها وتسجيلها، بالإضافة إلى الاحتفاظ بسجل طلبات الشراء وعروض البيع الخاصة بوحدات الصندوق حيث سيكون هذا السجل متوفر للمستثمرين الراغبين في البيع أو الشراء.
 - على كل حامل وحدات جديد أن يلتزم بهذه الشروط والأحكام كافة، وقد يطلب مدير الصندوق من حامل الوحدات الجديد كشرط لموافقة على أي نقل للوحدات وفقاً لأحكام هذه الفقرة أن يقر بتحمل كل أو بعض الالتزامات المالية المترتبة على نقل وحداته، وذلك عن طريق إبرامه اتفاقية تعهد بالالتزام و/أو اتفاقية استبدال بالشكل المرضي للصندوق. ويجوز لمدير الصندوق أيضاً الطلب من أي حامل وحدات جديد توفير وتقديم مستندات ومعلومات لازمة تتوافق مع نظام مكافحة غسل الأموال وإجراءات "اعرف عميلك".
 - للصندوق أن يفرض قيوداً وشروطاً يعتبرها ضرورية (بما فيها، على سبيل المثال لا الحصر، تسليم أي شهادات أو مستندات أخرى من قبل أي ناقل أو منقول إليه) بغية التأكد من أنه لم يتم شراء وحدات في الصندوق، أو تملكها على أساس الانتفاع بها أو حيازتها من قبل أي شخص انتهاكاً لأي نظام أو مطلب لأي بلد أو سلطة حكومية، أو من قبل شخص ليس مؤهلاً بموجب أي نظام للاشتراك في هذه الوحدات، أو من قبل أي شخص قد يتسبب أو يُحتمل أن يتسبب برأي مدير الصندوق بضرر مادي أو ضريبي للصندوق.
 - ولا يصبح أي نقل للوحدات نافذاً إلا عندما يقبده أمين السجل في سجل حملة الوحدات كما يحق لمدير الصندوق فرض أي رسوم خاصة بنقل الوحدات
- (د) سيقوم مدير الصندوق بإنشاء سجل لمالك الوحدات، ويتم التعامل مع هذا السجل بمنتهى السرية، ويعد هذا السجل دليلاً قاطعاً على ملكية الوحدات المثبتة فيه.
- (هـ) سيبدل مدير الصندوق جهداً معقولاً في تسهيل تداول الوحدات، ونقل ملكيتها.
- (و) التحويل بين الصناديق.
- يمكن أن يطلب مالك الوحدات تحويل كافة أو جزء من استثماره في الصندوق إلى صندوق آخر تديره الأهلي المالية. ويتم التعامل مع طلب التحويل هذا على أنه طلب استرداد منفصل عن الصندوق واشتراك منفصل في الصندوق الثاني علماً أنه يجوز لمدير الصندوق فرض شروطه الخاصة والتي تشمل شروط خاصة بتكرار عملية التحويل. كما أن مدير الصندوق لن يفرض أي رسوم تحويل.
 - يمكن لمالك الوحدات أن يطلب نقل ملكية استثماراته أو أي جزء منها من الصندوق إلى صندوق آخر يُدار من قبل مدير الصندوق. وفي تلك الحالة، يتم التعامل مع طلب نقل الملكية على أنه طلب استرداد مستقل عن الصندوق وطلب اشتراك في الصندوق المستهدف ذي العلاقة. وعند طلب نقل الملكية، في حال أن كانت قيمة استثمار مالك الوحدات أقل من الحد الأدنى لمبلغ الاشتراك الأولي، يجوز لمدير الصندوق أن يتعامل مع هذا الطلب باعتباره طلباً لنقل ملكية كافة استثماراته إلى الصندوق المستهدف. وإذا ترتب على طلب نقل الملكية استرداد استثمارات مالك الوحدات في أي من الصناديق، أو نقل ملكية استثماراته من صندوق لآخر، وإذا تم في أي وقت تعليق الحساب أو إعلان صافي قيمة أصول الصندوق المستهدف، فإنه يتم الاحتفاظ بصافي عوائد هذا الاسترداد لحساب مالك الوحدات، ويتم نقل ملكية الاستثمار في الصندوق المستهدف الذي تنقل له الاستثمارات وبالسعر السائد في أقرب يوم تثمين لأسعار ذلك الصندوق. ولا يتحمل مدير الصندوق أي مسؤولية عن أي مطالبات أو طلبات من أي نوع تتصل بأي فرصة فائتة أو خسارة فعلية قد يتكبدها مالك الوحدات مالم يكون هناك إهمال أو تقصير متعمد منه.
- (ز) الاسترداد
- يحق لمالك الوحدات طلب استرداد جميع وحداتهم أو بعضها عن طريق تعبئة وتوقيع استمارة استرداد وتقديمها لمدير الصندوق. ويتم حساب إجمالي عوائد الاسترداد بضرب عدد الوحدات المستردة في قيمة صافي أصول الوحدات في يوم التعامل ذي الصلة.
 - ومن أجل تنفيذ طلبات الاسترداد، يجب تقديم الطلب قبل الساعة الواحدة ظهراً بتوقيت مدينة الرياض من آخر يوم أرباء من كل شهر مايو لتقييم شهر يونيو، وآخر يوم أرباء من كل شهر نوفمبر لتقييم شهر ديسمبر وذلك لكل سنة ميلادية، وإذا لم يكن هذا اليوم يوم عمل، عندئذ يكون آخر موعد لقبول طلبات الاسترداد هو يوم الأربعاء السابق له مباشرة والذي يكون يوم عمل.
 - وتُدفع عوائد الاسترداد إلى مالكي الوحدات المسترددين بالريال السعودي عن طريق التحويل البنكي لحسابهم في البنك الأهلي السعودي خلال ثلاثين يوماً من يوم الإعلان ذي الصلة شريطة أن يتم تقديم جميع المعلومات والمستندات من قبل مالك الوحدات بقصد الوفاء بمتطلبات العناية الواجبة الخاصة بمعرفة العميل والقوانين واللوائح ذات العلاقة. ولا تُدفع عوائد الاسترداد لأي طرف آخر بخلاف مالك الوحدات المسترد. وفي حال لم يكن لمالك الوحدة حساب في البنك الأهلي السعودي، فتُدفع عوائد الاسترداد عن طريق إصدار شيك وطبقاً للعناية الواجبة الخاصة بمعرفة العميل والقوانين واللوائح ذات العلاقة.
 - يجوز لمدير الصندوق أن يرفض طلب استرداد أو أن يؤخر طلب الاسترداد ليوم التعامل التالي في الحالات التالية:
 - إذا كان المبلغ الإجمالي لطلبات الاسترداد المقرر تنفيذها في أي يوم تعامل يتجاوز 10% من صافي قيمة الأصول الإجمالية للصندوق؛ أو
 - أو إذا كان التداول معلقاً في السوق المالية السعودية "تداول" في يوم التعامل.

- لا يُسمح بالاسترداد في السنة الأولى من امتلاك الوحدات. وخلال السنة الثانية والثالثة والرابعة من الاستثمار في الصندوق، يجوز لمالكي الوحدات استرداد في السنة الواحدة حتى 25% من الوحدات التي يمتلكونها. ولا يوجد حد للاسترداد في السنة الخامسة وما يليها، علماً بأنه في حال بلغت قيمة طلبات الاسترداد - عند أي يوم تعامل - ما يزيد عن 10% من قيمة صافي أصول الصندوق، يحق لمدير الصندوق تأجيل أو تخفيض طلبات الاسترداد بين كافة المتقدمين و معالجة طلبات استرداد لا تزيد قيمتها عن 10% من قيمة صافي أصول الصندوق بحيث يتم استرداد الوحدات بشكل تناسبي بين المتقدمين لاسترداد وحداتهم وبذلك يتم ترحيل طلبات الاسترداد غير المعالجة بالكامل إلى يوم الاسترداد التالي علماً أنه لن تكون لها أسبقية ويتم استرداد الوحدات بناءً على سعر الاسترداد المنطبق في اليوم ذات العلاقة.

(12) أصول الصندوق

(أ) آلية تسجيل أصول الصندوق

- تسجل الأصول العقارية التي يملكها الصندوق باسم شركة ذات غرض خاص، يتولى إدارتها مدير الصندوق.
- وتسجل أصول الصندوق الأخرى باسم صندوق الأهلي العقاري.
- (ب) إن أصول الصندوق مملوكة لمالكي الوحدات مجتمعين (ملكية مشاعة)، وليس لمدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو أمين الحفظ أو أمين الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع أو أي مصلحة في أصول الصندوق أو مطالبة فيها، إلا إذا كان مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو أمين الحفظ أو أمين الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع مالكا لوحدات الصندوق، وذلك في حدود ملكيته، أو كان مسموحاً بهذه المطالبات بموجب أحكام هذه اللائحة، وأُفصح عنها في شروط وأحكام الصندوق.

(13) مجلس إدارة الصندوق

يعين مدير الصندوق مجلس إدارة الصندوق للإشراف على الأعمال الخاصة بالصندوق والعمل على تحقيق مصلحة الصندوق ومستثمريه. ويعمل مجلس إدارة الصندوق مع مدير الصندوق من أجل ضمان نجاح الصندوق.

(أ) أعضاء مجلس الإدارة

- يتألف مجلس إدارة الصندوق من أربعة أعضاء معينين من قبل مدير الصندوق ويمتلك كل عضو بمجلس الإدارة خبرة كبيرة بالأمور العقارية أو الاستثمارية. يكون ما نسبته ثلث أعضاء مجلس إدارة الصندوق على الأقل أعضاء مستقلين ولا يكون عدد الأعضاء المستقلين في جميع الأحوال أقل من اثنين وتكون مدة العقد لثلاث سنوات قابلة للتجديد.
- ويتشكل مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء التاليين:

(1) السيد/ محمد جعفر السقاف - (رئيس مجلس إدارة الصندوق-عضو غير مستقل)

- يشغل حالياً منصب رئيس إدارة الثروات في شركة الأهلي المالية. انضم إلى شركة الأهلي المالية منذ تأسيس الشركة، عمل في البنك الأهلي السعودي في عدة إدارات منها إدارة الاستثمار وإدارة الفروع. لديه أكثر من 23 عاماً من الخبرة في القطاع المالي. وهو حاصل على شهادة دبلوم التخطيط المالي الشخصي وإدارة الثروات من المعهد المصرفي من دلهاسي، كندا.

(2) السيد/ مشاري بن أحمد السيوي - عضو غير مستقل

- يشغل الأستاذ مشاري السيوي حالياً رئيس إدارة استثمارات الشركات في شركة الأهلي المالية. انضم إلى شركة الأهلي المالية عام 2008م. خلال مسيرته في الشركة شغل عدة مناصب قيادية حيث شغل منصب رئيس عملاء الأفراد من عام 2012م إلى 2015م ورئيس استشارات الادخار المؤسسي من عام 2015م إلى 2017م ورئيس إدارة وساطة الشركات من عام 2017م إلى 2018م. قبل انضمامه إلى شركة الأهلي المالية عمل في البنك السعودي البريطاني "ساب" في خدمات التخطيط المالي لمدة 3 سنوات. حصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال - التسويق والإدارة من جامعة مين في الولايات المتحدة ودبلوم في إدارة الأعمال من معهد الإدارة الصناعية وتقنية المعلومات في الظهران.

(3) السيد/ عمار بن حسن بن ياسين بخيت - عضو مستقل

- يمتلك أكثر من 27 عاماً من الخبرة في القطاع المالي. متخصص في تأسيس الأعمال في القطاع المالي، ووضع الاستراتيجيات، وتأمين الموافقات التنظيمية والتشريعية، وبناء البنية التحتية التشغيلية، وبناء الفرق الإدارية لإدارة تلك الأعمال.

- أسس شركة منصة رقمية وهي شركة تقنية مالية متخصصة بتشغيل منصة تعمل على تمويل الشركات الصغيرة والمتوسطة المملكة العربية السعودية (2017- حتى الآن).
- عمل في عوده كابيتال كرئيس إدارة الأصول وتطوير المنتجات (2007-2017).
- أسس إدارة الاستثمار في بنك رأس الخيمة (دبي) (2003-2006).
- عمل في سامبا المالية كمدير صناديق الأسهم السعودية (1998-2002).
- شارك في تأسيس شركة بخيت للاستشارات المالية (1993-1998).

(4) السيد/ محمد بن عمر العبيدي - عضو مستقل

- مؤسس مكتب العبيدي محاسبون ومراجعون قانونيون، يمتلك خبرة أكثر من (15) عام في السوق المالية والمحاسبة والمراجعة وإدارة المخاطر. سبق له العمل في بعض بيوت الخبرة العالمية مثل شركة كي بي إم جي ((KPMG)،

وارنست أند 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 المحاسبين القانونيين الأمريكية ((CPA)، وزمالة الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ((SOCPA)، وهو مقيم منشآت معتمد لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

(ب) مكافآت أعضاء مجلس إدارة الصندوق

- يستلم أعضاء المجلس المستقلين عن حضور اجتماعات مجلس إدارة الصندوق مكافأة قدرها 20,000 ريال سعودي. وبذلك يكون إجمالي المكافآت المدفوعة للأعضاء المستقلين بحد أقصى 80,000 ريال سعودي في السنة. ويُدفع فقط لأعضاء المجلس المستقلين مكافأة عن حضور اجتماعات مجلس إدارة الصندوق. ويوجد عضوان من أعضاء مجلس إدارة الصندوق مستقلان. ويتم حساب المكافأة بمبلغ 20,000 ريال سعودي لكل عضو مجلس إدارة ولكل اجتماع يحضره خلال السنة المالية.
- يجتمع مجلس إدارة الصندوق عند طلب مدير الصندوق ذلك، شريطة أن يجتمع مجلس إدارة الصندوق مرتين على الأقل كل سنة. ويتم إقرار جميع قرارات مجلس الصندوق حسبما ينص عليه النظام الداخلي لمجلس إدارة الصندوق.

(ج) مسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق

- تتضمن مسؤوليات مجلس إدارة الصندوق ما يلي:
 - 1- ضمان قيام مدير الصندوق بواجباته على الوجه الأكمل بالشكل الذي يحقق مصلحة المستثمرين وفقاً لهذه الشروط والأحكام واللوائح التنفيذية ذات العلاقة.
 - 2- الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية الخاصة بالصندوق، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر الموافقة على عقود التطوير وعقد الحفظ وعقد التسويق والتأمين.
 - 3- اعتماد وتأكيد اكتمال ودقة الشروط والأحكام وأي تغييرات تطرأ عليها والالتزام بجميع الأنظمة واللوائح المتبعة.
 - 4- اتخاذ قرار حول أي تعامل ينطوي على تضارب محتمل في المصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
 - 5- الموافقة على تعيين المحاسب القانوني وأمين الحفظ.
 - 6- المصادقة على أي تضارب في المصالح يطرحه مدير الصندوق وذلك وفقاً للوائح متى كان ذلك مناسباً.
 - 7- الاجتماع مرتين على الأقل كل سنة مع مسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق ومسؤول التبليغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب للتأكد من التزام مدير الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة المتبعة.
 - 8- التأكد من قيام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لمالكي الوحدات وغيرهم من أصحاب المصالح.
 - 9- التصرف لصالح الصندوق ومالكي الوحدات. ويقع على عاتق كل عضو بمجلس إدارة الصندوق مسؤولية انتمائية تجاه مالكي الوحدات والتي تتضمن واجب الولاء وبذل العناية المعقولة.

(د) صناديق استثمار أخرى يشرف عليها أعضاء مجلس إدارة الصندوق

- إن أعضاء مجلس إدارة الصندوق التالية أسماؤهم هم أيضاً أعضاء مجلس إدارة لصناديق عدة يديرها مدير الصندوق، كما ترد تفاصيلها أدناه:

اسم عضو مجلس الإدارة	الصناديق الأخرى التي يشرف عليها
محمد بن عمر العبيدي	صندوق الأهلي لمؤشر أسهم أوروبا صندوق الأهلي للمتاجرة بالأسهم الخليجية صندوق الأهلي للأسهم العالمية صندوق الأهلي لأسهم الشركات السعودية الصغيرة والمتوسطة صندوق الأهلي لمؤشر أسهم أمريكا الشمالية صندوق الأهلي لمؤشر أسهم آسيا والباسيفيك صندوق الأهلي للعقار العالمي صندوق الأهلي للمتاجرة بأسهم الرعاية الصحية صندوق الأهلي للمتاجرة بالأسهم السعودية صندوق الأهلي الخليجي للنمو والدخل صندوق الأهلي العالمي للنمو والدخل صندوق الأهلي المرن للأسهم السعودية صندوق الأهلي للطروحات الأولية صندوق الأهلي للمتاجرة بأسهم الأسواق الناشئة صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني صندوق الأهلي القابض لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة صندوق الأهلي للتطوير العقاري السكني صندوق الأهلي ريت (1)
محمد السقاف	صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي صندوق الأهلي للمتاجرة العالمية صندوق الأهلي المتنوع بالريال السعودي صندوق الأهلي المتنوع بالدولار الأمريكي

صندوق الأهلي للصكوك بالدولار الأمريكي صندوق الأهلي للصدقات صندوق الأهلي متعدد الأصول المتحفظ صندوق الأهلي متعدد الأصول المتوازن صندوق الأهلي متعدد الأصول للنمو صندوق الأهلي متعدد الأصول للدخل الإضافي صندوق الأهلي وجامعة الملك سعود الوقفي صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني صندوق الأهلي ريت (1) صندوق الأهلي للضيافة بمكة المكرمة صندوق بلوم للاستثمار – مسكن العربية للتطوير العقاري صندوق الأهلي كابيتال للصكوك ذات الفئة (1) الثاني صندوق الأهلي كابيتال للصكوك ذات الفئة (1) الثالث	
صندوق تمويل التجارة الدولية بالدولار (السنبلة دولار) صندوق تمويل التجارة الدولية بالريال (السنبلة ريال) صندوق المساهم للأسهم السعودية صندوق السيولة بالريال السعودي (رزين ريال) صندوق السيولة بالدولار الأمريكي (رزين دولار) صندوق الرائد للأسهم السعودية صندوق الأهلي للأسهم الصينية صندوق الفريد للأسهم السعودية صندوق الرائد الخليجي صندوق الجود للأسهم الخليجية صندوق المساهم الخليجي صندوق الأهلي العقاري صندوق العطاء للأسهم السعودية صندوق الأهلي للأسهم الأمريكية صندوق الأهلي للأسهم الأوروبية صندوق الأهلي للأسهم الآسيوية صندوق الأهلي للأسهم العالمية صندوق النفيس العالمي لأسهم السلع صندوق العطاء الخليجي صندوق الأهلي للصكوك السيادية صندوق الأهلي لصكوك الشركات	عمار بن حسن بن ياسين بخيت
صندوق الأهلي العقاري صندوق الأهلي للضيافة بمكة المكرمة صندوق الأهلي العقاري للفرص صندوق الأهلي كابيتال للصكوك ذات الفئة (1) الثالث	مشاري بن أحمد السبيحي

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

- ألا يكون مفلساً أو خاضعاً لأي دعاوى إفلاس أو إعسار.
- لم يسبق له ارتكاب مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخل بالنزاهة والأمانة.
- 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.

14) مدير الصندوق

أ) اسم مدير الصندوق وعنوانه

- مدير الصندوق هو شركة الأهلي المالية، وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست وتعمل وفقاً لأنظمة المملكة العربية السعودية، وهي مسجلة بموجب السجل التجاري رقم 1010231474 وتاريخ 1428/03/29 الموافق 2007/04/17م الصادر في الرياض.
- عنوان مدير الصندوق هو كالتالي:
شركة الأهلي المالية، المملكة العربية السعودية
الدور الرابع، البرج ب، مبنى البنك الأهلي السعودي الإقليمي
طريق الملك سعود، ص.ب.: 22216، الرياض 11495

(ب) إن شركة الأهلي المالية هي مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم 37-06046 وتاريخ 1428/06/10 هـ الموافق 2007/06/25م. لتمارس الأنشطة التالية: التداول بالأوراق المالية بصفة أصيل أو وكيل والإدارة والترتيب والمشورة والحفظ.

(ج) وصف للخدمات التي يقدمها جميع موظفي مدير الصندوق

• ينوي مدير الصندوق تقديم جميع الخدمات تقريباً بواسطة موظفيه على سبيل المثال التأكد من صحة البيانات، عمليات التسوية والمطابقة، حفظ سجلات العملاء، حفظ سجلات الصندوق، صيانة النظام وإصدار التقارير. غير أنه يجوز لمدير الصندوق، وفق تقديره الخاص، تفويض أو توكيل مهامه أو صلاحياته أو التنازل عنها أو التعاقد من الباطن بشأنها مع شركة تابعة أو شخص مرخص بأداء هذه الخدمات في المملكة العربية السعودية.

(د) مهام مدير الصندوق، وواجباته، ومسؤولياته

يتولى مدير الصندوق، على سبيل المثال دون الحصر، المهام التالية:

- وضع إجراءات اتخاذ القرارات التي ينبغي اتباعها عند تنفيذ مسائل فنية وإدارية تتعلق بأعمال الصندوق.
- إبلاغ هيئة السوق المالية بأي حدث أو تطور جوهري والذي من الممكن أن يؤثر على أعمال الصندوق.
- الالتزام بجميع الأنظمة السارية في المملكة والتي تكون متعلقة بأعمال الصندوق.
- إدارة أصول الصندوق لمصلحة مالكي الوحدات وفقاً للأحكام والشروط.
- ضمان قانونية وصحة كافة العقود المبرمة لمصلحة الصندوق.
- تنفيذ الاستراتيجيات الاستثمارية للصندوق والمبينة في هذه الشروط والأحكام.
- قبول المستثمرين في الصندوق والاحتفاظ بسجل الصندوق.
- التفاوض في كل اتفاقية استحواذ وإيرامها والتي بموجبها يستحوذ الصندوق على العقارات.
- تنظيم والحصول على تمويل متوافق مع ضوابط اللجنة الشرعية والتفاوض بشأنها وإيرامها بالنيابة عن الصندوق.
- تعيين اللجنة الشرعية وضمان تأكيدهم على أن هذه الشروط والأحكام تتوافق مع ضوابط اللجنة الشرعية.
- تعيين مراجع الحسابات.
- مراقبة أداء المطور/المطورين.
- تنظيم تصفية الصندوق عند إنهائه.
- تزويد مجلس إدارة الصندوق بكافة المعلومات اللازمة المرتبطة بالصندوق لضمان أداء أعضاء مجلس إدارة الصندوق لمسؤوليتهم على أكمل وجه.
- التشاور مع مجلس إدارة الصندوق من وقت لآخر لضمان الالتزام بلوائح هيئة السوق المالية والشروط والأحكام.
- يطبق مدير الصندوق برنامج مراقبة المطابقة والالتزام للصندوق ويزود الهيئة بنتائج التطبيق بناءً على طلبها.
- يقدم مدير الصندوق إقرار المعلومات خلال مائة وعشرين (120) يوماً من تاريخ نهاية السنة المالية للصندوق إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.
- يقدم مدير الصندوق القوائم والتقارير المالية الخاصة بالصندوق إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.
- يتم تقديم البيانات المطلوبة لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك حسب الآلية المتبعة لديهم.
- سيتم الإفصاح عن المعلومات المطلوبة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لمالكي الوحدات في القوائم المالية.
- يتعهد مدير الصندوق بتزويد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بجميع التقارير و المتطلبات فيما يخص القرارات الزكوية وبالمعلومات التي تطلبها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض فحص ومراجعة إقرارات مدير الصندوق، كما سيزود مدير الصندوق مالك الوحدة المكلف بالإقرارات الزكوية عند طلبها وفقاً لقواعد جباية الزكاة من الاستثمار في الصناديق الاستثمارية الصادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، ويترتب على المستثمرين المكلفين الخاضعين لأحكام هذه القواعد الذين يملكون وحدات استثمارية في الصندوق بحساب وسداد الزكاة عن هذه الاستثمارات. كما يمكن الاطلاع على قواعد جباية الزكاة من الاستثمار في الصناديق الاستثمارية الصادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك من خلال الموقع.

(هـ) الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق أو استبداله

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

- 1- وقف مدير الصندوق عن ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق دون إشعار الهيئة بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.
- 2- إلغاء ترخيص مدير الصندوق في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.
- 3- تقديم طلب إلى الهيئة من مدير الصندوق لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق.
- 4- إذا رأت الهيئة أن مدير الصندوق قد أخل - بشكل تراه جوهرياً - بالالتزام بالنظام أو لوائحه التنفيذية.
- 5- وفاة مدير المحفظة الاستثمارية الذي يدير أصول صندوق الاستثمار أو عجزه أو استقالته مع عدم وجود شخص آخر مسجل لدى مدير الصندوق قادر على إدارة صندوق الاستثمار العقاري أو أصول الصناديق التي يديرها مدير المحفظة الاستثمارية.

6- أي حالة أخرى ترى الهيئة - بناء على أسس معقولة - أنها ذات أهمية جوهرية.

(و) نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة الصندوق أو مدير الصندوق يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.

يجوز لمدير الصندوق والشركات الأخرى ضمن شركة الأهلي المالية القيام من حين لآخر بالتصرف كمندراء صناديق، أو مستشارين للصناديق، أو الصناديق الفرعية الأخرى التي تنشأ أهدافاً استثمارية مماثلة لتلك الخاصة بالصندوق. ولذلك، فمن الممكن أن يجد مدير الصندوق، في نطاق ممارسته لأعماله، أنه في موقف ينطوي على تعارضات محتملة في الواجبات أو المصالح مع واحد أو أكثر من الصناديق. وعلى أي حال، ففي تلك الحالات سوف يراعي مدير الصندوق التزاماته بالتصرف بما يحقق أقصى مصالح مالك الوحدات المعني إلى أقصى درجة ممكنة عملياً، وعدم إغفال التزاماته تجاه عملائه الآخرين عند الاطلاع بأي استثمار قد ينطوي على تعارضات محتملة في المصالح. علماً أنه إلى تاريخ إعداد شروط وأحكام الصندوق، لا يوجد أي نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق يحتمل تعارضها مع مصالح الصندوق. تضارب جوهر في المصالح من شأنه التأثير على مدير الصندوق في أداء واجباته تجاه الصندوق وتنفيذها.

كما هو مبين في الفقرة (و) أعلاه

(ح) تكليف طرف ثالث بمهمة أو صلاحية تتعلق بعمل الصندوق.

سيقوم مدير الصندوق بتفويض مطوري الصندوق، أو أحد موظفيهم بعد استلام خطابات رسمية من المطور، وذلك للقيام باستخراج تراخيص المخططات ورخص البناء لمشاريع الصندوق من البلديات والجهات الحكومية المختصة، وإتمام الإجراءات اللازمة لتطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء ولوائحه التنفيذية لأراضي الصندوق الخاضعة لرسوم الأراضي البيضاء والتوقيع نيابة عنا على جميع الأوراق والمعاملات والنماذج الخاصة بذلك ويشمل التفويض على الإجراءات التالية:

- 1- التسجيل والتقديم إلى وزارة الإسكان بالوثائق والبيانات المتعلقة بالأراضي
- 2- مخاطبة وزارة الإسكان بخصوص الأراضي الخاضعة لرسوم الأراضي البيضاء واستلام القرارات الصادرة بخصوصها
- 3- سداد الرسوم والغرامات التي خضعت لها الأراضي
- 4- التظلم من قرارات إخضاع الأراضي للرسوم والغرامات والاعتراض على تقدير قيمة الأراضي وتحديد الرسوم والغرامات المترتبة عليها أمام المحاكم المختصة وقبول وتنفيذ قرارات المحكمة بهذا الخصوص أو استئناف تلك القرارات

5- استخراج الرفع المساحي عن طريق المكاتب الهندسية، والتعاقد مع الشركات المقدمة للخدمات الأساسية (مثل شركة الكهرباء السعودية وشركة المياه الوطنية وغيرها من شركات الخدمات) وذلك حسب احتياج كل مشروع، والتنازل عن بعض القطع من مشاريع تطوير الأراضي الخام لصالح الشركة السعودية للكهرباء لغرض تركيب غرفة المولدات وغيرها من الخدمات حسب ما هو متعارف عليه في السوق العقارية في المملكة، وذلك بما لا يتعارض مع الأنظمة واللوائح المنظمة لعمل الصندوق، بالإضافة إلى تسليم المشاريع بعد اكتمالها للبلديات والحصول على الموافقات اللازمة من الجهات ذات العلاقة كوزارة النقل، الدفاع المدني، الشرطة، والشركات المقدمة للخدمات حسب الاحتياج، كذلك القيام بفرز صكوك الملكية لأصول الصندوق إلى صكوك مستقلة وأذن بيع لكل قطعة أرض أو وحدة عقارية من كتابات العدل، بالإضافة إلى توكيلهم ببيع مشاريع الصندوق وقبض الثمن بشيك مصدق باسم أمين الحفظ أو شركة تابعة له أو إيداع قيمة البيع في حساب مشترك "Escrow Account" مع المطور، وذلك حسب ما يراه مدير الصندوق.

(ط) الاستثمار في الصندوق

- لا يملك مدير الصندوق حالياً أي استثمارات فيه، كما يجوز له الاستثمار في الصندوق ويكون له الحق شراء وحدات و/أو استردادها طبقاً لهذه الشروط والأحكام. ويعامل مدير الصندوق نفس معاملة ملاك الوحدات الآخرين.

(15) أمين الحفظ

(أ) اسم أمين الحفظ وعنوانه ورقم ترخيصه الصادر عن الهيئة

- تقوم شركة البلاد للاستثمار (البلاد المالية) بدور أمين الحفظ لأصول الصندوق وسيكون لمدير الصندوق الحق في إسناد هذه الخدمة كلياً أو جزئياً إلى وكلاء أو أمناء حفظ آخرين في المملكة العربية السعودية. وسيقوم أمين الحفظ بفصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول أخرى وبشكل مستقل طريق الملك فهد، ص. ب. 140 الرياض 11411 المملكة العربية السعودية

هاتف: 920003636

فاكس: 0112906299

رقم الترخيص الصادر عن الهيئة: 08100-37

www.albilad-capital.com

(ب) مهام أمين الحفظ وواجباته ومسؤولياته

- يقوم مدير الحفظ بمسؤولياته وفقاً لما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- يعد أمين الحفظ مسؤولاً عن التزاماته وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار، سواء قام بتأدية مسؤولياته بشكل مباشر أم كلف بها طرفاً ثالثاً بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار أو لائحة مؤسسات السوق المالية.
- يعد أمين الحفظ مسؤولاً تجاه مدير الصندوق ومالك الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة بسبب احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه المتعمد أو تقصيره المتعمد.

- يعد أمين الحفظ مسؤولاً عن حفظ أصول الصندوق وحمايتها لصالح مالكي الوحدات، وهو مسؤول كذلك عن اتخاذ جميع الإجراءات الإدارية اللازمة فيما يتعلق بحفظ أصول الصندوق.
- (ج) **المهام التي كلف بها أمين الحفظ طرفاً ثالثاً**
 - يجوز لأمين الحفظ تكليف طرف ثالث أو أكثر أو أي من تابعيه المرخصين لممارسة نشاط الحفظ بالعمل أميناً للحفظ من الباطن، ويدفع أمين الحفظ أتعاب ومصاريف أي أمين حفظ من الباطن من موارده الخاصة.
- (د) **الأحكام المنظمة لعزل أمين الحفظ أو استبداله**
 - للهيئة عزل أمين الحفظ المعين من مدير الصندوق أو اتخاذ أي تدبير تراه مناسباً في حال وقوع أي من الحالات الآتية:
 - توقف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط الحفظ دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.
 - إلغاء ترخيص أمين الحفظ في ممارسة نشاط الحفظ أو 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 - بالالتزام بالنظام أو لوائحه التنفيذية.
 - أي حالة أخرى ترى الهيئة بناءً على أسس معقولة - أنها ذات أهمية جوهريّة.
- يجوز لمدير الصندوق عزل أمين الحفظ المعين من قبله بموجب إشعار كتابي إذا رأى بشكل معقول أن عزل أمين الحفظ في مصلحة مالكي الوحدات، وعلى مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات بذلك فوراً وبشكل كتابي.
- يجب على مدير الصندوق إذا عزل أمين الحفظ تعيين بديل له خلال 30 يوماً من تسلم أمين الحفظ الإشعار الكتابي الصادر وفقاً للفقرة (أ) من هذه المادة ويجب على أمين الحفظ المعزول التعاون بشكل مباشر مع مدير الصندوق لتسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل، ويجب على أمين الحفظ المعزول أن ينقل - حيثما كان ذلك ضرورياً ومناسباً - إلى أمين الحفظ البديل جميع العقود المرتبطة بصندوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة.
- يجب على مدير الصندوق الإفصاح فوراً في موقعه الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق أو أي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق) عن قيامه بتعيين أمين حفظ بديل لصندوق الاستثمار العقاري.

16) المطور

- يحق لمدير الصندوق الاستعانة بخدمات واحد أو أكثر من المطورين الذين قد يتولون تطوير الأراضي. ويفوض كل مالك من مالكي الوحدات ومالكي الوحدات مجتمعين مدير الصندوق بالتصرف نيابة عنهم وإبرام العقود مع المطورين ودفع الرسوم (بشرط موافقة مجلس إدارة الصندوق) من وقت لآخر، بما في ذلك أي رسوم أو أجور أو حوافز وسيتم الإعلان عن تلك الحوافز والرسوم في التقارير الدورية كما يمكن لمالكي الوحدات الاطلاع على أي عقود مبرمة لصالح الصندوق عند الطلب. وقد قام مدير الصندوق بتعيين أربعة مطورين عقاريين للصندوق

(أ) اسم المطور وعنوانه

- 1- شركة عقارات للتطوير والاستثمار العقاري المحدودة (عقارات)
ص.ب: 51344 جدة 21543، المملكة العربية السعودية
- 2- الشركة السعودية للتطوير العقاري المحدودة (سريدكو)
ص.ب: 12944 جدة 21483، المملكة العربية السعودية
- 3- الشركة السعودية لخدمات التقسيط المحدودة (سيسكو)
ص.ب: 10402 جدة 21331، المملكة العربية السعودية
- 4- شركة العيساني للتطوير والتنمية (أدكو)
ص.ب: 4199 جدة 23326، المملكة العربية السعودية

(ب) مهام المطور وواجباته ومسؤولياته

- حدد عقد التطوير المبرم بين مدير الصندوق والمطور بيان لمهام وواجبات المطور، أهمها على النحو التالي:
- 1- التأكد من أن كافة الوكلاء والاستشاريين والمقاولين الذين عينهم المطور يتمتعون بالتأهيل اللازم والترخيص حيثما كان ذلك ضرورياً .
 - 2- حضور الاجتماعات مع مدير الصندوق ومراقب المشروع وآخرين كل أسبوع أو كلما كان ذلك مطلوباً من مدير الصندوق للتعامل مع أية أمور ملحة.
 - 3- مساعدة الأشخاص أو الكيانات التي يحددها مدير الصندوق (في حال انطبق ذلك) في تقديم الطلبات للحصول على الموافقة ومتابعتها .
 - 4- إبقاء مدير الصندوق على اطلاع على كافة الأمور المعاكسة المحتملة التي يكون المطور على إلمام بها وتتعلق بكل مشروع
 - 5- التأكد من أن أصول المشروع يتم الحفاظ عليها وتطويرها واستخدامها لتنفيذ كل مشروع،
 - 6- القيام على الفور بإشعار مدير الصندوق بأي حالة أو ظرف يحتمل أن ينتج عنه ما يلي :
 - مقاضاة أو تحكيم أو إجراءات دعاوى مماثلة تتعلق بكل مشروع، أو
 - مخالفة أي قانون أو نظام أو توجيهات حكومية معمول بها، أو
 - 7- يقوم بتسليم تقرير سير العمل إلى مدير الصندوق خلال مدة 10 أيام عمل بعد نهاية كل شهر تقويمي ويتعلق التقرير بذلك الشهر.

- 8- يقوم بتسليم تقرير المستثمرين لكل مشروع إلى مدير الصندوق خلال مدة 10 أيام عمل بعد نهاية كل ربع سنة ويتعلق التقرير بربع السنة هذا.
- 9- يقوم المقاول بتكليف الأطراف الثالثة بالعمل بمن فيهم المقاول وجميع المصممين والمهندسين والاستشاريين الآخرين المطلوبين فيما هو مقبول لديه بحكم حقه الشخصي وليس بصفة وكيل عن مدير الصندوق.
- 10- يتعين على المطور تنفيذ الأعمال بما ينال قبول مدير الصندوق ومراقب المشروع.

ج) معايير اختيار المطور

- يختار مدير الصندوق المطور بناء على معايير عدة أهمها الملاءة المالية للمطور، وسجل الأداء الخاص به، وسعة المطور

د) يحق لمدير الصندوق تغيير المطورين أو تعيين أي مطور جديد لمشروع واحد أو أكثر بعد الحصول مجلس إدارة الصندوق

- هـ) استثمارات المطور في الصندوق
- ويعتبر كل من المطورين المذكورين أعلاه شركة تابعة لشركة مجموعة عمر قاسم العيسائي المحدودة (أو كاج). وبموجب الاتفاقية بين الأهلي المالية وأوكاج، فإن شركة مجموعة عمر قاسم العيسائي المحدودة أو شركة التطوير التابعة لها توافق على الاستثمار بما لا يقل عن 20% في كل مشروع من مشاريع الصندوق.

17) مراجع الحسابات

أ) اسم مراجع حسابات الصندوق وعنوانه

- برايس ووتر هاوس كوبرز
برج المملكة، الطابق الحادي والعشرين
طريق الملك فهد
الرياض 11414
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.pwc.com

ب) مهام مراجع الحسابات وواجباته ومسؤولياته

- مسؤولية المحاسب القانوني تتمثل في إبداء رأي على القوائم المالية استناداً إلى أعمال المراجعة التي يقوم بها والتي تتم وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والتي تتطلب التزام المحاسب بمتطلبات أخلاقيات المهنة وتخطيط وتنفيذ أعمال المراجعة للحصول على درجة معقولة من التأكيد بأن القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية. تتضمن مسؤوليات المحاسب القانوني أيضاً القيام بإجراءات الحصول على أدلة مؤيدة للمبالغ والإيضاحات الواردة في القوائم المالية. بالإضافة إلى تقديم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المستخدمة، بالإضافة إلى تقييم العرض العام للقوائم المالية.

18) القوائم المالية

- تكون السنة المالية للصندوق من 1 يناير حتى 31 ديسمبر من كل سنة ميلادية.
- يجب على مدير الصندوق إتاحة القوائم المالية الأولية للجمهور بعد فحصها خلال مدة لا تتجاوز (30) يوماً من نهاية فترة القوائم المالية الأولية، وإتاحة القوائم المالية السنوية المراجعة خلال مدة لا تتجاوز (3) أشهر من نهاية فترة التقرير.
- تنشر القوائم المالية الأولية والسنوية على موقع السوق المالية السعودية الإلكتروني (تداول) دون أي رسوم وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري

19) رفع التقارير لمالكي الوحدات

- يصدر مدير الصندوق إشعاراً خطياً لمالك الوحدة عند الاشتراك في وحدات الصندوق.
- في نهاية كل سنة ميلادية، يعد مدير الصندوق قوائم مالية مدققة للصندوق خلال مدة لا تتجاوز (3) أشهر يوماً من نهاية المدة المالية التي تشملها تلك القوائم. ويتم إرسال هذه القوائم المالية لمالكي الوحدات مجاناً بموجب طلب خطي وتكون أيضاً متاحة في جميع المراكز الاستثمارية للأهلي المالية وعلى الموقع الإلكتروني للأهلي المالية. كما يقوم مدير الصندوق بإعداد قوائم مالية غير مدققة كل سنة أشهر خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من نهاية المدة المالية التي تشملها تلك القوائم ويتم إرسالها لمالكي الوحدات مجاناً بموجب طلبهم الخطي.
- وبعد مدير الصندوق أيضاً تقريراً لمالكي الوحدات كل ستة أشهر بنهاية شهر يونيو وشهر ديسمبر من كل سنة ميلادية متضمناً الآتي:
 - صافي قيمة أصول وحدات الصندوق؛
 - عدد الوحدات التي يملكها مالك الوحدات وصافي قيمتها؛
 - وأي اشتراك و/أو استرداد تم من قبل مالك الوحدات المعني منذ تاريخ التقرير السابق وأي ربح مدفوع لاحق لآخر تقرير تم تقديمه لمالكي الوحدات. وإذا امتلك مالك الوحدات وحدات في صناديق أو حسابات أخرى تابعة للأهلي المالية، يرسل مدير الصندوق لمالك الوحدة قائمة مجمعة بالوحدات التي يملكها وذلك عبر البريد.

- لا يهدف الصندوق بشكل عام إلى توزيع أرباح أو غيرها من التوزيعات.

(21) تعارض المصالح

(أ) التعاملات المنطوية على تعارض في المصالح

- قد يحدث أو ينشأ تعارض مصالح من وقت لآخر بين الصندوق من ناحية ومدير الصندوق أو شركائه التابعة أو مديره أو مسؤوليه أو موظفيه أو وكلائه أو صناديق أخرى يكلونها أو يديرونها من الناحية الأخرى. وإذا كان هناك تعارض مصالح جوهري لمدير الصندوق مع الصندوق، فسوف يقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن ذلك بشكل كامل لمجلس إدارة الصندوق في أقرب وقت ممكن. وسيقوم مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق حل أي تضارب في المصالح عن طريق ممارسة الاجتهاد بنية حسنة واضعين في اعتبارهم مصالح كافة الأطراف وأصحاب المصلحة بشكل عام. وسوف يتم الإفصاح عن جميع حالات تعارض المصالح في شروط الصندوق وأحكامه وتقاريره الدورية كما سيتم الإفصاح فوراً عن أي تعارض في المصالح، قد ينشأ أثناء عمل الصندوق.
- ولا يجوز لمدير الصندوق وشركائه التابعة أن يتصرفوا كأصيل عند التعامل مع الصندوق. ولا يجوز لمدير الصندوق أن يغلب مصلحة أحد مالكي الوحدات على غيره. وفي حال وجود أي تضارب في المصالح يشمل مالك وحدات يمتلك أكثر من 5% من وحدات الصندوق، يتوجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق والإفصاح عن هذا التضارب لمالكي الوحدات.
- حدد مدير الصندوق بشكل أولي حالات تضارب المصالح التالية:

1- التصرفات الأخرى للأهلي المالية

- يجوز للأهلي المالية أو المنتسبين لها اتخاذ مركز من وقت لآخر أو ملكية في الأوراق المالية المستثمرة في الصندوق، ويجوز لهم من وقت لآخر تقديم مشورة مهمة أو خدمات تتعلق بالأوراق المالية إلى مصدر الأوراق المالية المستثمرة في الصندوق. مع مراعاة عدم التأثير على مصالح الصندوق، فإن المشترك يفهم ويقبل بأنه يجوز لمدير الصندوق أو أي من المديرين أو الموظفين أو العاملين التابعين له من وقت لآخر:

- (1) أن يكون مالكا لوحدات استثمارية في الصندوق.
- (2) أن تكون له علاقة مصرفية مع الشركات التي تكون أوراقها المالية محفوظة أو مشتراة أو مبيعة نيابة عن الصندوق أو إليه.

2- إدارة الأهلي المالية لمنتجات استثمارية مشابهة

- تدبر الأهلي المالية حساباً خاصاً بها واستثمارات وحسابات أخرى ذات أغراض مشابهة بالكامل أو جزئياً لأغراض الصندوق، وتتوقع الاستمرار في إدارتها. وتشمل هذه الحسابات والاستثمارات المنتجات الاستثمارية الجماعية الأخرى والتي يجوز أن تتم إدارتها أو رعايتها من قبل الأهلي المالية والتي يكون للأهلي المالية أو شركائها التابعة حصصاً فيها. علاوة على ذلك، ومع مراعاة القيود المبينة في هذه الشروط والأحكام، يجوز للأهلي المالية وشركائها التابعة أن ترعى مستقبلاً أو تعمل كمدير صندوق أو مدير استثمار أو شريك عام في صناديق استثمارية خاصة أو غيرها من الاستثمارات الجماعية والتي قد تستثمر في عقارات مشابهة لتلك التي يطورها الصندوق.

3- مجلس إدارة الصندوق

- يشرف مجلس إدارة الصندوق على إجراءات تسوية تعارض المصالح. وكما في تاريخ هذه الشروط والأحكام، يتألف مجلس إدارة الصندوق من موظفين تابعين لشركة للأهلي المالية أو الشركات التابعة.

- (ب) جميع السياسات والإجراءات التي ستتبع لمعالجة تعارض المصالح وأي تعارض مصالح محتمل و/أو فعلي ستقدم لطالبي الوحدات عند طلبها دون مقابل.

(22) اجتماع مالكي الوحدات

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

- يجوز لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات بمبادرة منه، على ألا يتعارض موضوع الدعوة مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب أحكام هذه اللائحة.
- يقوم مدير الصندوق بالدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال 10 أيام من تسلم طلب كتابي من أمين الحفظ.
- يقوم مدير الصندوق بالدعوة إلى اجتماع مالكي الوحدات خلال 10 أيام من تسلم طلب كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يمثلون مجتمعين أو منفردين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق ويجب على مدير الصندوق أن ينص على ذلك في شروط وأحكام الصندوق.

(ب) إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات مع ذكر الحد الأدنى للحضور

- تكون الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة، وبإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل 10 أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد عن 21 يوماً قبل الاجتماع. ويجب أن يحدد الإعلان والإشعار تاريخ

الاجتماع ومكانه ووقته وجدول الأعمال الخاص به والقرارات المقترحة ويرسل مدير الصندوق نسخة منه إلى الهيئة. ويجوز أن يعقد مدير الصندوق اجتماعات ملاك الوحدات عن طريق وسائل التقنية الحديثة.

- لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق، وإذا لم يستوف النصاب فيدعو مدير الصندوق لاجتماع ثان بالإعلان عن ذلك في موقعه الإلكتروني وأي موقع آخر تحدده الهيئة، وبإرسال إشعار لجميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن 5 أيام، ويعد الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كانت نسبة الوحدات الممثلة في الاجتماع.

(ج) طريقة تصويت مالكي الوحدات وحقوق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات

- يجوز لكل مالك وحدات التصويت بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع. ويمكن لمدير الصندوق عقد اجتماعات مالكي الوحدات والمشاركة في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

(23) حقوق مالكي الوحدات

- الحصول على نسخة من شروط وأحكام الصندوق بدون مقابل.
- الحصول على التقارير والبيانات الخاصة بالصندوق بدون مقابل.
- إشعار مالكي الوحدات بأي تغييرات في شروط وأحكام الصندوق.
- إدارة أصول الصندوق بما يحقق أقصى مصلحة لمالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.
- وضع إجراءات اتخاذ القرار الواجب اتباعها لتنفيذ الجوانب الإدارية للصندوق.

(24) مسؤولية مالكي الوحدات

- فيما عدا خسارة مالك الوحدات لاستثماره في الصندوق أو جزء منه، لا يكون مالك الوحدات مسؤولاً عن ديون والتزامات الصندوق.

(25) إقرارات مدير الصندوق

- يقر مدير الصندوق بأن شروط وأحكام صندوق الأهلي العقاري قد أعدت وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.
- يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى التحريات المعقولة كافة وحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية وشركة السوق المالية السعودية أي مسؤولية عن محتوى الشروط والأحكام.
- يقر مدير الصندوق بعدم وجود تعارض مصالح مباشر/غير مباشر غير ما هو مفصّل عنه بين أي من الآتي:
 - مدير الصندوق
 - مدير / مديري العقارات المرتبطة بالصندوق
 - مالك / ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
 - مستأجر / مستأجري أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.
 - المقيم المعتمد.
 - المطور.
 - المكتب الهندسي
- يقر مدير الصندوق بقيامه بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تعارض مصالح مباشر / غير مباشر بين بائع العقارات للصندوق والمقيمين المعتمدين.
- 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 مخلة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاء بمجلس إدارة الصندوق.
- يقر مدير الصندوق بأن الأعضاء المستقلين ينطبق عليهم تعريف "عضو مجلس إدارة صندوق مستقل" الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وسيُنطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق خلال مدة الصندوق.
- يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي نشاطات عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة الصندوق يحتمل تعارضها مع مصالح الصندوق.
- يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد حالات لتعارض في المصالح من شأنها أن تؤثر في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق.
- يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي رسوم أخرى غير الرسوم المذكورة في جدول الرسوم والأتعاب المذكورة في الفقرة (9) من الشروط والأحكام

- يقر مدير الصندوق بأنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق.
- يقر مدير الصندوق بأنه قد أفصح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر في قرارات المستثمرين في الاشتراك والتداول في الصندوق في شروط وأحكام الصندوق وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير ما ذكر في الشروط الأحكام.
- يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تطرح عليهم في اجتماع مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من 50% أو أكثر من 75% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، ويشمل التغيير الأساسي ما يلي:
 - التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فته.
 - التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
 - الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
 - زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المغلق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
 - أي حالات أخرى تقرها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.
- يقر مدير الصندوق بأنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك بحسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول، وسيعمل مدير الصندوق والمديرون والمسؤولون والموظفون والوكلاء والمستشارين التابعين له والشركات التابعة له 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 لخسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي تصرف غير متعمد يصدر من 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 نية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم مسبق بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف وبشكل يعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل، وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.
- يقر مدير الصندوق أنه قد بين للمقيم المعتمد أن نطاق العمل على تقارير التقييم يجب أن يكون ملائماً لغرض طلب مدير الصندوق وصالحاً للاستخدام بغرض طرحه طرماً عاماً وتضمين القيمة الإيجابية السوقية إذا كانت مختلفة عن القيمة الإيجابية التعاقدية في عقود إيجار العقارات.

26) المعلومات أخرى

(أ) الوحدات وسجل الصندوق

- يمتلك كل مالك وحدات -فيما يتعلق بالصندوق الذي يستثمر فيه مالك الوحدات- حصة شائعة في أصول الصندوق بناءً على صافي قيمة الأصول لوحدة مالك الوحدات. وي طرح مدير الصندوق الوحدات في الصندوق من نفس الفئة.
- يتم الاحتفاظ بسجل الصندوق من قبل مدير الصندوق ويتم حفظه في مكتب مدير الصندوق. ويتضمن سجل الصندوق من بين المعلومات أسماء وعناوين جميع مالكي الوحدات وأعداد الوحدات التي يملكونها. ويكون نقل ملكية الوحدات من قبل أي مالك نافذاً فقط إذا تم تسجيله في سجل الصندوق من قبل مدير الصندوق.

(ب) سرية المعلومات

- يحيط مدير الصندوق أعماله ومعطيات واستثمارات المشاركين فيه بأعلى درجات السرية وبإمكان مدير الصندوق إفشاء المعلومات وفقاً للقيود النظامية التالية:
 - إذا كان الإفصاح عنها مطلوباً بموجب النظام أو لوائحه التنفيذية أو الأنظمة السارية المفعول في المملكة.
 - إذا وافق العميل على الإفصاح عنها.
 - إذا كان الإفصاح عنها ضرورياً بشكل معقول لأداء خدمة معينة للعميل.
 - إذا لم تعد المعلومات سرية

(ج) تطهير توزيعات الأسهم

- فيما يخص المبالغ المستثمرة في الأسهم وصناديق الاستثمار الأخرى، يحدد مدير صندوق الدخل غير الصافي منها ونسبتها تناسباً مع استثمار الصندوق في كل شركة وصندوق استثمار، لخصمها من صافي قيمة أصول الصندوق كدخل غير صافي.
- سوف يقوم مدير الصندوق باحتساب الدخل غير الصافي بشكل نصف سنوي بخصوص كل شركة وصندوق استثمار مستثمر به، لخصمه من قيمة صافي أصول الصندوق بناءً على أحدث المعلومات المتوافرة والتي يتم تخصيص لها في كل يوم تقويم عند احتساب صافي قيمة أصول الصندوق. يتم التبرع بالمبالغ التي تمثل الدخل غير الصافي من قبل مدير الصندوق إلى جمعيات إنسانية معترف بها وموافق عليها من قبل اللجنة الشرعية.

(د) المستشار القانوني

- يمثل مكتب محمد العمار للاستشارات القانونية (بالتعاون مع شركة كينج آند سبالدينج آل بي) الصندوق ومدير الصندوق والشركات التابعة لهم، ولكنه لن يمثل أي مستثمر فيما يتعلق بالاستثمار في الصندوق. ويجب على

المستثمرين التشاور مع مستشاريهم والاعتماد عليهم بخصوص الاستثمار في الصندوق، بما في ذلك التشاور بشأن العواقب التنظيمية والضريبية التي قد يواجهونها نتيجة الاستثمار في الصندوق.

(27) إفصاحات الصندوق

- ينشر مدير الصندوق الإفصاحات الخاصة بالصندوق والتقارير الدورية والقوائم المالية في الموقع الإلكتروني الخاص بمدير الصندوق وأي موقع إلكتروني آخر بناء على تعليمات هيئة السوق المالية.

(28) اللجنة الشرعية

يقوم الصندوق باستثماراته ويمولها ويدير شؤونها بالطريقة التي تتوافق مع ضوابط اللجنة الشرعية. وقام مدير الصندوق بتعيين الأشخاص الآتي ذكرهم لمراقبة توافق أعمال الصندوق مع الضوابط المذكورة بشكل مستمر. ويعمل الصندوق في جميع الأحيان وفقاً لهذه الضوابط التي تحددها اللجنة الشرعية.

(أ) أسماء أعضاء هيئة الرقابة الشرعية، ومؤهلاتهم

(1) الشيخ/ عبدالله بن سليمان المنيع (رئيساً للجنة)

- 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 الله 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.

(2) الشيخ الدكتور/ عبدالله بن عبدالعزيز المصلح (عضواً باللجنة)

- 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 أبيها 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.

(3) الشيخ الدكتور/ سعد بن ناصر الشثري (عضواً باللجنة)

- الشيخ الدكتور سعد بن ناصر الشثري مستشار في الديوان الملكي وعضو في هيئة كبار العلماء واللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء في المملكة، وأشرافه على العديد من رسائل الدكتوراه واشترأكه في مناقشة العديد من الرسائل الجامعية من درجة الماجستير والدكتوراه. حاصل على درجة الدكتوراه عام 1417 هـ. كما أن له عضوية في عدد من اللجان العلمية.

(4) الشيخ الدكتور/ عبدالله بن محمد المطلق (عضواً باللجنة)

- الشيخ الدكتور عبدالله 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.

(5) الشيخ الدكتور/ محمد علي القرني (عضواً باللجنة)

- 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 هارفارد). والدكتور محمد بن علي القرني حاصل على دكتوراه في الاقتصاد من جامعة كاليفورنيا، وحاز 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 الإسلامية في المؤتمرات المالية في جميع أنحاء العالم.

(6) الشيخ الدكتور / خالد بن محمد السيار (عضواً باللجنة)

- الدكتور خالد السيار حاصل على الدكتوراه في الفقه المقارن من المعهد العالي للقضاء جامعة الإمام محمد بن سعود، له أبحاث علمية متخصصة في المجالات البنكية كما قام بالمشاركة والتعقيب في ندوات ومؤتمرات في الصناعة المالية الإسلامية مثل دورات مجمع الفقه الإسلامي الدولي، ومؤتمرات هيئة المحاسبة أيوفي للهيئات الشرعية، وندوة البركة المصرفية، ومؤتمرات شركة شوري للاستشارات في الكويت، وندوات قضايا الزكاة المعاصرة، بيت الزكاة، وملتقيات الهيئة الإسلامية العالمية للاقتصاد والتمويل

ب) أدوار لجنة الرقابة الشرعية، ومسؤولياتها

- مراجعة مستندات طرح الصندوق بما في ذلك شروط وأحكام الصندوق، والموافقة على أي تعديل لاحق عليها.
- إعداد الضوابط الشرعية التي يتقيد بها الصندوق عند الاستثمار؛
- الاجتماع 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 الضوابط الشرعية؛
- الإشراف والرقابة على أنشطة الصندوق لضمان توافقها مع الضوابط 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

- ويحصل أعضاء الهيئة الشرعية على مكافأة مقابل الخدمات التي يقدمونها، وتشكل هذه المكافأة جزءاً من المصاريف التشغيلية.

29) خصائص الوحدات

- يوجد نوع واحد من الوحدات متساوي في الحقوق والواجبات. يقوم مدير الصندوق بإصدار عدد محدود من وحدات الاستثمار في الصندوق تكون كلها من نفس الفئة وتمثل كل وحدة منها مصلحة مشتركة فردية متساوية في الصندوق. ويملك كل مستثمر مصلحة غير قابلة للتجزئة في أصول الصندوق، بناءً على صافي قيمة أصول الوحدات التي يمتلكها. ويكون لمدير الصندوق حق ممارسة جميع الحقوق المتصلة بالاستثمارات العقارية أو أي استثمارات أخرى موجودة في الصندوق. وتكون جميع الوحدات مقومة بعملة محددة ويحتفظ أمين السجل بسجل يحتوي على أسماء جميع حملة الوحدات ولا يمكن تحويل وحدات المستثمرين إلا من خلال مدير الصندوق.

30) تعديل شروط وأحكام الصندوق

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 ومالكي الوحدات في الصندوق 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" أيّاً من الحالات الآتية:

- التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.
- التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
- الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
- أيّ حالات أخرى تقرها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

• التغييرات غير الأساسية:

- يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات في الصندوق 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.

- يجوز لمدير الصندوق أن يقوم بتعديل هذه الشروط والأحكام بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وكذلك موافقة هيئة السوق المالية بتقديم إخطار بكافة التعديلات لكل مالك وحدات ملخصاً للتغيرات ذات الصلة.
- يقدم مدير الصندوق ملخص هذه التعديلات خلال 60 يوم ميلادي من التاريخ المقترح للنفذ. وتكون هذه التعديلات ملزمة لجميع مالكي الوحدات بعد انتهاء مدة السنتين يوماً من التاريخ المتوقع للنفذ يتم تحديث الشروط والأحكام سنوياً لتظهر الرسوم والأتعاب والنفقات الفعلية ومعلومات أداء الصندوق المحدثه وسيقوم مدير الصندوق بتزويد جميع ملاك الوحدات بتلك الشروط والأحكام عبر البريد أو الوسائل الإلكترونية بالإضافة إلى نشرها على موقع شركة السوق المالية السعودية "تداول" (www.alahlicapital.com.sa) في يوم العمل الذي يلي يوم اعتماد التحديث.

(31) إنهاء الصندوق وتصفيته

(أ) الحالات التي تؤدي إلى إنهاء الصندوق

- يجوز إنهاء الصندوق في الحالات التالية:
 - 1- عند صدور قرار مدير الصندوق بموافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية،
 - 2- إذا تم رفع دعوى إفلاس أو تصفية بنجاح ضد مدير الصندوق،
 - 3- إذا لم يعد مدير الصندوق مرخصاً من قبل هيئة السوق المالية لمزاولة أعمال الأوراق المالية في المملكة،
 - 4- إذا كان هناك تغييراً في الأنظمة أو حدوث ظروف أخرى وجدها مدير الصندوق سبباً مبرراً لإنهاء الصندوق. (يُشار إلى أي حالة من الحالات السابقة باسم "حالة الإنهاء").
 - 5- يجب على مدير الصندوق إعداد خطة وإجراءات إنهاء الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات ويجب عليه الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على هذه الخطة قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن
 - 6- يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكى الوحدات كتابياً بتفاصيل خطة وإجراءات إنهاء الصندوق قبل مدة لا تقل عن (21) يوماً من التاريخ المزمع إنهاء الصندوق فيه

(ب) مدة التصفية المتوقعة

- يتوقع أن تكون مدة التصفية في حال وقوع الحالات المذكورة أعلاه ما بين ستة إلى اثني عشر شهراً.

(ج) مدى إمكانية قبول استرداد عيني من عدمه

- يمكن لمدير الصندوق قبول الاسترداد العيني وفق ما يراه مناسباً.

(د) في حال انتهاء مدة الصندوق، لا يتقاضى مدير الصندوق أي أتعاب تخصم من أصول الصندوق.

(32) النظام المطبق

- تخضع هذه الشروط والأحكام وتُفسر وفقاً للأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية السارية المفعول.
- يسعى مدير الصندوق وكل مالك وحدات لحل أي نزاع ينشأ عن أو يتعلق بهذه الشروط والأحكام والأمور المبينة هنا بشكل ودي. وفي حال أي نزاع لم يمكن تسويته ودياً، يجوز إحالته من قبل أي طرف للسلطات القضائية المختصة بنزاعات الأوراق المالية في المملكة العربية السعودية.

(33) اللغة

- يجوز إعداد هذه الشروط والأحكام وكافة المستندات والتقارير والإخطارات والتنازلات وغيرها من المراسلات الخطية التي تصدر بموجب أو فيما يتعلق بهذه الشروط والأحكام باللغتين العربية والإنجليزية وفي حال وجود أي تعارض بينهما، تسري النسخة العربية.

(34) إجراءات الشكاوى

- في حال وجود أي شكوى تتعلق بالصندوق، يرسل مالك الوحدات شكواه لوحدة شكاوى العملاء التابعة لمدير الصندوق من خلال أي من القنوات المبينة في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق.
- ويقدم مدير الصندوق الإجراءات الكاملة للتعامل مع شكاوى المشتركين إذا طُلب منه ذلك. وفي حالة تعذر الوصول إلى تسوية أو لم يتم الرد خلال (30) أيام عمل، يحق للمشارك إيداع شكواه لدى هيئة السوق المالية- إدارة شكاوى المستثمرين، كما يحق للمشارك إيداع شكواه لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بعد مضي مدة (90) يوماً تقويمياً من تاريخ إيداع الشكاوى لدى الهيئة، إلا إذا أخطرت الهيئة مقدم الشكاوى بجواز إيداعها لدى اللجنة قبل انقضاء المدة.

(35) اعتبارات الضريبة والزكاة

- يخضع الصندوق لقواعد جباية الزكاة الصادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. تطبق ضريبة القيمة المضافة على الصندوق وفقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة، بينما لا يقوم الصندوق بدفع الزكاة نيابة عن مالكي الوحدات. ويكون مالكو الوحدات مسؤولين عن أي ضرائب دخل أو زكاة مستحقة عليهم نتيجة لمالكيتهم للوحدات. بهذا

الخصوص ينبغي على مالكي الوحدات الذين لديهم أي شك في وضعهم الضريبي تجاه الزكاة أن يحصلوا على استشارات مهنية للتحقق من عواقب شراء أو تملك أو التصرف في وحدات الصندوق.

(36) العناية الواجبة لمعرفة العميل

- قد يتوجب على المستثمر أن يقدم مستندات إلى جانب طلب الاشتراك من أجل الوفاء بالمتطلبات النظامية ذات الصلة والتحقق من هوية المستثمر وأي مستفيد حقيقي من الوحدات. وتظل هذه المعلومات سرية ولا يجوز الإفصاح عنها إلا بموافقة المستثمر أو حسب النظام الساري به العمل. ويجوز لمدير الصندوق أن يطلب مستندات أو معلومات أخرى من المستثمر خلال مدة الصندوق عند اللزوم. وإذا لم يقدم المستثمر هذه المستندات أو المعلومات المطلوبة، فسوف يتم رفض اشتراكه في الصندوق ويمكن استرداد وحداته.
- ويطلب من صناديق الاستثمار أو الوسطاء الماليين الحائزين على وحدات في الصندوق أيضًا الدخول في اتفاقية مع مدير الصندوق يتم بموجبها الإقرار بتزويد مدير الصندوق بأي مستند أو معلومة يطلبها عن المستفيدين الحقيقيين وتقديم أي معلومة أخرى للالتزام باللوائح والأنظمة.

الملحق أ

ضوابط اللجنة الشرعية

يلتزم مدير الصندوق أن تكون جميع الاستثمارات واستراتيجيات الاستثمار ملتزمة بالضوابط الشرعية التي اعتمدها اللجنة الشرعية، وفي حال أراد مدير الصندوق الدخول في معاملة لا تشملها الضوابط الشرعية الصادرة من اللجنة الشرعية فيجب على مدير الصندوق أن يحصل على الموافقة عليها بقرار مستقل من اللجنة الشرعية.

رأت اللجنة الشرعية عدم جواز بيع وشراء أسهم الشركات المساهمة ذات الأغراض التالية:

ممارسة الأنشطة المالية التي لا تتوافق مع ضوابط اللجنة الشرعية مثل المصارف التقليدية التي تتعامل بالفائدة أو الأدوات المالية المخالفة لضوابط اللجنة الشرعية و(شركات التأمين باستثناء ما توافق عليه اللجنة).

- إنتاج وتوزيع الخمر أو الدخان وما في حكمهما.
- إنتاج وتوزيع لحم الخنزير ومشتقاته.
- إنتاج وتوزيع اللحوم غير المذكاة.
- إدارة صالات القمار وإنتاج أدواته.
- إنتاج ونشر أفلام الخلاعة وكتب المجون والمجلات والقنوات الفضائية الماجنة ودور السنيما.
- المطاعم والفنادق وأماكن اللهو التي تقدم خدمات محرمة كبيع الخمر أو غيره.
- **المؤشرات المالية**
 - لا يجوز الاستثمار في أسهم شركات يزيد مجموع الودائع الربوية فيها عن (33%) من القيمة السوقية لأسهم الشركة أو إجمالي قيمة موجودات الشركة في دفاتر الشركة أيهما أكبر.
 - لا يجوز الاستثمار في أسهم شركة تكون القروض الربوية وفقاً لميزانيتها أكثر من (33%) من القيمة السوقية لأسهم الشركة أو إجمالي قيمة موجودات الشركة في دفاتر الشركة أيهما أكبر.
 - لا يجوز التعامل في أسهم شركات يزيد فيها الدخل غير المشروع من مختلف المصادر عن (5%) من الدخل الكلي للشركة سواء كانت هذه المصادر من فوائد ربوية أم من مصادر أخرى غير مباحة.
- **يتم تطبيق المعايير التالية في حال استثمار الصندوق في شركات الاستثمار العقاري (REITs)**
 - لا يجوز الاستثمار في أسهم شركات يزيد مجموع الودائع الربوية فيها عن (33%) من إجمالي قيمة أصول الشركة.
 - لا يجوز الاستثمار في أسهم شركات يزيد القروض الربوية فيها عن (33%) من إجمالي قيمة أصول الشركة، ويعتمد على القيمة السوقية لأصول الشركة بناءً على تقييم طرف ثالث مستقل في تحديد إجمالي قيمة أصول الشركة أو القيمة الدفترية لإجمالي الأصول عند عدم توفر القيمة السوقية.
 - لا يجوز الاستثمار في أسهم شركات يزيد فيها الدخل غير المشروع من مختلف المصادر عن (5%) من الدخل الكلي للشركة سواء كانت هذه المصادر من فوائد ربوية أم من مصادر أخرى غير مباحة.
 - سوف يقوم مدير الصندوق بتزويد المستثمرين في الصندوق بألية حساب القيمة السوقية لأسهم الشركات والدخل غير المشروع عند الطلب وبدون أي رسوم.
- **بالنسبة للاستثمار في صناديق الريت العالمية**
 - إن الصندوق يستثمر في الصناديق وفقاً لمؤشر آي ديال ريتينجز العالمي لصناديق الريتس (REITs) المتوافقة مع الضوابط الشرعية.
- **معايير الاستثمار لصناديق أسواق النقد**
 - عمليات المرافحة والمضاربة والمشاركة وغيرها الموافق على هيكلتها من اللجنة الشرعية أو من يمثلها.
 - الصكوك الاستثمارية المجازة من قبل لجنة رقابة شرعية خاصة بها بعد موافقة اللجنة الشرعية أو من يمثلها.
 - صفقات تمويل التجارة الموافق على هيكلتها من اللجنة الشرعية أو من يمثلها.
- **التطهير**
 - يجب على مدير الصندوق تحديد الدخل غير المشروع وإيداعه في حساب خاص لصرفه في الأعمال الخيرية. ويتم التطهير كل ربع سنة وفق الضوابط المعتمدة من قبل اللجنة الشرعية.
- **أدوات وطرق الاستثمار**
 - لا يجوز بيع وشراء الأسهم بأي أداة من الأدوات الاستثمارية التالية:
 - عقود المستقبلات.
 - عقود الخيارات.
 - عقود المناقلة (سواب) swap.
 - الأسهم الممتازة.
 - البيع على المكشوف.
- يجوز للصندوق الاستثمار في الصكوك وعمليات المرافحة والشهادات المالية وصناديق الاستثمار التي تستثمر وفقاً للضوابط الشرعية.
- **المراجعة الدورية**

- يتم دراسة توافق الصندوق مع الضوابط الشرعية كل ربع سنة. وفي حال عدم موافقة إحدى الشركات المملوكة في الصندوق للضوابط الشرعية فسيتم بيعها في مدة لا تتجاوز 90 يوما من تاريخ الدراسة.

الملحق ب

ملخص الافصاح المالي للسنة المالية 2021م

النسبة المئوية - %	المبلغ بالريال السعودي	الرسوم والمصروفات
%0.12	76,846	رسوم الإدارة
0%	0	الرسوم الإدارية
%0.76	466,338	الرسوم والمصاريف الأخرى

الملحق ج

مثال توضيحي لطريقة حساب المؤشر الإرشادي للصندوق

معييار مقياس أداء الصندوق هو كالاتي:

- 25% من نسبة عائد التوزيعات النقدية لأسهم الشركات العقارية المدرجة (مرجحاً بالقيمة السوقية).
- 15% من ارتفاع قيمة الأسهم في الشركات العقارية (مرجحاً بالقيمة السوقية).
- 60% من نسبة العائد على سلة صكوك ذات فترة استحقاق تبلغ ثلاثة أعوام بناءً على العائد عند موعد الاستحقاق.

مثال توضيحي لطريقة حساب عائد التوزيعات النقدية وارتفاع قيمة الأسهم (الأداء) للشركات العقارية:

ت	الشركة	أ	ب	ج	د	و	
		وزن الشركة حسب القيمة السوقية	السعر كما في نهاية النصف السابق	السعر كما في نهاية النصف الحالي	أداء الشركة خلال نصف السنة	نسبة العائد على التوزيعات النقدية حسب وزن الشركة	= و* أ
1	سهم أ	20.32%	38.00	41.50	9.21%	6.58%	1.34%
2	سهم ب	33.16%	31.00	31.50	1.61%	3.23%	1.07%
3	سهم ج	28.88%	18.00	18.95	5.28%	2.78%	0.80%
4	سهم د	17.65%	8.25	7.35	-	0.00%	0.00%
					10.91%		
	المجموع	100.00%			المجموع	2.01%	3.21%

مثال توضيحي لطريقة حساب عائد سلة الصكوك:

ت	صكوك	عائد الصكوك النصف سنوي
1	صكوك أ	0.8883%
2	صكوك ب	0.7514%
3	صكوك ج	0.6000%
4	صكوك د	0.6463%
	متوسط العائد	0.7215%

بالاستناد على جداول الأمثلة التوضيحية أعلاه سنقوم بحساب أداء المؤشر:

ت	معايير المؤشر	أ	ب	= أ * ب
1	نسبة عائد التوزيعات النقدية خلال نصف السنة	3.21%	25%	0.80%
2	ارتفاع قيمة الأسهم العقارية المدرجة خلال نصف السنة	0.30%	15%	2.01%
3	متوسط عائد سلة الصكوك خلال نصف السنة	0.72%	60%	0.43%
				1.54%

وبناءً على المثال التوضيحي أعلاه فإن أداء مؤشر الصندوق العقاري لنصف السنة هو 1.54% وهكذا يتم احتساب أداء كل نصف بهذه الطريقة.

إخلاء المسؤولية:

أن الأداء السابق لصندوق الاستثمار أو الأداء السابق للمؤشر لا يدل على ما سيكون عليه أداء الصندوق مستقبلاً. أن الصندوق لا يضمن لمالكي الوحدات أن أداء الصندوق (أو أداءه مقارنة بالمؤشر) سيتكرر أو سيكون مماثلاً للأداء السابق.