

الشروط والأحكام

صندوق الأهلي ريت (1)

AlAhli REIT Fund (I)

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

حجم الصندوق المستهدف:	1,375,000,000 ريال سعودي
سعر الوحدة:	10 ريال سعودي
عدد الوحدات المطروحة للجمهور:	41,250,000 وحدة
قيمة الوحدات المطروحة للجمهور:	412,500,000 ريال سعودي



مدير الصندوق

شركة الأهلي المالية (الأهلي كابيتال)

تاريخ إصدار الشروط والأحكام: 11 ربيع الأول 1439هـ، الموافق 29 نوفمبر 2017م

تبدأ فترة الطرح من تاريخ 18 ربيع الأول 1439هـ، الموافق 6 ديسمبر 2017م إلى 1 ربيع الثاني 1439هـ، الموافق 19 ديسمبر 2017م.

يتحمل مدير الصندوق كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في وثيقة ("الشروط والأحكام") هذه، والموضوعة خصيصاً لهذا الصندوق، وتعد بمثابة العقد بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات، و يقر مدير الصندوق حسب علمه واعتقاده، بعد أن أجرى التحريات المعقولة كافة، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الشروط والأحكام إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية أي مسؤولية عن محتويات هذه الشروط والأحكام، ولا تقدم أي إقرارات أو ضمانات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخلي مسؤوليتها صراحة عن أي خسارة قد تقع بسبب الاعتماد على أي جزء من هذه الشروط والأحكام.

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

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

إشعار هام

- تحتوي هذه الشروط والأحكام على معلومات تفصيلية تتعلق بصندوق الأهلي ريت (1) – AlAhli REIT Fund (I) ("الصندوق") وبعملية طرح الوحدات في الصندوق ("الوحدات") وعند تقديم طلب للاشتراك في الوحدات، سوف يعامل المستثمرون على أنهم قد تقدموا فقط بناء على المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، والتي تتوفر نسخ منها على الموقع الإلكتروني لشركة الأهلي المالية ("مدير الصندوق") أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية ("الهيئة") أو الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودي ("تداول").
- إن الصندوق صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل ومطروحة وحداته طرحاً عاماً ويقع مقره في المملكة العربية السعودية، وقد تم تأسيسه وطرح وحداته وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 1-193-2006 وتاريخ 1427/6/19هـ، الموافق 2006/7/14 ("لائحة صناديق الاستثمار العقاري")، ووفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن الهيئة بموجب القرار رقم 6-130-2016 وتاريخ 1438/1/23هـ، الموافق 2016/10/24م ("التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية").
- لا يجوز استخدام هذه الشروط والأحكام لغرض عرض أو طرح أو دعوة شراء من قبل أي شخص، في أي جهة، أو في أية ظروف:
 - يكون فيها هذا العرض أو الدعوة غير قانوني أو غير مرخص؛ أو
 - يكون فيها الشخص الذي يقدم العرض أو الدعوة غير مؤهل للقيام بذلك؛ أو
 - لأي شخص يُحظر عليه أو غير مرخص له نظاماً تقديم هذا العرض أو الدعوة.
- يجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذه الشروط والأحكام كاملة وبناية قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الصندوق.
- لا يجوز للمستثمرين المحتملين اعتبار محتويات هذه الشروط والأحكام بمثابة مشورة بخصوص أي مسائل قانونية أو ضريبية أو مالية أو استثمارية أو غير ذلك. ومع عدم المساس بعمومية ما سبق، على المستثمرين الإلمام بما يلي: (أ) الآثار الضريبية المحتملة، (ب) المتطلبات القانونية، و (ج) أي موافقات أو إجراءات رسمية حكومية أو غير ذلك مما هو ملزم بموجب أنظمة وقوانين بلد التأسيس أو الجنسية أو الإقامة، وذلك فيما يخص الاكتتاب في الوحدات أو شرائها أو امتلاكها أو التصرف فيها.
- على المستثمرين المحتملين إدراك أن الاستثمار في الصندوق ينطوي على مخاطر عالية ولا يناسب إلا المستثمرين الملمين بهذه المخاطر والقادرين على تحمل خسارة رؤوس أموالهم المستثمرة جزئياً أو كلياً. وعلى المستثمرين المحتملين دراسة عوامل المخاطرة المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام قبل الاستثمار في الصندوق.
- أي معلومات أو تأكيدات يدلي بها أي وسيط أو مندوب مبيعات أو شخص آخر وليست مدرجة في وثيقة الشروط والأحكام هذه أو المواد التسويقية المعتمدة من مدير الصندوق، فيجب التعامل معها على أنها غير مصرح بها وبالتالي عدم الاعتماد عليها.
- جميع المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، هي على حد علم مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق، معلومات دقيقة وتتضمن إفصاحاً كاملاً وصريحاً لجميع الحقائق الهامة كما في تاريخ هذه الشروط والأحكام. ويؤكد مدير الصندوق بعد إجراء جميع عمليات التحقق اللازمة في حدود المعقول أنه على حد علمه لم يتم حذف أية حقائق من هذه الشروط والأحكام كان من شأن إدراجها أن يجعل أي بيان أو نص في هذه الوثيقة غير صحيح أو مضللاً.
- يجب على المستثمرين المحتملين إجراء ما يلزم من دراسة للتحقق من الفرص الاستثمارية المعروضة بموجب هذه الوثيقة والاستعانة بمستشار خاص في شؤون الزكاة والضريبة بخصوص ما قد يترتب عليهم من زكاة أو ضرائب نتيجة لامتلاك وحدات في الصندوق أو تداولها أو التصرف بها بأي شكل آخر. ولا يجوز للمستثمرين المحتملين اعتبار الآراء والتفديرات المقدمة من قبل مدير الصندوق في هذه الشروط والأحكام بمثابة توصيات للاستثمار في الصندوق.
- على المستثمرين المحتملين في الوحدات إجراء العناية الواجبة للتأكد من فهم المعلومات الواردة في الشروط والأحكام. وإذا تعذر على المستثمر فهم محتويات هذه الشروط والأحكام، فإن عليه الاستعانة بمستشار مالي مرخص له من قبل هيئة السوق المالية للتحقق من مدى ملائمة الاستثمار في الصندوق لتحقيق أهدافهم الاستثمارية، وعن مدى قابلية المستثمرين لتحمل أية خسائر محتملة لرأس المال نتيجة للمخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق.

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

إقرارات

- يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام صندوق الأهلي ريت (1) قد تم إعدادها وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، والتعليمات الخاصة بالصناديق العقارية المتداولة، والصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.
- يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى كافة التحريات المعقولة، وحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية السعودية والسوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى هذه الشروط والأحكام.
- يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقار فنياً وخلوّه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
- تعد شركة الأندلس العقارية طرفاً ذا علاقة نظراً لأن ملكيتها سوف تتجاوز (5٪) من صافي أصول الصندوق، ولدى شركة الأندلس العقارية تعاملان مع الصندوق يعدان من قبيل التعاملات التي تندرج ضمن تضارب المصالح المخصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وهما:

أولاً: الاتفاقية العامة للتنازل مع شركة الأندلس العقارية (بحسب التفاصيل المذكورة في الفقرة (ز) من الفقرة السادسة من هذه الشروط والأحكام)، والتي يتم بموجبها تنازل شركة الأندلس العقارية عن جميع العقود المتعلقة بالأصول المستهدفة، والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: عقود الإيجار، والعقود الخدمية كالنظافة والأمن والصيانة وغيرها، وعقود الإدارة الفندقية، وبوالص التأمين المتعلقة بالأصول المستهدفة، ويتم تعيين شركة الأندلس العقارية كوكيلاً عن مدير الصندوق فيما يتعلق بهذه العقود.

ثانياً: اتفاقية إدارة وتشغيل المركز التجاري بين شركة هامات العقارية وشركة الأندلس العقارية (بحسب التفاصيل المذكورة في الفقرة (ج) من الفقرة السادسة من هذه الشروط والأحكام)، والتي تنازلت عنه شركة الأندلس العقارية لصالح مدير الصندوق، إلا أن هذه الاتفاقية لاتزال تعد من قبيل التعاملات التي تشتمل على تعارض للمصالح إذ أن شركة الأندلس العقارية تملك (33.33٪) من الشركة المشغلة للمركز التجاري وهي شركة هامات العقارية.
- باستثناء ما ذكر أعلاه وفي الفقرة (19) من هذه الشروط والأحكام، يقر مدير الصندوق، وحتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام وحسب أفضل المعلومات المتاحة لديه، بعدم وجود تضارب آخر للمصالح مباشرة / غير مباشرة بين:
 - مدير الصندوق.
 - مدير / مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
 - مالك / ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
 - مستأجر / مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها (10٪) أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.
- يقر مدير الصندوق بأن جميع التعاملات مع الأطراف ذات علاقة قد تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى أسس تجارية ملائمة وعادلة ولن تؤثر سلبياً بأي شكل من الأشكال على أداء الصندوق وملاكه.
- يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق: لم يتم إخضاعهم لأي دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مُخَلَّة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاء بمجلس إدارة الصندوق.
- يقر مدير الصندوق بأن العضوين المستقلين، مطابقان لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وكذلك سينطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق طيلة عمر الصندوق.
- يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي أنشطة عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة شركة الأهلي المالية يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.
- يقر مدير الصندوق بأنه لم تمنح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض نقدي أو غير نقدي لأي من الأطراف في الصندوق أو خارجه غير ماتم ذكره في الشروط والأحكام.
- يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في الفقرة (9) من هذه الشروط

والأحكام.

- يقر مدير الصندوق أنه لن يتم إدراج وحدت الصندوق إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقارات لصالح الصندوق، وفي حال عدم إكمال ذلك خلال الفترة المعلنة في الفقرة (6) من هذه الشروط والأحكام، سيتم إرجاع كامل مبالغ الاشتراك للمستثمرين.
- يقر مدير الصندوق أنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق. وسوف يُلزم مدير الصندوق أعضاء مجلس الإدارة بإبلاغ المجلس عن مصالحهم الشخصية المباشرة أو غير المباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق على أن يُسجل في محضر الاجتماع. وسوف يضمن مدير الصندوق بأن لا يشترك العضو ذي المصلحة في أي تصويت على القرارات الصادرة في هذا الشأن.
- يقر مدير الصندوق بأنه قد تم الإفصاح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المشتركين في الصندوق وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير التي تم ذكرها في هذه الشروط والأحكام.
- يقر مدير الصندوق بأنه يحق للمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية وموافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من (50٪) من قيمة الوحدات، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:
 - التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛
 - التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛
 - التغيير الذي قد يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛
 - أي زيادة في رأس مال الصندوق.
- يقر مدير الصندوق أنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول وسيعمل مدير الصندوق والمدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق إلى خسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي تصرف غير متعمد يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق. فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤولية عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرف بحسن نية ويثبت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم مسبق بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.
- يقر مدير الصندوق بأنه تم الإفصاح عن جميع الشروط والأحكام والمعلومات التي يمكن أن تؤثر على قرار الاشتراك في الصندوق والمستثمرين فيه.

دليل الصندوق



الجهة المنظمة

هيئة السوق المالية

ص.ب 87171، الرياض 11642، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.cma.org.sa



منصة التداول

السوق المالية السعودية (تداول)

ص.ب 3388، الرياض 12211، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.tadawul.com.sa



مدير الصندوق والمدير الإداري

شركة الأهلي المالية (الأهلي كابيتال)

ص.ب 22216، الرياض 11495، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com



مدير الأملاك للمركز التجاري

شركة هامات العقارية

ص.ب 8952، الرياض 12333، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.hamat.sa



مدير الأملاك للفندق

مجموعة فنادق انتركونتيننتال (IHG)

ص.ب 58191، دبي، الإمارات العربية المتحدة

الموقع الإلكتروني: www.ihg.com



أمين الحفظ

شركة البلاد للاستثمار (البلاد المالية)

ص.ب 140، الرياض 11411، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com



الجهة المستلمة

البنك الأهلي التجاري

ص.ب. 12978 جدة 21483 ، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.alahli.com



المحاسب القانوني

كي بي إم جي الفوزان وشركاه

ص.ب. 55078، جدة 21534، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: home.kpmg.com/sa



المستشارين القانونيين

مكتب المحامي سلمان متعب السديري

ص.ب: 17411، الرياض 11474، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.lw.com



ليثم آند واتكنز ال ال بي

ص.ب 506698، دبي، الإمارات العربية المتحدة

الموقع الإلكتروني: www.lw.com



المشمنون العقاريون

كوليرز Colliers

ص.ب 5678، الرياض 11432، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.colliers.com



نايت فرانك Knight Frank

طريق الملك عبدالعزيز، حي الياسمين، الرياض، المملكة العربية

السعودية

الموقع الإلكتروني: www.knightfrank.com.sa

جدول المحتويات

1.....	ملخص الصندوق	1
3.....	التعريفات	3
8.....	الشروط والأحكام	8
8.....	1. اسم الصندوق ونوعه	8
8.....	2. عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق	8
8.....	3. مدة الصندوق	8
8.....	4. أهداف الصندوق	8
8.....	5. وصف لغرض الصندوق و أهدافه الاستثمارية	8
8.....	6. ملخص استراتيجيات الصندوق	8
18.....	7. مخاطر الاستثمار في الصندوق	18
24.....	8. الاشتراك	24
28.....	9. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة	28
30.....	10. تقويم أصول الصندوق	30
32.....	11. تداول وحدات الصندوق	32
32.....	12. انقضاء الصندوق	32
32.....	13. مجلس الإدارة	32
35.....	14. مدير الصندوق	35
36.....	15. أمين الحفظ والمدير الإداري	36
36.....	16. المطور	36
36.....	17. المحاسب القانوني	36
36.....	18. القوائم المالية	36
37.....	19. تضارب المصالح	37
38.....	20. رفع التقارير لمالكي الوحدات	38
39.....	21. معلومات أخرى	39
40.....	22. اجتماعات مالكي الوحدات والسياسات المنظمة	40
40.....	23. حقوق مالكي الوحدات	40
41.....	24. تعديل الشروط والأحكام	41
41.....	25. الهيئة الشرعية	41
42.....	26. النظام المطبق	42
42.....	27. تعيين المطورين ومشغلي العقارات والأطراف الثالثة الأخرى	42
42.....	28. إجراءات الشكاوي	42
43.....	ملخص الإفصاح المالي	43

ملخص الصندوق

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

اسم الصندوق هو "صندوق الأهلي ريت (1)"، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية وفقاً للضوابط الشرعية المحددة من قبل الهيئة الشرعية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية.

يهدف الصندوق إلى توفير دخل تأجيري دوري للملكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً مُدارة للدخل، بالإضافة إلى تحقيق نمو في إجمالي قيمة أصول الصندوق.

حجم الصندوق مليار وثلاثمائة وخمسة وسبعون مليون (1,375,000,000) ريال سعودي.

القيمة الاسمية للوحدة عشرة (10) ريال سعودي.

الحد الأدنى للاشتراك الأولي قبل التخصيص عشرة آلاف (10,000) ريال سعودي بما يعادل (1,000) وحدة.

قيمة الوحدات المطروحة للجمهور (412,500,000) ريال سعودي.

عملة الصندوق الريال السعودي.

مدير الصندوق شركة الأهلي المالية.

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

فترة الطرح ستكون فترة الطرح لمدة عشرة أيام عمل، تبدأ من تاريخ 18 ربيع الأول 1439هـ، الموافق 6 ديسمبر 2017م إلى تاريخ 1 ربيع الثاني 1439هـ، الموافق 19 ديسمبر 2017م، قابلة للتمديد لفترة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق المطلق وبعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

مستوى المخاطرة مرتفع المخاطر، ولمزيد من المعلومات نرجو قراءة الفقرة السابعة (مخاطر الاستثمار في الصندوق) من هذه الشروط والأحكام.

سياسة وتوقيت توزيع الأرباح يستهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية مرتين في السنة في شهر مارس وشهر سبتمبر على مالكي الوحدات بما لا يقل عن ما نسبته (90٪) من صافي أرباح الصندوق السنوية، وذلك باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية واستثمارات صفقات وصناديق أسواق النقد، والتي قد يعاد استثمارها في أصول إضافية للصندوق.

عدد مرات التقييم

مرة واحدة كل ستة أشهر على الأقل، من قبل مئتين اثنين مستقلين ومعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

رسوم الاشتراك

(2%) من مبلغ الاشتراك، وتدفع مقدما عند الاشتراك في وحدات في الصندوق علاوة على المبلغ المراد استثماره في الصندوق، وتحسب بشكل نهائي بعد الانتهاء من عملية تخصيص الوحدات.

أتعاب الإدارة

تبلغ أتعاب الإدارة (1%) سنوياً من إجمالي قيمة الأصول بعد خصم مصاريف الصندوق بحسب آخر تقويم وتستحق وتدفع على أساس نصف سنوي.

رسوم الحفظ

تبلغ رسوم أمين الحفظ (0.025%) سنوياً من قيمة الأصول تحت الحفظ في نهاية كل ربع سنة، وتدفع على أساس ربع سنوي.

رسوم ومصاريف أخرى

لمعرفة الرسوم والمصاريف الأخرى المتعلقة بالصندوق، يرجى الاطلاع على الفقرة التاسعة (الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة) من هذه الشروط والأحكام.

التعريفات

صندوق الأهلي ريت (1) بحسب التفاصيل الواردة في الفقرة الأولى من هذه الشروط والأحكام.

الصندوق

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

مدير الصندوق أو شركة الأهلي المالية

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

المدير الإداري

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

المستشارون

نظام مكافحة غسل الأموال الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/31 الصادر بتاريخ 1433/5/11هـ، ولائحته التنفيذية والتعاميم ذات العلاقة، وقواعد مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية بموجب قرار رقم 1-39-2008 وتاريخ 1429/12/3هـ، بالإضافة إلى ما قد يطرأ عليها من تعديلات.

نظام مكافحة غسل الأموال

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

الأصول

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

إجمالي قيمة الأصول

بمجلس إدارة الصندوق.

مجلس الإدارة، أو المجلس

يوم العمل الرسمي للبنوك والأسواق المالية مجتمعين في المملكة العربية السعودية.

يوم العمل

نظام السوق المالية بالمملكة العربية السعودية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/30 المؤرخ في 1424/6/4هـ وتعديلاته.

نظام السوق المالية

نظام ضريبة القيمة المضافة في المملكة العربية السعودية واللائحة المتعلقة به.

نظام ضريبة القيمة المضافة

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

ضريبة القيمة المضافة

تاريخ الإقفال

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

هيئة السوق المالية أو الهيئة

هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية.

تداول

شركة السوق المالية السعودية.

أمين الحفظ

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

المطور

أي مطور عقاري يتم تكلفه للقيام بأعمال تطوير للصندوق.

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

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

العضو المستقل في مجلس إدارة الصندوق

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

السنة المالية

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

أتعاب الإدارة

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

مالكو الوحدات

المملكة العربية السعودية.

المملكة

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

صافي قيمة الأصول

سيتم طرح وحدات الصندوق في تاريخ 1439/3/18هـ، الموافق 2017/12/06م وتستمر فترة الطرح إلى 1439/4/1هـ، الموافق 2017/12/19م قابلة للتمديد لفترة مماثلة، أو أي تاريخ آخر بحسب تقدير مدير الصندوق وبعد موافقة هيئة السوق المالية.

فترة الطرح

رسوم الاشتراك

رسوم الاشتراك الواردة في الفقرة التاسعة من هذه الشروط والأحكام.

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

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

الشخص المحظور

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

الطرف ذو العلاقة

ريال

ريال سعودي.

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

الهيئة الشرعية

الضوابط الشرعية التي تحددها الهيئة الشرعية.

الضوابط الشرعية

المبلغ الأدنى الذي يجب على المستثمر استثماره في الصندوق والذي لا يقل عن عشرة آلاف ريال سعودي بدون رسوم الاشتراك.

الحد الأدنى للاشتراك

النموذج الخاص بالاشتراك في الوحدات الذي يتعين تعبئته وتوقيعه عن طريق البنك المستلم.

نموذج طلب الاشتراك

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

الوحدة

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

تاريخ التقويم

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

الشخص المرخص له

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

عقارات مطورة تطويرا إنشائيا

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

صافي أرباح الصندوق

شخص، يختاره مدير الصندوق لتقويم أصول الصندوق، مرخص ومستقل ومعتمد من قبل الهيئة السعودية

المثلن

للمقيمين المعتمدين (تقييم) تتوافر فيه الدراية والخبرة اللازمتان لتقديم خدمات التثمين العقاري.

السعر الاسترشادي للوحدة

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

المشغل أو مدير الأملاك أو شركة إدارة الأملاك

شركة عقارية متخصصة بإدارة الأملاك مرخصة لمزاولة أعمالها ونشاطاتها من الجهات الحكومية ذات العلاقة، تقوم بإدارة العقار محل الاستثمار، وتكون مسؤولة عن جميع الخدمات المتعلقة بإدارة العقار، ومن ضمنها، على سبيل المثال: إدارة العقار وصيانته، وخدمات التأجير، وتحصيل الإيجارات.

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

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

مالكو الوحدات من الجمهور

الأصول التي يستهدفها الصندوق مبدئياً من عقارات مطورة تطويراً إنشائياً تتألف من مركز تجاري يعرف باسم "الأندلس مول" وفندق يعرف تجارياً باسم "فندق ستاي بريدج سويتس"، ويقعان في مدينة جدة بالمملكة العربية السعودية.

الأصول المستهدفة

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

صفقات أسواق النقد

عملية شراء لأصل جديد أو بيع أحد أصول الصندوق الحالية.

الصفقات

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

الوكيل

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

أرباح رأسمالية غير محققة

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

نسبة تحقيق الدخل المستهدف

شركة مساهمة سعودية بموجب السجل التجاري رقم (1010224110)، ويتركز نشاطها الرئيسي الحالي في التطوير والاستثمار العقاري، وهي المالك للأصول المستهدفة والتي يعتزم الصندوق الاستحواذ عليها.

شركة الأندلس العقارية

الشروط والأحكام

1. اسم الصندوق ونوعه

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

2. عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق

شركة الأهلي المالية

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

هاتف: +966 9200 00232

فاكس: +966 11 4060049

الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com

3. مدة الصندوق

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

4. أهداف الصندوق

يهدف الصندوق إلى توفير دخل تأجيلي دوري نصف سنوي للملكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في أصول عقارية مدرة للدخل مطورة تطويراً وإنشائياً، وتوزيع ما لا يقل عن (90٪) من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات مرتين في السنة في شهر مارس وشهر سبتمبر، بالإضافة إلى إمكانية تحقيق نمو في إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق بيع الأصول لاحقاً أو تطوير الأصول المستهدفة أو توسعتها.

5. وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية

الغرض الاستثماري للصندوق هو الاستثمار العقاري في قطاعي الضيافة والتجزئة وتوفير دخل دوري نصف سنوي للملكي الوحدات من خلال توزيع ما لا يقل عن (90٪) من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات في شهر مارس وشهر سبتمبر، بالإضافة إلى تحقيق نمو في إجمالي قيمة أصول الصندوق.

6. ملخص استراتيجيات الصندوق

أ. الأساليب التي يستخدمها الصندوق لتحقيق أهدافه الاستثمارية:

- يستثمر الصندوق بشكل أساسي في عقارات مطورة تطويراً وإنشائياً وجاهزة للاستخدام، كذلك قد يستثمر الصندوق في مشاريع التطوير العقاري، أو لتجديد أو لإعادة تطوير العقارات بما لا يتجاوز (25٪) من إجمالي قيمة أصوله، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة مع الأخذ في الاعتبار ما يلي:
- استثمار ما لا يقل عن ما نسبته (75٪) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة، في أصول عقارية مطورة تطويراً وإنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيلي ودوري.
- استثمار ما لا يتجاوز نسبته (25٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة، في التطوير العقاري، أو لتجديد أو لإعادة تطوير العقارات، ولن يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء.
- قد يستثمر مدير الصندوق في عقارات خارج المملكة بما لا يتجاوز نسبته (25٪) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

ب. سياسة توزيع الأرباح

- يوزع الصندوق ما لا يقل نسبته عن (90%) من صافي أرباح الصندوق السنوية على ملاك الوحدات بشكل نصف سنوي في شهر مارس وشهر سبتمبر، ويستثنى من ذلك الأرباح الرأسمالية غير المحققة والتي قد تنتج من ارتفاع قيمة العقارات.
- يُعاد استثمار الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية واستثمارات صفقات وصناديق أسواق النقد في أصول إضافية. وفي حال عدم وجود فرص استثمار جديدة خلال ستة أشهر من تاريخ استلام مبلغ بيع الأصول، سيوزع مدير الصندوق تلك المبالغ مع أقرب توزيع للأرباح.
- يُتوقع أن يكون أول توزيع للأرباح على مالكي الوحدات بحسب القوائم المالية الأولية للفترة المنتهية في يونيو 2018م.

ج. وصف لأنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق

تتكون الأصول التي يستهدفها الصندوق مبدئياً من عقارات مطورة تطويراً إنشائياً تتألف من مركز تجاري يعرف باسم "الأندلس مول" وفندق يعرف تجارياً باسم "فندق ستاي بريدج سويتس جدة الأندلس مول"، يقعان في مدينة جدة بالمملكة علماً بأن صك الأرض لكلا العقارين مرهون لمصرف الراجحي مقابل تمويل لشركة الأندلس العقارية، ويعتزم الصندوق الاستحواذ عليهما واستخدام متحصلات الطرح لفك الرهن. وتقع تلك الأصول على أرض إجمالي مساحتها (159,133) متر مربع، وسيتم نقل ملكية الأصول المستهدفة من شركة الأندلس العقارية لصالح الصندوق خلال تسعين (90) يوم عمل من انتهاء فترة الطرح وجمع الاشتراكات النقدية والبالغة (430) مليون ريال والتي تمثل ما نسبته (31.27%) من إجمالي قيمة الصندوق. سعر شراء الأصول المستهدفة: مليار وثلاثمائة وخمسون مليون (1,350,000,000) ريال سعودي، وسيستخدم الفائض النقدي والذي يبلغ (25) مليون ريال سعودي لغرض تغطية تكاليف تشغيل الصندوق والأصول المستهدفة بعد الاستحواذ عليها، كما هو موضح أدناه:

جدول (1): تكاليف تشغيل الصندوق والأصول المستهدفة

رسوم الاستحواذ (1.15%)	15,525,000
الاحتياطي النقدي*	9,475,000
الإجمالي	25,000,000

*يعتزم مدير الصندوق استخدام جميع الاحتياطي النقدي أو جزء منه في المجالات التالية وذلك على سبيل المثال لا الحصر:

- تحسينات للمركز التجاري: تشمل تركيب كاميرات جديدة وفقاً لمتطلبات البلدية الجديدة، استبدال نظام مكافحة الحرائق مع التكنولوجيا المتقدمة، واستبدال وحدات التكييف القديمة، وتحسين منطقة وقوف السيارات وغيرها.
 - تشغيل البرج الفندقية: بما أن البرج الفندقية جديد، فإن الإيرادات المحصلة قد تكون أقل من التكلفة التشغيلية خلال الأشهر الأولى وقد يحتاج إلى سيولة إضافية لتشغيله.
 - توسعة المركز التجاري: المركز التجاري لديه تصريح لتوسيع مساحة إضافية تبلغ (4,000) متر مربع. وسيتمدد قرار توسعة المركز التجاري على السيولة الزائدة المتاحة في الصندوق.
 - رسوم ومصاريف الصندوق المذكورة في الفقرة التاسعة من هذه الشروط والأحكام.
- وفي حال عدم تخصيص الفائض من الاحتياطي خلال مدة ستة أشهر من توفره نقداً لدى الصندوق في المجالات المذكورة أعلاه، فسيوزع على ملاك الوحدات مع أقرب توزيع للأرباح الصندوق.

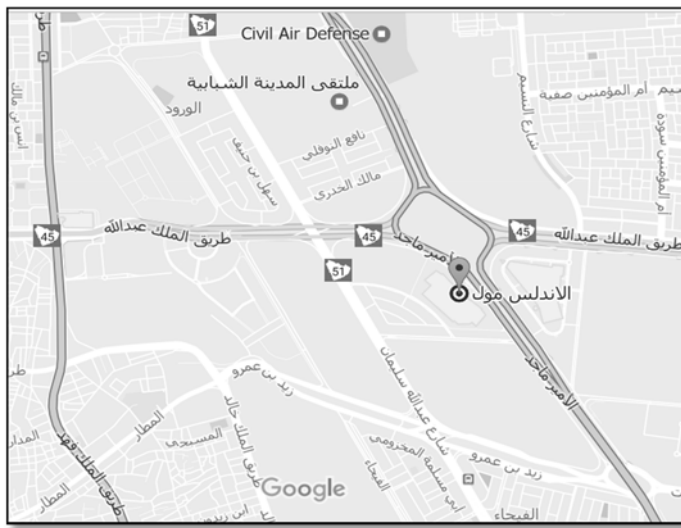
وصف للعقار الأول: المركز التجاري: العقار الأول هو مركز تجاري يعرف باسم "الأندلس مول" يقع على أرض في حي الفيحاء في مدينة جدة، قطعة رقم ب/2 من المخطط (444/ج/س). يحدها من الشمال الشرقي ميدان الملك عبدالعزيز، ومن الجنوب الشرقي طريق الأمير ماجد، وتملكه شركة الأندلس العقارية. وفيما يلي وصف لتفاصيل المركز التجاري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

جدول (2) ملخص تعريفى لموقع، ومساحة، وقيمة إيجار المركز التجاري

اسم العقار	الأندلس مول
تكلفة الشراء	1,150 مليون ريال سعودي

حي الفيحاء، طريق الأمير ماجد - جدة، المملكة العربية السعودية

إحداثيات الموقع: N 39°13'06.4"E 26.5'30°21



الموقع

إجمالي مساحة الأرض	152,910 متر مربع
إجمالي مساحة البناء الفعلية	127,000 متر مربع
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير	89,713 متر مربع
الاستخدام	وحدات مؤجرة ومقسمة إلى أنواع مختلفة تشمل أنشطة التجزئة ومركز توينيات (سوبر ماركت)، ومراكز ترفيهية، ومطاعم، بالإضافة إلى المكاتب والمخازن.
عدد الطوابق، والمواقف	طابقان، 3000 موقف
عمر البناء	10 سنوات
المالك	شركة الأندلس العقارية
المستأجر	لا يوجد مستأجر واحد بل سيتم تأجير المتاجر / المحلات من الصندوق إلى مستأجرين مختلفين وذلك عن طريق المشغل ومدير التأجير.
عدد المستأجرين كما في 30 سبتمبر 2017م	303 مستأجر
المشغل ومدير التأجير	شركة هامات العقارية، وهي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة بموجب السجل التجاري رقم

قيمة إيجارات المركز التجاري وصافي دخل الإيجار المتوقع ونسبة الإشغال بالريال السعودي (للسنة الأولى من تشغيل الصندوق):

إجمالي قيمة الإيجارات المتوقعة	128,427,532
التكاليف الإدارية والتشغيلية المتوقعة	36,031,417
صافي التدفقات النقدية	92,396,115
الإهلاك	8,680,563
صافي الأرباح المتوقعة	83,715,552
نسبة الإشغال	(99٪) من إجمالي المساحة التأجيرية

تفاصيل قيمة الإيجار والمساحات التأجيرية وصافي دخل الإيجار المتوقع ونسبة الإشغال كما في نهاية 30 سبتمبر 2017م:

جدول (3): أنواع المساحات التأجيرية وعددها وبيان المساحة المؤجرة منها:

نوع المساحة التأجيرية	عدد الوحدات	المساحة التأجيرية (م ²)	الوحدات المؤجرة	المساحة المؤجرة (م ²)
متاجر (محلات)*	415	57,673	409	57,069
مكاتب	1	2,157	1	2,157
هايبير ماركت	1	18,487	1	18,487
ترفيهي	2	9,609	2	9,609
وحدات ساحة الطعام	22	1,080	17	887
غرف مخازن	17	387	13	343
الإجمالي	458	89,393	443	88,552

*تشمل المحلات الصغيرة أو الأكشاك

جدول (4): عائدات التأجير للأندلس مول لآخر ثلاث سنوات بالريال السعودي:

العالم	2014	2015	2016
عائدات التأجير*	101,634,465	106,634,003	116,383,048

* المصدر: القوائم المالية لشركة الأندلس العقارية

أهم المستأجرين في المركز التجاري بعقود الإيجار طويلة الأجل:

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

جدول (5): أهم المستأجرين في المركز التجاري بعقود إيجار طويلة الأجل:

اسم التجاري	هايبر بنده	سيتي ماكس	هوم بوكس	سنتر بوينت
مدة العقد	20 سنة	6 سنوات تتجدد تلقائياً لمدة 5 سنوات إضافية	7 سنوات تتجدد تلقائياً، وقد تم التجديد لمدة سنة إضافية	العقد الأساسي 10 سنوات، وقد تم التجديد لمدة سنة واحدة إضافية فقط، قابلة للتجديد
بداية العقد	1 يوليو 2007م	1 مارس 2016م	1 نوفمبر 2010م	1 سبتمبر 2007م
نهاية العقد	30 يونيو 2027م	28 فبراير 2022م	31 أكتوبر 2018م	31 أغسطس 2018م
قيمة الإيجار السنوي خلال سنوات العقد (بالريال)	أول ثلاث سنوات: 7,740,000 السنوات 4 - 5: 8,346,880.5 السنوات 6 - 10: 9,181,568.55 السنوات 11 - 15: (قيمة الإيجار الحالي): 10,099,725.41 السنوات 16 - 20: 11,101,115.61	أول ثلاث سنوات (قيمة الإيجار الحالي): 1,000,350 السنوات 4 - 6: 1,154,250	أول ثلاث سنوات: 1,300,000 أو 3.25% من إجمالي المبيعات السنوية أيهما أولاً السنوات 4 - 7 (قيمة الإيجار الحالي): 1,430,000 أو 3.25% من إجمالي المبيعات السنوية أيهما	أول ثلاث سنوات: 2,599,200 السنوات 4 - 5: 3,032,400 السنوات 6 - 10 (قيمة الإيجار الحالي): 3,335,640
المساحة المؤجرة (م ²)	18,487	1,539	3,830	4,332
النسبة المستأجرة من المساحة القابلة للتأجير	21%	2%	4%	5%

أهم شروط اتفاقية إدارة وتشغيل المركز التجاري

شركة هامات العقارية، تمتلك شركة الأندلس العقارية ما نسبته (33.33٪) من رأس مالها، توفر هامات خدمات الإدارة والتأجير والتشغيل للأندلس مول، وفيما يلي ملخص لأهم بنود الاتفاقية بين شركة هامات العقارية وشركة الأندلس العقارية:

جدول (6): ملخص عقد إدارة وتشغيل الأندلس مول:

ملخص اتفاقية إدارة وتشغيل الأندلس مول	
التاريخ	1 يناير 2014م
الأطراف	شركة الأندلس العقارية وشركة هامات العقارية، هذا وسيكون طرفا العقد بعد استحواد الصندوق على الأصول المستهدفة شركة هامات العقارية ومدير الصندوق.
مدة العقد	10 سنوات قابلة للتجديد بموافقة خطية من الطرفين.
الغرض	تقدم شركة هامات العقارية خدمات الإدارة والتأجير والتشغيل شاملة الخدمات التشغيلية ومنها: صيانة، مصاريف الحراسة والأمن، التسويق وغيرها، للأندلس مول مقابل أتعاب كنسب محددة من إجمالي دخل المركز والمبالغ المحصلة من المستأجرين ونسب تحقيق الدخل.
الأتعاب حسب الاتفاقية (تدفع من دخل المركز التجاري)	<ul style="list-style-type: none"> - أتعاب تأجير تبلغ (7٪) من إجمالي عقود إيجار المركز للعام الأول وذلك عند التأجير أول مرة أو عند إحلال مستأجر بآخر أو من الزيادة في قيمة الإيجار لعقد الإيجار المحدد. - أتعاب تشغيل أساسية بواقع (2٪) من إجمالي دخل المركز الشهري (والممثل في إيرادات التأجير والدعاية). - أتعاب تشغيل نسبية بواقع (1٪) من إجمالي دخل المركز الشهري مضروباً في نسبة تحقيق الدخل المستهدف للشهر، وذلك حسب المعادلة التالية: (1٪) × (إجمالي الدخل الشهري الفعلي) × (إجمالي الدخل الشهري الفعلي / إجمالي الدخل الشهري التقديري). - أتعاب تحصيل بواقع (1٪) من إجمالي المبالغ التي تم تحصيلها من دخل المركز في الشهر مضروباً في نسبة إجمالي ما تم تحصيله من مستحقات على المستأجرين خلال الشهر إلى إجمالي ما كان يجب تحصيله من مستحقات على المستأجرين خلال الشهر طبقاً لعقود الإيجار وذلك حسب المعادلة التالية: (1٪) × إجمالي المحصل فعلياً للشهر × (إجمالي المحصل فعلياً للشهر / إجمالي الواجب تحصيله للشهر). - أتعاب عن الإيجارات المستحقة تبلغ (15٪) من إجمالي الإيجار للمستأجر لسنة واحدة فقط، وذلك للوحدات أو الخدمات المؤجرة الجديدة التي يستحدثها ويضيفها المشغل، والتي لم تكن موجودة بمخططات المراكز أو موازنة للتأجير المتوقعة. - التزامات مالية أخرى تتعلق بالعاملين في المركز ورواتبهم ومصروفات الصيانة والكهرباء وبناء على المبلغ الفعلي. <p>تدفع جميع هذه الأتعاب من دخل المركز التجاري.</p>
بنود أخرى في الاتفاقية	مدة الاتفاقية هي (10) سنوات قابلة للتجديد بموافقة خطية من الطرفين، ويجوز لأي من الطرفين إنهاء الاتفاقية عن طريق تقديم إشعار خطي مدته (90) يوماً للطرف الآخر وذلك في حالة حدوث أي مخالفة لا يمكن إصلاحها، أو إذا لم تتخذ أي تدابير معقولة لإصلاحها في غضون (30) يوماً من تلقي إشعار بذلك، أو في حال حل أي من الطرفين. وتخضع الاتفاقية لأنظمة المملكة، وعند وجود أي نزاع بخصوصها يحال هذا النزاع إلى المحاكم المختصة في مدينة الرياض.

وصف للعقار الثاني: برج فندقي

العقار الثاني هو برج فندقي يعرف تجارياً باسم: (فندق ستاي بريدج سويتس جدة الأندلس مول) من فئة خمس نجوم على نفس الأرض المقام عليها الأندلس مول. يحده من الشمال الشرقي ميدان الملك عبدالعزيز، ومن الجنوب الشرقي طريق الأمير ماجد. يملك هذا البرج الفندقي شركة الأندلس العقارية. وفيما يلي توضيح لتفاصيل البرج الفندقي من حيث الموقع والمساحة والقدرة الاستيعابية وعائد الإيجار المتوقع.

جدول (7): ملخص تعريفى لموقع، ومساحة، وقيمة إيجار البرج الفندقي والأرباح والمصاريف المتوقعة*:

اسم العقار	ستاي بريدج سويتس جدة الأندلس مول
تكلفة الشراء	200 مليون ريال سعودي

حي الفيحاء، طريق الأمير ماجد - جدة، المملكة العربية السعودية

إحداثيات الموقع: 33.0'30"21" N 39°12'56.2"E



الموقع

إجمالي مساحة الأرض	6,223 متر مربعاً
إجمالي مساحة البناء والمواقف	28,255 متر مربعاً
الاستخدام	أجنحة فندقية
عدد الغرف	164 غرفة
عدد الطوابق، والمواقف	طابق سفلي وأرضي و16 طابقاً متكرراً، و236 موقف
المرافق	غرفتنا اجتماعات وصالة مناسبات ومسبح، وملعب تنس أرضي، ونادي صحي
عمر البناء	أقل من سنة، تم إتمام إنشاء المشروع وتأثيثه في 5 فبراير 2017م
تاريخ التشغيل	بدأ تشغيل الأجنحة الفندقية في يونيو 2017م
المالك	شركة الأندلس العقارية
المستأجر	لا يوجد مستأجر بل سيتم تأجير الغرف بشكل مباشر من الصندوق إلى نزلاء الغرف وذلك عن طريق المشغل
المشغل	شركة هولندي إن الشرق الأوسط المحدودة، تحت العلامة التجارية Staybridge Suites

قيمة الإيجار وصافي دخل الإيجار المستهدف ونسبة الإشغال المتوقعة للعام 2018م

35,976,975	إجمالي الإيرادات المستهدفة*
(9,624,255)	تكلفة الإيرادات
26,352,720	إجمالي الإيرادات التشغيلية
(11,631,339)	المصاريف العامة والإدارية وتشمل مصاريف الصيانة
14,721,380	إجمالي الأرباح التشغيلية
(539,655)	رسوم إدارة المشغل
(992,721)	رسوم تحفيز المشغل
(467,701)	مصاريف تأمين وأثاث
12,721,304	صافي التدفقات النقدية
(4,183,231)	الإهلاك
8,538,073	صافي الأرباح المستهدفة
68.9%	نسبة الإشغال

* حسب افتراضات مدير الصندوق التالية: عدد الغرف (164) غرفة، وإجمالي الربح للغرفة المتاحة (554) ريال لكل ليلة، أرباح المطعم والمشروبات (8%) من أرباح الوحدات، بالإضافة إلى أرباح أخرى تبلغ (0.5%) من أرباح الغرفة تشمل الهاتف وغرف الاجتماعات وصالة المناسبات.

تعد افتراضات مدير الصندوق أكثر تحفظاً من الافتراضات التالية والمقدمة من قبل المقيم نايت فرانك: إجمالي الربح للغرفة المتاحة (684) ريال لكل ليلة، أرباح المطعم والمشروبات (8.2%) من أرباح الوحدات، بالإضافة إلى أرباح أخرى تبلغ (0.65%) من أرباح الغرفة تشمل الهاتف وغرف الاجتماعات وصالة المناسبات.

تشغيل وإدارة البرج الفندقي وأهم شروط الإدارة والتشغيل:

يدير البرج الفندقي شركة هوليداي إن الشرق الأوسط المحدودة تحت الاسم التجاري "ستاى بريدج سويتس جدة الأندلس مول". وفيما يلي ملخص بأهم بنود العقد بين شركة الأندلس العقارية وشركة هوليداي إن الشرق الأوسط المحدودة والمملوكة بنسبة 100% من قبل مجموعة فنادق إنتركونتيننتال (IHG):

جدول (8) ملخص عقد إدارة وتشغيل البرج الفندقي:

ملخص اتفاقية إدارة وتشغيل البرج الفندقي	
تاريخ الاتفاقية	17 يوليو 2013
الأطراف	شركة الأندلس العقارية وشركة هوليداي إن الشرق الأوسط المحدودة*
مدة العقد	15 سنة، قابلة للتجديد مرتين ولمدة 5 سنوات في كل مرة
الغرض	تقوم شركة هوليداي إن الشرق الأوسط المحدودة بتشغيل الفندق بما في ذلك تحديد أسعار الغرف وتقديم الخدمات الفندقية، ووضع سياسات الفندق للزلاء والضيوف، والتفاوض وإبرام وتنفيذ عقود الإيجار وعقود الترخيص وعقود الامتياز. وتحصل شركة هوليداي إن على نسبة محددة من إجمالي أرباح الفندق وإجمالي الربح التشغيلي ودخل الغرف كما هو محدد أدناه.

- رسوم إدارة الفندق: (1.5%) من إجمالي الأرباح لأول ثلاث سنوات من تشغيل الفندق، و(1.75%) من السنة الرابعة فصاعداً
 - رسوم تحفيز: (7%) من إجمالي الأرباح التشغيلية بعد خصم رسوم الإدارة للفندق
 - رسوم تسويقية: (2%) من دخل الغرف
 - رسوم الحجز: (1%) من دخل الغرف
- تدفع هذه الرسوم من دخل الفندق مباشرة.

*هذا وسيكون طرفا العقد بعد استحواذ الصندوق على الأصول المستهدفة شركة هولديا إن الشرق الأوسط المحدودة ومدير الصندوق.

جدول (9): العوائد الإجمالية المستهدفة للصندوق للسنوات الخمس الأولى من تشغيل الصندوق وعلى أساس سعر وحدة (10) ريال

الوصف	2018	2019	2020	2021	2022
التدفقات النقدية للمركز التجاري*	92,396,114	98,367,902	101,205,431	104,171,544	107,384,230
التدفقات النقدية للبرج الفندقي**	12,721,304	16,099,886	18,485,886	19,040,463	19,611,677
إجمالي العوائد التجارية المستهدفة	105,117,418	114,467,788	119,691,317	123,212,007	126,995,907
رسوم ومصاريف الصندوق	(15,934,000)	(15,934,000)	(15,934,000)	(16,139,400)	(16,139,400)
صافي ربح الصندوق	89,183,418	98,533,788	103,757,317	107,072,607	110,856,507
العائد الإجمالي	7.64%	8.32%	8.7%	8.96%	9.24%
صافي العائد بعد خصم الرسوم والمصاريف	6.5%	7.2%	7.5%	7.8%	8.1%

*التدفقات النقدية تفترض إعادة تجديد العقود الحالية، ولا يضمن مدير الصندوق تجديدها بنفس القيم الحالية فضلاً عن استمراريتها.

**لا يُوجَر البرج الفندقي لمستأجر بعقد تأجير واحد ولا يضمن مدير الصندوق نسبة إشغال معينة على مدار الأعوام المستهدفة بل تم الاستناد على تقدير مدير الصندوق استناداً على دراسات الجدوى المقدمة من قبل المقيمين.

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

يسعى الصندوق إلى الاستحواذ على مركز تجاري و برج فندقي في مدينة جدة يقعان على نفس الأرض مما يؤدي إلى تركيز استثمارات الصندوق مبدئياً في منطقة جغرافية محددة وفي قطاعي الضيافة والتجزئة. تجدر الإشارة إلى أن الصندوق لن يستثمر في أي أصول عقارية تقع في مكة المكرمة أو المدينة المنورة. يستثمر الصندوق بشكل أساسي في الأصول العقارية المطورة تطويراً إنشائياً والمدرة للدخل. ويمكن للصندوق استثمار جزء من أصوله والفائض النقدي في صنفقات المراجعة والودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي لدى المصارف المرخصة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية. كما يمكن للصندوق الاستثمار في صناديق أسواق النقد المطروحة طرْحاً عاماً ومرخصة من هيئة السوق المالية بنسبة (25%) بحد أقصى مع طرف نظير واحد، ولا يوجد يوجد تصنيف اتئاماني محدد لتلك الاستثمارات، ويتقيد الصندوق بالقيود الاستثمارية التالية:

جدول (10): نسبة تركيز استثمارات الصندوق المتوقعة كنسبة مئوية من إجمالي أصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية مدققة:

نوع الأصول	الحد الأدنى	الحد الأقصى
جميع الأصول التالية أو أحدها:		
- النقد، صفقات أسواق النقد وصناديق أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة.	%0	%25
- التطوير العقاري ولا يشمل ذلك الأراضي البيضاء.		
- عقارات مدرة للدخل خارج المملكة.		
الأصول العقارية المطورة تطويراً إنشائياً	%75	%100

هـ. صلاحيات الحصول على تمويل

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

و. وسائل وكيفية استثمار النقد المتوفر في الصندوق

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

ز. الاستحواذ على الأصول المستهدفة

أبرم مدير الصندوق نيابة عن الصندوق اتفاقيتين تتعلق بالأصول المستهدفة:

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

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

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

مهام الوكيل حسب الاتفاقية:

- المتابعة والموافقة على عمليات التأجير.
- مراجعة عمليات التشغيل.
- موافقة وتنفيذ ومراجعة الإجراءات القانونية.
- التواصل مع شركات التأمين حسب الحاجة.

وسيقوم مدير الصندوق بشراء الأصول المستهدفة ونقل ملكيتها باسم شركة، يؤسسها أمين الحفظ، ذات غرض خاص لصالح الصندوق خلال (90) يوم عمل بعد إتمام فترة الطرح، بعد استيفاء ما يلي:

- الحصول على الموافقة من هيئة السوق المالية على تأسيس الصندوق وطرح وحداته طرحاً عاماً.
- تأسيس أمين الحفظ شركة ذات غرض خاص لتملك أصول الصندوق العقارية لصالح الصندوق.
- جمع المبلغ المطلوب للاستحواذ على الأصول المستهدفة من قبل الصندوق.

سيتم دفع سعر الشراء جزئياً بشكل نقدي بمبلغ (405,000,000) ريال سعودي والجزء الآخر على شكل اشتراكات عينية مقابل إصدار (94.5) مليون وحدة في الصندوق لصالح شركة الأندلس العقارية تبلغ نسبتها (68.73%) من قيمة أصول الصندوق وتبلغ (70%) من قيمة الأصول المستهدفة بمبلغ (945,000,000) ريال. وبعد إتمام فترة التخصيص بنجاح سيقوم مدير الصندوق بنقل ملكية الصك لصالح الشركة ذات الغرض الخاص ثم إدراج وحدات الصندوق في شركة السوق المالية السعودية (تداول) وذلك خلال (90) يوم عمل من إنتهاء فترة التخصيص ورد فائض الاشتراكات.

تعتمد قيمة شراء الأصول المستهدفة على تقريرين تهمين معدة من قبل جهتي تهمين مستقلة مرخص لهم من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وتم إعداد تقارير التقييم في أكتوبر 2017م. وفيما يلي بيانات تهمين الأصول المستهدفة التي سيستحوذ عليها الصندوق بالريال السعودي:

الوصف	كوليرز Colliers	نايت فرانك Knight Frank
قيمة الأصول المستهدفة حسب المثلثين*	1,324,000,000	1,336,590,000

هذا وسيكون مبلغ الشراء 1,350,000,000 ريال سعودي.

للمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع للفقرة رقم (10) من هذه الشروط والأحكام (تقوم أصول الصندوق).

جدول (11): الجدول الزمني لنقل ملكية الأصول المستهدفة وإدراج الوحدات

فترة الطرح	(10) أيام عمل تبدأ من تاريخ 2017/12/6م قابلة للتمديد لفترة مماثلة
إقفال فترة الطرح	2017/12/20م
فترة التخصيص ورد الفائض	(15) يوم عمل بحد أقصى تبدأ بنهاية فترة الطرح ويتم خلالها رد الفائض للمستثمرين
نقل ملكية الصك وإدراج الوحدات	سيتم نقل الملكية وإدراج الوحدات خلال (90) يوم عمل من تاريخ إقفال فترة الطرح

7. مخاطر الاستثمار في الصندوق

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

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

عوامل المخاطر المرتبطة بالصندوق

عدم وجود ضمان لعوائد الاستثمار: ليس هناك ضمان بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق عوائد دورية أو المستهدفة لملاك الوحدات أو أن العوائد

ستكون متناسبة مع مخاطر الاستثمار في الصندوق وطبيعة المعاملات المبنية في هذه الشروط والأحكام. ومن الممكن أن تقل قيمة الوحدات أو أن يخسر مالكو الوحدات بعض أو جميع رأس المال المستثمر. وجميع الأرقام والإحصائيات المتعلقة بالأرباح والعوائد التي وردت في هذه الشروط والأحكام هي لأغراض التوضيح فقط ولا تمثل تأكيداً للأرباح المستقبلية والتي قد تختلف عن الموضحة في الشروط والأحكام.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

التغيرات في أوضاع السوق: يعتمد أداء الصندوق المستقبلي بشكل كبير على التغيرات في قطاع العقار وأوضاع العرض والطلب في القطاع العقاري ويعتمد أداء الصندوق على قطاعي الضيافة والتجزئة، والتي قد تتأثر بالأوضاع الاقتصادية والسياسية الإقليمية والمحلية، وزيادة التنافس الذي ينتج عنه انخفاض قيمة العقارات مما قد يؤثر على قيمة العقارات المملوكة من الصندوق واستثماراته وبالتالي أداء الصندوق وسعر الوحدة.

عدم إمكانية التحكم بعمليات أو قرارات مدير الصندوق: قد لا يحصل مالكو الوحدات على فرصة للمشاركة في العمليات أو القرارات اليومية المتعلقة بالصندوق، أو السيطرة عليها، والتي تشمل قرارات الاستثمار والتصرفات التي يتخذها مدير الصندوق، والتي قد تؤثر على أداء الصندوق.

مخاطر الاعتماد على موظفي مدير الصندوق: يعتمد أداء الصندوق بشكل كبير على قدرات ومهارات موظفي مدير الصندوق، مما قد يؤدي إلى تأثر أداء الصندوق وسعر الوحدة سلباً عند استقالة أو غياب أحدهم وعدم وجود بديل مناسب.

عوامل المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

مخاطر احتمالية عدم القدرة على تجديد عقد الإيجار أو إعادة تأجير المساحة المستأجرة عند انتهاء مدة العقد: سوف يستمد الصندوق معظم دخله من مبالغ الإيجار التي يسدها مستأجرو العقارات. وبناءً عليه، فإن سعر الوحدة والوضع المالي للصندوق ونتائج العمليات والتدفق النقدي وكذلك أداء الصندوق وقدرته على تنفيذ توزيعات لمالكي الوحدات قد تتأثر جميعها سلباً في حال عدم تمكن الصندوق أو المشغل من إعادة تأجير العقارات بشكل فوري أو تجديد عقود الإيجار أو في حال كون القيمة الإيجارية عند التجديد أو إعادة التأجير أقل بكثير من المتوقع. وعند انتهاء أي عقد إيجار، لا يوجد أي ضمان بأن العقد سوف يتم تجديده أو أن المستأجر سوف يتم استبداله. وقد تكون شروط أي عقد إيجار لاحق أقل منفعة أو أضعف (من جهة أحكامه) للصندوق من عقد الإيجار الحالي. وفي حال التقصير من جانب أي مستأجر، قد يواجه المؤجر تأخيراً أو قيوداً عند تنفيذ الحقوق وقد يتم تكبد تكاليف عالية لحماية استثمارات الصندوق. بالإضافة إلى ذلك، فإن قدرة الصندوق أو المشغل على تأجير المساحة القابلة للتأجير وكذلك قيمة الإيجارات التي يتقاضاها تتأثران ليس فقط بالطلب من جانب المستأجرين ولكن أيضاً بعدد العقارات الأخرى التي تنافس عقارات الصندوق في اجتذاب المستأجرين.

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

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

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

عوامل المخاطر الأخرى:

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

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

مخاطر ضريبة الدخل وضريبة القيمة المضافة: ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر ضريبية متنوعة، بعضها ينطبق على الاستثمار في الصندوق نفسه والبعض الآخر ينطبق على ظروف معينة قد تكون ذات صلة بمسثمر معين. ويؤدي تكبد الصندوق لمثل هذه الضرائب إلى تخفيض المبالغ النقدية المتاحة لعمليات الصندوق فضلاً عن التوزيعات المحتملة لمالكي الوحدات. وسوف تؤدي الضرائب التي يتكبدها مالكو الوحدات بالضرورة إلى تخفيض العوائد المرتبطة بالاستثمار في الصندوق وانخفاض 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 شركة الأهلي المالية لا تشمل ضريبة القيمة المضافة التي يتم تحميلها بشكل منفصل وفقاً للمواد المنصوص عليها في نظام ولائحة ضريبة القيمة المضافة.

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

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

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

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

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

بعد تاريخ هذه الشروط والأحكام من أجل مطابقة هذه البيانات مع النتائج الفعلية أو التغييرات في التوقعات.

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

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

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

8. الاشتراك

تاريخ بداية الاشتراك ونهايته

سوف يتم طرح وحدات الصندوق من خلال طرح عام وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، خلال فترة الطرح التي تبدأ من 2017/12/06م وتستمر لمدة عشرة أيام عمل حتى 2017/12/19م والقابلة للتمديد بعد الحصول على موافقة الهيئة لفترة مماثلة في حال عدم تغطية الحد الأدنى لبدء الصندوق (ويشار إلى هذه الفترة بـ "فترة الطرح"). وخلال فترة الطرح، يكون لكل وحدة سعر اشتراك يبلغ عشرة (10) ريالاً سعودية.

حجم الطرح الأولي

يعتزم الصندوق طرح مائة وسبعة وثلاثون مليون وخمسة آلاف وحدة (137,500,000) بسعر اشتراك يبلغ عشرة (10) ريالاً سعودية لجمع رأس مال يبلغ ملياراً وثلاثمائة وخمسة وسبعين مليون (1,375,000,000) ريال سعودي. وستكون الأولوية لقبول الاشتراكات في وحدات الصندوق حسب التسلسل التالي:

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

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

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

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

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

الحد الأدنى والحد الأعلى للاشتراك

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

إجراءات تقديم طلب الاشتراك الأولي

يتعين أن يكون المستثمر عميلاً لدى البنك الأهلي التجاري ليتمكن من الاشتراك في الصندوق. يوقع العميل على نموذج الاشتراك الخاص بالشروط والأحكام عن طريق فرع البنك المستلم وهو البنك الأهلي التجاري، كما يمكنه إجراء ذلك من خلال القنوات البديلة عن طريق الموقع الإلكتروني www.alahlionline.com أو أجهزة الصرف الآلي الخاصة بالبنك الأهلي أو الهاتف (920001000)، ليتم خصم مبلغ الاشتراك من حساب العميل بالإضافة إلى خصم رسوم الاشتراك. وعند الاشتراك عن طريق الفروع يجب على المستثمر الفرد إبراز إثبات شخصية ساري الصلاحية مثل بطاقة الهوية الوطنية (للسعوديين) أو الإقامة (للمقيمين)، وفي حال الاشتراك لأي من التابعين أو القصر يقوم الولي بإبراز الهوية الوطنية للقصر بين (15) سنة - (18) سنة أو سجل الأسرة في حالة القصر أقل من (15) سنة والتابعين بالإضافة إلى بطاقة الهوية الوطنية (للولي السعودي) أو الإقامة (للولي المقيم). وتجدر الإشارة أنه في حال لم يسبق للمستثمر الاشتراك في اكتتاب عن طريق البنك المستلم مسبقاً أو عدم وجود حساب جاري نشط باسم المستثمر لدى البنك المستلم فإن ذلك يستدعي ضرورة الحضور الشخصي لأحد فروع البنك المستلم لإتمام عملية الاشتراك. أما في حالة تقدم المستثمرين ذوي الشخصية الاعتبارية (الشركات والمؤسسات) فيجب عليهم تسليم خطاباً مختوماً من الشركة بالإضافة إلى نسخة من السجل التجاري للشركة إلى جانب أي مستندات أخرى بحسب نوع الشركة أو المؤسسة إلى أحد فروع البنك المستلم، وقد يخضع الاشتراك في الصندوق لأي شروط أخرى أو مستندات إضافية ربما يطلبها البنك المستلم. وبعد الاشتراك، لن يحصل المستثمر على شهادة ملكية للوحدات الاستثمارية، وإنما يتم قيد جميع الوحدات الاستثمارية في مركز الإيداع لدى تداول. ويجب أن يكون لدى المشترك محفظة استثمارية نشطة لدى شركة الأهلي المالية ليتمكن من تداول وحدات الصندوق ويجوز لمدير الصندوق منح تسهيلات لعملائه ذوي الملاءة المالية أو القدرة الائتمانية الملائمة وذلك وفقاً لتقديره المطلق.

وبصرف النظر عن استلام نموذج طلب الاشتراك الموقع أو استيفاء أي متطلبات أخرى، فإن مدير الصندوق أو البنك المستلم يحتفظ بالحق المطلق في رفض أي اشتراك كلياً في حال (1) كون المشترك شخصاً محظوراً، و/أو (2) كون اشتراك المستثمر يسبب مخالفة الصندوق و/أو مدير الصندوق و/أو البنك المستلم لأنظمة ولوائح مؤسسة النقد العربي السعودي و/أو لنظام هيئة السوق المالية ولوائحها التنفيذية أو لأنظمة المعاملات بما في المملكة العربية السعودية أو مخالفة شروط وأحكام الصندوق أو في حال كون اشتراك المستثمر يسبب ضرراً لملاك الوحدات الآخرين أو الصندوق. وفي حال رفض طلب الاشتراك، يرد مدير الصندوق للمستثمر مبلغ الاشتراك ورسوم الاشتراك أو الرصيد المتبقي.

آلية تخصيص الوحدات

يخطر مدير الصندوق، سواء مباشرة أو من خلال البنك المستلم، كل مستثمر في غضون (15) يوم عمل من تاريخ الإقفال بقبول طلب الاشتراك أو رفضه مع ذكر مبلغ الاشتراك المعتمد. وفي حال رفض مبلغ الاشتراك الخاص بمسثمر ما، يتم رد مبلغ الاشتراك ورسم الاشتراك ذات العلاقة لهذا المسثمر في غضون (15) يوم عمل بحد أقصى من تاريخ الإقفال.

يتم تخصيص الوحدات عقب تاريخ الإقفال وفقاً للآليات الآتية:

- يصدر مدير الصندوق أربع وتسعون مليون وخمسمائة ألف (94,500,000) وحدة لشركة الأندلس العقارية مقابل الاشتراك العيني المقدم من قبلها، إذ يتم قبول الاشتراك العيني وتخصيص وحدات مقابل ذلك.
- ستكون أولوية الاشتراك والتخصيص في الصندوق بعد ذلك لمدير الصندوق من خلال تخصيص (1,750,000) وحدة من إجمالي الوحدات المطروحة مقابل اشتراكه النقدي بمبلغ (17,500,000) ريال سعودي.
- عند الانتهاء من التخصيص لشركة الأندلس العقارية ومدير الصندوق، يتم التعامل مع اشتراكات المسثمرين من الجمهور النقدية على النحو التالي:
 - إذا لم يتم جمع مبالغ الاشتراكات النقدية المستهدفة المطروحة على الجمهور التي تبلغ أربع مائة واثني عشر مليون وخمسمائة ألف (412,500,000) ريال سعودي، سيتم إلغاء الطرح، وسوف ترد جميع مبالغ الاشتراك ورسم الاشتراك المستلمة للمسثمرين في غضون (10) أيام عمل من تاريخ إقفال الطرح.
 - إذا تم جمع ما يزيد عن المبلغ المطلوب جمعه والذي يبلغ أربع مائة واثني عشر مليون وخمسمائة ألف (412,500,000) ريال، سيتم قبول المبلغ المستهدف وتخصيص واحد وأربعين ألفاً ومائتين وخمسين ألف (41,250,000) وحدة حسب الخطوات التالية:
 - إذا بلغ إجمالي عدد المتقدمين للاشتراك في الصندوق واحد وأربعين ألفاً ومائتين وخمسين (41,250) مسثمر، يتم تخصيص ألف (1,000) وحدة لكل مسثمر.
 - إذا بلغ إجمالي عدد المتقدمين للاشتراك في الصندوق أقل من واحد وأربعين ألفاً ومائتين وخمسين (41,250) مسثمر، يتم تخصيص ألف (1,000) وحدة لكل مسثمر، ويتم تخصيص أي وحدات إضافية إن وجدت على أساس تناسبي مع قيمة الاشتراك.
 - إذا زاد إجمالي عدد المتقدمين للاشتراك في الصندوق على واحد وأربعين ألفاً ومائتين وخمسين (41,250) مسثمر، يتم تخصيص الوحدات بالتساوي على المسثمرين، وبالتالي لا يضمن مدير الصندوق تخصيص الحد الأدنى للاشتراك لكل مسثمر والبالغ ألف وحدة.
 - إذا تم جمع ما يعادل المبلغ المطلوب جمعه والذي يبلغ أربع مائة واثني عشر مليون وخمسمائة ألف (412,500,000) ريال، سيتم قبول المبلغ المستهدف وتخصيص واحد وأربعين مليون ومائتين وخمسين ألف (41,250,000) وحدة للمسثمرين بحسب اشتراكاتهم.

جدول (13): وصف لآلية تخصيص الوحدات

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

إلغاء الطرح واسترداد الأموال

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

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

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

التسجيل والإدراج

- من المقرر تسجيل الوحدات وإدراجها في تداول في أقرب وقت ممكن بعد الاستحواذ على الأصول، شريطة أن:
- يتم تحقيق الحد الأدنى من الاشتراكات النقدية المطروحة على الجمهور بمبلغ (412,500,000) ريال سعودي؛ و
 - أن لا يقل عدد مالكي الوحدات من الجمهور عن خمسين (50) مستثمراً وأن يمتلكوا (30٪) على الأقل من إجمالي وحدات الصندوق؛
 - يتم الوفاء بأي شروط تنظيمية أخرى تحددها هيئة السوق المالية لهذا الغرض.

حساب الصندوق

يقوم مدير الصندوق بفتح حساباً مصرفياً منفصلاً (أو أكثر) في بنك محلي أو أكثر باسم الصندوق و/أو الشركة ذات الغرض الخاص التي يقوم بإنشائها أمين الحفظ ويتم إيداع جميع عائدات الاشتراك من المستثمرين وإيرادات الصندوق في هذا الحساب أو الحسابات، وسوف يتم سحب المستحقات والنفقات المستحقة فيما يتعلق بتشغيل الصندوق وإدارته من هذه الحسابات.

زيادة رأس المال

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

9. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

الرسوم والأتعاب الخاصة بالصندوق

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

رسوم الخدمات الإدارية والمصاريف التشغيلية، ولن تتجاوز 1% سنويا بحد أقصى من إجمالي قيمة أصول الصندوق وتشمل:				
نوع الأتعاب والرسوم / المصاريف	المبلغ / النسبة	أساس الاحتساب	طريقة التحصيل	طريقة الحساب
رسوم تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص	60 ألف ريال	ثابتة	من إجمالي قيمة أصول الصندوق	تدفع في السنة الأولى من تأسيس الصندوق
رسوم الإدراج الأولي السنوية (تدفع لتداول)	50 ألف ريال	ثابتة	من إجمالي قيمة أصول الصندوق	مرة واحدة، قبل إدراج وحدات الصندوق
رسوم مركز الإيداع	50 ألف ريال بالإضافة إلى ريالين لكل مالك وحدة بحد أقصى 500 ألف ريال	عدد مالكي الوحدات	من إجمالي قيمة أصول الصندوق	مرة واحدة، قبل إدراج وتداول وحدات الصندوق
رسوم الحفظ السنوية	0.025%	أصول الصندوق لدى أمين الحفظ، حسب آخر تقييم	من إجمالي قيمة أصول الصندوق	تخصم ربع سنوياً
أتعاب المحاسب القانوني السنوية	250 ألف ريال	ثابتة	من إجمالي قيمة أصول الصندوق	تخصم نصف سنوياً
الرسوم السنوية للرقابة والاستشارات الشرعية	27 ألف ريال	ثابتة	من إجمالي قيمة أصول الصندوق	تخصم بشكل نصف سنوي
أتعاب سنوية لكافة أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين	100 ألف ريال	ثابتة	من إجمالي قيمة أصول الصندوق	تخصم بشكل نصف سنوي
الرسوم الرقابية السنوية (تدفع لهيئة السوق المالية)	7,500 ريال	ثابتة	من إجمالي قيمة أصول الصندوق	تخصم بشكل نصف سنوي
رسوم النشر السنوية (تدفع لتداول)	5,000 ريال	ثابتة	من إجمالي قيمة أصول الصندوق	تخصم بشكل نصف سنوي
الرسوم السنوية لاستمرار الإدراج (تدفع لتداول)	0.03% بحد أدنى: 50 ألف ريال بحد أقصى: 300 ألف ريال	القيمة السوقية لوحدات الصندوق	من إجمالي قيمة أصول الصندوق	تخصم بشكل نصف سنوي أو حسب تعليمات تداول
الرسوم السنوية لإدارة سجل مالكي الوحدات	400 ألف ريال	ثابتة، وتتغير حسب حجم الصندوق	من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وتتغير حسب قيمة أصول الصندوق	تخصم نصف سنوي أو حسب تعليمات تداول
أتعاب الوكالة السنوية*	500 ألف ريال	ثابتة	من إجمالي قيمة أصول الصندوق	تخصم بشكل نصف سنوي
رسوم التقييم السنوية للمقيمين الاثني	200 ألف ريال	ثابتة	من إجمالي قيمة أصول الصندوق	تخصم بشكل نصف سنوي

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

رسوم الوساطة (السعي):

يحد أقصى (2.5%) من قيمة الأصول العقارية تدفع عادة للبايع أو المسوق أو الوسيط ولن يدفع الصندوق أي رسوم وساطة عند الاستحواذ على الأصول المستهدفة (المركز التجاري والفندق) قبل إطلاق الصندوق.

رسوم الخدمات الإدارية والمصاريف التشغيلية:

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

أتعاب إدارة العقار أو إدارة الأملاك

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

تكاليف التعاملات

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

ضريبة القيمة المضافة

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

10. تقييم أصول الصندوق

يتم تقويم أصول الصندوق العقارية مرتان في السنة من قبل مئتمان -على الأقل- مرخصان ومستقلان معتمدان من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وذلك لتحديد قيمة الأصول. ويحسب السعر الاسترشادي للوحدة وفقاً للتالي: إجمالي أصول الصندوق ناقصا إجمالي الخصوم ويشمل ذلك جميع الرسوم والمصاريف والالتزامات المالية المستحقة ثم قسمة الناتج على إجمالي عدد وحدات الصندوق كما هو في تاريخ التقييم. كذلك يتم تجميع أي أوراق مالية يملكها الصندوق وفقاً لقيمتها الحالية في السوق إذ سيتم تقويم وحدات صناديق أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة المستثمر بها بحسب آخر إعلان عن أسعار الوحدات لهذه الصناديق كما هو في تاريخ التقييم. وعلاوة على ذلك، سوف يتم تقويم عمليات المراجحة المباشرة المتوافقة مع الضوابط الشرعية التي يتعامل بها الصندوق بالرصيد المستحق حتى تاريخ التقييم. تجدر الإشارة إلى أنه في حال وجود اختلاف جوهري بين التقييمات المقدمة من قبل المقيمين المستقلين، ويمثل الاختلاف الجوهري أي اختلاف يشكل 5% أو أكثر بين التقييمين وذلك وفقاً للمعادلة الآتية: [(التقييم الأعلى / التقييم الأدنى) -1]، سيقوم مدير الصندوق بتعيين مقيم ثالث والأخذ بمتوسط التقييمات الثلاثة لتقييم أصول الصندوق.

جدول (14) تفاصيل تقييم الأصول المستهدفة

الوصف	كوليرز Colliers	نايت فرانك Knight Frank
تقييم المركز التجاري	1,144,000,000	1,150,558,000
تقييم الفندق	180,000,000	201,000,000
قيمة الأصول المستهدفة حسب المثلثين	1,324,000,000	1,351,558,000
تاريخ التقييم	2 أكتوبر 2017م	15 أكتوبر 2017م

الوصف	المبلغ بالريال
متوسط تقييم المركز التجاري	1,147,279,000
متوسط تقييم الفندق	190,500,000
متوسط تقييم الأصول المستهدفة	1,337,779,000
سعر شراء المركز التجاري	1,150,000,000
سعر شراء الفندق	200,000,000
سعر شراء الأصول المستهدفة	1,350,000,000

الوصف	نسبة الزيادة
نسبة الفرق بين سعر شراء المركز التجاري ومتوسط تقييم المركز التجاري	0.24%
نسبة الفرق بين سعر شراء الفندق ومتوسط تقييم الفندق	5%
نسبة الفرق بين سعر شراء الأصول المستهدفة ومتوسط تقييم الأصول المستهدفة	0.91%

عدد مرات التقييم وتوقيته

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

كيفية الإعلان عن تقييم الأصول

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

11. تداول وحدات الصندوق

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

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

- إذا رأت ذلك ضرورياً لحماية المستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظمة.
- إذا أخفق مدير الصندوق أو أمين الحفظ إخفاقاً تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحها التنفيذية.
- إذا لم تستوف متطلبات السيولة المذكورة في التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
- إذا رأت أن مستوى عمليات الصندوق أو أصوله لا تسوغ التداول المستمر لوحدة الصندوق في السوق.
- طلب مدير الصندوق من الهيئة كتابياً تعليق تداول وحدات الصندوق مؤقتاً أو إلغاء إدراجها، وللهيئة قبول الطلب أو رفضه أو قبوله بشروط وقيود، حسبما تراه مناسباً.

12. انقضاء الصندوق

ينقضي الصندوق في أي من الحالات التالية (ويشار إلى كل منها بـ"حالة إنهاء"):

- انقضاء مدة الصندوق المحددة في هذه الشروط والأحكام.
 - التصرف بكافة أصوله وتوزيع جميع العائدات من هذه التصرفات للمستثمرين.
 - تغيير للأظمة أو اللوائح أو المتطلبات النظامية الأخرى أو تغييرات جوهرياً لظروف السوق في المملكة العربية السعودية واعتبار مدير الصندوق ذلك سبباً مبرراً لإنهاء الصندوق.
 - إذا كان المطلوب إنهاء صندوق وفقاً لقرار أو طلب من هيئة السوق المالية أو بموجب لوائحها التنفيذية.
- يتم إخطار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية في غضون (30) يوم عمل من تاريخ وقوع حالة الإنهاء.
- إذا تقرر إنهاء الصندوق لسبب ليس ضمن حالات الإنهاء المشار إليها أعلاه، فيجب الحصول على موافقة من مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية. وفي حالة إنهاء الصندوق، يتم تقديم إشعار خطي لهيئة السوق المالية إذا تطلب الأمر ذلك، ثم يعلن مدير الصندوق على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق عن انتهاء مدة الصندوق وتصفيته، ويقوم مدير الصندوق بالطلب من السوق المالية بإلغاء إدراج الوحدات وأن يطلب من الهيئة بإلغاء الصندوق، وإعلان جدول زمني للتصفية، ثم البدء بإجراءات تصفية الصندوق. ويحق لمدير الصندوق أن يكون المصفي لإجراء عمل إنهاء الصندوق مع توزيع أصوله على مالكي الوحدات، ويجوز لمدير الصندوق تعيين مصف آخر. ويجوز توزيع أصول الصندوق على مالكي الوحدات عينياً في حال استحالة التصرف في أصول الصندوق أو إذا رأى مدير الصندوق أن هذا الأمر يصب في مصلحة ملاك الوحدات.

13. مجلس الإدارة

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

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

أعضاء مجلس الإدارة ونبذة عن سيرتهم الذاتية

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

عبدالرحمن بن محمد الراشد - عضو مستقل ورئيس مجلس إدارة الصندوق

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

محمد بن عمر العبيدي - عضو مستقل

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

نايف بن مسند المسند - عضو غير مستقل

يشغل حالياً منصب رئيس إدارة عملاء الثروات الخاصة والشركات في الأهلي المالية. وقبل انضمامه إلى الأهلي المالية، شغل عدة مناصب قيادية في باركليز العربية السعودية، هيئة السوق المالية السعودية، وارنست آند يونغ (Ernst & Young). كما شارك في عدد من برامج المدراء التنفيذيين بجامعة وارثون للمدراء التنفيذيين في بنسلفانيا ومعهد ماساتشوستس للتكنولوجيا (MIT). حصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة كلارك بالولايات المتحدة الأمريكية ودرجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، كما اجتاز نايف اختبار زمالة المحاسبين القانونيين الأمريكية (CPA).

محمد بن جعفر السقاف - عضو غير مستقل

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

صالح بن محمد الحبيب - عضو غير مستقل

يشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي لشركة محمد عبدالعزيز الحبيب القابضة. لديه أكثر من (17) عاما من الخبرة في مختلف المجالات وخصيصاً في مجال التطوير العقاري. كما أنه عضو مجلس إدارة في عدد من الشركات التي ساهم في تأسيسها منها: شركة الأندلس العقارية، وشركة أصالة القابضة، وشركة هامات العقارية. بالإضافة إلى رئاسته مجلس إدارة مجموعة صيدليات وايتس. ويحمل شهادة البكالوريوس في الهندسة المعمارية، و شهادة تدريب في الإدارة المالية.

أحمد بن عبدالرحمن الموسى - عضو غير مستقل

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

مجموع المكافآت المتوقع دفعها لأعضاء مجلس الإدارة

يحصل جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين على مبلغ ثابت يبلغ (100) ألف ريال سعودي سنويا منها (60) ألف ريال لرئيس مجلس إدارة الصندوق و(40) ألف ريال للعضو المستقل الآخر. ولن يحصل عضو المجلس غير المستقل على أي مقابل مادي من الصندوق مقابل عضويته في مجلس الإدارة.

طبيعة الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق

يوفر مدير الصندوق جميع المعلومات اللازمة عن شؤون الصندوق لجميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق من أجل تمكينهم من القيام بواجباتهم. وتشمل

مسؤوليات مجلس إدارة الصندوق، على الآتي:

- التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه، وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
- الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر، الموافقة على عقود التطوير، وعقد الحفظ، وعقد التسويق والتممين وشراء العقارات.
- الموافقة على شروط الصندوق وأحكامه وأي تعديل عليها.
- اتخاذ قرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
- الموافقة على تعيين المحاسب القانوني للصندوق الذي يرشحه مدير الصندوق.
- الاجتماع ما لا يقل عن (مرتين) سنوياً مع مسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق والتبليغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديه؛ للتأكد من التزام مدير الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة المتبعة.
- التأكد من التزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لمالكي الوحدات وغيرهم من أصحاب المصالح.
- العمل بأمانة لمصلحة الصندوق ومالكي الوحدات فيه، وتتضمن مسؤولية أمانة عضو مجلس إدارة الصندوق تجاه مالكي الوحدات واجب الإخلاص والاهتمام وبذل الحرص المعقول.
- الموافقة على خطط المشاريع المتعلقة بالصندوق، إن وجدت، وجداوله الزمنية.
- مراجعة التقارير الدورية عن المشاريع، إن وجدت، لمراقبة سير العمل مقارنةً بخطط المشاريع وجداوله الزمنية المتفق عليها.

الصناديق الأخرى التي يشرف عليها أعضاء مجلس إدارة الصندوق

اسم عضو مجلس الإدارة	الصناديق الأخرى التي يشرف عليها
عبدالرحمن الراشد (عضو مستقل)	لا يوجد
محمد العبيدي (عضو مستقل)	لا يوجد
صالح الحبيب (عضو غير مستقل)	لا يوجد
أحمد الموسى (عضو غير مستقل)	لا يوجد
	صندوق الأهلي الخليجي للنمو والدخل
	صندوق الأهلي المرن للأسهم السعودية
	صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
	صندوق الأهلي للطروحات الأولية
	صندوق الأهلي للأسهم العالمية
	صندوق الأهلي العقاري العالمي للدخل
محمد السقاف (عضو غير مستقل)	صندوق الأهلي للمتاجرة بأسهم الرعاية الصحية
	صندوق الأهلي للمتاجرة بالأسهم الخليجية
	صندوق الأهلي للمتاجرة بالأسهم السعودية
	صندوق الأهلي لمؤشر أسهم آسيا والباسيفيك
	صندوق الأهلي لمؤشر أسهم الأسواق الناشئة
	صندوق الأهلي لمؤشر أسهم أمريكا الشمالية

صندوق الأهلي لمؤشر أسهم أوروبا

صندوق الأهلي لأسهم الشركات السعودية الصغيرة والمتوسطة

صندوق الأهلي للصدقات	
صندوق الأهلي المتنوع بالدولار الأمريكي	
صندوق الأهلي المتنوع بالريال السعودي	
صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي	
صندوق الأهلي للصبكوك بالدولار الأمريكي	
صندوق الأهلي متعدد الأصول المتحفظ	نايف المسند (عضو غير مستقل)
صندوق الأهلي متعدد الأصول المتوازن	
صندوق الأهلي متعدد الأصول للنمو	
صندوق الأهلي متعدد الأصول للدخل الإضافي	
صندوق الأهلي كابيتال للصبكوك ذات الفئة (1)	
صندوق الأهلي كابيتال للصبكوك ذات الفئة (1) الثاني	

14. مدير الصندوق

أ. اسم مدير الصندوق وعنوانه

شركة الأهلي المالية

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

هاتف: +966 9200 00232

الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com

ب. ترخيص مدير الصندوق وتاريخه كشخص مرخص له

شركة الأهلي المالية شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بالترخيص رقم (37-06046) بتاريخ 1428/7/17 هـ الموافق 2007/1/7 م، وهي شركة مساهمة مغلقة وتعمل وفقاً لقوانين المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم (1010231474) الصادر في الرياض بتاريخ 1428/3/29 هـ الموافق 2007/4/17 م.

ج. خدمات موظفي مدير الصندوق

تم الترخيص لشركة الأهلي المالية من قبل هيئة السوق المالية بمزاولة الأنشطة التالية: التعامل كأصيل ووكيل، والتعهد بالتغطية، وأعمال الإدارة والترتيب وتقديم المشورة، والقيام بأعمال الحفظ.

د. نشاط أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة الصندوق يحتمل تضاربها مع مصالح الصندوق

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

هـ. تضارب جوهرية في المصالح من شأنه التأثير في مدير الصندوق في أداء واجباته تجاه الصندوق

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

و. تكليف طرف ثالث للقيام بمهام مدير الصندوق

لن يقوم مدير الصندوق بتكليف طرف ثالث لإدارة الصندوق.

ز. استثمار مدير الصندوق في وحدات الصندوق

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

15. أمين الحفظ والمدير الإداري

أ. أمين الحفظ

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

عنوان أمين الحفظ:

شركة البلاد للاستثمار (البلاد المالية)

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

هاتف: +966 9200 003636 الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com

ب. المدير الإداري

تقوم شركة الأهلي المالية بدور المدير الإداري لأصول الصندوق وسيكون لها الحق في إسناد هذه الخدمة كلياً أو جزئياً إلى شركات تابعة أو مؤسسات أخرى، وفي حال وجود رسوم إضافية للمدير الإداري سيدفعها الصندوق بعد تعديل شروط أحكام الصندوق والذي يعلن عنه مدير الصندوق في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق قبل (10) أيام من سريان ذلك التغيير. ويقوم المدير الإداري بحفظ سجلات مختلف حسابات الصندوق، بما فيها الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. كما يقدم مدير الصندوق الخدمات الإدارية الأخرى ذات الصلة وسيكون مسؤولاً عن الأمور الإدارية العامة للصندوق، التي تتضمن تقويم وحدات الصندوق وغير ذلك من الخدمات مثل التنسيق مع مراجع الحسابات واحتساب جميع الرسوم والمصاريف.

16. المطور

لا تتطلب الأصول العقارية المبدئية التي سيستحوذ عليها الصندوق أي أنشطة أو خدمات تطوير عقاري، وفي حال استثمار الصندوق في أنشطة التطوير العقاري، فإنه سيعين مطور أو أكثر وسيتم الإفصاح عن ذلك للهيئة ومالكي الوحدات.

17. المحاسب القانوني

عين مدير الصندوق شركة كي بي إم جي الفوزان وشركاؤه محاسبون ومراجعون قانونيون مراجعاً لحسابات الصندوق، وعنوانها:

مركز زهران للأعمال، طريق الأمير سلطان، ص. ب. 55078، جدة 21534، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: home.kpmg.com/sa

ويجوز لمدير الصندوق أن يقوم بتغيير المحاسب القانوني الخاص بالصندوق بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق.

18. القوائم المالية

- يعد مدير الصندوق قوائم مالية أولية (نصف سنوية) غير مدققة وقوائم مالية سنوية مدققة وفقاً لمعايير أو متطلبات المحاسبة والمراجعة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وتتاح للجمهور دون مقابل.
- تتاح القوائم المالية الأولية لمالكي الوحدات بعد فحصها خلال مدة لا تتجاوز خمسة وعشرين (25) يوم عمل من نهاية المدة المالية التي تشملها تلك القوائم، وتتاح القوائم المالية المدققة لمالكي الوحدات خلال مدة لا تتجاوز أربعين (40) يوم عمل من نهاية السنة المالية التي تشملها تلك القوائم. ويعلن مدير الصندوق القوائم المالية من خلال الموقع الإلكتروني الخاص بمدير الصندوق وموقع تداول.
- تصدر القوائم المالية السنوية لفترة مالية تنتهي عادة في نهاية السنة الميلادية، ويمكن أن تقتصر السنة المالية الأولى أو الأخيرة على فترة قد تقل عن ستة أشهر أو أن تمتد لفترة لا تزيد على ثمانية عشر شهراً. تصدر أول قوائم مالية أولية لمالكي الوحدات للفترة المنتهية في 30 يونيو 2018م.

19. تضارب المصالح

لا تتضمن الإفصاحات الواردة أدناه تفسيراً كاملاً وشاملاً وتلخيصاً لكل مواطن تضارب المصالح المحتملة التي ينطوي عليها الاستثمار في وحدات الصندوق.

مدير الصندوق

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

مجلس إدارة الصندوق

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

مالك الوحدات التي تتجاوز ملكيته (5%) من صافي أصول الصندوق

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

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

تجدر الإشارة إلى أن شركة الأندلس العقارية تعد طرفاً ذا علاقة نظراً لأن ملكيتها سوف تتجاوز (5%) من صافي أصول الصندوق، ولدى شركة الأندلس العقارية تعاملات مع الصندوق يعاد من قبيل التعاملات التي تندرج ضمن تضارب المصالح المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وهما: أولاً: الاتفاقية العامة للتنازل مع شركة الأندلس العقارية (بحسب التفاصيل المذكورة في الفقرة (ز) من الفقرة السادسة من هذه الشروط والأحكام)، والتي يتم بموجبها، بالإضافة إلى أمور أخرى، مايلي:

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

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

ثانياً: اتفاقية إدارة وتشغيل المركز التجاري بين شركة هامات العقارية وشركة الأندلس العقارية (بحسب التفاصيل المذكورة في الفقرة (ج) من الفقرة السادسة من هذه الشروط والأحكام)، والتي تنازلت عنه شركة الأندلس العقارية لصالح مدير الصندوق، إلا أن هذه الاتفاقية لاتزال تعد من قبيل التعاملات التي تشمل على تعارض للمصالح إذ أن شركة الأندلس العقارية تملك (33.33%) من الشركة المشغلة للمركز التجاري (شركة هامات العقارية).

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

- مدير الصندوق.
- مدير / مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
- مالك / ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.

- مستأجر / مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها (10٪) أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.

20. رفع التقارير لمالكي الوحدات

الإفصاحات:

يفصح مدير الصندوق لهيئة السوق المالية ومالكي الوحدات عن الآتي:

- أي تطورات جوهرية تدرج في إطار نشاطه، ولا تكون معرفتها متاحة لعامة الناس، وقد تؤثر في أصول الصندوق وخصومه أو في وضعه المالي أو في المسار العام لأعماله أو أي تغيير يكون له تأثير في وضع الصندوق أو يؤدي إلى انسحاب مدير الصندوق من منصب مدير الصندوق، ويمكن بدرجة معقولة أن يؤدي إلى انسحاب طوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق، ويمكن بدرجة معقولة أن يؤدي إلى تغير في سعر الوحدة المدرجة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بأدوات الدين؛
- أي صفقة لشراء أصل أو بيعه أو رهنه أو تأجيره بسعر يساوي أو يزيد على (10٪) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث؛
- أي خسائر تساوي أو تزيد على 10٪ من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة؛
- أي تغيير في تشكيل مجلس إدارة الصندوق؛
- أي نزاع بما في ذلك أي دعوى قضائية أو تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي أو يزيد على (5٪) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث؛
- الزيادة أو النقصان في إجمالي أرباح الصندوق بما يساوي أو يزيد على (10٪) وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة؛
- أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسية للصندوق يساوي أو يزيد على (5٪) من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة؛
- تغيير للمحاسب القانوني؛
- تعيين أمين حفظ بديل؛
- صدور حكم أو قرار أو إعلان أو أمر من محكمة أو جهة قضائية سواء في المرحلة الابتدائية أم الاستئنافية، يمكن أن يؤثر سلباً في استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله تزيد قيمته الإجمالية على (5٪) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث؛
- أي تغيير مقترح في رأس مال الصندوق.

التقارير النصف سنوية

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

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

التقارير السنوية

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

- الأصول التي يستثمر فيها الصندوق؛
- الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها؛
- توضيح نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات التي يمتلكها الصندوق؛
- جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق) يوضح:
 - صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية؛
 - صافي قيمة الأصول لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية؛
 - أعلى وأقل صافي قيمة أصول لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية؛
 - عدد الوحدات المصدردة في نهاية كل سنة مالية؛
 - توزيع الدخل لكل وحدة؛

- نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق.
- سجل أداء يغطي ما يلي:
 - العائد الإجمالي لسنة واحدة، وثلاث سنوات، وخمس سنوات (أو منذ تأسيس التأسيس)؛
 - العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس)؛
 - جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام. وسيتم الإفصاح بشكل واضح عن إجمالي نسبة المصروفات، وعن ما إذا كانت هناك أي ظروف تدعو مدير الصندوق للتنازل عن أي أتعاب أو تخفيضها.
- في حال حدوث تغييرات جوهرية خلال الفترة ذات الصلة وأثرت في أداء الصندوق، فيجب الإفصاح عنها بشكل واضح؛
- تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي على أن يحتوي، على سبيل المثال ولا الحصر، على الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة عن ذلك، بما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه؛
- بيان بالعمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبينا بشكل واضح ما هيته وطريقة الاستفادة منها.

21. معلومات أخرى

اعتبارات الزكاة والضرائب

على المستثمرين المحتملين الحصول على مشورة مهنية بخصوص ما قد يترتب عليهم من زكاة وضرائب نتيجة لامتلاك وحدات الصندوق أو تصفيتها أو التصرف بها بأي شكل آخر. وعليهم أيضا ملاحظة أنه عند اقتضاء الأمر وكان القانون يسمح بذلك، يمكن أن يدفع مدير الصندوق من الصندوق ما يستحق من زكاة أو ضرائب ويجب على كل مستثمر تسديد التزاماته.

مكافحة غسل الأموال

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

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

سرية معلومات الصندوق

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

وفاة مالكي الوحدات

إن موافقة المستثمر على هذه الشروط والأحكام يعني موافقته أن تظل سارية المفعول في حال وفاته أو عجزه حتى يتقدم ورثته أو مديري تركته أو منفذي وصيته أو ممثليه الشخصيين أو أمنائه أو خلفائه بالمستندات المطلوبة التي يحددها مدير الصندوق في حال كون مالك الوحدات فرداً. أما إذا كان المستثمر شخصية اعتبارية، فإن هذه الشروط والأحكام لن تنتهي في حال حدوث شيء مما سبق لأي شريك أو مساهم فيها. وعليه، يحق لمدير الصندوق تعليق أي معاملات تتعلق بهذه الشروط والأحكام حين تسلم مدير الصندوق لأمر صادر عن محكمة مختصة أو وكالة أو غير ذلك من البيانات الكافية لإثبات صلاحية من سبق ذكرهم قبل السماح لهم بالتصرف في تلك الوحدات.

يقر مالكو الوحدات بشكل واضح ويوافقوا على التالي

- لا يقدم مدير الصندوق أي تعهد أو ضمان لأداء أو رجحية أي استثمار مدار في الصندوق ولن يكون على مدير الصندوق أي مسؤولية قانونية أو تبعية لأي انخفاض في قيمة الاستثمارات المدارة أو انخفاض في أصول الصندوق باستثناء تلك الحالات الناتجة عن الإهمال الجسيم أو التعدي أو التقصير.
- إذا كان مالك الوحدات خاضعاً لقوانين سلطة غير المملكة العربية السعودية فإنه يتعين عليه أن يخضع لتلك القوانين دون أن يكون هناك أي التزام على الصندوق أو مدير الصندوق.

تجزئة الأحكام

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

اللغة المستخدمة

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

22. اجتماعات مالكي الوحدات والسياسات المنظمة

- يجوز لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات بناءً على مبادرة منه.
- يتعين على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات في غضون (10) أيام عمل من تسلم طلب كتابي من أمين الحفظ.
- يتعين على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات في غضون (10) أيام من استلام طلب خطي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين (25%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
- تكون الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات بإعلان ذلك في الموقع الإلكتروني الخاص بمدير الصندوق وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بتداول، وإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل عشرة (10) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع، وبمدة لا تزيد على (21) يوماً قبل تاريخ الاجتماع. ويحدد الإعلان والإشعار تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته والقرارات المقترحة. ويجب على مدير الصندوق حال إرسال الإشعار إلى مالكي الوحدات إرسال نسخة منه إلى الهيئة.
- لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين (25%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق. وفي حال عدم تحقق النصاب اللازم، يدعو مدير الصندوق لاجتماع ثانٍ بإعلان ذلك على موقعه الإلكتروني وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بتداول وإرسال إشعار إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن خمسة (5) أيام. ويعد الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.
- يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.
- يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.
- يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والاشتراك في مداواتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها الهيئة.
- يكون قرار مالكي الوحدات نافذاً بموافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من (50%) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء كان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

23. حقوق مالكي الوحدات

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

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

24. تعديل الشروط والأحكام

- يقوم مدير الصندوق بتعديل هذه الشروط والأحكام وفقاً لتقديره بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية، شريطة الحصول على موافقة مالكي الوحدات في حال كون التغيير أساسياً وفقاً للفقرة السادسة من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، ويعلن مدير الصندوق أي تفاصيل متعلقة بالتغييرات الأساسية في الشروط والأحكام على موقعه الإلكتروني وعلى موقع تداول قبل (20) يوم عمل من سريان أي تغيير.
- يعلن مدير الصندوق في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق تفاصيل التغييرات الجوهرية في شروط وأحكام الصندوق قبل (10) أيام من سريان التغيير، وعلى مدير الصندوق الإعلان عن نسخة من الشروط والأحكام في موقعه الإلكتروني وموقع تداول، خلال (10) أيام من إجراء أي تحديث عليها بما في ذلك التحديث السنوي لأداء الصندوق.

25. الهيئة الشرعية

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

الشيخ/ عبدالله بن سليمان المنيع (رئيساً للهيئة)

عضو هيئة كبار العلماء في المملكة العربية السعودية ومستشار في الديوان الملكي وعضو اللجنة الشرعية لإعداد مدونة الأحكام القضائية. وهو أيضاً عضو في مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي والمجمع الفقهي التابع لرابطة العالم الإسلامي، وكان سابقاً عضواً في اللجنة القضائية العليا للمملكة منذ تأسيسها في العام 1391هـ، ونائب رئيس محاكم مكة المكرمة وقاض سابق في محكمة التمييز بمكة المكرمة. والشيخ عبد 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.

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

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

الشيخ الدكتور/ عبدالله بن محمد المطلق (عضواً بالهيئة)

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.

الشيخ الدكتور/ محمد علي القري (عضواً بالهيئة)

الدكتور القري أستاذ سابق للاقتصاد الإسلامي في جامعة الملك عبد العزيز بجدة، المملكة العربية السعودية، والمدير السابق لمركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي، في نفس الجامعة. وهو عضو في العديد من الهيئات الشرعية في عدد من البنوك والمؤسسات المالية المحلية والدولية وخبير معروف في مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي، والمجمع الفقهي التابع لرابطة العالم الإسلامي. وهو أيضاً عضو في هيئات تحرير العديد من المطبوعات الأكاديمية في مجال التمويل والفقه الإسلامي (مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي ومجلة الدراسات الاقتصادية الإسلامية التي ينشرها البنك الإسلامي للتنمية ومجلة الاقتصاد الإسلامي التي تنشرها الرابطة الدولية لخبراء الاقتصاد الإسلامي (IAAE) بلندن وسلسلة الشريعة الإسلامية من المجلس الاستشاري بكلية

الحقوق جامعة هارفرد. والدكتور محمد بن علي القرني حاصل على دكتوراه في الاقتصاد من جامعة كاليفورنيا، وحائز على الجائزة العالمية في الخدمات المصرفية والمالية الإسلامية من البنك الإسلامي للتنمية للعام 2004. وقد قام بتأليف العديد من الكتب والمقالات عن التمويل الإسلامي باللغة العربية والإنجليزية، وهو متحدث دائم عن المصرفية الإسلامية في المؤتمرات المالية في جميع أنحاء العالم.

26. النظام المطبق

يعمل الصندوق وفقاً لأنظمة المملكة ويخضع للأنظمة واللوائح التي تصدر عن هيئة السوق المالية.

27. تعيين المطورين ومشغلي العقارات والأطراف الثالثة الأخرى

قام مدير الصندوق بتعيين شركة هامات العقارية كمشغل للمركز التجاري ومجموعة فنادق انتركونتيننتال (IHG) باسم "فندق أجنحة ستاي بريدج جدة الأندلس مول" كمشغل للبرج الفندقية، كما يحق لمدير الصندوق بتعيين مدير أو مشغل لكل عقار يتم الاستحواذ عليه لاحقاً، بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق، ليكون مسؤولاً عن الشؤون الإدارية للعقارات، بما في ذلك وضع قواعد وسياسات الإدارة، ومتابعة دائمة للعقار وشؤون المستأجرين فيها، ومتابعة تحصيل الإيجارات، ومتابعة الصيانة الدورية واستغلال العقار على نحو فعال لتحقيق أفضل العوائد. ويحق لمدير الصندوق تغيير مدير العقار بناءً على أدائه. ويحق لمدير الصندوق أن يكون مدير العقار أو أن يقوم بتعيين شركة تابعة له لتكون مدير عقار لواحد أو أكثر من أصول الصندوق.

يقوم مدير الصندوق بالتعاقد مع مطور أو أكثر، بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق، لكل عقار وبحسب الحاجة في حالة وجود عقار تم تطويره من جانب الصندوق. ويقوم المطور بإعداد خطة رئيسية لكل مشروع، والحصول على جميع الموافقات اللازمة والعقد مع استشاريي التصميم والإشراف على تصميم المشروع. وفي كل حالة على حدة، يجوز تعيين المطور للتعاقد مع المقاولين المطلوبين لإكمال المشروع وفقاً لتصميم المشروع المعتمد من مجلس إدارة الصندوق، ويتسلم المشروع المكتمل من المقاولين ويبدأ حملات التسويق والمبيعات المتعلقة بالمشروع. ولتجنب الشك، يحق لمدير الصندوق تعيين شركة تابعة له لتكون المطور نيابة عن الصندوق.

يجوز لمدير الصندوق الاستعانة باستشاريين إضافيين ومزودي خدمات آخرين خارجيين فيما يتعلق بأحد الأصول أو أكثر، بما في ذلك، على سبيل المثال وليس الحصر، مديرو المنشآت ومديرو المشاريع والمقاولين والمهندسون المعماريون والمصممون والمستشارون القانونيون وغيرهم. وسوف تتم الاستعانة بأي طرف خارجي بموجب اتفاقية يتم التفاوض بشأنها على أساس تجاري بحت ومستقل. ولتجنب الشك، يحق لمدير الصندوق تعيين شركة تابعة له لتوفير هذه الخدمات إلى الصندوق.

28. إجراءات الشكاوي

إذا كان لدى مالك الوحدات أية شكاوى متعلقة بالصندوق فعليه إرسالها إلى شركة الأهلي المالية، من خلال موقع مدير الصندوق على شبكة الإنترنت: www.alahlicapital.com أو عن طريق الاتصال الهاتفي على هاتف رقم (920000232). كما يقدم مدير الصندوق نسخة من سياسات وإجراءات مدير الصندوق لمعالجة شكاوي العملاء عند طلبها خطياً من مدير الصندوق دون أي مقابل. وإذا لم يتم الرد على الشكاوى خلال (14) يوم عمل، فيحق للمشارك إيداع شكواه لدى هيئة السوق المالية - إدارة شكاوي المستثمرين، كما يحق للمشارك إيداع الشكاوى 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.

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

رسوم الاشتراك

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

أتعاب الإدارة

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

رسوم الخدمات الإدارية والمصاريف التشغيلية

نوع الأتعاب والرسوم / المصاريف	المبلغ / النسبة
رسوم الحفظ	0.025٪
أتعاب المحاسب القانوني	250 ألف ريال
رسوم الرقابة والاستشارات الشرعية	27 ألف ريال
أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين	100 ألف ريال
الرسوم الرقابية (لهيئة السوق المالية)	7,500 ريال
رسوم النشر (لتداول)	5,000 ريال
رسوم الإدراج الأولي	50 ألف ريال
رسوم استمرار الإدراج	0.03٪ بحد أدنى: 50 ألف ريال بحد أقصى: 300 ألف ريال
رسوم مركز الإيداع	50 ألف ريال بالإضافة إلى ريالين لكل مالك وحدة بحد أقصى 500 ألف ريال
رسوم إدارة سجل مالكي الوحدات	400 ألف ريال
أتعاب الوكالة*	500 ألف ريال

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

تكاليف التمويل

رسوم الصفقات	يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسماً يعادل (1.15%) من سعر شراء أو بيع كل استثمار يستحوذ عليه أو يبيعه الصندوق، وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بتحديد الفرصة الاستثمارية وتسهيل الاستحواذ عليها أو بيعها. وتدفع رسوم الاستحواذ والبيع في وقت إغلاق عملية الاستحواذ أو البيع على أي استثمار.
أتعاب إدارة العقار أو إدارة الأملاك	تدفع أتعاب إدارة العقار من الأصول المستهدفة بشكل مباشر بحسب ما ورد في الفقرة التاسعة (9) من هذه الشروط والأحكام. ويتم التفاوض حول أي أتعاب إدارة عقار أو إدارة الأملاك تدفع من الصندوق لأي مدير عقار يعينه مدير الصندوق في المستقبل على أساس تجاري بحت ومستقل.
تكاليف التعاملات	سوف يدفع الصندوق لمدير الصندوق جميع تكاليف التعاملات الخاصة بالاستحواذ على الأصول العقارية، وتشمل تكلفة ما يتعلق بالاستحواذ على أي أصل وما يتعلق به من دراسات جدوى ورسوم الوساطة وتكاليف للاستشارات القانونية وإعداد نفي الجهالة والتكاليف الاستشارية والقانونية والتممين ورسوم ومصاريف تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص. ولن تتجاوز تكاليف التعاملات 0.5% سنويا من إجمالي قيمة أصول الصندوق.
مصاريف أخرى	تكاليف التأمين والرسوم والنفقات الحكومية أو البلدية والتنظيمية الأخرى. ويتحمل الصندوق جميع تكاليف ومصاريف الشركات ذات الاغراض الخاصة ذات العلاقة.

ملحق 1

مثال افتراضي لحساب الرسوم:

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

نوع الأتعاب والرسوم/المصاريف	المبلغ بالريال
رسوم الحفظ (0,025٪)	25
رسوم رقابية (7,500)	0.75
رسوم النشر (5,000)	0.5
أتعاب المراجع القانوني (250,000)	25
رسوم الرقابة والاستشارات الشرعية (27,000)	2.7
أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين (100,000)	10
رسوم تداول (700,000)	70
أتعاب الوكالة (500,000)	50
إجمالي قيمة الأصول بعد خصم المصاريف	99,816
اتعاب الإدارة (1٪)	998
إجمالي الرسوم والمصاريف السنوية المتكررة	1,182
نسبة إجمالي الرسوم والمصاريف السنوية المتكررة	٪1.18
إجمالي قيمة التوزيعات المتوقعة (عائد إيجار افتراضي 8.25٪)	8,250
صافي قيمة التوزيعات المتوقعة (عائد إيجار افتراضي 8.25٪)	7,068
نسبة التوزيعات الافتراضية (عائد إيجار افتراضي 8.25٪)	٪7.07

ملحق 2

ملخص أداء الصندوق للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م

أولاً: ملخص الأرباح الموزعة

المبلغ أو النسبة أو الكمية	الوصف
89,375,000 ريال	إجمالي الأرباح الموزعة للفترة
0.65 ريال لكل وحدة	إجمالي الأرباح الموزعة للوحدة
137,500,000 وحدة	عدد الوحدات القائمة
10 ريال	القيمة الاسمية للوحدة
6.5%*	نسبة التوزيعات إلى السعر الأولي للوحدة
6.4%*	نسبة التوزيع من صافي قيمة الأصول

* حدث التوزيع الثاني في فبراير 2019

ثانياً: أداء سعر الوحدة

سعر السوق	صافي قيمة الأصول للوحدة	الوصف
10 ريال	10 ريال	القيمة الافتتاحية
(2.24) ريال	0.16 ريال*	التغير خلال الفترة
0.33 ريال	0.33 ريال	توزيع الأرباح للوحدة*
(1.91) ريال	0.48 ريال*	العائد الإجمالي للفترة

* بعد خصم الإهلاك 0.16 ريال للوحدة