

تعديل شروط وأحكام صندوق الأهلي للعقار العالمي

12/27/2016



المحترمين

السادة مالكي الوحدات
صندوق الأهلي للعقار العالمي
المملكة العربية السعودية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

نود إفادتكم بأنه سيتم إجراء تعديلات مهمة في شروط وأحكام صندوق الأهلي للعقار العالمي ("الصندوق") والتي تهدف إلى تعزيز الأداء على المدى الطويل بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات. وفيما يلي ملخص بأهم تلك التعديلات:

- (١) تعديل اسم الصندوق وذلك على النحو التالي:
الاسم السابق: صندوق الأهلي للعقار العالمي
الاسم بعد التعديل: صندوق الأهلي العقاري العالمي للدخل
 - (٢) تعديل هدف الصندوق ليستثمر بشكل أساسي في الشركات العقارية المدرجة المعروفة باسم "رييتس REITS"، مع إضافة خاصية توزيع الصندوق للأرباح الدورية مرتين في السنة على مالكي الوحدات.
 - (٣) تخفيض الحد الأدنى للمبلغ اللازم للاحتفاظ به للاستثمار في الصندوق إلى ألف دولار أمريكي فقط.
 - (٤) زيادة عدد أيام الاشتراك والاسترداد لتكون أربعة أيام أسبوعياً من الإثنين إلى الخميس بدلا من يومين أسبوعياً.
- هذا ويسعدنا أن نرفق لكم ملخصاً بأهم التعديلات التي تمت في شروط وأحكام الصندوق المذكور، علماً بأن تطبيق هذه التعديلات في تعاملات العملاء الحاليين والمستقبليين سيبدأ بعد (٢١) يوم عمل على الأقل من تاريخ هذا الإشعار.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

شركة الأهلي المالية



فيما يلي ملخصاً لأهم التعديلات على شروط وأحكام صندوق الأهلي للعقار العالمي ("الصندوق"):

أ. تعديل اسم الصندوق

سيتم تعديل اسم الصندوق ليعكس بشكل أوضح أحد أهداف الصندوق بعد التعديل وهو توزيع الدخل الدوري على مالكي الوحدات، بهذا يصبح اسم الصندوق على النحو التالي:

اسم الصندوق الحالي	اسم الصندوق بعد التعديل
صندوق الأهلي للعقار العالمي	صندوق الأهلي العقاري العالمي للدخل
AlAhli Global Real Estate Fund	AlAhli Global Real Estate Income Fund

ب. زيادة أيام التقويم وأيام التعامل للصندوق

سيتم تعديل أيام التقويم وأيام التعامل أينما وردت في شروط وأحكام الصندوق، حيث سيتم تقويم أصول الصندوق خمسة أيام في الأسبوع؛ من الإثنين إلى الجمعة (على أن تكون أيام عمل في الولايات المتحدة الأمريكية) بدلا من يومين أسبوعياً لزيادة مستوى الإفصاح، وستكون أيام التعامل أربعة أيام أسبوعياً؛ من الإثنين إلى الخميس (على أن تكون أيام عمل في المملكة العربية السعودية والولايات المتحدة الأمريكية) وذلك نظراً لكون الصندوق يستثمر عالمياً.

ج. تخفيض الحد الأدنى للمبلغ اللازم للاحتفاظ به في الصندوق

تخفيض المبلغ اللازم للاحتفاظ به في الصندوق من ألفي (٢٠٠٠) دولار أمريكي إلى (١٠٠٠) ألف دولار أمريكي لمنح حاملي الوحدات مرونة أكثر في حال رغبتهم في الاشتراك أو الاسترداد بمبالغ أقل وتعديل ذلك أينما ورد في شروط وأحكام الصندوق.

د. تعديل أهداف الصندوق على النحو التالي

صندوق الأهلي العقاري العالمي للدخل هو صندوق استثمار مفتوح يهدف إلى نمو رأس المال على المدى الطويل وتوزيع الدخل من خلال الاستثمار بشكل أساسي في الأوراق المالية للشركات العقارية المدرجة المعروفة باسم "ريل ايسيتيت انفستمنت ترستس أو REITs" على مستوى العالم والتي تمتلك وتدير مجموعة من العقارات المدرة للدخل. بالإضافة إلى ذلك، يحق للصندوق الاستثمار في أسهم الشركات المدرجة محلياً وعالمياً في القطاع العقاري أو قطاع التطوير العقاري. المؤشر الإرشادي: مؤشر أيدبال ريتينجز العالمي للريتس (REITs). Idealratings Global REITs Index ويمكن لمالكي الوحدات متابعة أداء المؤشر على الموقع الإلكتروني الخاص بالشركة.

يحتفظ مدير الصندوق بحق إقرار توزيع كامل أو جزء، بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات، من الأرباح الدورية المستلمة من استثمارات الصندوق حال وجودها و/أو توزيع الأرباح الرأسمالية المحققة إن وجدت من قبل الصندوق وفق ما يقرره مدير الصندوق على حملة الوحدات في الصندوق، ويتم توزيع تلك الأرباح مرتين في السنة خلال سبعة أيام عمل من نهاية شهر يونيو وديسمبر من كل عام على أن تكون أحقية استلام الأرباح للمستثمرين المسجلين في سجلات الصندوق حسب تاريخ يوم التقويم الذي يسبق تاريخ التقويم الأخير في شهر يونيو وشهر ديسمبر من كل عام، وذلك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق، على أن يتم توزيع هذه الأرباح لكل مستثمر بإداعها في حساب المستثمر الجاري النشاط لدى البنك الأهلي التجاري. تجدر الإشارة على أنه من المحتمل ألا يتمكن الصندوق من توزيع أي أرباح على مالكي الوحدات في التاريخ المحدد بسبب عدم إقرار أو تأخير أو قلة التوزيعات من قبل الشركات المستثمر بها.



٥. تعديل استراتيجيات الاستثمار الرئيسية

- ١-٩ يستثمر الصندوق في الأوراق المالية للشركات العقارية المدرجة "ريل ايستيت انفسمنت ترستس REITS"، وأسهم الشركات العقارية وشركات التطوير العقاري المدرجة، والطروحات العامة الأولية لأسهم أو الأوراق المالية للشركات العقارية المدرجة "REITS" والطروحات العامة الأولية لشركات التطوير العقاري، وفي وحدات صناديق الاستثمار التي لها أهداف مماثلة لأهداف الصندوق.
- ٢-٩ يركز الصندوق استثماراته في القطاع العقاري وبشكل أكبر في الأوراق المالية للشركات العقارية REITS بدون التركيز على أي بلد معين أو منطقة جغرافية معينة.
- ٣-٩ يستثمر الصندوق بشكل نشط في القطاع العقاري، ويتراوح توزيع أصول الصندوق في كل فئة من الأوراق المالية كنسبة مئوية من صافي قيمة الأصول حسب الجدول التالي:

فئة الأصول	الحد الأدنى	الحد الأقصى
الأوراق المالية والطروحات العامة الأولية للشركات العقارية المدرجة "REITS"	٧٥%	١٠٠%
أسهم الشركات العقارية وشركات التطوير العقاري المدرجة، والطروحات العامة الأولية لأسهم شركات التطوير العقاري	٠%	١٥%
النقد، المرابحة، صناديق أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية	٠%	١٠%
صناديق الاستثمار العقارية التي لها أهداف مماثلة لأهداف الصندوق	٠%	١٠%

قد يستثمر الصندوق في أوراق مالية أصدرها مدير الصندوق أو أي من تابعيه وفقاً لأهداف الصندوق.

- ٤-٩ لن يقوم يقوم الصندوق بالاستثمار في فئات أصول غير التي تم ذكرها سابقاً.
- ٥-٩ يلتزم الصندوق بالمتطلبات التي تنطبق على الصندوق الواردة في المادة (٤١) من لائحة صناديق الاستثمار "قيود الاستثمار".
- ٦-٩ يحق للصندوق الحصول على تمويل (إسلامي) متوافق مع المعايير الشرعية بحد أقصى ١٠٪ من صافي قيمة أصوله ولفتره استحقاق لا تزيد عن سنة لأغراض الاستثمار، ويستثنى من هذه النسبة التمويل لغرض تغطية طلبات الاسترداد.
- ٧-٩ يحتفظ مدير الصندوق بالحق في توزيع استثمارات الصندوق عالمياً و/أو محلياً حسب ما يراه مناسباً.
- ٨-٩ يمكن للصندوق الاستثمار في صناديق استثمارية مطروحة طرحة عاماً تم الموافقة على طرحها من مجلس هيئة السوق المالية، بشرط أن تكون متوافقة مع الضوابط الشرعية، كما يمكن للصندوق الاستثمار في صناديق استثمارية خليجية أو عالمية مرخصة من هيئات تنظيمية خليجية و/أو أجنبية وفقاً لتنظيم بلد آخر خاضع لتنظيم مساو على الأقل لذلك المطبق على صناديق الاستثمار في المملكة لغرض تحقيق أهداف الصندوق على أن تستثمر في أحد و/أو جميع فئات الأصول المذكورة في الفقرة الفرعية (٩-٣) أعلاه وسيكون الحد الأقصى لاستثمار الصندوق في الصناديق الاستثمارية بجميع أنواعها هو ٢٠٪ من قيمة صافي أصول الصندوق، على أن يتم مراجعة هذه النسبة بشكل ربع سنوي.
- ٩-٩ للصندوق أن يستخدم مشتقات الأوراق المالية لغرض التحوط من العملة فقط بعد موافقة الهيئة الشرعية للصندوق على ألا يتجاوز ذلك أكثر من ١٠٪ من صافي قيمة أصوله.



و. الإفصاح عن عوامل مخاطرة إضافية

زيادة مستوى الإفصاح في شروط وأحكام الصندوق عن أبرز مخاطر الصندوق مثل مخاطر تضارب المصالح، والمخاطر الجيوسياسية، ومخاطر السيولة.

ز. الإفصاح عن حالات التنازل عن الرسوم والمصاريف

في حال استثمار أي صندوق من صناديق الأهلي المالية في هذا الصندوق، سوف يتم خصم رسوم الإدارة أو إعادة دفعها لتجنب ازدواج تقاضي الرسوم.

ح. إعادة صياغة فقرة أمين الحفظ

إن الأهلي المالية هي أمين حفظ وحدات الصندوق، والأوراق المالية الخاصة بالصندوق، وحيثما كان ذلك منطقيًا، تجوز حيازة تلك الأوراق المالية من قبل واحد أو أكثر من أمناء حفظ الأوراق المالية المعترف بهم دولياً والذين يعينهم مدير الصندوق.

ط. سرية معلومات الصندوق

- تعديل اسم الفقرة من "سرية معلومات الصندوق" إلى "معلومات أخرى".
- الإفصاح عن تعليق المعاملات في حال وفاة العميل أو عجزه حتى يتقدم ورثته أو مديري تركته أو منفذي وصيته أو ممثليه الشخصيين أو أمنائه أو خلفائه بالمستندات المطلوبة.
- توضيح التزام مدير الصندوق بقواعد نظام مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وما يترتب على ذلك.
- وصف لحدود مسؤوليات والتزامات مدير الصندوق.
- سيتم تبادل المعلومات اللازمة لفتح حساب المستثمر وتنفيذ عملياته والالتزام بالأنظمة المطبقة إلى الحد اللازم بين مدير الصندوق والأطراف الأخرى المختارة من مدير الصندوق. يوافق مالك الوحدات أيضاً بأن هذه المعلومات قد يتم مشاركتها مع الجهات الرقابية المختصة.
- الإفصاح عن أن مدير الصندوق لا يضمن أداء معين أو ربحية للصندوق.
- توضيح أن على مالكي الوحدات مسؤولية تزويد مدير الصندوق ببيانات الاتصال والعناوين الصحيحة.
- في حال بطلان أحد مواد شروط وأحكام الصندوق فإن بقية الشروط والأحكام ستكون نافذة وفعالة.
- الإفصاح عن أن لغة الشروط والأحكام هي اللغة العربية وفقاً للفقرة (أ) من المادة (٥٤) من لائحة صناديق الاستثمار.

ي. تعديلات في إجراءات الاشتراك والاسترداد

- توحيد آخر موعد لتقديم طلبات الاشتراك والاسترداد إلى ١٢:٣٠ ظهراً قبل يوم التعامل.
- استخدام أيام العمل السعودية والأمريكية (من الإثنين إلى الخميس) كأيام تعامل يتم فيها تنفيذ طلبات الاشتراك والاسترداد نظراً لاستثمار الصندوق في أسواق عالمية.
- تغيير الوقت اللازم لإيداع مبالغ الاستردادات في حسابات العملاء إلى (٤) أيام عمل (في السعودية والولايات المتحدة) لإتاحة مرونة أكثر للصندوق في حال الاستردادات الكبيرة مع عدم الإخلال بمتطلبات المادة (٦٠) من لائحة صناديق الاستثمار "الاشتراك والاسترداد".
- الإشارة إلى الحالات التي قد تفرض على مدير الصندوق، وفقاً للائحة صناديق الاستثمار، تعليق طلبات الاشتراك والاسترداد والتي تكون في حالات تعليق التعامل في السوق الرئيسية التي يتم فيها التعامل في الأوراق المالية أو الأصول الأخرى التي يملكها الصندوق، أو إذا رأى مدير الصندوق بشكل معقول أن التعليق يحقق مصالح مالكي الوحدات.



ك. إعادة صياغة الفقرة "استثمار المدير"

تعديل الفقرة لتسمح لمدير الصندوق بالاستثمار فيه في أي وقت وتوضح توقيت الإفصاح عن هذه الاستثمارات وحجمها إن وجدت بشكل ربع سنوي وفقاً للمادة (٧١) من لائحة صناديق الاستثمار.

ل. زيادة الإفصاح عن كيفية تقديم الشكاوى إلى مدير الصندوق

الإفصاح عن قنوات تقديم الشكاوى المتعلقة بالصندوق: من خلال موقع مدير الصندوق على شبكة الإنترنت: www.ncbc.com أو عن طريق الاتصال الهاتفي على هاتف رقم (٩٢٠٠٠٠٣٣٣). كما يقدم مدير الصندوق نسخة من سياسات وإجراءات مدير الصندوق لمعالجة شكاوى العملاء عند طلبها خطياً من مدير الصندوق دون أي مقابل. وفي حال لم يتم تسوية الشكاوى من قبل مدير الصندوق، يحق للمشارك إيداع شكواه لدى هيئة السوق المالية - إدارة شكاوى المستثمرين، كما يحق للمشارك إيداع الشكاوى لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بعد مضي مدة (٩٠) يوماً تقويمياً من تاريخ إيداع الشكاوى لدى الهيئة، إلا إذا أخطرت الهيئة مقدم الشكاوى بجواز إيداعها لدى اللجنة قبل انقضاء المدة.

م. ملخص الإفصاح المالي

عملاً بأفضل الممارسات العالمية في إدارة صناديق الاستثمار سيتغير أساس احتساب المصاريف من ٣٦٠ إلى ٣٦٥ يوم، وسيتم تعديل ذلك في ملخص الإفصاح المالي.

ن. تعديلات أخرى

تعديل المواد التالية لغوياً وزيادة مستوى الإفصاح فيها لشروط وأحكام الصندوق المذكورة أعلاه:

- عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق
- أمين الحفظ.
- الحد الأدنى للاشتراك.
- الهيئة الشرعية للصندوق.
- رفع التقارير لمالكي الوحدات.
- التصفية وتعيين مصف.
- القوائم المالية.
- إنهاء الصندوق.
- تضارب المصالح.

حذف المواد التالية وذلك لتكرارها في مواد أخرى في شروط وأحكام الصندوق أو لأنها معلومات من غير اللازم ذكرها في شروط وأحكام الصندوق: المسؤوليات، أولوية الحقوق والالتزامات.

س. إضافة الضوابط الشرعية التالية إلى الضوابط الشرعية الحالية لأنها تتناسب مع استثمارات الصندوق في الصناديق العقارية المدرجة (ريت):

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

المؤشرات المالية الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري (ريتس)

- يتم تطبيق المعايير التالية في حال استثمار الصندوق في شركات صناديق الاستثمار العقاري (ريتس):
- لا يجوز الاستثمار في أسهم شركات يزيد فيها مجموع الديون (على الغير) عن (٤٩%) من إجمالي قيمة أصول الشركة.
- لا يجوز الاستثمار في أسهم شركات يزيد مجموع النقد والودائع فيها عن (٣٣%) من إجمالي قيمة أصول الشركة.
- لا يجوز الاستثمار في أسهم شركات يزيد الفروض الربوية فيها عن (٣٣%) من إجمالي قيمة أصول الشركة، ويعتمد على القيمة السوقية لأصول الشركة بناءً على تقييم طرف ثالث مستقل في تحديد إجمالي قيمة أصول الشركة أو القيمة الدفترية لإجمالي الأصول عند عدم توفر القيمة السوقية.



- لا يجوز الاستثمار في أسهم شركات يزيد فيها الدخل غير المشروع من مختلف المصادر عن (٥%) من الدخل الكلي للشركة سواء كانت هذه المصادر من فوائد ربوية أم من مصادر أخرى غير مباحة.