



صندوق الأهلي القابض لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة
AlAhli Fund of REITs Fund

المحتويات

- شروط وأحكام الصندوق
- مذكرة معلومات الصندوق
- ملخص المعلومات الرئيسة للصندوق



الشروط والأحكام

اسم الصندوق

صندوق الأهلي القابض لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة

AlAhli Fund of REITs Fund

صندوق استثماري قابض مفتوح

اسم مدير الصندوق

شركة الأهلي المالية

تم اعتماد صندوق الأهلي القابض لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة على أنه صندوق استثمار متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل الهيئة الشرعية المعينة للصندوق

تخضع شروط وأحكام الصندوق والمستندات الأخرى كافة للاتحة صناديق الاستثمار، وتتضمن معلومات كاملة وواضحة وصحيحة وغير مضللة ومحدثة ومعدلة عن الصندوق

يجب على المستثمرين قراءة هذه الشروط والأحكام مع مذكرة المعلومات والمستندات الأخرى الخاصة بالصندوق

تاريخ إصدار الشروط والأحكام

١٤٣٩/٠٢/١٢ هـ الموافق ٢٠١٧/١١/٠١ م

تاريخ موافقة هيئة السوق المالية على تأسيس الصندوق وطرح وحداته

١٤٣٩/٠٢/١٢ هـ الموافق ٢٠١٧/١١/٠١ م

قائمة المحتويات:

١. معلومات عامة
٢. النظام المطبق
٣. أهداف الصندوق
٤. مدة الصندوق
٥. قيود / حدود الاستثمار
٦. العملة
٧. مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب
٨. التقويم والتسعير
٩. التعاملات
١٠. سياسة التوزيع
١١. تقديم التقارير إلى مالكي الوحدات
١٢. سجل مالكي الوحدات
١٣. اجتماع مالكي الوحدات
١٤. حقوق مالكي الوحدات
١٥. مسؤولية مالكي الوحدات
١٦. خصائص الوحدات
١٧. التغييرات في شروط وأحكام الصندوق
١٨. إنهاء صندوق الاستثمار
١٩. مدير الصندوق
٢٠. أمين الحفظ
٢١. المحاسب القانوني
٢٢. أصول الصندوق
٢٣. إقرار من مالك الوحدات

قائمة المصطلحات:

الصندوق	صندوق الأهلي القابض لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
مدير الصندوق أو الشركة أو الأهلي المالية	شركة الأهلي المالية (سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٣١٤٧٤)، والتي يقع مقرها المسجل في طريق الملك سعود، ص ب ٢٢٢١٦، الرياض ١١٤٩٥، المملكة العربية السعودية.
المجلس	مجلس إدارة الصندوق، على النحو المبين في الفقرة ١٠ من مذكرة المعلومات.
الهيئة	هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية وهي الجهة المنظمة لعمل السوق المالية السعودية.
النظام	نظام السوق المالية بالمملكة العربية السعودية، الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٣٠)، وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢ هـ (١٦ يونيو ٢٠٠٣ م).
اللائحة	لائحة صناديق الاستثمار، الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٢١٩-١-٢٠٠٦ و تاريخ ١٤٢٧/١٢/٣ هـ الموافق ٢٠٠٦/١٢/٢٤ م المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٢١٦-٦١-١ و تاريخ ١٤٣٧/٨/١٦ هـ الموافق ٢٠١٦/٥/٢٣ م.
نظام ضريبة القيمة المضافة	نظام ضريبة القيمة المضافة في المملكة العربية السعودية واللائحة المتعلقة به
الشروط والأحكام	الشروط والأحكام الموضوعة خصيصاً لهذا للصندوق
المؤشر	مؤشر الأهلي كايبتال المتوافق مع الشريعة للصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة السعودية NCB Capital Saudi REITs Shariah Index
المملكة	المملكة العربية السعودية
يوم عمل بالمملكة	أي يوم يعمل فيه الأشخاص المرخص لهم وتكون فيه البنوك مفتوحة بصورة عادية للعمل في المملكة العربية السعودية، ولا يشمل ذلك أية عطلة رسمية بالمملكة العربية السعودية.
يوم التعامل	أي يوم يتم فيه بيع واسترداد وحدات الصندوق، يوم الثلاثاء من كل أسبوع على أن يكون يوم عمل بالمملكة.
يوم التقويم	اليوم الذي يتم فيه تقويم الوحدات في الصندوق.
تقويم الوحدات	عملية حساب صافي قيمة أصول الصندوق، وتقسيم قيمة صافي أصول الصندوق على إجمالي عدد الوحدات لينتج عن ذلك سعر الوحدة.
نموذج الاشتراك	النموذج المستخدم للاشتراك في الصندوق.

نموذج الاسترداد	النموذج المستخدم لاسترداد الوحدات.
مبالغ الاشتراك	تعني مجموع المبالغ المدفوعة من المستثمر لمدير الصندوق لأجل الاستثمار في الصندوق بعد خصم رسوم الاشتراك.
نموذج تحويل الوحدات	النموذج المستخدم لتحويل الوحدات بين بعض صناديق الأهلي الاستثمارية.
برامج الاشتراك المنتظم	هي برامج ينظمها مدير الصندوق تتيح للمشاركين الاشتراك بمبالغ ثابتة وعلى أساس شهري مثل "ثمار".
برنامج ثمار	برنامج مقدم من مدير الصندوق، يتم فيه استقطاع مبالغ ثابتة شهرياً (١٠٠ ريال كحد أدنى) واستثمارها في الصناديق الاستثمارية المتوفرة باختيار العميل.
الاشتراك الإضافي	الاشتراك الإضافي الذي يتم بعد الاشتراك الأولي
الوحدات	حصة مالكي الوحدات في أي صندوق استثمار يتكون من وحدات بما في ذلك أجزاء الوحدة، وتعامل كل وحدة على أنها تمثل حصة مشاعة في أصول الصندوق.
أمين الحفظ	شخص مرخص له بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم للقيام بنشاطات حفظ الأوراق المالية.
السنة المالية	السنة المالية للصندوق.
المستثمر / مالك الوحدات	أي مستثمر في الصندوق ومالك للوحدات.
المستثمر المحتمل	أي شخص يرغب أو يتقدم بطلب الاشتراك في الصندوق ولا يمتلك أي وحدات في هذا الصندوق.
الاستثمارات	تشمل النقد وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، وحدات صناديق الاستثمار العقاري المدرة للدخل، وحدات صناديق الاستثمار التي تستهدف الشركات المدرجة في قطاع إدارة وتطوير العقارات، ووحدات صناديق أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة.
حساب الاستثمار	حساب صناديق الاستثمار الذي يحتفظ فيه المستثمرون بوحداتهم في صناديق الاستثمار لدى الأهلي المالية.
صافي قيمة الأصول	القيمة النقدية لإجمالي قيمة الأصول لصندوق الاستثمار ناقصاً منها الخصوم.
السجل	تعني سجل مالكي الوحدات والذي يحتفظ به مدير الصندوق، أو أي طرف يعينه مدير الصندوق لحفظ ذلك السجل.
تداول	شركة السوق المالية السعودية.
خارج بورصة التداول (OTC)	سوق لا مركزي للأسهم غير المدرجة في أسواق الأوراق المالية أو السندات

تعليق التعامل	تعليق جميع طلبات الاشتراك والاسترداد وفقاً للحالات المذكورة في شروط وأحكام الصندوق و/أو مذكرة المعلومات.
المعايير الشرعية	المعايير التي تحددها الهيئة الشرعية للاستثمار في الأوراق المالية كما هو موضح في ملحق المعايير الشرعية.
الهيئة الشرعية	الهيئة الشرعية للبنك الأهلي التجاري.
ضريبة القيمة المضافة	ضريبة القيمة المضافة و/أو الضرائب المماثلة الأخرى المعمول بها وفقاً لنظام ضريبة القيمة المضافة.
صندوق أسواق النقد	صندوق استثمار يتمثل هدفه الوحيد في الاستثمار في الأوراق المالية قصيرة الأجل و صفقات أسواق النقد وفقاً للائحة صناديق الاستثمار.
صندوق قابض	صندوق استثمار يستثمر - بشكل أساسي - جميع أصوله في صناديق استثمار أخرى وفقاً للائحة صناديق الاستثمار.
صندوق استثمار عقاري مدر للدخل	صندوق استثماري عقاري يهدف إلى تحقيق الدخل دوري على حاملي وحداته.
صندوق الاستثمار العقاري المتداول REIT	صندوق استثمار عقاري مطروح طرْحاً عاماً تُتداول وحداته في السوق، ويتمثل هدفه الاستثماري الرئيسي في الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزع نسبة ٩٠% كحد أدنى من صافي أرباح الصندوق نقداً على مالكي الوحدات في هذا الصندوق خلال فترة عمله، وذلك بشكل سنوي بحد أدنى.
قرار صندوق عادي	يعني قراراً يتطلب موافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من ٥٠% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء أكان حضورهم شخصياً أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.
لائحة الأشخاص المرخص لهم	لائحة الأشخاص المرخص لهم الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.
نظام مكافحة غسل الأموال	نظام مكافحة غسل الأموال الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٩) و تاريخ ٢٥\٦\١٤٢٤هـ.
عضو مجلس إدارة مستقل	عضو مجلس إدارة صندوق لا يكون موظفاً أو عضو مجلس إدارة لدى مدير الصندوق أو تابع له أو أمين حفظ الصندوق وليس لديه عمل جوهري أو علاقة تعاقدية مع مدير الصندوق أو أي مدير صندوق من الباطن أو أمين حفظ ذلك الصندوق.

ملخص الصندوق:

عملية الصندوق	ريال سعودي
درجة المخاطرة	عالي المخاطر
المؤشر الإرشادي	مؤشر الأهلبي كابيتال المتوافق مع الشريعة للصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة السعودية NCB Capital Saudi REITs Shariah Index
أهداف الصندوق	توزيع الدخل على مالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة المعروفة باسم (ريت)
الحد الأدنى للاشتراك	١٠,٠٠٠ ريال سعودي
الحد الأدنى للاشتراك الإضافي	٥,٠٠٠ ريال سعودي
الحد الأدنى للاشتراك من خلال برامج الاشتراك المنتظم	الحد الأدنى للاشتراك في هذه البرامج هو ١٠٠ ريال سعودي
الحد الأدنى للمبلغ المسترد	٥,٠٠٠ ريال سعودي
الحد الأدنى لرصيد قيمة الوحدات	٥,٠٠٠ ريال سعودي ويستثنى من ذلك المشتركين في برامج الاشتراك المنتظم
أيام التقويم	من الأحد إلى الخميس على أن تكون أيام عمل في المملكة العربية السعودية
أيام التعامل	الثلاثاء على أن يكون يوم عمل في المملكة العربية السعودية
أيام تقديم طلبات الاشتراك والاسترداد	من الأحد إلى الخميس على أن تكون أيام عمل في المملكة العربية السعودية
آخر موعد لاستلام طلبات الاشتراك	تدفع الاشتراكات بحد أقصى قبل أو عند الساعة الثانية عشرة ظهراً (١٢) في يوم العمل السابق ليوم التعامل المستهدف
آخر موعد لتقديم طلبات الاسترداد	تقدم طلبات الاسترداد بحد أقصى قبل أو عند الساعة الثانية عشرة ظهراً (١٢) في يوم العمل السابق ليوم التعامل المستهدف

رسوم الاشتراك والاسترداد والنقل لا يوجد

الاشتراك الإضافي

الاشتراك الإضافي الذي يتم بعد الاشتراك الأولي

رسوم الإدارة

٥,٠٪ سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق

رسوم الحفظ

يتقاضى أمين الحفظ أتعاباً تبلغ ٥,٠٪ من صافي قيمة أصول الصندوق تحت الحفظ ويحدد أدنى ١٨٠ ألف ريال سنوياً.

الرسوم والمصاريف الأخرى

يتم تحميل الصندوق مصروفات أخرى كأتعاب مراجع الحسابات، وأتعاب الرقابة والاستشارات الشرعية ومعالجة البيانات والعمليات الخاصة ، وأية مصروفات أخرى مسموح بها نظامياً ولن تزيد هذه المصاريف مجتمعة عن ١٪ سنوياً من متوسط صافي قيمة أصول الصندوق

مبالغ الاسترداد

يتم إيداعها خلال خمسة أيام عمل بعد يوم التعامل الذي يحدد فيه سعر الاسترداد

تاريخ بدء تشغيل الصندوق

خلال ١٠ أيام من إقفال الطرح

سعر الوحدة عند بداية الطرح

ريال سعودي واحد

(١) معلومات عامة

(أ) اسم مدير الصندوق ورقم الترخيص الصادر عن الهيئة

شركة الأهلي المالية (الأهلي كابيتال) وهي مرخصة من هيئة السوق المالية بترخيص رقم ٣٧-٦٠٤٦ لتقديم خدمات الإدارة، الحفظ، الترتيب، المشورة، التعهد بالتغطية والتعامل بصفة أصيل ووكيل في الأوراق المالية.

(ب) عنوان المكتب الرئيسي لمدير الصندوق

شركة الأهلي المالية (الأهلي كابيتال)
طريق الملك سعود، ص.ب. ٢٢٢١٦، الرياض ١١٤٩٥، المملكة العربية السعودية
هاتف: ٠٢٣٢ ٩٢٠٠٠ ٩٦٦
فاكس: ٩٦٦١١٤٠٦٠٠٤٩

(ج) عنوان الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق

لمزيد من المعلومات حول مدير الصندوق أو الصندوق، يرجى زيارة الموقع التالي www.alahlicapital.com

(د) اسم أمين الحفظ

شركة الإنماء للاستثمار وهي مرخصة من هيئة السوق المالية بترخيص رقم ٣٧-٠٩١٣٤.

(هـ) عنوان الموقع الإلكتروني لأمين الحفظ

لمزيد من المعلومات حول أمين الحفظ، يرجى زيارة الموقع التالي www.alinmainvestment.com

(٢) النظام المطبق

يخضع الصندوق ومدير الصندوق لنظام السوق المالية ولوائح التنفيذ والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية.

(٣) أهداف الصندوق

(أ) أهداف ونوع الصندوق

صندوق الأهلي القابض لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة هو صندوق استثماري قابض عام مفتوح يهدف إلى توزيع الدخل على مالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة المعروفة باسم (ريت) ويشمل ذلك الطروحات العامة الأولية لوحات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة. بالإضافة إلى ذلك يمكن للصندوق الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري المدرة للدخل المفتوحة أو المغلقة وصناديق الاستثمار التي تستثمر في الشركات العقارية المدرجة حسب قيود الاستثمار المذكورة في هذه الشروط والأحكام ومذكرة المعلومات.

المؤشر الإرشادي للصندوق

مؤشر الأهلي كاييتال المتوافق مع الشريعة للصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة السعودية

(NCB Capital Saudi REITs Shariah Index)

يتم تزويد خدمة بيانات المؤشر من ستاندرد آند بورز، ويمكن للمستثمرين متابعة أداء المؤشر بشكل ربع سنوي على الموقع الإلكتروني الخاص بشركة الأهلي المالية.

ب) سياسات وممارسات الاستثمار وأنواع الأصول التي سيستثمر بها الصندوق

يستثمر الصندوق بشكل أساسي في وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة ويشمل ذلك الطروحات العامة الأولية لوحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، ووحدات صناديق الاستثمار العقاري المدرة للدخل المفتوحة أو المغلقة ووحدات صناديق استثمار تستثمر في شركات عقارية مدرجة. يمكن للصندوق استثمار جزء من أصوله والفائض النقدي في وحدات صناديق أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة.

يحتفظ مدير الصندوق بالحق في توزيع وتركيز استثمارات الصندوق محليا و/أو خليجيا حسب ما يراه مناسباً، ولن يقوم الصندوق بالاستثمار أي من أصوله في مكة المكرمة أو المدينة المنورة أو في صناديق استثمارية تستثمر في مكة المكرمة أو المدينة المنورة. كما لن تتجاوز نسبة الاستثمارات في صناديق الاستثمار المرخصة من هيئات خليجية أكثر من ٣٥% صافي قيمة أصول الصندوق بحد أقصى.

يدار الصندوق بشكل نشط ويتراوح توزيع الأصول كنسبة مئوية من صافي قيمة أصول صندوق (في وقت الاستثمار) في كل فئة من فئات الأصول والأوراق المالية على النحو التالي:

فئة الأصول	الحد الأدنى	الحد الأقصى
النقد وما في حكمه	٠%	٥%
صناديق أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة	٠%	٥٠%
صناديق الاستثمار العقارية المتداولة والطروحات الأولية لوحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة	٥٠%	١٠٠%
صناديق الاستثمار العقاري المدرة للدخل المفتوحة أو المغلقة	٠%	١٠%
صناديق استثمار تستثمر في شركات عقارية مدرجة	٠%	١٠%

- تكون جميع استثمارات الصندوق في صناديق استثمارية تم الموافقة على طرح وحداتها طرحاً عاماً من هيئة السوق المالية أو في صناديق مرخصة تخضع لإشراف هيئة رقابية في دول الخليج العربي تطبق معايير ومتطلبات تنظيمية ماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها هيئة السوق المالية.

- يحق لمدير الصندوق الاستثمار إجمالي أصول الصندوق في صناديق استثمار يديرها نفس المدير أو صناديق استثمار مطروحة طرحاً عاماً يديرها أشخاص مرخص لهم من هيئة السوق المالية أو من هيئة رقابية من دول مجلس التعاون الخليجي على أن تكون خاضعة لمتطلبات تنظيمية ماثلة على الأقل لتلك التي تفرضها الهيئة.

- يختار مدير الصندوق الصناديق التي يستثمر بها بناء على معايير تشمل: الفحص الكمي، وجودة الأصول في حال الاستثمار في الصناديق العقارية المتداولة، وتقييم جودة الإدارة، ومستوى المخاطر، والعائد المتوقع، والتزام الاستثمارات بالمعايير الشرعية.

- قد يستثمر الصندوق في أوراق مالية أصدرها مدير الصندوق أو أي من تابعيه وفقاً لأهداف الصندوق.
- يقوم مدير الصندوق بتوزيع أرباح على مالكي الوحدات وفقاً للفقرة العاشرة من هذه الشروط والأحكام.
- يحق للصندوق الحصول على تمويل (إسلامي) حتى ١٠٪ من صافي قيمة أصوله لأغراض الاستثمار، ويستثنى من هذه النسبة التمويل لغرض تغطية طلبات الاسترداد ولا يجوز لمدير الصندوق رهن أصول الصندوق.

(٤) مدة الصندوق

صندوق الأهلي القابض لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة هو صندوق مفتوح، ولا توجد مدة محددة للصندوق أو تاريخ استحقاق محدد.

(٥) قيود / حدود الاستثمار

يلتزم مدير الصندوق بالقيود التي تنطبق على الصندوق الواردة في لائحة صناديق الاستثمار، كما يلتزم الصندوق بالقيود الواردة في المادة (٥٠) من لائحة صناديق الاستثمار "الصندوق القابض"، وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات.

(٦) العملة

عملة الصندوق هي الريال السعودي، والتي يتم تقويم أصول الصندوق بها، ولن يتم قبول أي اشتراك بعملة أخرى غير الريال السعودي.

(٧) مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب

أ) تفاصيل جميع المدفوعات وطريقة احتسابها

أتعاب الإدارة: يتقاضى مدير الصندوق من الصندوق رسوم إدارة سنوية تبلغ ٠,٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق تحسب وتخصم في كل يوم تقويم. في حال استثمر في أي صندوق آخر من الصناديق المدارة من شركة الأهلي المالية في هذا الصندوق، سيتم إعادة دفع رسوم الإدارة لتجنب ازدواج تقاضي الرسوم، كما تخضع أتعاب الإدارة لضريبة القيمة المضافة، ويتم تحميلها على الصندوق بشكل منفصل وفقاً للنسب المنصوص عليها في قانون ضريبة القيمة المضافة.

رسوم الحفظ: يتقاضى أمين الحفظ أتعاباً تبلغ ٠,٠٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق تحت الحفظ ويحد أدنى ١٨٠ ألف ريال سنوياً وتخصم بشكل شهري.

مصاريف ورسوم التعامل (الوساطة): تدفع مصاريف الوساطة أو أية رسوم تداول أخرى من قبل الصندوق مباشرة بمستويات تحددها الأنظمة أو وسيط التعامل في الأسواق التي يقوم الصندوق بالشراء أو البيع فيها. وتتفاوت تلك المبالغ استناداً على معدل تداول أصول الصندوق وحجم العمليات.

مصاريف التمويل المتوافق مع الشريعة: يتم تحميلها على الصندوق حال وجودها حسب أسعار السوق السائدة وتحسب في كل يوم تقويم وتدفع حسب متطلبات البنك الممول.

الرسوم والمصاريف الأخرى: يتم تحميل الصندوق مصروفات أخرى كأتعاب مراجع الحسابات، وأتعاب الرقابة والاستشارات الشرعية ومعالجة البيانات والعمليات الخاصة، وأية مصروفات أخرى مسموح بها نظامياً ولن تزيد هذه المصاريف مجتمعة عن ١٪ سنوياً من متوسط صافي قيمة أصول الصندوق، وهي على النحو التالي:

أتعاب مراجع حسابات الصندوق: ٣٠ ألف ريال سنوياً.

مكافآت مجلس إدارة الصندوق المستقلين: يتقاضى عضو مجلس إدارة الصندوق المستقل ١٤٠ ألف ريال سنوياً مقسمة على عدد الصناديق التي يشرف عليها. وحالياً، يشرف كل عضو على ١٥ صندوق عام غير هذا الصندوق، وعليه، فإن مكافأة العضو المستقل على هذا الصندوق تبلغ ٨،٧٥٠ ريال سنوياً، بواقع ٤،٣٧٥ ريال للاجتماع في حال عُقد اجتماعين خلال السنة.

أتعاب خدمات الرقابة والاستشارات الشرعية: ٢٧ ألف ريال سنوياً.

رسوم هيئة السوق المالية: ٧،٥٠٠ ريال سنوياً.

رسوم نشر معلومات الصندوق على موقع تداول: ٥ آلاف ريال سنوياً.

مصاريف معالجة البيانات والعمليات الخاصة بالصندوق: تشمل مصاريف الشؤون الإدارية الخاصة بالصندوق والبرامج المستخدمة في معالجة البيانات. ويتم تحميلها على الصندوق بشكل يومي على أساس حجم صافي قيمة الأصول تحت الإدارة لجميع الصناديق. ويقوم مدير الصندوق بمراجعة تلك المصاريف بشكل ربع سنوي، ويتم تعديل أية فروقات وعكسها في تقدير مصروفات الربع التالي. يقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن جميع الرسوم والمصاريف الفعلية المتعلقة بالصندوق بشكل ربع سنوي.

إن جميع الرسوم المذكورة والعمولات والمصروفات المستحقة للأهلي المالية أو الأطراف الأخرى لا تشمل ضريبة القيمة المضافة، وسيتم تحميل الضريبة بشكل منفصل وفقاً للنسب المنصوص عليها في قانون ضريبة القيمة المضافة. ويلتزم المستثمر بتعويض مدير الصندوق عن كامل مبلغ ضريبة القيمة المضافة وأي مسؤولية أو تكلفة أو مبلغ (بما في ذلك العقوبات والفائدة والنفقات) والتي تنشأ نتيجة لعدم قيام العميل بدفع ضريبة القيمة المضافة.

(ب) لا يقوم مدير الصندوق بفرض أي مقابل على صفقات الاشتراك والاسترداد ونقل الملكية.

(ج) عمولة خاصة يرمها مدير الصندوق

يحق لمدير الصندوق مع مراعاة الضوابط الشرعية أن يرم ترتيبات عمولة خاصة تكون محصورة في سلع وخدمات قد يحصل عليها مدير الصندوق على أن تكون متعلقة بتنفيذ صفقات نيابة عن صندوق الاستثمار أو بتقديم أبحاث لمصلحة الصندوق وفقاً للائحة الأشخاص المرخص لهم.

(٨) التقييم والتسعير

(أ) كيفية تقييم أصول الصندوق

يتم احتساب إجمالي قيمة أصول الصندوق بناءً على أسعار إغلاق وحدات الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة التي يملكها الصندوق في يوم التقييم، وفي حال الاستثمار في صناديق استثمارية غير متداولة فسيتم تقييمها بناءً على آخر سعر وحدة معلن من قبل الصندوق المستثمر به. وسيتم تقويم وحدات الصناديق التي تمت المشاركة بها في الطروحات الأولية في الفترة ما بين الاكتتاب وتداول الورقة المالية بناءً على سعر الاكتتاب.

(ب) عدد نقاط التقييم وتكرارها

يتم تقويم أصول الصندوق خمسة أيام في الأسبوع وذلك في كل يوم عمل في المملكة العربية السعودية.

ج) الإجراءات التي ستتخذ في حالة الخطأ في التقويم أو التسعير

- في حال التقويم أو التسعير الخاطئ لأي أصل من أصول الصندوق أو الاحتساب الخاطئ لسعر الوحدة سيقوم مدير الصندوق بالتالي
- توثيق أي تقويم أو تسعير خاطئ لأصل من أصول الصندوق أو حساب سعر وحدة بشكل خاطئ؛
 - تعويض جميع مالكي الوحدات المتضررين بما في ذلك مالكو الوحدات السابقون عن جميع أخطاء التقويم أو التسعير دون تأخير؛
 - إبلاغ هيئة السوق المالية فوراً عن أي خطأ في التقويم أو التسعير بما يشكل نسبة ٠,٥% أو أكثر من سعر الوحدة والإفصاح عن ذلك فوراً في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني لتداول وفي تقارير الصندوق التي يعدها مدير الصندوق وفقاً للمادة (٧١) من لائحة صناديق الاستثمار؛
 - يقوم مدير الصندوق بتقديم ملخصاً بجميع أخطاء التقويم والتسعير (إن وجدت) لهيئة السوق المالية المطلوبة وفقاً للمادة (٧٢) من لائحة صناديق الاستثمار.

د) طريقة احتساب سعر الوحدة لأغراض تنفيذ طلبات الاشتراك والاسترداد

- يحسب سعر الوحدة عن الاشتراك والاسترداد في يوم التعامل بناء على صافي قيمة أصول كل وحدة من وحدات الصندوق عند نقطة التقويم في يوم التعامل ذي العلاقة.
- يتم احتساب سعر الوحدة على النحو التالي:
- (إجمالي قيمة أصول الصندوق - الرسوم والمصاريف والخصوم - رسوم الإدارة) / عدد الوحدات القائمة في يوم التقويم

هـ) مكان نشر سعر الوحدة وتكرارها

- يعلن مدير الصندوق عن سعر الوحدة في يوم العمل في المملكة التالية ليوم التقويم من خلال الموقع الإلكتروني الخاص بمدير الصندوق
- www.alahlicapital.com وموقع تداول www.tadawul.com.sa

٩) التعاملات

أ) مسؤوليات مدير الصندوق في شأن طلبات الاشتراك والاسترداد

- يمكن تقديم طلبات الاشتراك والاسترداد في أي يوم عمل في المملكة، ويتم تنفيذ تلك الطلبات بناء على سعر الوحدة الذي يحتسب في أقرب يوم تعامل في حال تم تقديمها قبل آخر موعد لتقديم طلبات الاشتراك والاسترداد كما هو موضح في هذه الشروط والأحكام ومذكرة المعلومات؛
- يقوم مدير الصندوق بتنفيذ طلبات الاشتراك والاسترداد ودفع عائدات الاسترداد وفقاً لشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات وبما لا يتعارض مع لائحة صناديق الاستثمار؛
- يقوم مدير الصندوق باتباع إجراءات بناء على معيار عادل ومنصف عند اختيار طلبات الاسترداد المطلوب تأجيلها حسب الفقرة (د) أدناه.

ب) أقصى فترة زمنية بين تسليم طلب الاسترداد ودفع عوائد الاسترداد لمالك الوحدات

- تدفع عوائد الاسترداد لمالك الوحدات بحد أقصى قبل موعد إقفال العمل في اليوم الخامس التالي لنقطة التقويم التي حدد عندها سعر الاسترداد.

ج) قيود التعامل في وحدات الصندوق

يتقيد مدير الصندوق عند تنفيذ طلبات الاشتراك والاسترداد بأحكام ومتطلبات لائحة صناديق الاستثمار وهذه الشروط والأحكام ومذكرة المعلومات.

(د) الحالات التي يؤجل معها التعامل في الوحدات أو يعلق، والإجراءات المتبعة في تلك الحالات

تأجيل عمليات الاسترداد:

يجوز لمدير الصندوق تأجيل تنفيذ أي طلب استرداد من الصندوق حتى يوم التعامل التالي في حال تم تعليق التعامل في السوق أو أحد الأسواق التي يستثمر فيها الصندوق جزءا كبيرا من أصوله أو في الحالات التي يصعب فيها تقويم أو بيع الأوراق المالية التي يستثمر فيها الصندوق أو إذا بلغ إجمالي نسبة جميع طلبات الاسترداد للملكي الوحدات في أي يوم تعامل ١٠% أو أكثر من صافي قيمة أصول الصندوق. سيتم التعامل مع طلبات الاسترداد المؤجلة بالنسبة والتناسب في أقرب يوم تعامل، وسيقوم مدير الصندوق بدفع عائدات الاسترداد إلى مالكي الوحدات في أقرب فرصة ممكنة عمليا متصرفا بحسن نية.

يعلق مدير الصندوق التعامل في وحدات الصندوق في الحالات التالية:

- تلقي طلب من هيئة السوق المالية تعليق الاشتراك والاسترداد في الصندوق؛
 - إذا رأى مدير الصندوق بشكل معقول أن التعليق يحقق مصلحة مالكي الوحدات؛
 - إذا علق التعامل في السوق الرئيسة التي يتم فيها التعامل في الأوراق المالية أو الأصول الأخرى التي يملكها الصندوق، إما بشكل عام أو بالنسبة إلى أصول الصندوق التي يرى مدير الصندوق بشكل معقول أنها جوهرية لصافي قيمة أصول الصندوق.
- إن موافقة المستثمر على هذه الشروط والأحكام ومذكرة المعلومات يعني موافقته أن تظل سارية المفعول في حال وفاته أو عجزه حتى يتقدم ورثته أو مديرو تركته أو منفذو وصيته أو ممثلوه الشخصيون أو أمناءه أو خلفاؤه بالمستندات المطلوبة التي يحددها مدير الصندوق في حال كان المستثمر فردا. أما إذا كان المستثمر شخصية اعتبارية، فإن هذه الشروط والأحكام لن تنتهي في حال حدوث شيء مما سبق لأي شريك أو مساهم فيها. عليه، يحق لمدير الصندوق تعليق أي معاملات تتعلق بهذه الشروط والأحكام لحين تسلم مدير الصندوق أمرا صادرا عن محكمة مختصة أو وكالة شرعية أو غير ذلك من البيانات الكافية لإثبات صلاحية من سبق ذكرهم قبل السماح لهم بالتصرف في تلك الوحدات.

الإجراءات التي سيتخذها مدير الصندوق في حال علق التعامل في وحدات الصندوق:

- التأكد من عدم استمرار أي تعليق إلا للمدة الضرورية والمبررة مع مراعاة مصالح مالكي الوحدات؛
- مراجعة التعليق بصورة منتظمة والتشاور مع مجلس إدارة الصندوق وأمين الحفظ حول ذلك بصورة منتظمة؛
- إشعار الهيئة ومالكي الوحدات فور انتهاء التعليق بالطريقة نفسها المستخدمة في الإشعار عن التعليق والإفصاح عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.

(هـ) الإجراءات التي يجري بمقتضاها اختيار طلبات الاسترداد التي ستؤجل

في حال تم تأجيل عمليات الاسترداد، سيتبع مدير الصندوق إجراءات بناء على معيار عادل ومنصف عند اختيار طلبات الاسترداد المطلوب تأجيلها وذلك وفقا لمتطلبات المادة الحادية والستين من لائحة صناديق الاستثمار "تأجيل عمليات الاسترداد". علما بأن المعيار سيكون مبنيا على النسبة والتناسب للطلبات المقدمة قبل آخر موعد لتقديم طلبات السداد.

(و) الأحكام المنظمة لنقل ملكية الوحدات إلى مستثمرين آخرين

يخضع نقل ملكية الوحدات إلى مستثمرين آخرين إلى نظام هيئة السوق المالية ولوائحها التنفيذية واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية.

ز) استثمار مدير الصندوق في وحدات الصندوق

يمكن لمدير الصندوق و/أو تابعيه، وفقاً لتقديره الخاص المشاركة في الصندوق كمستثمر عند تأسيس الصندوق أو بعد إطلاق الصندوق، ويحتفظ مدير الصندوق بحقه في تخفيض مشاركته كلياً أو جزئياً متى ما رأى ذلك مناسباً. سيتم الإفصاح عن إجمالي قيمة هذه الاستثمارات إن وجدت بشكل ربع سنوي وسيتم التعامل مع مدير الصندوق حال استثماره في الصندوق دون تمييز عن أي مستثمر آخر مع مراعاة متطلبات المادة الخامسة عشرة من لائحة صناديق الاستثمار "اشتراك مدير الصندوق في وحدات الصندوق".

ح) التاريخ المحدد والمواعيد النهائية لتقديم طلبات الاشتراك والاسترداد في أي يوم تعامل

تقديم طلبات الاشتراك: يجوز تقديم طلبات الاشتراك في أي يوم عمل. كل الاشتراكات يجب أن تدفع قبل أو عند الساعة ١٢ ظهراً بعد أقصى في يوم العمل في المملكة الذي يسبق يوم التعامل (الثلاثاء من كل أسبوع على أن يكون يوم عمل بالمملكة) لكي تبدأ المشاركة في الصندوق في يوم التعامل. أما الطلبات التي يتم تقديمها في يوم العمل الذي يسبق يوم التعامل بعد الساعة ١٢ ظهراً أو إذا صادف يوم التعامل المستهدف عطلة رسمية للبنوك أو للأشخاص المرخص لهم في المملكة العربية السعودية، فسوف يتم تنفيذ طلبات الاشتراك في يوم التعامل التالي.

تقديم طلبات الاسترداد: يجوز تقديم طلب الاسترداد في أي يوم عمل في المملكة بشرط تسلم إشعار خطي بالاسترداد أو توقيع النموذج الخاص بالاسترداد عن طريق الفروع أو القنوات البديلة قبل أو عند الساعة ١٢:٠٠ ظهراً في يوم العمل بالمملكة الذي يسبق يوم التعامل المستهدف (الثلاثاء من كل أسبوع على أن يكون يوم عمل بالمملكة)، أما الطلبات التي يتم تقديمها بعد الساعة ١٢:٠٠ ظهراً في يوم العمل بالمملكة الذي يسبق يوم التعامل أو إذا كان يوم التعامل عطلة رسمية للبنوك أو للأشخاص المرخص لهم في المملكة العربية السعودية، فسوف يتم تنفيذ طلبات الاسترداد في يوم التعامل التالي.

ط) إجراءات تقديم الطلبات الخاصة بالاشتراك في الوحدات أو استردادها

إجراءات الاشتراك: عند الاشتراك في الصندوق يوقع العميل على نموذج الاشتراك وهذه الشروط والأحكام عن طريق الفروع ، كما يمكنه إجراء ذلك من خلال القنوات البديلة (وهي عن طريق الموقع الإلكتروني أو الهاتف المعتمدين من مدير الصندوق)، ويتم خصم مبلغ الاشتراك من حساب العميل. ويجب على المستثمر الفرد إبراز إثبات شخصية ساري المفعول الصلاحية وهي بطاقة الهوية الوطنية (للسعوديين) أو بطاقة إقامة أو هوية مقيم (للمقيمين)، ويجب أن يقدم المستثمر ذو الشخصية الاعتبارية (الشركات والمؤسسات) خطاباً مختوماً من الشركة مقدماً من قبل شخص مفوض، بالإضافة إلى نسخة من السجل التجاري ساري المفعول للشركة بالإضافة إلى أي مستندات أخرى حسب نوع الشركة أو المؤسسة.

إجراءات الاسترداد: يمكن أن يقدم مالك الوحدات طلباً لاسترداد قيمة الوحدات كلياً أو جزئياً في أي وقت وذلك بتسليم إشعار خطي أو بتعبئة وتسليم نموذج الاسترداد الذي يمكن الحصول عليه من الفروع أو من خلال القنوات البديلة. ويجب أن يقوم المستثمر بإبراز بطاقة الهوية الوطنية أو الإقامة سارية المفعول وذلك في حال رغبته بالاسترداد عن طريق الفروع. كما على مالك الوحدات تحديد ما إذا كان يرغب في استرداد قيمة وحداته كلياً أو جزئياً. وفي حال تقدم مالك الوحدات طلب استرداد جزئي من الصندوق، ثم حدث انخفاض لقيمة كامل وحداته إلى أقل من مبلغ الاسترداد الجزئي المطلوب فإن من حق مدير الصندوق رفض عملية الاسترداد المطلوب تنفيذها في يوم التقويم المستهدف، بدون أي مسؤولية على مدير الصندوق، وبالتالي على المستثمر تقديم طلب استرداد جديد ليتم تنفيذه في يوم التقويم اللاحق.

إجراءات التحويل بين صندوقين: يمكن إجراء تحويل بين بعض الصناديق المدارة من شركة الأهلي المالية على أن تكون مطروحة طرحاً عاماً وغير محددة المدة. تعتبر عملية التحويل بين صندوقين من الصناديق المدارة من شركة الأهلي المالية بمثابة طلب واحد تتكون من عمليتين منفصلتين: استرداد واشتراك. وعلى هذا الأساس، يتم تنفيذ عملية الاسترداد طبقاً لبند "تقديم طلبات الاسترداد" أعلاه، ثم تتم

عملية الاشتراك طبقاً لبند "تقديم طلبات الاشتراك" الخاص بالصندوق الآخر. وعند طلب التحويل، يجب على المستثمر تعبئة نموذج التحويل وتقديمه إلى ممثل خدمات العملاء بالفرع مصحوباً بهويته الشخصية غير منتهية الصلاحية أو من خلال القنوات البديلة.

ي) الحد الأدنى لعدد أو قيمة الوحدات التي يجب على مالك الوحدات الاشتراك فيها أو نقلها أو استردادها

الحد الأدنى للملكية وحدات الصندوق: ٥ آلاف ريال سعودي

الحد الأدنى للاشتراك لأول مرة: ١٠ آلاف ريال سعودي

الحد الأدنى للاشتراك الإضافي: ٥ آلاف ريال سعودي

الحد الأدنى للاسترداد: ٥ آلاف ريال سعودي

ك) الحد الأدنى للمبلغ الذي ينوي مدير الصندوق جمعه، ومدى تأثير عدم الوصول إلى ذلك الحد الأدنى في الصندوق

لا يوجد حد أدنى ينوي مدير الصندوق جمعه لبدء الصندوق، ويخضع الحد الأدنى لبدء وتشغيل الصندوق إلى لائحة صناديق الاستثمار وتعليمات هيئة السوق المالية بهذا الخصوص.

ل) بيان الإجراءات التصحيحية اللازمة لضمان استيفاء متطلب ١٠ ملايين ريال سعودي أو ما يعادلها كحد أدنى لصافي قيمة أصول الصندوق

يتبع مدير الصندوق المتطلبات الواردة في لائحة صناديق الاستثمار والتعالم الصادر من الهيئة فيما يتعلق بالحد الأدنى المطلوب استيفاؤه من صافي قيمة أصول الصندوق، وفي حال قل صافي قيمة أصول الصندوق عن عشرة (١٠) ملايين ريال سعودي سيقوم مدير الصندوق باتخاذ الإجراءات التالية :

- إبلاغ مجلس إدارة الصندوق بهذا الحدث؛
 - متابعة أداء الصندوق ومستوى أصوله بشكل متواصل لمدة ستة أشهر؛
 - في حال انقضت فترة الستة أشهر دون التصحيح، سيقوم مدير الصندوق بإنهاء الصندوق وفقاً لإجراءات الإنهاء المذكورة في الفقرة الفرعية (و) من الفقرة الرابعة من مذكرة المعلومات.
- علماً بأنه حسب تعميم الهيئة الصادر في ١٤٣٨/٠٥/٠٤ هـ الموافق ٢٠١٧/٠٢/٠١ م، تم إعفاء مدرء الصناديق من هذا المتطلب حتى تاريخ ٢٠١٨/١٢/٣١ م.

١٠) سياسة التوزيع

أ) سياسة توزيع الأرباح

يحتفظ مدير الصندوق بحق إقرار توزيع كامل أو جزئي، 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 وذلك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق. 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 الصناديق المستثمر بها.

ب) التاريخ التقريبي للاستحقاق والتوزيع

يتم توزيع الأرباح، في الظروف العادية، 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 آخر يوم تقويم في شهر يونيو

وشهر ديسمبر من كل عام.

ج) طريقة دفع التوزيعات

يتم توزيع الأرباح على كل مالك وحدات بإيداعها في حسابه الجاري النشط لدى البنك الأهلي التجاري أو حسابه الاستثماري لدى مدير الصندوق، ويمكن إيداع الأرباح في حساب آخر بعد موافقة مدير الصندوق.

١١) تقديم التقارير إلى مالكي الوحدات

أ) المعلومات المتعلقة بالتقارير المالية، بما في ذلك الفترات المالية الأولية والسنوية

- يعد مدير الصندوق التقارير المالية الأولية والتقارير السنوية وتتاح للجمهور وذلك بنشرها خلال مدة لا تتجاوز (٢١) يوما من إصدار تقارير الصناديق التي يستثمر فيها؛
- يعد مدير الصندوق التقارير السنوية (بما في ذلك القوائم السنوية المراجعة والتقارير السنوية الموجزة والتقارير الأولية وفقا لمتطلبات الملحق رقم (٥) من لائحة صناديق الاستثمار، ويحصل عليها مالك الوحدات عند الطلب بدون أي مقابل؛
- يزود مدير الصندوق كل مالك وحدات ببيانات صافي قيمة أصول الوحدات التي يمتلكها وسجل صفقاته في وحدات الصندوق خلال (١٥) يوما من كل صفقة في وحدات الصندوق يقوم بها مالك الوحدات؛
- يرسل مدير الصندوق بيانا سنويا إلى مالك الوحدات يلخص صفقاته في وحدات الصندوق على مدار السنة المالية خلال (٣٠) يوما من نهاية السنة المالية، ويحتوي هذا البيان الأرباح الموزعة وإجمالي مقابل الخدمات والمصاريف والأتعاب المحسومة من مالك الوحدات والواردة في شروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات، بالإضافة إلى مخالفات قيود الاستثمار إن وجدت المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار أو في شروط وأحكام الصندوق أو في مذكرة المعلومات.

ب) أماكن ووسائل إتاحة تقارير الصندوق التي يعدها مدير الصندوق

تتاح التقارير السنوية للصندوق بما في ذلك القوائم المالية في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق: www.alahlicapital.com والموقع الإلكتروني للسوق: www.tadawul.com.sa. وترسل الإشعارات الأخرى إن وجدت على العنوان البريدي و/أو البريد الإلكتروني و/أو كرسالة نصية كما هو مبين في سجلات مدير الصندوق.

ج) وسائل تزويد مالكي وحدات بالقوائم المالية السنوية

تتاح القوائم المالية السنوية للصندوق بما في ذلك القوائم المالية السنوية المراجعة الخاصة بالصندوق لمالكي الوحدات والمستثمرين المحتملين بدون مقابل على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق: www.alahlicapital.com والموقع الإلكتروني للسوق: www.tadawul.com.sa.

١٢) سجل مالكي الوحدات

يعد مدير الصندوق مسؤولا عن إعداد سجل محدث لمالكي الوحدات، وفقا لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار، وحفظه في المملكة ويتم التعامل مع هذا السجل بمنتهى السرية. ويتم التعامل مع هذا السجل بمنتهى السرية. يمثل سجل مالكي الوحدات دليلا قاطعا على ملكية الوحدات المثبتة فيه.

١٣) اجتماع مالكي الوحدات

أ) الظروف التي يدعى فيها إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات

لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات وذلك في الحالات التالية:

- مبادرة من مدير الصندوق؛
- طلب كتابي من أمين الحفظ، ويقوم مدير الصندوق بالدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (١٠) أيام عمل من تسلم ذلك الطلب من أمين الحفظ؛
- طلب كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يشكلون مجتمعين أو منفردين أكثر من ٢٥٪ على الأقل من قيمة وحدات الصندوق، ويقوم مدير الصندوق بالدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (١٠) أيام عمل من تسلم ذلك الطلب من مالك أو مالكي الوحدات.

ب) إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات

تكون الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات عن طريق إرسال إشعار إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل عشرة أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع وبمدة لا تزيد عن (٢١) يوما قبل الاجتماع، وسيحدد الإعلان والإشعار تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته والقرارات المقترحة، ويجب على مدير الصندوق حال إرساله إشعاراً إلى مالكي الوحدات بعقد أي اجتماع لمالكي الوحدات إرسال نسخة منه إلى الهيئة. ولا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين ٢٥٪ على الأقل من قيمة وحدات الصندوق العام.

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

طريقة تصويت مالكي الوحدات:

يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل له لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات، ومالك الوحدات أو وكيله الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يملكها وقت الاجتماع. كما يجوز لمدير الصندوق عقد اجتماعات مالكي الوحدات والاشتراك في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة، كما يجوز إرسال مستندات الاجتماع واتخاذ القرارات الناتجة عن الاجتماع عن طريق وسائل التقنية الحديثة.

حقوق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات:

- تسليم إشعار كتابي قبل عشرة أيام على الأقل من اجتماع مالكي الوحدات ولمدة لا تزيد عن (٢١) يوما قبل الاجتماع؛
- تعيين وكيل للمالك الوحدات لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات؛
- يحق للمالك الوحدات ممارسة جميع الحقوق المرتبطة بالوحدات بما في ذلك الحصول على موافقته على أي تغييرات تطلب الموافقة وفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار.

١٤) حقوق مالكي الوحدات

- الحصول على نسخة محدثة من شروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات باللغة العربية بدون مقابل؛
- الحصول على التقارير والبيانات الخاصة بالصندوق حسب ما ورد في الفقرة الحادية عشرة من هذه الشروط والأحكام ووفقاً للمادة الحادية والسبعين من لائحة صناديق الاستثمار "تقدم التقارير إلى مالكي الوحدات"؛
- إشعار مالكي الوحدات بأي تغييرات مهمة أو واجبة الإشعار في شروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات وإرسال ملخص بهذا التغيير قبل سريانه وفقاً لنوعه وحسب المدة المحددة في لائحة صناديق الاستثمار؛
- الحصول على موافقة مالكي الوحدات من خلال قرار صندوق عادي على أي تغيير أساسي في شروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات؛
- إدارة أصول الصندوق بما يحقق أقصى مصلحة لهم وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه ولائحة صناديق الاستثمار
- وضع إجراءات اتخاذ القرارات الواجب اتباعها لتنفيذ الجوانب الإدارية للصندوق؛
- إدارة أعمال الصندوق واستثمارات المشاركين فيه بأقصى درجات السرية في جميع الأوقات، وذلك لا يحد من حق هيئة السوق المالية في الاطلاع على سجلات الصندوق لأغراض الإشراف النظامي. كما لن تتم مشاركة معلومات مالكي الوحدات إلا في الحالات الضرورية اللازمة لفتح حساب المستثمر وتنفيذ عملياته والالتزام بالأنظمة المطبقة مع الجهات الرقابية المختصة أو إذا كان في مشاركة المعلومات ما يحقق مصلحة لمالكي الوحدات؛
- الحصول على نسخة محدثة من مذكرة المعلومات سنوياً تظهر الرسوم والأتعاب الفعلية ومعلومات أداء الصندوق عند طلبها؛
- إشعار مالكي الوحدات كتابياً في حال رغبة مدير الصندوق في إنهاء الصندوق قبل مدة لا تقل عن (٢١) يوماً من التاريخ المزمع إنهاء الصندوق فيه دون الإخلال بشروط وأحكام الصندوق؛
- دفع حصة الاسترداد خلال الفترة الزمنية المنصوص عليها في شروط وأحكام الصندوق وفي لائحة صناديق الاستثمار؛
- يحق لمالكي الوحدات استرداد وحداتهم قبل سريان أي تغيير مهم دون فرض أي رسوم استرداد؛
- أي حقوق أخرى لمالكي الوحدات تقرها الأنظمة واللوائح التنفيذية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية والتعليمات السارية بالمملكة العربية السعودية ذات العلاقة.

١٥) مسؤولية مالكي الوحدات

- يقر ويوافق مالكو الوحدات بشكل واضح على الآتي:
- لا يقدم مدير الصندوق أي تعهد أو ضمان لأداء أو ربحية لأي 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؛
 - فيما عدا خسارة مالك الوحدات لاستثماره في الصندوق أو جزء منه، لا يكون مالك الوحدات مسؤولاً عن ديون والتزامات الصندوق؛
 - في حال عدم قيام مالكي الوحدات بتزويد مدير الصندوق بالعنوان البريدي و/أو الإلكتروني وبيانات الاتصال الأخرى الصحيحة، فبموجب هذا يوافق مالك الوحدات على تجنيب مدير الصندوق وإعفائه من أي مسؤولية وبتنازل عن جميع حقوقه وأي مطالبات من مدير الصندوق ناشئة بشكل مباشر أو غير مباشر عن عدم تزويد مالك الوحدات بكشف الحساب والإشعارات أو أية معلومات أخرى تتعلق بالاستثمارات أو تلك التي تنشأ عن عدم قدرة مالكي الوحدات على الرد أو التأكد من صحة المعلومات أو تصحيح أية أخطاء مزعومة في كشف الحساب أو الإشعارات أو أية معلومات أخرى؛
 - 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.

- يحق للمالكي الوحدات استرداد وحداتهم قبل سريان أي تغيير مهم دون فرض أي رسوم استرداد.

(١٦) خصائص الوحدات

سيكون هناك نوع واحد من الوحدات في الصندوق متساوية في الحقوق والواجبات.

(١٧) التغييرات في شروط وأحكام الصندوق

أ) الأحكام المنظمة لتغيير شروط وأحكام الصندوق والموافقات والإشعارات المحددة بموجب لائحة صناديق الاستثمار

يتقيد مدير الصندوق بالأحكام التي نظمها لائحة صناديق الاستثمار بخصوص التغييرات التي يتم إجراؤها على شروط وأحكام الصناديق العامة وتنقسم تلك التغييرات إلى ثلاثة تغييرات رئيسية وهي تغييرات أساسية، ومهمة، وواجبة الإشعار حسب المواد (٥٦، ٥٧، ٥٨) على التوالي من لائحة صناديق الاستثمار:

التغييرات الأساسية:

يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي وحدات الصندوق على التغيير الأساسي المقترح من خلال قرار صندوق عادي. يجب على مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات وموافقة الهيئة الشرعية الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على التغيير الأساسي المقترح للصندوق، ويحق للمالكي الوحدات استرداد وحداتهم قبل سريان أي تغيير أساسي دون فرض أي رسوم إن وجدت.

يُقصد بمصطلح "التغيير الأساسي" أيًا من الحالات الآتية:

- التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛
- التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛
- الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق؛
- أي حالات أخرى تقرها الهيئة من وقت لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

التغييرات المهمة:

يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات في الصندوق كتابيا بأي تغييرات مهمة مقترحة للصندوق. ويجب ألا تقل فترة الإشعار عن (٢١) يوما قبل اليوم المحدد من قبل مدير الصندوق لسريان هذه التغييرات، ويحق للمالكي الوحدات استرداد وحداتهم قبل سريان أي تغيير أساسي دون فرض أي رسوم إن وجدت.

يُقصد "بالتغيير المهم" أي تغيير لا يُعد تغييراً أساسياً وفقاً لأحكام المادة (٥٦) من لائحة صناديق الاستثمار ومن شأنه أن:

- يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق؛
- يزيد من مدفوعات من أصول الصندوق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي تابع لأي منهما؛
- يقدم نوعاً جديداً من المدفوعات تسدّد من أصول الصندوق العام؛
- يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدّد من أصول الصندوق؛
- أي حالات أخرى تقرها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق؛

يجب الإفصاح عن تفاصيل التغييرات المهمة في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق أو بالطريقة التي تحددها الهيئة وذلك قبل (١٠) أيام من سريان التغيير.

التغييرات واجبة الإشعار:

يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابيا بأي تغييرات واجبة الإشعار في الصندوق قبل (٨) أيام من سريان التغيير. ويقصد بعبارة "التغيير واجب الإشعار" أي تغيير لا يقع ضمن ما حددته المادتين (٥٦) و(٥٧) من لائحة صناديق الاستثمار.

ب) الإجراءات التي ستتبع للإشعار عن أي تغيير في شروط وأحكام الصندوق

- يرسل مدير الصندوق إشعاراً لمالكي الوحدات ويفصح عن تفاصيل التغييرات الأساسية في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق وذلك قبل (١٠) أيام من سريان التغيير؛
- يفصح مدير الصندوق عن التغييرات المهمة في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق أو بالطريقة التي تحددها الهيئة وذلك قبل (١٠) أيام من سريان التغيير؛
- يفصح مدير الصندوق عن التغييرات واجبة الإشعار في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق وذلك خلال (٢١) يوما من سريان التغيير؛
- سيقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن جميع التغييرات في شروط وأحكام الصندوق في التقارير السنوية الخاصة بالصندوق التي يتم إعدادها وفقا للمادة الحادية والسبعين من لائحة صناديق الاستثمار.

١٨) إنهاء صندوق الاستثمار

- الحالات التي تستوجب إنهاء صندوق الاستثمار:
- رغبة مدير الصندوق في إنهاء الصندوق وعدم استمراره؛
 - انخفاض صافي قيمة أصول الصندوق عن الحد الأدنى المحدد في اللوائح والتعليمات والتعظيمات الصادرة من هيئة السوق المالية.
- الإجراءات الخاصة بإنهاء الصندوق بموجب أحكام المادة (٣٧) لائحة صناديق الاستثمار:
- إذا رغب مدير الصندوق في إنهاء الصندوق العام، فيجب عليه إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابيا برغبته في ذلك قبل مدة لا تقل عن (٢١) يوما من التاريخ المزمع إنهاء الصندوق فيه بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق، دون الإخلال بشروط وأحكام الصندوق؛
 - يحق لمدير الصندوق إنهاء الصندوق في حال انخفاض أصول الصندوق بشكل كبير وعدم وجود الجدوى الاقتصادية لتشغيل الصندوق أو في أي حالة يرى مدير الصندوق أنها تمثل سببا وجيها لإنهاء الصندوق مثل: التغير في الأنظمة واللوائح التي يخضع لها الصندوق، تركيز استثمارات الصندوق في عدد قليل من المستثمرين، عدم وجود استثمارات ملائمة للصندوق، تأسيس صناديق بديلة يديرها مدير الصندوق تنشأ نفس الأهداف؛
 - سيقوم مدير الصندوق بسداد الالتزامات المتسحقة على الصندوق من أصول الصندوق وتوزيع المبالغ المتبقية (إن وجدت) على مالكي الوحدات المسجلين في تاريخ التصفية على أساس تناسبي على مالكي الوحدات بنسبة ما يملكه كل منهم من وحدات؛
 - يعلن مدير الصندوق في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق عن انتهاء مدة الصندوق العام وتصفيته.

١٩) مدير الصندوق

أ) مهام مدير الصندوق وواجباته ومسؤولياته

- الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح التنفيذية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية والتعليمات السارية بالملكة العربية السعودية ذات العلاقة بعمل الصندوق بما في ذلك متطلبات لائحة صناديق الاستثمار ولائحة الأشخاص المرخص لهم بما في ذلك واجب الأمانة تجاه مالكي الوحدات، والذي يتضمن العمل بما يحقق مصالحهم وبذل الحرص المعقول؛
- إدارة أصول الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقا لشروط الصندوق وأحكامه ومذكرات المعلومات وأداء جميع مهماته فيما

يتعلق بسجل مالكي الوحدات؛

- وضع إجراءات اتخاذ القرارات الواجب إتباعها لتنفيذ الجوانب الإدارية للصندوق، وطرح وحدات الصندوق وعمليات الصندوق؛
- التأكد من دقة شروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات وأنها واضحة وكاملة وصحيحة وغير مضللة؛
- يعد مدير الصندوق مسؤولاً عن الالتزام بأحكام لائحة صناديق الاستثمار سواء أدى مسؤولياته وواجباته بشكل مباشر أم كلف بها جهة خارجية بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار ولائحة الأشخاص المرخص لهم؛
- يعد مدير الصندوق مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة بسبب احتيال أو إهمال أو سوء تصرف أو تقصير متعمد؛
- يعد مدير الصندوق السياسات والإجراءات لرصد المخاطر التي تؤثر في استثمارات الصندوق، وتتضمن تلك السياسات والإجراءات القيام بعملية تقويم المخاطر بشكل سنوي على الأقل؛
- يطبق مدير الصندوق برنامج مراقبة المطابقة والالتزام للصندوق ويزود الهيئة بنتائج التطبيق بناء على طلبها.

(ب) حق مدير الصندوق في تعيين مدير صندوق من الباطن

يحق لمدير الصندوق تكليف طرف ثالث أو أكثر أو أي من تابعيه بالعمل مديراً للصندوق من الباطن. ويدفع مدير الصندوق أتعاب ومصاريف أي مدير للصندوق من الباطن من موارده الخاصة.

(ج) الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق أو استبداله

- للهيئة عزل مدير الصندوق فيما يتعلق بصندوق استثماري محدد واتخاذ أي إجراء تراه مناسباً لتعيين مدير صندوق بديل لذلك الصندوق أو اتخاذ أي تدبير آخر تراه مناسباً، وذلك في حال وقوع أي من الحالات الآتية:
- توقف مدير الصندوق عن ممارسة نشاط الإدارة دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم؛
 - إلغاء ترخيص مدير في ممارسة نشاط الإدارة أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة؛
 - تقديم طلب إلى الهيئة من مدير الصندوق لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الإدارة؛
 - إذا رأت الهيئة أن مدير الصندوق قد أخل -بشكل تراه الهيئة جوهرياً- بالالتزام النظام أو لوائحه التنفيذية؛
 - وفاة مدير المحفظة الاستثمارية الذي يدير أصول صندوق الاستثمار أو عجزه أو استقالته مع عدم وجود شخص آخر مسجل لدى مدير الصندوق قادر على إدارة أصول صندوق الاستثمار أو أصول الصناديق التي يديرها مدير المحفظة؛
 - أي حالة أخرى ترى الهيئة -بناء على أسس معقولة- أنها ذات أهمية جوهريّة.

(٢٠) أمين الحفظ

(أ) مهام أمين الحفظ وواجباته ومسؤولياته

- يعد أمين الحفظ مسؤولاً عن التزاماته وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار، سواء قام بتأدية مسؤولياته بشكل مباشر أم كلف بها طرفاً ثالثاً بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار أو لائحة الأشخاص المرخص لهم.
- يعد أمين الحفظ مسؤولاً تجاه مدير الصندوق ومالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة بسبب احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه المتعمد أو تقصيره المتعمد.
- يعد أمين الحفظ مسؤولاً عن حفظ أصول الصندوق وحمايتها لصالح مالكي الوحدات، وهو مسؤول كذلك عن اتخاذ جميع الإجراءات الإدارية اللازمة فيما يتعلق بحفظ أصول الصندوق.

(ب) حق أمين الحفظ في تعيين أمين حفظ من الباطن

تقوم شركة الإنماء للاستثمار بدور أمين الحفظ وسيكون لمدير الصندوق الحق في إسناد هذه الخدمة كلياً أو جزئياً إلى وكلاء أو أمناء حفظ آخرين في المملكة العربية السعودية وفقاً لنظام السوق المالية ولوائح التنفيذ في حال سمحت الاتفاقية الموقعة بين أمين الحفظ ومدير الصندوق. عند تكليف أمين الحفظ لطرف ثالث أو أكثر أو أي من تابعيه بالعمل أميناً للحفظ من الباطن للصندوق، وسيدفع أمين الحفظ أتعاب ومصاريف أي أمين حفظ من الباطن من موارده الخاصة.

ج) الأحكام المنظمة لعزل أمين الحفظ أو استبداله

- للهيئة عزل أمين الحفظ المعين من مدير الصندوق أو اتخاذ أي تدبير تراه مناسباً في حال وقوع أي من الحالات الآتية:
- توقف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط الحفظ دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم.
 - إلغاء ترخيص أمين الحفظ في ممارسة نشاط الحفظ أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.
 - تقديم طلب إلى الهيئة من أمين الحفظ لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الحفظ.
 - إذا رأت الهيئة أن أمين الحفظ قد أحل -بشكل تراه الهيئة جوهرياً- بالتزام النظام أو لوائح التنفيذ.
 - أي حالة أخرى ترى الهيئة -بناءً على أسس معقولة- أنها ذات أهمية جوهريّة.
- كما يجوز لمدير الصندوق عزل أمين الحفظ بموجب إشعار كتابي إذا رأى بشكل معقول أن عزل أمين الحفظ في مصلحة مالكي الوحدات، ويرسل مدير الصندوق فوراً إشعاراً بذلك إلى الهيئة ومالكي الوحدات.

٢١) المحاسب القانوني

أ) اسم المحاسب القانوني لصندوق الاستثمار

كي بي ام جي الفوزان وشركاه.

ب) مهام المحاسب القانوني وواجباته ومسؤولياته

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

ج) الأحكام المنظمة لاستبدال المحاسب القانوني للصندوق

يقوم مدير باستبدال المحاسب القانوني في أي من الحالات الآتية:

- وجود ادعاءات قائمة ومهمة حول سوء السلوك المهني للمحاسب القانوني تتعلق بتأدية مهامه؛
- إذا لم يعد المحاسب القانوني للصندوق العام مستقلاً أو كان هناك تأثيراً على استقلاليته؛
- إذا قرر مدير الصندوق أو مجلس إدارة الصندوق أن المحاسب القانوني لا يملك المؤهلات والخبرات الكافية لتأدية مهام المراجعة بشكل مرض أو أن تغيير المحاسب القانوني يحقق مصلحة مالكي الوحدات؛
- إذا طلبت هيئة السوق المالية وفقاً لتقديرها المحض تغيير المحاسب القانوني الخاص بالصندوق.

٢٢) أصول الصندوق

- إن أصول صندوق الاستثمار محفوظة بواسطة أمين الحفظ لصالح صندوق الاستثمار؛
- يجب على أمين الحفظ فصل أصول كل صندوق استثماري عن أصوله وعن أصول عملائه الآخرين؛
- إن أصول الصندوق مملوكة بشكل جماعي لمالكي الوحدات ملكية مشاعة، ولا يجوز أن يكون لمدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع أي مصلحة في أصول الصندوق أو مطالبة فيما يتعلق بتلك الأصول، إلا إذا كان مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع مالكا لوحدات الصندوق، وذلك في حدود ملكيته، أو كان مسموحا بهذه المطالبات بموجب لائحة صناديق الاستثمار وأفصح عنها في هذه الشروط والأحكام أو مذكرة المعلومات.

٢٣) إقرار من مالك الوحدات

يقر مالك الوحدات بالاطلاع على شروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات وملخص المعلومات الرئيسية الخاصة بالصندوق وكذلك يقر بموافقته على خصائص الوحدات التي اشترك فيها.

لقد قمت/قمنا بالاطلاع على شروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات و ملخص المعلومات الرئيسية الخاصة بالصندوق، والموافقة على خصائص الوحدات التي اشتركت/اشتركنا فيها.

الاسم:

التاريخ:

التوقيع:



مذكرة المعلومات

اسم الصندوق
صندوق الأهلي قابض لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة
AlAhli Fund of REITs Fund

صندوق استثماري قابض مفتوح

اسم مدير الصندوق
شركة الأهلي المالية

اسم أمين الحفظ
شركة الإنماء للاستثمار

صدرت مذكرة المعلومات بتاريخ ١٤٣٩/٠٢/١٢ هـ الموافق ٢٠١٧/١١/٠١ م

جميع محتويات مذكرة المعلومات الخاصة بصندوق الأهلي قابض لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة خاضعة لأحكام لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.

ننصح المستثمرين بقراءة محتويات مذكرة المعلومات وفهمها. وفي حال تعذر فهم محتويات مذكرة المعلومات، ننصح بالأخذ بمشورة مستشار مهني.

إشعار هام

- روجعت مذكرة المعلومات من قبل مجلس إدارة الصندوق وتمت الموافقة عليها. ويتحمل مدير الصندوق وأعضاء مجلس إدارة الصندوق مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة واكتمال المعلومات الواردة في مذكرة المعلومات. كما يقر ويؤكد أعضاء مجلس إدارة الصندوق ومدير الصندوق بصحة واكتمال المعلومات الواردة في مذكرة المعلومات، كما يقرون ويؤكدون على أن المعلومات والبيانات الواردة في مذكرة المعلومات غير مضللة.
- وافقت هيئة السوق المالية على تأسيس صندوق الأهلي القابض لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة وطرح وحداته. لا تتحمل الهيئة أي مسؤولية عن محتويات مذكرة المعلومات، ولا تعطي أي تأكيد يتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخلي نفسها صراحة من أي مسؤولية مهما كانت، ومن أي خسارة تنتج عما ورد في مذكرة المعلومات أو عن الاعتماد على أي جزء منها. ولا تعطي هيئة السوق المالية أي توصية بشأن جدوى الاستثمار في الصندوق من عدمه ولا تعني موافقتها على تأسيس الصندوق توصيتها بالاستثمار فيه أو تأكيد صحة المعلومات الواردة في الشروط والأحكام ومذكرة المعلومات، وتؤكد على أن قرار الاستثمار في الصندوق يعود للمستثمر أو من يمثله.
- تم اعتماد صندوق الأهلي القابض لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة على أنه صندوق استثمار متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل الهيئة الشرعية المعنية لصندوق الاستثمار.

قائمة المحتويات:

قائمة المصطلحات

مذكرة المعلومات

١. صندوق الاستثمار
٢. سياسات الاستثمار وممارساته
٣. المخاطر الرئيسة للاستثمار في الصندوق
٤. معلومات عامة
٥. مقابل الخدمات والعمولات والأنعاب
٦. التقويم والتسعير
٧. التعامل
٨. خصائص الوحدات
٩. المحاسبة وتقديم التقارير
١٠. مجلس إدارة الصندوق
١١. الهيئة الشرعية
١٢. مدير الصندوق
١٣. أمين الحفظ
١٤. مستشار الاستثمار
١٥. الموزع
١٦. المحاسب القانوني
١٧. معلومات أخرى
١٨. معلومات إضافية

قائمة المصطلحات:

الصندوق	صندوق الأهلي القابض لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
مدير الصندوق أو الشركة أو الأهلي المالية	شركة الأهلي المالية (سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٣١٤٧٤)، والتي يقع مقرها المسجل في طريق الملك سعود، ص ب ٢٢٢١٦ ، الرياض ١١٤٩٥، المملكة العربية السعودية.
المجلس	مجلس إدارة الصندوق، على النحو المبين في الفقرة ١٠ من مذكرة المعلومات.
الهيئة	هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية وهي الجهة المنظمة لعمل السوق المالية السعودية.
النظام	نظام السوق المالية بالمملكة العربية السعودية، الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٣٠)، وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢ هـ (١٦ يونيو ٢٠٠٣ م).
اللائحة	لائحة صناديق الاستثمار، الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١-٢١٩-٢٠٠٦ و تاريخ ١٤٢٧/١٢/٣ هـ الموافق ٢٠٠٦/١٢/٢٤ م المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١-٦١-٢٠١٦ وتاريخ ١٤٣٧/٨/١٦ هـ الموافق ٢٠١٦/٥/٢٣ م.
نظام ضريبة القيمة المضافة	نظام ضريبة القيمة المضافة في المملكة العربية السعودية واللائحة المتعلقة به
مذكرة المعلومات	مذكرة المعلومات الموضوعية خصيصاً لهذا للصندوق
المؤشر	مؤشر الأهلي كاييتال المتوافق مع الشريعة للصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة السعودية NCB Capital Saudi REITs Shariah Index
المملكة	المملكة العربية السعودية
يوم عمل بالمملكة	أي يوم يعمل فيه الأشخاص المرخص لهم وتكون فيه البنوك مفتوحة بصورة عادية للعمل في المملكة العربية السعودية، ولا يشمل ذلك أية عطلة رسمية بالمملكة العربية السعودية.
يوم التعامل	أي يوم يتم فيه بيع واسترداد وحدات الصندوق، يوم الثلاثاء من كل أسبوع على أن يكون يوم عمل بالمملكة.
يوم التقويم	اليوم الذي يتم فيه تقويم الوحدات في الصندوق.
تقويم الوحدات	عملية حساب صافي قيمة أصول الصندوق، وتقسيم قيمة صافي أصول الصندوق على إجمالي عدد الوحدات لينتج عن ذلك سعر الوحدة.
نموذج الاشتراك	النموذج المستخدم للاشتراك في الصندوق.

نموذج الاسترداد

النموذج المستخدم لاسترداد الوحدات.

مبالغ الاشتراك

تعني مجموع المبالغ المدفوعة من المستثمر لمدير الصندوق لأجل الاستثمار في الصندوق بعد خصم رسوم الاشتراك.

نموذج تحويل الوحدات

النموذج المستخدم لتحويل الوحدات بين بعض صناديق الأهلي الاستثمارية.

برامج الاشتراك المنتظم

هي برامج ينظمها مدير الصندوق تتيح للمشاركين الاشتراك بمبالغ ثابتة وعلى أساس شهري مثل "ثمار".

برنامج ثمار

برنامج مقدم من مدير الصندوق، يتم فيه استقطاع مبالغ ثابتة شهرياً (١٠٠ ريال كحد أدنى) واستثمارها في الصناديق الاستثمارية المتوفرة باختيار العميل.

الاشتراك الإضافي

الاشتراك الإضافي الذي يتم بعد الاشتراك الأولي

الوحدات

حصة مالكي الوحدات في أي صندوق استثمار يتكون من وحدات بما في ذلك أجزاء الوحدة، وتعامل كل وحدة على أنها تمثل حصة مشاعة في أصول الصندوق.

أمين الحفظ

شخص مرخص له بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم للقيام بنشاطات حفظ الأوراق المالية.

السنة المالية

السنة المالية للصندوق.

المستثمر / مالك الوحدات

أي مستثمر في الصندوق ومالك للوحدات.

المستثمر المحتمل

أي شخص يرغب أو يتقدم بطلب الاشتراك في الصندوق ولا يمتلك أي وحدات في هذا الصندوق.

الاستثمارات

تشمل النقد وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، وحدات صناديق الاستثمار العقاري المدرة للدخل، وحدات صناديق الاستثمار التي تستهدف الشركات المدرجة في قطاع إدارة وتطوير العقارات، ووحدات صناديق أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة.

حساب الاستثمار

حساب صناديق الاستثمار الذي يحتفظ فيه المستثمرون بوحداتهم في صناديق الاستثمار لدى الأهلي المالية.

صافي قيمة الأصول

القيمة النقدية لإجمالي قيمة الأصول لصندوق الاستثمار ناقصاً منها الخصوم.

السجل

تعني سجل مالكي الوحدات والذي يحتفظ به مدير الصندوق، أو أي طرف يعينه مدير الصندوق لحفظ ذلك السجل.

تداول

شركة السوق المالية السعودية.

خارج بورصة التداول

سوق لا مركزي للأسهم غير المدرجة في أسواق الأوراق المالية أو السندات

(OTC)

تعليق التعامل

تعليق جميع طلبات الاشتراك والاسترداد وفقاً للحالات المذكورة في شروط وأحكام الصندوق و/أو مذكرة المعلومات.

المعايير الشرعية

المعايير التي تحددها الهيئة الشرعية للاستثمار في الأوراق المالية كما هو موضح في ملحق المعايير الشرعية.

الهيئة الشرعية

الهيئة الشرعية للبنك الأهلي التجاري.

ضريبة القيمة المضافة

ضريبة القيمة المضافة و/أو الضرائب المماثلة الأخرى المعمول بها وفقاً لنظام ضريبة القيمة المضافة.

صندوق أسواق النقد

صندوق استثمار يتمثل هدفه الوحيد في الاستثمار في الأوراق المالية قصيرة الأجل و صفقات أسواق النقد وفقاً للائحة صناديق الاستثمار.

صندوق قابض

صندوق استثمار يستثمر -بشكل أساسي- جميع أصوله في صناديق استثمار أخرى وفقاً للائحة صناديق الاستثمار.

صندوق استثمار عقاري مدر للدخل

صندوق استثمار عقاري يهدف إلى تحقيق الدخل دوري على حاملي وحداته.

صندوق الاستثمار العقاري المتداول REIT

صندوق استثمار عقاري مطروح طرْحاً عاماً تُتداول وحداته في السوق، ويتمثل هدفه الاستثمار الرئيسي في الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزع نسبة ٩٠% كحد أدنى من صافي أرباح الصندوق نقداً على مالكي الوحدات في هذا الصندوق خلال فترة عمله، وذلك بشكل سنوي بحد أدنى.

قرار صندوق عادي

يعني قراراً يتطلب موافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من ٥٠% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواءً أكان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

لائحة الأشخاص المرخص لهم

لائحة الأشخاص المرخص لهم الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.

نظام مكافحة غسل الأموال

نظام مكافحة غسل الأموال الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٩) و تاريخ ٢٥/٦/١٤٢٤هـ.

عضو مجلس إدارة مستقل

عضو مجلس إدارة صندوق لا يكون موظفاً أو عضواً بمجلس إدارة لدى مدير الصندوق أو تابع له أو أمين حفظ الصندوق وليس لديه عمل جوهري أو علاقة تعاقدية مع مدير الصندوق أو أي مدير صندوق من الباطن أو أمين حفظ ذلك الصندوق.

(١) صندوق الاستثمار

أ) اسم الصندوق

صندوق الأهلي قابض لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

ب) تاريخ إصدار الشروط والأحكام وآخر تحديث لها (إن وجد)

صدرت شروط وأحكام الصندوق ١٤٣٩/٠٢/١٢ هـ الموافق ٢٠١٧/١١/٠١ م.

ج) تاريخ موافقة الهيئة على تأسيس الصندوق وطرح وحداته

تمت موافقة الهيئة على تأسيس الصندوق وطرح وحداته بتاريخ ١٤٣٩/٠٢/١٢ هـ الموافق ٢٠١٧/١١/٠١ م.

د) مدة الصندوق وتاريخ استحقاقه

صندوق الأهلي قابض لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة هو صندوق قابض مفتوح غير محدد المدة ولا يوجد تاريخ استحقاق للصندوق.

هـ) عملة الصندوق

عملة الصندوق هي الريال السعودي والتي يتم تقويم أصول الصندوق بها، ولن يتم قبول أي اشتراك بعملة أخرى غير الريال السعودي.

(٢) سياسات الاستثمار وممارساته

أ) الأهداف الاستثمارية للصندوق

صندوق الأهلي قابض لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة هو صندوق استثماري قابض عام مفتوح يهدف إلى توزيع الدخل على مالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة المعروفة باسم (ريت) ويشمل ذلك الطروحات العامة الأولية لوحدة صناديق الاستثمار العقارية المتداولة. بالإضافة إلى ذلك يمكن للصندوق الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري المدرة للدخل المفتوحة أو المغلقة وصناديق الاستثمار التي تستثمر في الشركات العقارية المدرجة حسب قيود الاستثمار المذكورة في هذه الشروط والأحكام ومذكرة المعلومات.

المؤشر الإرشادي للصندوق

مؤشر الأهلي كابيتال المتوافق مع الشريعة للصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة السعودية

(NCB Capital Saudi REITs Shariah Index)

يتم تزويد خدمة بيانات المؤشر من ستاندرد آند بورز، ويمكن للمستثمرين متابعة أداء المؤشر بشكل ربع سنوي على الموقع الإلكتروني الخاص بشركة الأهلي المالية.

ب) أنواع الأوراق المالية التي سوف يستثمر الصندوق فيها بشكل أساسي

يستثمر الصندوق بشكل أساسي في وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة ويشمل ذلك الطروحات العامة الأولية لوحدة

صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، ووحدات صناديق الاستثمار العقاري المدرة للدخل المفتوحة أو المغلقة ووحدات صناديق استثمار تستثمر في شركات عقارية مدرجة. يمكن للصندوق استثمار جزء من أصوله والفائض النقدي في وحدات صناديق أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة.

(ج) سياسة تركيز استثمارات الصندوق

يحتفظ مدير الصندوق بالحق في توزيع وتركيز استثمارات الصندوق محليا و/أو خليجيا حسب ما يراه مناسباً، ولن يقوم الصندوق باستثمار أي من أصوله في مكة المكرمة أو المدينة المنورة أو في صناديق استثمارية تستثمر في مكة المكرمة أو المدينة المنورة. كما لن تتجاوز نسبة الاستثمارات في صناديق الاستثمار المرخصة من هيئات خليجية أكثر من ٣٥% صافي قيمة أصول الصندوق بحد أقصى.

يدار الصندوق بشكل نشط ويتراوح توزيع الأصول كنسبة مئوية من صافي قيمة أصول صندوق (في وقت الاستثمار) في كل فئة من فئات الأصول والأوراق المالية على النحو التالي:

فئة الأصول	الحد الأدنى	الحد الأقصى
النقد وما في حكمه	٠%	٥%
صناديق أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة	٠%	٥٠%
صناديق الاستثمار العقارية المتداولة والطروحات الأولية لوحدة صناديق الاستثمار العقارية المتداولة	٥٠%	١٠٠%
صناديق الاستثمار العقاري المدرة للدخل المفتوحة أو المغلقة	٠%	١٠%
صناديق استثمار تستثمر في شركات عقارية مدرجة	٠%	١٠%

(د) أسواق الأوراق المالية التي يحتمل أن يشتري ويبيع الصندوق فيها استثماراته

يستثمر الصندوق في صناديق استثمارية تستثمر في فئات الأصول التي تم ذكرها في الفقرة الفرعية (ج) من الفقرة الثانية من مذكرة المعلومات والتي تمت الموافقة على طرح وحداتها طرحاً عاماً من هيئة السوق المالية أو في صناديق تخضع لإشراف هيئة رقابية في دول الخليج العربي تطبق معايير ومتطلبات تنظيمية مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها هيئة السوق المالية.

(هـ) أنواع المعاملات والأساليب والأدوات التي يمكن لمدير الصندوق استخدامها بغرض اتخاذ قراراته الاستثمارية لصندوق الاستثمار

يختار مدير الصندوق الصناديق التي يستثمر بها بناء على معايير تشمل: الفحص الكمي، وجودة الأصول في حال الاستثمار في الصناديق العقارية المتداولة، وتقييم جودة الإدارة، ومستوى المخاطر، والعائد المتوقع، والتزام الاستثمارات بالمعايير الشرعية. قد يستثمر الصندوق في أوراق مالية أصدرها مدير الصندوق أو أي من تابعيه وفقاً لأهداف الصندوق.

(و) أنواع الأوراق المالية التي لا يمكن إدراجها ضمن استثمارات الصندوق

لن يقوم مدير الصندوق بالاستثمار في أوراق مالية عدا التي تم ذكرها في الفقرة (ج) من الفقرة (٢) في مذكرة معلومات الصندوق.

(ز) أي قيد آخر على نوع (أنواع) الأوراق المالية أو الأصول الأخرى التي يمكن للصندوق الاستثمار فيها

يلتزم مدير الصندوق بالقيود التي تنطبق على الصندوق الواردة في لائحة صناديق الاستثمار، كما يلتزم الصندوق بالقيود الواردة في المادة (٥٠) من لائحة صناديق الاستثمار "الصندوق القابض".

ح) الحد الذي يمكن فيه استثمار أصول الصندوق في وحدات صناديق استثمار يديرها المدير أو مدير صناديق آخرون

يحق لمدير الصندوق الاستثمار إجمالي أصول الصندوق في صناديق استثمار يديرها نفس المدير أو صناديق استثمار مطروحة طرحاً عاماً يديرها أشخاص مرخص لهم من هيئة السوق المالية أو من هيئة رقابية من دول مجلس التعاون الخليجي على أن تكون خاضعة لمتطلبات تنظيمية ماثلة على الأقل لتلك التي تفرضها الهيئة.

ط) صلاحيات صندوق الاستثمار في الاقتراض، وسياسة مدير الصندوق بشأن ممارسة صلاحيات الاقتراض، وبيان سياسته فيما يتعلق برهن أصول الصندوق

يحق للصندوق الحصول على تمويل (إسلامي) حتى ١٠٪ من صافي قيمة أصوله لأغراض الاستثمار، ويستثنى من هذه النسبة التمويل لغرض تغطية طلبات الاسترداد ولا يجوز لمدير الصندوق رهن أصول الصندوق.

ي) الحد الأعلى للتعامل مع أي طرف نظير

لا تنطبق هذه الفقرة على الصندوق.

ك) سياسة مدير الصندوق لإدارة مخاطر الصندوق

تكون قرارات الاستثمار التي يتخذها مدير الصندوق منسجمة مع ممارسات الاستثمار الجيدة والحكيمة التي تحقق الأهداف الاستثمارية للصندوق المحددة في شروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات وذلك فيما يتعلق، ويشمل ذلك بذل ما في وسعه للتأكد من الآتي:

- أن استثمارات الصندوق تقوم على توزيع المخاطر بشكل حذر وحكيم مع عدم الإخلال بأهداف الاستثمار وسياساته وشروط وأحكام الصندوق.
- توافر السيولة الكافية لدى الصندوق للوفاء بأي طلب استرداد متوقع بالنسبة إلى صندوق الاستثمار.
- الاحتفاظ بنسبة ٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق على شكل نقد لتلبية طلبات الاسترداد.
- الاحتفاظ بنسبة تزيد على ٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق على شكل نقد في الظروف الاستثنائية.
- يقدم قسم إدارة المخاطر لمجلس إدارة الصندوق تقارير دورية عن أداء الصندوق، مناقشاً فيه المخاطر التشغيلية ومخاطر الائتمان ومخاطر مخالفة قيود الاستثمار، وبناء عليه يتم تقدير هذه المخاطر واتخاذ الإجراءات اللازمة لتحقيق مصلحة مالكي الوحدات بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح المطبقة.

ل) المؤشر الاسترشادي، بالإضافة إلى معلومات عن الجهة المزودة للمؤشر والأسس والمنهجية المتبعة لحساب المؤشر

مؤشر الأهلي كابييتال المتوافق مع الشريعة للصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة السعودية

(NCB Capital Saudi REITs Shariah Index)

ويتم حساب المؤشر بناء على طريقة كامل الأسهم، و يتم استخدام المؤشر لأغراض مقارنة أداء الصندوق بأداء المؤشر.

م) عقود المشتقات

لن يستثمر الصندوق في عقود المشتقات.

ن) أي إعفاءات توافق عليها هيئة السوق المالية بشأن أي قيود أو حدود على الاستثمار

لا تنطبق هذه الفقرة على الصندوق.

٣ المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق

- أ) يعتبر الصندوق عالي المخاطر ولا تستطيع شركة الأهلي المالية التأكيد بأن زيادة ستحدث في قيمة الاستثمارات في الصندوق. إن قيمة الاستثمارات في الصندوق والدخل الناتج عنها يمكن أن تهبط أو تتعرض لتقلبات مرتفعة، وليس هناك من ضمان يمكن أن تقدمه شركة الأهلي المالية بشأن تحقيق أهداف الاستثمار التي وضعها الصندوق.
- ب) إن الأداء السابق لصندوق الاستثمار أو الأداء السابق للمؤشر لا يُعد مؤشراً على أداء الصندوق في المستقبل، وذلك لأن أداء الصندوق عرضة للتذبذبات بحسب أوضاع السوق المالية، لذا من الممكن أن تقل قيمة الوحدات أو أن يخسر مالكو الوحدات بعض أو جميع رأس المال الذي استثمروه. لعدم وجود ضمان بتكرر أداء الصندوق السابق أو أن أداء المؤشر ممثل لأداء الصندوق المتوقع.
- ج) الصندوق لا يضمن تكرار أدائه السابق نظراً لتذبذب أوضاع السوق المالية وتأثرها بعدة عوامل متغيرة. كما لا يعد أداء المؤشر ممثلاً لأداء الصندوق وذلك لعدم تطابق المجالين الاستثماريين تماماً.
- د) لا يعد الاستثمار في الصندوق إيداعاً لدى أي بنك محلي يسوق أو يبيع الأوراق المالية أو تابع لصندوق الاستثمار، لذا فإن مالكي الوحدات معرضين لخسارة جزء أو كامل رأس مالهم المستثمر في الصندوق.
- هـ) قد لا يتمكن المستثمرين من استعادة بعض أو كل مبالغ استثماراتهم ويجب على الأشخاص القيام بالاستثمار في الصندوق فقط إذا كانوا قادرين على تحمل الخسارة والتي قد تكون كبيرة أحياناً.
- و) فيما يلي قائمة للمخاطر الرئيسية المحتملة المرتبطة بالاستثمار في الصندوق، والمخاطر المعرض لها الصندوق وأي ظروف من المحتمل أن تؤثر في قيمة صافي أصول الصندوق وعائداته:
- مخاطر القطاع وتركيز الاستثمارات:** هي مخاطر التركيز على قطاع معين من السوق، حيث أن وحدات الصناديق العقارية بما فيها الصناديق العقارية المدرجة "ريت" "REITs" التي يستثمر فيها الصندوق قد تكون عرضة للتقلب السلبي نتيجة للتغير في صناعة العقار بصفة خاصة. ومن المعلوم أن حجم الصناديق العقارية المتداولة صغير نسبياً مقارنة بالقطاعات الأخرى. ولذا، فقد تتعرض استثمارات الصندوق إلى تذبذب أكبر في الأسعار أعلى من أي صندوق آخر يستثمر في السوق بشكل عام والذي قد يؤدي إلى انخفاض أسعار الوحدات وتأثر مالكي الوحدات سلباً.
- مخاطر الاستثمار في الصناديق العقارية المدرجة:** يستثمر الصندوق في وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، وقد يواجه الصندوق سوقاً غير نشطة وذات سيولة محدودة، كما قد تواجه أسعار وحدات تلك الصناديق تذبذباً في الأسعار نتيجة اتجاه حركة الأسواق بشكل عام والأسواق العقارية بشكل خاص. بالإضافة إلى ذلك، لا يوجد ضمان أن يقوم الصندوق العقاري المتداول بتوزيع الأرباح على المستثمرين بشكل سنوي لأن قرار التوزيع قد يخضع لأداء الصندوق العقاري المتداول وقدرته على سداد التزاماته. يخضع الاستثمار في وحدات الصناديق العقارية المتداولة لمخاطر ذو علاقة بملكية الأصول العقارية والتي قد تنخفض بسبب عوامل مثل قلة السيولة والكوارث الطبيعية ووضع المستأجرين المالي. بناء على ما ورد قد يسبب الاستثمار في هذه الصناديق انخفاض عوائد الصندوق وسعر الوحدة.
- مخاطر الاستثمار في الطروحات الأولية لوحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة:** هي مخاطر الاستثمار في صناديق تدرج وحداتها في السوق لأول مرة ولا يوجد لها أداء سابق كوحدات مدرجة في السوق وقد لا يملك مدراء تلك الصناديق الخبرة الكافية لإدارتها

والذي من شأنه أن يؤثر على أداء الصندوق سلباً وانخفاض عوائده.

مخاطر السوق: ينبغي معرفة أن الاستثمار في الأوراق المالية المدرجة والمتداولة يرتبط عادة بتقلبات سوقية عالية. وبالتالي فإن المخاطرة في تلك استثمارات تكون أعلى من مخاطر الاستثمار في أسواق النقد والمراجحات والأدوات الاستثمارية قصيرة الأجل الأخرى. كما أن الأوضاع القانونية والسياسية قد تؤثر على قيمة الأوراق المالية أو الاستثمار، وبالتالي فإن تلك التقلبات من شأنه أن تؤثر سلباً على مالكي الوحدات بانخفاض عوائدهم

مخاطر سوق العقارات التجارية: تنصف 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 التقلب في قيمة التوزيعات: لا يوجد ضمان لقيمة التوزيعات المستقبلية من جانب الصندوق أو ضمان لدفعها من عدمه وذلك لأسباب مختلفة مثل التعثر في توزيعات الصناديق العقارية المتداولة المستثمر بها أو ارتفاع مصاريف الصندوق أو مصاريف العقارات التشغيلية. وبالإضافة إلى ذلك، يخضع الإعلان عن أي توزيعات مستقبلية للأرباح وسدادها وقيمتها لتوصية مدير الصندوق وتعتمد على عوامل متغيرة مثل أداء الصندوق والوضع المالي للصندوق، والمتطلبات النقدية، وقدرة الصندوق على الالتزام بالمتطلبات القانونية المعمول بها والخاصة بدفع التوزيعات.

المخاطر المتعلقة بالمصدر والطرف النظير: وهي مخاطر التغيير في كفاءة أو الأوضاع المالية أو القدرة في إيفاء أي من الالتزامات للمصدر أو الطرف النظير، والتغيير في الأوضاع الاقتصادية أو السياسية المحددة التي تؤثر على نوع خاص من الأوراق المالية أو المصدر، وكذلك التغيير في الاقتصاد عامة. وتنطبق هذه المخاطر أيضاً على الصندوق في حال الاستثمار في صناديق أسواق النقد والتي تقوم بصفقات المراجعة مع أطراف أخرى، والتي في حال إحقاقها ستؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.

مخاطر العملة: يمكن للصندوق أن يتعرض للخسارة في حال خسارة الاستثمارات المقومة بغير الريال السعودي مقابل الريال السعودي، بالتالي فإن اختلافات سعر الصرف قد تؤثر سلباً على أداء الصندوق.

مخاطر أسعار الفائدة: هي المخاطر التي تتقلب فيها قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيير في أسعار الفائدة. ولذا فإن قيمة الأوراق المالية للصناديق العقارية وأسهم الشركات العقارية وعوائدها يمكن أن تتأثر بشكل سلبي بتقلبات أسعار الفائدة.

مخاطر السيولة: قد تكون السيولة الاستثمارية في بعض الفترات متدنية مما قد يزيد من صعوبة تسهيل استثمارات الصندوق. كما أن سيولة السوق المنخفضة قد تؤثر سلباً على الأسعار السوقية لاستثمارات الصندوق وقدرته على بيع بعض استثماراته لتلبية متطلباته من السيولة. وتتم محاولة الحد من هذه المخاطر باستخدام النقد المتوفر بالصندوق. وقد يتعرض الصندوق للخسائر نتيجة كثرة طلبات الاسترداد.

مخاطر اقتصادية وتشريعية وسياسية: هي مخاطر التغيير في الأوضاع الاقتصادية كالانكماش الاقتصادي ومعدلات التضخم وانخفاض أسعار النفط أو السياسية أو الأسواق التي يهدف الصندوق إلى الاستثمار بأسواقها والتي قد تؤثر على أداء الصندوق سلباً، كذلك فإن التغيرات في البيئة التنظيمية والتشريعات وأنظمة المحاسبة واللوائح المحلية، والحكومية التي قد يكون لها تأثير سلبي على أداء الصندوق وقيمة وحداته.

مخاطر ضريبة الدخل: ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر ضريبية متنوعة، بعضها ينطبق على الاستثمار في الصندوق نفسه والبعض الآخر ينطبق على ظروف معينة قد تكون ذات صلة بمستثمر معين. ويؤدي تكبد الصندوق لمثل هذه الضرائب إلى تخفيض المبالغ النقدية المتاحة لعمليات الصندوق فضلاً عن التوزيعات المحتملة للمالكي الوحدات. وسوف تؤدي الضرائب التي يتكبدها مالكو الوحدات بالضرورة إلى تخفيض العوائد المرتبطة بالاستثمار في الصندوق. ويجب على المستثمرين المحتملين التشاور مع مستشاريهم الضريبيين بشأن الضرائب المترتبة على الاستثمار في الوحدات وتملكها وبيعها.

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.

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 سعر الوحدة. **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 المبينة في هذه الشروط والأحكام. ومن الممكن أن تقل قيمة الوحدات أو أن يخسر مالكو الوحدات بعض أو جميع رأس المال الذي استثمروه. 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.

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

مخاطر تضارب المصالح: تنشأ هذه المخاطر في الحالات التي تؤثر على موضوعية واستقلالية قرار مدير الصندوق بسبب مصلحة شخصية قد تؤثر على قرارات مدير الصندوق في اتخاذ القرارات الاستثمارية مما قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق وسعر الوحدة.

مخاطر الكوارث الطبيعية: تتمثل في البراكين، والزلازل، والأعاصير والفيضانات وأي ظاهرة طبيعية لا يمكن السيطرة عليها وتسبب دماراً كبيراً للممتلكات والأصول، وقد تؤثر سلباً على مختلف القطاعات الاقتصادية والاستثمارية مما قد يؤدي إلى انخفاض أسعار وحدات الصندوق.

مخاطر الاستثمار في صناديق أخرى: من الممكن أن تتعرض الصناديق الأخرى التي قد يستهدف الصندوق الاستثمار بها إلى مخاطر مماثلة لتلك الواردة في هذه الفقرة "المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق" مما قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق وسعر الوحدة.

مخاطر عمليات الاسترداد الكبيرة: هي مخاطر قيام مالكي الوحدات بعمليات استرداد كبيرة ومتتابة أحياناً مما قد يتسبب في أن يضطر مدير الصندوق إلى تسهيل أصول الصندوق بأسعار قد لا تكون الأنسب، الأمر الذي يؤدي إلى انخفاض قيمة أصول الصندوق وسعر الوحدة.

المخاطر التقنية: يعتمد مدير الصندوق على استخدام التقنية في إدارة عمليات الصندوق وحفظ أصوله، إلا أن أنظمة المعلومات قد تتعرض لعمليات اختراق أو فيروسات أو تعطل جزئي أو كلي بالرغم من الاحتياطات الأمنية العالية المتوفرة الأمر الذي قد يحد من إمكانية مدير الصندوق في إدارة استثمارات الصندوق بشكل فعال ومن الممكن أن يؤثر حدوث ذلك سلباً على أداء الصندوق.

المخاطر المترتبة على حصول الصندوق على تمويل: إذا حصل الصندوق على تمويل لغرض الاستثمار أو لغرض تلبية طلبات الاسترداد فقد يتأخر الصندوق عن سداد التمويل لأسباب خارجة عن إرادته، مما قد يترتب على هذا التأخير رسوم إضافية أو يؤدي ذلك إلى بيع الصندوق لاستثماراته مما يؤثر على الصندوق وينعكس سلباً على أسعار الوحدات.

مخاطر الضريبة والزكاة: قد يؤدي الاستثمار في الصندوق إلى تحمل الزكاة أو ضرائب معينة تفرضها السلطات ذات الصلاحية كضريبة القيمة المضافة على سبيل المثال لا الحصر، بعضها قد ينطبق على الصندوق واستثماراته والبعض الآخر قد ينطبق على المستثمر. إذا تم فرض ضريبة على الصندوق فستنخفض أصول الصندوق وأسعار وحداته.

المخاطر المتعلقة باستثمارات الصناديق العقارية المتداولة المستثمر فيها:

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

مخاطر القطاع العقاري: تعتمد عوائد الاستثمار في القطاع العقاري سواء السكني أو التجاري أو غيره على التغيرات في مستويات العرض والطلب، والتي تتأثر بشكل كبير بالعوامل الاقتصادية والسياسية والأمنية، والعوامل الإقليمية والمحلية بما في ذلك زيادة في المنافسة التي تفرضها تلك القطاعات. لذا فقد تتأثر عوائد الصناديق التي تستثمر في القطاع مما يتسبب في انخفاض قيمة وسعر الوحدات.

توفر الاستثمارات المناسبة للصناديق المستثمر بها: لا يمكن تقديم ضمان بأن الصناديق المستثمر بها ستمكن من تحديد استثمارات أخرى تتماشى مع أهداف الاستثمار الخاصة بها، وقد يعتمد نجاح تلك الصناديق على تحديد فرص شراء عقارات مناسبة أو تطويرها، لذا فإن عدم وجود فرص أو عدم الحصول عليها قد يؤثر سلباً في أدائها.

مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام والمخاطر الائتمانية: تتعرض صناديق الاستثمار العقارية المتداولة لمخاطر ائتمانية تتعلق بالأطراف الأخرى التي تتعامل معهم، لذا قد تتعرض الصناديق، 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 انخفاض دخل تلك الصناديق وبالتالي التأثير السلبي على عوائد مالكي الوحدات.

التقلبات في قيمة العقارات: تشهد قيمة العقارات تقلبات وتغيرات، وقد يؤدي التغير في مؤشرات الاقتصاد السعودي إلى انخفاض القيمة السوقية لاستثمارات الصناديق، مما قد يقود بدوره إلى تقلص العوائد والحيلولة دون نجاح جزء أو كل الصناديق في تنفيذ استراتيجية الاستثمار ويدفع ذلك مدراء الصناديق إلى تغيير استراتيجية الاستثمار، أو إلى التخلص من الاستثمارات 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 عامل واحد أو أكثر من هذه العوامل تأثيراً سلبياً في نتائج عمليات الصندوق أو وضعه المالي أو أسعار وحداته أو جميعها.

مخاطر الاعتماد على إيرادات الإيجارات: قد تستحوذ الصناديق المستثمر بها 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 يجيز 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 تلك الصناديق النقدية وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات أرباح لمالكي الوحدات قد تتأثر سلباً.

مخاطر سيولة الأصول الأساسية: تمثل العقارات فئة أصول صعبة التسييل وتشهد سيولتها عموماً تقلباً يرتبط بمستوى الطلب والإقبال على هذه الاستثمارات. وإذا كان على بعض أو جميع الصناديق تصفية استثماراتها العقارية في وقت غير مناسب، فإن حصيلة التصفية قد تكون أقل بكثير من القيمة الدفترية الإجمالية لممتلكاته أو القيمة السوقية لوحدات الصندوق. ومن هنا، فإن أي تأخير أو صعوبة قد تواجهها تلك الصناديق في التصرف في عقاراتها سيؤثر بشكل كبير في قيمة وسعر تداول الوحدات وعوائدها، إن وجدت، التي يحصل

عليها المستثمرون.

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

مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية: قد لا يتمكن بعض أو جميع المستأجرين من الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية تجاه الصناديق العقارية المتداولة، بالتالي يؤثر ذلك على دخل تلك الصناديق وتوزيعات مالكي الوحدات. إضافة إلى ذلك، ففي حال لجوء مستأجر ما إلى الحماية المتوفرة بموجب أنظمة الإفلاس أو الإعسار أو أية أنظمة مماثلة، فيجوز له إنهاء عقد الإيجار الخاص وينتج عن ذلك نقصان في التدفق النقدي للصناديق.

مخاطر احتمالية عدم القدرة على تجديد عقد الإيجار عند انتهاء العقد: تستمد صناديق الاستثمار العقارية المتداولة معظم دخلها من مبالغ الإيجار التي يسدها مستأجرو العقارات. وبناءً عليه، فإن سعر الوحدة والوضع المالي لتلك الصناديق ونتائج العمليات والتدفق النقدي وكذلك أدائها وقدرتها على تنفيذ التوزيعات لمالكي الوحدات قد تتأثر جميعها سلباً في حال عدم تمكن الصندوق أو المشغل من إعادة تأجير العقارات بشكل فوري أو تحديد 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.

مخاطر تعليق التداول وإلغاء الإدراج: قد يتوقف تداول وحدات أحد أو جميع الصناديق في السوق بموجب اللوائح والتعليمات ذات الصلة، وهو الأمر الذي قد يترتب عليه آثار سلبية على ذلك 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 لوحدة 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.

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 حصيلته تصفية الصندوق قد تكون أقل بكثير من القيمة الدفترية الإجمالية لممتلكاته أو القيمة السوقية لوحدة 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: إن مخاطر الاستثمار في بناء وتسويق مشروع عقاري جديد تشمل، دون حصر، ما يلي: (١) التأخير في الانتهاء من

الأعمال في الوقت المناسب، و(٢) تجاوز التكاليف المحددة المتوقعة مسبقاً، و(٣) عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المتوقعة، و(٤) 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 تقويم العقارات: بالإضافة إلى تقويم أصول صناديق الاستثمار العقارية المتداولة الذي يجريه اثنان من الممثلين المستقلين، قد يستخدم مدراء الصناديق عمليات تقويم داخلية من وقت لآخر 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 المقدرة لهذه الأصول أو أقل منها. وفي فترات التقلبات الاقتصادية التي يزيد فيها عدم اليقين بالنسبة إلى تقديرات القيمة، وتقل العمليات المماثلة التي يمكن في مقابلها قياس القيمة، فإن الفارق يزيد ما بين القيمة المقدرة 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.

٤ معلومات عامة

أ) الفئة المستهدفة للاستثمار بهذا الصندوق

يستهدف الصندوق المستثمرين الراغبين في الاستثمار في القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية ودول الخليج العربي الذين يرغبون في الحصول على عوائد على استثماراتهم. من السعوديين، والخليجيين وغير السعوديين المقيمين في المملكة.

ب) سياسة توزيع الأرباح، بما في ذلك تفاصيل عن التوزيعات التي لا يُطالب بها والمعلومات حول طريقة الدفع

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 وذلك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق. 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 الصناديق المستثمر بها.

يتم توزيع الأرباح على كل مالك وحدات بإيداعها في حسابه الجاري النشط لدى البنك الأهلي التجاري أو حسابه الاستثماري لدى مدير الصندوق، ويمكن إيداع الأرباح في حساب آخر بعد موافقة مدير الصندوق.

ج) الأداء السابق للصندوق

تم إنشاء الصندوق حديثاً، لذلك لا يوجد أداء سابق حالياً، وسيقوم مدير الصندوق بنشر أداء الصندوق في نهاية السنة المالية الأولى للصندوق.

د) حقوق مالكي الوحدات

- الحصول على نسخة محدثة من شروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات باللغة العربية بدون مقابل؛
- الحصول على التقارير والبيانات الخاصة بالصندوق حسب ما ورد في الفقرة الحادية عشر من شروط وأحكام الصندوق ووفقا للمادة الحادية والسبعين (٧١) من لائحة صناديق الاستثمار "تقدم التقارير إلى مالكي الوحدات"؛
- إشعار مالكي الوحدات بأي تغييرات مهمة أو واجبة الإشعار في شروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات وإرسال ملخص بهذا التغيير قبل سريانه وفقا لنوعه وحسب المدة المحددة في لائحة صناديق الاستثمار؛
- الحصول على موافقة مالكي الوحدات من خلال قرار صندوق عادي على أي تغيير أساسي في شروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات؛
- إدارة أصول الصندوق بما يحقق أقصى مصلحة لهم وفقا لشروط الصندوق وأحكامه ولائحة صناديق الاستثمار؛
- وضع إجراءات اتخاذ القرارات الواجب اتباعها لتنفيذ الجوانب الإدارية للصندوق؛
- إدارة أعمال الصندوق واستثمارات المشاركين فيه بأقصى درجات السرية في جميع الأوقات، وذلك لا يحد من حق السلطة التنظيمية للصندوق (هيئة السوق المالية) في الاطلاع على سجلات الصندوق لأغراض الإشراف النظامي. كما لن تتم مشاركة معلومات مالكي الوحدات إلا في الحالات الضرورية اللازمة لفتح حساب المستثمر وتنفيذ عملياته والالتزام بالأنظمة المطبقة مع الجهات الرقابية المختصة أو إذا كان في مشاركة المعلومات ما يحقق مصلحة لمالكي الوحدات؛
- الحصول على نسخة محدثة من شروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات سنويا تظهر الرسوم والأنعاب الفعلية ومعلومات أداء الصندوق عند طلبها؛
- إشعار مالكي الوحدات كتابيا في حال رغبة مدير الصندوق في إنهاء الصندوق قبل مدة لا تقل عن (٢١) يوما من التاريخ المزمع إنهاء الصندوق فيه دون الإخلال بشروط وأحكام الصندوق؛
- دفع عوائد الاسترداد خلال الفترة الزمنية المنصوص عليها في شروط وأحكام الصندوق وفي لائحة صناديق الاستثمار؛
- يحق لمالكي الوحدات استرداد وحداتهم قبل سريان أي تغيير مهم دون فرض أي رسوم استرداد؛
- أي حقوق أخرى لمالكي الوحدات تقرها الأنظمة واللوائح التنفيذية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية والتعليمات السارية بالمملكة العربية السعودية ذات العلاقة.

هـ) مسؤوليات مالكي الوحدات

يقر ويوافق مالكو الوحدات بشكل واضح على الآتي:

- لا يقدم مدير الصندوق أي تعهد أو ضمان لأداء أو ربحية لأي 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؛
- فيما عدا خسارة مالك الوحدات لاستثماره في الصندوق أو جزء منه، لا يكون مالك الوحدات مسؤولا عن ديون والتزامات الصندوق؛
- في حال عدم قيام مالكي الوحدات بتزويد مدير الصندوق بالعنوان البريدي و/أو الإلكتروني وبيانات الاتصال الأخرى الصحيحة، بما فيها الإشعارات و كشوفات الحساب المتعلقة باستثماراتهم فبموجب هذا يوافق مالكو الوحدة على تجنيب مدير الصندوق وإعفائه من أي مسؤولية ويتنازل عن جميع حقوقه وأي مطالبات من مدير الصندوق ناشئة بشكل مباشر أو غير مباشر عن عدم تزويد مالك الوحدات بكشف الحساب والإشعارات أو أية معلومات أخرى تتعلق بالاستثمارات أو تلك التي تنشأ عن عدم قدرة مالكي الوحدات على الرد أو التأكد من صحة المعلومات أو تصحيح أية أخطاء مزعومة في كشف الحساب أو الإشعارات أو أية

معلومات أخرى؛

- 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.

و) الحالات التي تستوجب إنهاء صندوق الاستثمار والإجراءات الخاصة بالإنهاء، وذلك بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار

الحالات التي تستوجب إنهاء صندوق الاستثمار:

- رغبة مدير الصندوق في إنهاء الصندوق وعدم استمراره؛
- انخفاض صافي قيمة أصول الصندوق عن الحد الأدنى المحدد في اللوائح والتعليمات والتعاميم الصادرة من هيئة السوق المالية.
- الإجراءات الخاصة بإنهاء الصندوق بموجب أحكام المادة (٣٧) لائحة صناديق الاستثمار:
- إذا رغب مدير الصندوق في إنهاء الصندوق العام، فيجب عليه إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً برغبته في ذلك قبل مدة لا تقل عن (٢١) يوماً من التاريخ المزمع إنهاء الصندوق فيه بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق، دون الإخلال بشروط وأحكام الصندوق؛
- يحق لمدير الصندوق إنهاء الصندوق في حال انخفاض أصول الصندوق بشكل كبير وعدم وجود الجدوى الاقتصادية لتشغيل الصندوق أو في أي حالة يرى مدير الصندوق أنها تمثل سبباً وجيهاً لإنهاء الصندوق مثل: التغير في الأنظمة واللوائح التي يخضع لها الصندوق، تركيز استثمارات الصندوق في عدد قليل من المستثمرين، عدم وجود استثمارات ملائمة للصندوق، تأسيس صناديق بديلة يديرها مدير الصندوق تشدد نفس الأهداف؛
- سيقوم مدير الصندوق بسداد الالتزامات المستحقة على الصندوق من أصول الصندوق وتوزيع المبالغ المتبقية (إن وجدت) على مالكي الوحدات المسجلين في تاريخ التصفية على أساس تناسبي على مالكي الوحدات بنسبة ما يملكه كل منهم من وحدات؛
- يعلن مدير الصندوق في موقع الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق عن انتهاء مدة الصندوق العام وتصفيته.

ز) يقر مدير الصندوق بوجود آلية داخلية لتقويم المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق.

هـ) مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب

أ) الإفصاح عن جميع أنواع المدفوعات من أصول صندوق الاستثمار

أتعاب الإدارة: يتقاضى مدير الصندوق من الصندوق رسوم إدارة سنوية تبلغ ٠,٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق تحسب وتخصم في كل يوم تقويم. في حال استثمار في أي صندوق آخر من الصناديق المدارة من شركة الأهلي المالية في هذا الصندوق، سيتم إعادة دفع رسوم الإدارة لتجنب ازدواج تقاضي الرسوم، كما تخضع أتعاب الإدارة لضريبة القيمة المضافة، ويتم تحميلها على الصندوق بشكل منفصل وفقاً للنسب المنصوص عليها في قانون ضريبة القيمة المضافة.

رسوم الحفظ: يتقاضى أمين الحفظ أتعاباً تبلغ ٠,٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق تحت الحفظ ويحد أدنى ١٨٠ ألف ريال سنوياً وتخصم بشكل شهري.

مصاريف ورسوم التعامل (الوساطة): تدفع مصاريف الوساطة أو أية رسوم تداول أخرى من قبل الصندوق مباشرة بمستويات تحددها الأنظمة أو وسيط التعامل في الأسواق التي يقوم الصندوق بالشراء أو البيع فيها. وتتفاوت تلك المبالغ استناداً على معدل تداول أصول الصندوق وحجم العمليات.

مصاريف التمويل المتوافق مع الشريعة: يتم تحميلها على الصندوق حال وجودها حسب أسعار السوق السائدة وتحسب في كل يوم تقوم وتدفع حسب متطلبات البنك الممول.

الرسوم والمصاريف الأخرى: يتم تحميل الصندوق مصروفات أخرى كأتعاب مراجع الحسابات، وأتعاب الرقابة والاستشارات الشرعية ومعالجة البيانات والعمليات الخاصة، وأية مصروفات أخرى مسموح بها نظامياً ولن تزيد هذه المصاريف مجتمعة عن ١٪ سنوياً من متوسط صافي قيمة أصول الصندوق، وهي على النحو التالي:

أتعاب مراجع حسابات الصندوق: ٣٠ ألف ريال سنوياً.

مكافآت مجلس إدارة الصندوق المستقلين: يتقاضى عضو مجلس إدارة الصندوق المستقل ١٤٠ ألف ريال سنوياً مقسمة على عدد الصناديق التي يشرف عليها. وحالياً، يشرف كل عضو على ١٥ صندوق عام غير هذا الصندوق، وعليه، فإن مكافأة العضو المستقل على هذا الصندوق تبلغ ٨،٧٥٠ ريال سنوياً، بواقع ٤،٣٧٥ ريال للاجتماع في حال عُقد اجتماعين خلال السنة.

أتعاب خدمات الرقابة والاستشارات الشرعية: ٢٧ ألف ريال سنوياً.

رسوم هيئة السوق المالية: ٧،٥٠٠ ريال سنوياً.

رسوم نشر معلومات الصندوق على موقع تداول: ٥ آلاف ريال سنوياً.

مصاريف معالجة البيانات والعمليات الخاصة بالصندوق: تشمل مصاريف الشؤون الإدارية الخاصة بالصندوق والبرامج المستخدمة في معالجة البيانات. ويتم تحميلها على الصندوق بشكل يومي على أساس حجم صافي قيمة الأصول تحت الإدارة لجميع الصناديق. ويقوم مدير الصندوق بمراجعة تلك المصاريف بشكل ربع سنوي، ويتم تعديل أية فروقات وعكسها في تقدير مصروفات الربع التالي. يقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن جميع الرسوم والمصاريف الفعلية المتعلقة بالصندوق بشكل ربع سنوي.

ب) الجدول التالي يوضح جميع الرسوم والمصاريف الخاصة بالصندوق، مع كيفية حساب مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب، ووقت دفعها من قبل الصندوق

رسوم ومصاريف الصندوق بآلاف الريال

#	نوع الرسم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسم
١	رسوم الإدارة	٠,٥٪	-	تحسب بشكل يومي من صافي أصول الصندوق تحت الحفظ بعد خصم المصاريف الثابتة ورسوم الحفظ	تخصم بشكل شهري
٢	رسوم الحفظ	٠,٠٥٪	١٨٠ بحد أدنى	تحسب بشكل يومي من أصول الصندوق	تخصم بشكل شهري
٣	أتعاب مراجع الحسابات	-	٣٠	تحسب بشكل يومي من أصول الصندوق	تخصم بشكل شهري

مكافآت أعضاء			
٤	مجلس إدارة الصندوق المستقلين	-	٨,٧٥
تخصم بشكل يومي من أصول الصندوق			
تخصم بشكل شهري			
مصاريف معالجة			
٥	أتعاب الرقابة والاستشارات الشرعية	-	٢٧
تخصم بشكل يومي من أصول الصندوق			
تخصم بشكل شهري			
رسوم هيئة السوق المالية			
٦	رسوم نشر المعلومات على موقع تداول	-	٧,٥
تخصم بشكل يومي من أصول الصندوق			
تخصم بشكل شهري			
٧	مصاريف معالجة البيانات والعمليات الخاصة بالصندوق	-	٥
تم توضيح تفاصيل الاحتساب أدناه في الفقرة الفرعية (هـ) من الفقرة (٥)			
تخصم بشكل يومي من أصول الصندوق			
تخصم بشكل شهري			
مصاريف التمويل			
٩	المتوافق مع الشريعة	بحسب أسعار التمويل السائدة	تخصم بشكل يومي
تخصم حسب يومي			

إن جميع الرسوم المذكورة والعمولات والمصروفات المستحقة للأهلي المالية أو الأطراف الأخرى لا تشمل ضريبة القيمة المضافة، وسيتم تحميل الضريبة بشكل منفصل وفقاً للنسب المنصوص عليها في قانون ضريبة القيمة المضافة. ويلتزم المستثمر بتعويض مدير الصندوق عن كامل مبلغ ضريبة القيمة المضافة وأي مسؤولية أو تكلفة أو مبلغ (بما في ذلك العقوبات والفائدة والنفقات) والتي تنشأ نتيجة لعدم قيام العميل بدفع ضريبة القيمة المضافة.

يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أو مصاريف أخرى غير ما تم ذكره أعلاه وأن مدير الصندوق سيتحمل مسؤولية أي رسم آخر لم يتم الإفصاح للمالكين بالوحدات.

(ج) تفاصيل مقابل الصفقات التي يجوز فرضها فيما يتعلق برسوم الاشتراك والاسترداد ونقل الملكية التي يدفعها مالكو الوحدات، وطريقة احتساب ذلك المقابل

لا يوجد مقابل للصفقات يفرضها مدير الصندوق على الاشتراك والاسترداد.

(د) بيان أي عمولة خاصة يبرمها مدير الصندوق

يحق لمدير الصندوق أن يبرم ترتيبات عمولة خاصة تكون محصورة في سلع وخدمات قد يحصل عليها مدير الصندوق على أن تكون متعلقة بتنفيذ صفقات نيابة عن صندوق الاستثمار أو بتقديم أبحاث لمصلحة الصندوق وفقاً للائحة الأشخاص المرخص لهم.

هـ) مثال افتراضي يوضح جميع الرسوم والمصاريف ومقابل الصفقات التي دُفعت من أصول الصندوق أو من قبل مالك الوحدات على أساس عملة الصندوق

الجدول التالي يوضح استثماراً افتراضياً لمالك الوحدات بافتراض أن قيمة أصول الصندوق ١٠ مليون ريال لم تتغير من بداية السنة، ومبلغ اشتراك المستثمر ١٠ مليون ريال ولم يتغير خلال السنة، وبافتراض أن العائد السنوي على الاستثمار تم تحقيقه بنهاية العام ٤٪:

الوصف	المبلغ التقديري/الافتراضي
حجم الصندوق الافتراضي	١٠ مليون ريال
مبلغ اشتراك المستثمر	١٠ مليون ريال
المصاريف الأخرى بآلاف الريال (بحد أقصى ١٪ من متوسط صافي قيمة أصول الصندوق):	
مراجعات الحسابات	٣٠
مكافآت مجلس إدارة الصندوق المستقلين	٨,٧٥
رقابة واستشارات شرعية	٢٧
رسوم هيئة السوق المالية	٧,٥
رسوم تداول	٥
مصاريف معالجة البيانات والعمليات الخاصة بالصندوق*	٠,٨٨
رسوم الحفظ	١٨٠,٠٠٠
صافي أصول الصندوق قبل احتساب رسوم الإدارة	٩٠,٧٤٠,٨٦٨ ريال
رسوم الإدارة السنوية ٠,٥٪ من صافي قيمة الأصول	٤٨٠,٧٠٤ ريال
صافي استثمار لعميل قبل احتساب العائد	٩٠,٦٩٢,١٦٤ ريال
صافي استثمار العميل الافتراضي بعد احتساب العائد الافتراضي ٤٪	١٠,٠٧٩,٨٥٠ ريال
نسبة العائد لكل وحدة (باعتبار أن سعر الوحدة هو ريال واحد)	٠,٨٠٪

*كيفية احتساب مصاريف معالجة البيانات والعمليات الخاصة بالصندوق، بافتراض أن مدير الصندوق يدير صناديق يبلغ إجمالي قيمة أصولها ٣٤ مليار ريال سعودي، وميزانية مصاريفها ٣ مليون ريال:

الوصف	صندوق الأهلي القابض لصناديق الاستثمار العقارية
-------	--

إجمالي قيمة الأصول بالريال	١٠ مليون ريال
نسبة أصول الصندوق من إجمالي قيمة أصول الصناديق العامة تحت إدارة مدير الصندوق	٠,٠٢٩ %
المصاريف السنوية (نسبة أصول الصندوق × إجمالي مصاريف معالجة البيانات وعمليات الصندوق)	٨٨٢ ريال
المصاريف الربع السنوية (المصاريف السنوية / ٤)	٢٢٠ ريال
المصاريف اليومية (المصاريف الربع سنوية ÷ عدد الأيام في ربع السنة)	٣,٢٠ ريال

٦) التقويم والتسعير

أ) طريقة تقويم كل أصل يملكه صندوق الاستثمار

يتم احتساب إجمالي قيمة أصول الصندوق بناء على أسعار إغلاق وحدات الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة التي يملكها الصندوق في يوم التقويم، وفي حال الاستثمار في صناديق استثمارية غير متداولة فسيتم تقويمها بناء على آخر سعر وحدة معلن من قبل الصندوق المستثمر به. وسيتم تقويم وحدات الصناديق التي تمت المشاركة بـها في الطروحات الأولية في الفترة ما بين الاكتتاب وتداول الورقة المالية بناء على سعر الاكتتاب.

ب) عدد نقاط التقويم وتكرارها

يتم تقويم أصول الصندوق خمسة أيام في الأسبوع وذلك في كل يوم عمل في المملكة العربية السعودية.

ج) الإجراءات التي ستتخذ في حالة التقويم أو التسعير الخاطئ

- في حال التقويم أو التسعير الخاطئ لأي أصل من أصول الصندوق أو الاحتساب الخاطئ لسعر الوحدة سيقوم مدير الصندوق بالتالي
- توثيق أي تقويم أو تسعير خاطئ لأصل من أصول الصندوق أو حساب سعر وحدة بشكل خاطئ؛
- تعويض جميع مالكي الوحدات المتضررين بما في ذلك مالكو الوحدات السابقون عن جميع أخطاء التقويم أو التسعير دون تأخير؛
- إبلاغ هيئة السوق المالية فوراً عن أي خطأ في التقويم أو التسعير بما يشكل نسبة ٠,٥% أو أكثر من سعر الوحدة والإفصاح عن ذلك فوراً في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني لتداول وفي تقارير الصندوق التي يعدها مدير الصندوق وفقاً للمادة (٧١) من لائحة صناديق الاستثمار؛
- يقوم مدير الصندوق بتقديم ملخصاً لجميع أخطاء التقويم والتسعير (إن وجدت) لهيئة السوق المالية والمطلوبة وفقاً للمادة (٧٢) من لائحة صناديق الاستثمار.

د) طريقة احتساب سعر الوحدة لأغراض تنفيذ طلبات الاشتراك والاسترداد

يحسب سعر الوحدة عن الاشتراك والاسترداد في يوم التعامل بناء على صافي قيمة أصول كل وحدة من وحدات الصندوق عند نقطة التقويم في يوم التعامل ذي العلاقة.

يتم احتساب سعر الوحدة على النحو التالي:

(إجمالي قيمة أصول الصندوق - الرسوم والمصاريف والخصوم - رسوم الإدارة) / عدد الوحدات القائمة في يوم التقويم

هـ) مكان ووقت نشر سعر الوحدة وتكرارها

يعلن مدير الصندوق عن سعر الوحدة في يوم العمل في المملكة التالي ليوم التقويم من خلال الموقع الإلكتروني الخاص بمدير الصندوق www.alahlicapital.com وموقع تداول www.tadawul.com.sa.

٧) التعامل

أ) تاريخ بدء الطرح الأولي وسعر الوحدة

تبدأ فترة الطرح الأولي من تاريخ ٠٢ ربيع الثاني ١٤٣٩هـ، الموافق ٢٠ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٠٧ ربيع الثاني ١٤٣٩هـ، الموافق ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م، ويكون سعر الوحدة عن بداية الطرح ريال سعودي واحد.

ب) التاريخ المحدد والمواعيد النهائية لتقديم طلبات الاشتراك والاسترداد

تقديم طلبات الاشتراك: يجوز تقديم طلبات الاشتراك في أي يوم عمل. كل الاشتراكات يجب أن تدفع قبل أو عند الساعة ١٢ ظهراً بحد أقصى في يوم العمل في المملكة الذي يسبق يوم التعامل (الثلاثاء من كل أسبوع على أن يكون يوم عمل بالمملكة) لكي تبدأ المشاركة في الصندوق في يوم التعامل. أما الطلبات التي يتم تقديمها في يوم العمل الذي يسبق يوم التعامل بعد الساعة ١٢ ظهراً أو إذا صادف يوم التعامل المستهدف عطلة رسمية للبنوك أو للأشخاص المرخص لهم في المملكة العربية السعودية، فسوف يتم تنفيذ طلبات الاشتراك في يوم التعامل التالي.

تقديم طلبات الاسترداد: يجوز تقديم طلب الاسترداد في أي يوم عمل في المملكة بشرط تسلم إشعار خطي بالاسترداد أو توقيع النموذج الخاص بالاسترداد عن طريق الفروع أو القنوات البديلة قبل أو عند الساعة ١٢:٠٠ ظهراً في يوم العمل بالمملكة الذي يسبق يوم التعامل المستهدف (الثلاثاء من كل أسبوع على أن يكون يوم عمل بالمملكة)، أما الطلبات التي يتم تقديمها بعد الساعة ١٢:٠٠ ظهراً في يوم العمل بالمملكة الذي يسبق يوم التعامل أو إذا كان يوم التعامل عطلة رسمية للبنوك أو للأشخاص المرخص لهم في المملكة العربية السعودية، فسوف يتم تنفيذ طلبات الاسترداد في يوم التعامل التالي.

ج) إجراءات الاشتراك والاسترداد والتحويل، بما في ذلك الحد الأدنى للاشتراك والاسترداد والحد الأدنى للملكية ومكان تقديم

الطلبات والمدة بين طلب الاسترداد ودفع متحصلات الاسترداد

إجراءات الاشتراك: عند الاشتراك في الصندوق يوقع العميل على نموذج الاشتراك والشروط والأحكام ومذكرة المعلومات عن طريق الفروع، كما يمكنه إجراء ذلك من خلال القنوات البديلة (وهي عن طريق الموقع الإلكتروني أو الهاتف المعتمدين من مدير الصندوق)، ويتم خصم مبلغ الاشتراك من حساب العميل. ويجب على المستثمر الفرد إبراز إثبات شخصية سارية المفعول الصلاحية مثل بطاقة الهوية الوطنية (للسعوديين) أو الإقامة (للمقيمين)، ويجب أن يقدم المستثمر ذو الشخصية الاعتبارية (الشركات والمؤسسات) خطاباً مختوماً من الشركة بالإضافة إلى نسخة من السجل التجاري ساري المفعول للشركة بالإضافة إلى أي مستندات أخرى حسب نوع الشركة أو المؤسسة.

إجراءات الاسترداد: يمكن أن يقدم مالك الوحدات طلباً لاسترداد قيمة الوحدات كلياً أو جزئياً في أي وقت وذلك بتسليم إشعار خطي أو بتعبئة وتسليم نموذج الاسترداد الذي يمكن الحصول عليه من الفروع أو من خلال القنوات البديلة. ويجب أن يقوم المستثمر بإبراز بطاقة الهوية الوطنية أو الإقامة سارية المفعول وذلك في حال رغبته بالاسترداد عن طريق الفروع. كما على مالك الوحدات تحديد ما

إذا كان يرغب في استرداد قيمة وحداته كلياً أو جزئياً. وفي حال تقديم مالك الوحدات طلب استرداد جزئي من الصندوق، ثم حدث انخفاض لقيمة كامل وحداته إلى أقل من مبلغ الاسترداد الجزئي المطلوب فإن حق مدير الصندوق رفض عملية الاسترداد المطلوب تنفيذها في يوم التقويم المستهدف، بدون أي مسؤولية على مدير الصندوق، وبالتالي على المستثمر تقديم طلب استرداد جديد ليتم تنفيذه في يوم التقويم اللاحق.

إجراءات التحويل بين صندوقين: يمكن إجراء تحويل بين بعض الصناديق المدارة من شركة الأهلي المالية على أن تكون مطروحة طرحاً عاماً وغير محددة المدة. تعتبر عملية التحويل بين صندوقين من الصناديق المدارة من شركة الأهلي المالية بمثابة عملية واحدة تتركب من جزأين منفصلين: استرداد واشتراك. وعلى هذا الأساس، يتم تنفيذ عملية الاسترداد طبقاً لبند "تقديم طلبات الاسترداد" أعلاه، ثم تتم عملية الاشتراك طبقاً لبند "تقديم طلبات الاشتراك" الخاص بالصندوق الآخر. وعند طلب التحويل، يجب على المستثمر تعبئة نموذج التحويل وتقديمه إلى ممثل خدمات العملاء بالفرع مصحوباً بهويته الشخصية غير منتهية الصلاحية أو من خلال القنوات البديلة.

الحد الأدنى للملكية:

الحد الأدنى للملكية وحدات الصندوق: ٥ آلاف ريال سعودي

الحد الأدنى للاشتراك: ١٠ آلاف ريال سعودي

الحد الأدنى للاشتراك الإضافي: ٥ آلاف ريال سعودي

الحد الأدنى للاسترداد: ٥ آلاف ريال سعودي

المدة بين طلب الاسترداد ودفع متحصلات الاسترداد:

تدفع عوائد الاسترداد لمالك الوحدات بحد أقصى قبل موعد إقفال العمل في اليوم الخامس التالي لنقطة التقويم التي حدد عندها سعر الاسترداد كحد أقصى.

(د) سجل مالكي الوحدات

يعد مدير الصندوق مسؤولاً عن إعداد سجل محدث لمالكي الوحدات، وفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار، وحفظه في المملكة ويتم التعامل مع هذا السجل بمنتهى السرية. يمثل سجل مالكي الوحدات دليلاً قاطعاً على ملكية الوحدات المثبتة فيه.

(هـ) إن أموال الاشتراك المتسلمة سوف تُستثمر في صندوق أسواق نقد متوافق مع الشريعة أو في الودائع البنكية وصفقات سوق النقد المتوافقة مع الشريعة، والمبرمة مع طرف خاضع لتنظيم مؤسسة النقد أو لهيئة رقابية مماثلة للمؤسسة خارج المملكة، إلى حين الوصول إلى الحد الأدنى من المبلغ المطلوب.

(و) لا يوجد حد أدنى للمبلغ الذي ينوي مدير الصندوق جمعه، ويخضع الحد الأدنى لبدء الصندوق إلى لائحة صناديق الاستثمار وتعليمات الهيئة.

(ح) الإجراءات التصحيحية اللازمة لضمان استيفاء متطلب ١٠ ملايين ريال سعودي أو ما يعادلها كحد أدنى لصافي قيمة أصول الصندوق

يتبع مدير الصندوق المتطلبات الواردة في لائحة صناديق الاستثمار والتعاميم الصادرة من الهيئة فيما يتعلق بالحد الأدنى المطلوب استيفاءه من صافي قيمة أصول الصندوق، وفي حال قل صافي قيمة أصول الصندوق عن عشرة (١٠) ملايين ريال سعودي سيقوم مدير الصندوق باتخاذ الإجراءات التالية :

- إبلاغ مجلس إدارة الصندوق بهذا الحدث،
 - متابعة أداء الصندوق ومستوى أصوله بشكل متواصل لمدة ستة أشهر،
 - في حال انقضت فترة الستة أشهر دون التصحيح، سيقوم مدير الصندوق بإنهاء الصندوق وفقاً لإجراءات الإنهاء المذكورة في الفقرة الفرعية (و) من الفقرة الرابعة من مذكرة المعلومات،
- علماً بأنه حسب تعميم الهيئة الصادر في ١٤٣٨/٠٥/٠٤ هـ الموافق ٢٠١٧/٠٢/٠١ م، تم إعفاء مدراء الصناديق من هذا المتطلب حتى تاريخ ٢٠١٨/١٢/٣١ م.

(ط) الحالات التي يؤجل معها التعامل في الوحدات أو يعلق، والإجراءات المتبعة في تلك الحالات.

تأجيل عمليات الاسترداد:

يجوز لمدير الصندوق تأجيل تنفيذ أي طلب استرداد من الصندوق حتى يوم التعامل التالي في حال تم تعليق التعامل في السوق أو أحد الأسواق التي يستثمر فيها الصندوق جزء كبير من أصوله أو في الحالات التي يصعب فيها تقويم أو بيع الأوراق المالية التي يستثمر فيها الصندوق أو إذا بلغ إجمالي نسبة جميع طلبات الاسترداد للمالكي الوحدات في أي يوم تعامل ١٠٪ أو أكثر من صافي قيمة أصول الصندوق. سيتم التعامل مع طلبات الاسترداد المؤجلة بالنسبة والتناسب في أقرب يوم تعامل، وسيقوم مدير الصندوق بدفع عائدات الاسترداد إلى مالكي الوحدات في أقرب فرصة ممكنة عملياً متصرفاً بحسن نية.

يعلق مدير الصندوق التعامل في وحدات الصندوق في الحالات التالية:

- طلب من هيئة السوق المالية لتعليق الاشتراك والاسترداد في الصندوق.
- إذا رأى مدير الصندوق بشكل معقول أن التعليق يحقق مصلحة مالكي الوحدات.
- إذا علق التعامل في السوق الرئيسية التي يتم فيها التعامل في الأوراق المالية أو الأصول الأخرى التي يملكها الصندوق، إما بشكل عام أو بالنسبة إلى أصول الصندوق التي يرى مدير الصندوق بشكل معقول أنها جوهرية لصافي قيمة أصول الصندوق.

إن موافقة المستثمر على هذه الشروط والأحكام ومذكرة المعلومات 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 كان المستثمر فرداً. أما إذا كان المستثمر شخصية اعتبارية، فإن مذكرة المعلومات لن تنتهي في حال حدوث شيء مما سبق لأي شريك أو مساهم فيها. عليه، يحق لمدير الصندوق تعليق أي معاملات تتعلق بمذكرة المعلومات لحين تسلم مدير الصندوق لأمر صادر عن محكمة مختصة أو وكالة أو غير ذلك من البيانات الكافية لإثبات صلاحية من سبق ذكرهم قبل السماح لهم بالتصرف في تلك الوحدات.

رفض طلبات الاشتراك:

يمكن لمدير الصندوق رفض أي طلب اشتراك في الصندوق عندما يترتب على هذا الاشتراك مخالفة للوائح هيئة السوق المالية أو نظام مكافحة غسل الأموال. كما يمكن لمدير الصندوق وقف قبول طلبات الاشتراك إذا كانت زيادة الاشتراكات في الصندوق تؤثر سلباً على مالكي الوحدات الحاليين.

(ي) بيان الإجراءات التي يجري بمقتضاها اختيار طلبات الاسترداد التي يتؤجل.

في حال تم تأجيل عمليات الاسترداد، سيتبع مدير الصندوق إجراءات عادلة ومنصفة عند اختيار طلبات الاسترداد المطلوب تأجيلها وذلك وفقاً لمتطلبات المادة الحادية والستين من لائحة صناديق الاستثمار "تأجيل عمليات الاسترداد".

(٨) خصائص الوحدات

سيكون هناك نوع واحد من الوحدات في الصندوق متساوية في الحقوق والواجبات.

أ) المعلومات ذات الصلة بالتقارير المالية، بما في ذلك الفترات المالية الأولية والسنوية

- يعد مدير الصندوق التقارير المالية الأولية وتتاح للجمهور وذلك بنشرها خلال مدة لا تتجاوز (٢١) يوما من إصدار تقارير الصناديق التي يستثمر فيها.
- يعد مدير الصندوق التقارير السنوية (بما في ذلك القوائم السنوية المراجعة والتقارير السنوية الموجزة والتقارير الأولية وفقا لمتطلبات الملحق رقم (٥) من لائحة صناديق الاستثمار، ويحصل عليها مالك الوحدات عند الطلب بدون أي مقابل.
- يزود مدير الصندوق كل مالك وحدات ببيانات صافي قيمة أصول الوحدات التي يمتلكها وسجل صفقاته في وحدات الصندوق خلال (١٥) يوما من كل صفقة في وحدات الصندوق يقوم بها مالك الوحدات.
- يرسل مدير الصندوق بيان سنوي إلى مالك الوحدات يلخص صفقاته في وحدات الصندوق على مدار السنة المالية خلال (٣٠) يوما من نهاية السنة المالية، ويحتوي هذا البيان الأرباح الموزعة وإجمالي مقابل الخدمات والمصاريف والأنعاب المخصصة من مالك الوحدات والواردة في شروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات، بالإضافة إلى مخالفات قيود الاستثمار إن وجدت المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار أو في شروط وأحكام الصندوق أو في مذكرة المعلومات.

ب) أماكن ووسائل إتاحة تقارير الصندوق التي يعدها مدير الصندوق

تتاح التقارير السنوية للصندوق بما في ذلك القوائم المالية في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق: www.alahlicapital.com والموقع الإلكتروني للسوق: www.tadawul.com.sa، ترسل الإشعارات الأخرى إن وجدت على العنوان البريدي و/أو البريد الإلكتروني و/أو كرسالة نصية و/أو الفاكس كما هو مبين في سجلات مدير الصندوق.

ج) يقر مدير الصندوق بتوفير أول قائمة مالية مراجعة في نهاية السنة المالية ٢٠١٨م.

د) يقر مدير الصندوق بتوفير القوائم المالية المراجعة للصندوق مجانا عند طلبها من قبل مالكي وحدات الصندوق.

١٠ مجلس إدارة الصندوق

أ) أسماء أعضاء مجلس إدارة الصندوق، مع بيان نوع العضوية

تبدأ مدة عضوية المجلس من تاريخ موافقة هيئة السوق المالية وتمتد لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد ويتكون المجلس من الأعضاء التالية أسماءهم:

محمد عبدالله العلي (رئيس مجلس إدارة الصندوق - غير مستقل)

محمد جعفر السقاف (عضو غير مستقل)

الدكتور/ عبدالرؤوف سليمان باناجه (عضو مستقل)

علاء الدين رياض سامي (عضو مستقل)

ب) نبذة عن مؤهلات أعضاء مجلس إدارة الصندوق

محمد عبدالله العلي

رئيس إدارة تطوير المنتجات في شركة الأهلي المالية. عمل في هيئة السوق المالية من عام ٢٠٠٤م إلى ٢٠١٣م تقلد خلالها عدة مهام كان آخرها مدير وحدة مخالفات صناديق الاستثمار والطرح. قبل انضمامه إلى شركة الأهلي المالية، عمل مديرا لتطوير المنتجات في شركة جدوى للاستثمار ومدير ائتمان في مجموعة سامبا المالية. لديه أكثر من ١٢ عاما من الخبرة في القطاع المالي حصل على شهادة المحلل المالي المعتمد CFA، ويحمل شهادة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة سان فرانسيسكو، الولايات المتحدة الأمريكية.

محمد جعفر السقاف

يشغل حالياً منصب رئيس مبيعات العملاء الأفراد في شركة الأهلي المالية. انضم إلى شركة الأهلي المالية منذ تأسيس الشركة في عام ٢٠٠٧م، عمل في البنك الأهلي التجاري في عدة إدارات منها إدارة الاستثمار وإدارة الفروع. لديه أكثر من ٢٣ عاما من الخبرة في القطاع المالي. وهو حاصل على شهادة دبلوم التخطيط المالي الشخصي وإدارة الثروات من المعهد المصرفي من دلهوسي، كندا.

الدكتور/ عبدالرؤوف سليمان باناجه

يعمل حالياً كمستشار مستقل لعدة شركات، حصل على درجة الدكتوراه في الاقتصاد من جامعة كاليفورنيا سانتا باربرا عام ١٩٨١م، عمل كأستاذ مساعد في جامعة الملك سعود، كما عمل مستشاراً في كل من وزارة المالية ومؤسسة النقد العربي السعودي. عمل أيضاً في الصناعة المصرفية وتبوأ مناصب وظائف عليا في بنك ساب وبنك الخليج الدولي والبنك الأهلي التجاري.

علاء الدين رياض سامي

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للاستثمار لمجموعة الزاهد القابضة منذ العام ٢٠٠٥م، كما أنه عضو بمجلس إدارة كل من شركة خدمات العجيل المالية، والبنك الدولي الوطني، وشركة الفنادق العربية الدولية، وشركة صناعات المواصلات العربية وشركة ستالوب وعدة شركات أخرى. يحمل درجة البكالوريوس في الاقتصاد من جامعة القاهرة، ودرجة الماجستير في الإدارة المالية الدولية من الجامعة الأمريكية في القاهرة. بدأ حياته الوظيفية عام ١٩٧٧م مع بنك باركليز القاهرة، وفي عام ١٩٧٩م انضم إلى البنك السعودي الهولندي قبل انضمامه لمجموعة الزاهد القابضة.

ج) وصف أدوار ومسؤوليات مجلس إدارة الصندوق

تشمل مسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق، على سبيل المثال لا الحصر، الآتي:

- الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها؛
- الإشراف، ومتى كان ذلك مناسباً، المصادقة على أي تضارب مصالح يفصح عنه مدير الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار؛
- الاجتماع مرتين سنوياً على الأقل مع مسؤول المطابقة والالتزام (لجنة المطابقة والالتزام) لدى مدير الصندوق ومسؤول التبليغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديه، للتأكد من التزام مدير الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة المتبعة؛
- إقرار أي توصية يرفعها المصفي في حالة تعيينه؛
- التأكد من اكتمال والتزام شروط وأحكام الصندوق ومذكرات المعلومات والمستندات الأخرى ذات العلاقة لائحة صناديق الاستثمار؛
- التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق ومذكرات المعلومات، وأحكام لائحة صناديق الاستثمار؛
- العمل بأمانة ولمصلحة صندوق الاستثمار ومالكي الوحدات فيه؛
- الموافقة على تعيين المحاسب القانوني بعد ترشيحه من قبل مدير الصندوق؛
- تدوين محاضر الاجتماعات الاجتماعات التي تبين جميع وقائع الاجتماعات والقرارات التي اتخذها المجلس.

د) تفاصيل مكافآت أعضاء مجلس إدارة الصندوق

يتم تحميل الصندوق بالمكافآت الخاصة بخدمات المجلس. وللمزيد من الإيضاح يرجى مراجعة الفقرة الخامسة (٥) من مذكرة المعلومات.

هـ) بيان بأي تعارض متحقق أو محتمل بين مصالح عضو مجلس إدارة الصندوق ومصالح الصندوق

يجوز لأعضاء مجلس إدارة الصندوق أن يكونوا أعضاء من حين لآخر لصناديق أخرى قد تنشأ أهدافاً استثمارية مماثلة لتلك الخاصة بالصندوق. ولذلك، فمن الممكن أن يجد أحد أعضاء مجلس إدارة الصندوق، في نطاق ممارسته لأعماله، أنه في موقف ينطوي على تعارض محتمل في الواجبات أو المصالح مع واحد أو أكثر من الصناديق. وعلى أي حال، ففي تلك الحالات سوف يراعي عضو مجلس الإدارة التزاماته بالتصرف بما يحقق أقصى مصالح مالكي الوحدات المعنيين إلى أقصى درجة ممكنة عملياً، وعدم إغفال التزاماته تجاه عملائه الآخرين عند الاطلاع بأي استثمار قد ينطوي على تعارض محتمل في المصالح، وفي الحالات التي تتطلب التصويت سوف يمتنع ذلك العضو عن ذلك. علماً أنه إلى تاريخ إعداد مذكرة المعلومات، لا يوجد أي نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أعضاء مجلس إدارة الصندوق يُحتمل تعارضها مع مصالح الصندوق.

و) مجالس إدارة الصناديق التي يشارك فيها عضو مجلس الصندوق ذي العلاقة

جميع أعضاء مجلس الإدارة المعينون للصندوق معينون أيضاً في الصناديق التالية:

صندوق الأهلي للطروحات الأولية

صندوق الأهلي لمؤشر أسهم أوروبا

صندوق الأهلي للمتاجرة بالأسهم الخليجية

صندوق الأهلي للمتاجرة بالأسهم السعودية

صندوق الأهلي للأسهم العالمية

صندوق الأهلي لأسهم الشركات السعودية الصغيرة والمتوسطة

صندوق الأهلي لمؤشر أسهم أمريكا الشمالية

صندوق الأهلي لمؤشر أسهم الأسواق الناشئة

صندوق الأهلي لمؤشر أسهم آسيا والباسيفيك

صندوق الأهلي العقاري العالمي للدخل

صندوق الأهلي للمتاجرة بأسهم الرعاية الصحية

صندوق الأهلي الخليجي للنمو والدخل

صندوق الأهلي المرن للأسهم السعودية

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

يشغل الدكتور عبدالرؤوف باناجه منصب عضو مستقل في مجلس إدارة صندوق الأهلي للضيافة بمكة المكرمة وصندوق النخبة المرن للأسهم السعودية.

١١) الهيئة الشرعية

أ) أسماء أعضاء الهيئة الشرعية، ومؤهلاتهم:

الشيخ/ عبدالله بن سليمان المنيع (رئيساً للهيئة)

عضو مجلس هيئة كبار العلماء ورئيس محكمة التمييز في مكة المكرمة سابقاً، يحمل درجة الماجستير من المعهد العالي للقضاء التابع لجامعة

الإمام محمد بن سعود الإسلامية.

الشيخ الدكتور/ عبدالله بن عبدالعزيز المصلح (عضواً بالهيئة)

عميد كلية الشريعة وأصول الدين بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية فرع أبها سابقاً، وأمين عام الهيئة العالمية للإعجاز العلمي في القرآن الكريم والسنة النبوية، نال درجة الدكتوراه من كلية الشريعة في جامعة الامام محمد بن سعود الإسلامية.

الشيخ الدكتور/ عبدالله بن محمد المطلق (عضواً بالهيئة)

مستشار بالديوان الملكي وعضو في هيئة كبار العلماء وعضو اللجنة الدائمة للبحوث والإفتاء بالمملكة العربية السعودية. نال الشيخ المطلق شهادة الدكتوراه من جامعة الإمام محمد بن سعود في عام ١٤٠٤هـ ثم حصل على درجة الأستاذية، وعمل رئيساً لقسم الفقه المقارن بالجامعة نفسها.

الشيخ الدكتور/ محمد علي القري (عضواً بالهيئة)

أستاذ الاقتصاد الإسلامي في جامعة الملك عبدالعزيز بجدة سابقاً، ومن أشهر العلماء في العالم في الاقتصاد الإسلامي، يحمل درجة الدكتوراه في الاقتصاد من جامعة كاليفورنيا.

ب) أدوار ومسؤوليات لجنة الرقابة الشرعية

- مراجعة مستندات طرح الصندوق بما في ذلك مذكرة المعلومات وشروط وأحكام الصندوق، والموافقة على أي تعديل لاحق عليها؛
- إعداد المعايير الشرعية التي يتقيد بها الصندوق عند الاستثمار؛
- الاجتماع إن تطلب الأمر لمناقشة المسائل المتعلقة بالصندوق؛
- الرد على الاستفسارات الموجهة من مدير الصندوق والمتعلقة باستثمارات الصندوق أو أنشطته أو الهيكل الاستثماري والخاصة بالالتزام مع الضوابط والمعايير الشرعية؛
- الإشراف والرقابة على أنشطة الصندوق لضمان توافيقها مع الضوابط والمعايير الشرعية أو تفويض ذلك إلى جهة أخرى؛
- مراجعة استثمارات الصندوق بصفة دورية لإصدار شهادة تؤكد التزامه بالضوابط والمعايير الشرعية؛

ج) تفاصيل مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية

سيتم تحميل الصندوق بالأتعاب المالية الخاصة بخدمات الرقابة والاستشارات الشرعية بمبلغ (٢٧،٠٠٠) ريال على الصندوق.

د) تفاصيل المعايير المطبقة لتحديد شرعية الأصول المعدة للاستثمار والمراجعة الدورية لتلك الأصول والإجراءات المتبعة في حال عدم التوافق مع المعايير الشرعية

على جميع الاستثمارات واستراتيجيات الاستثمار المطبقة من قبل مدير الصندوق أن تكون معتمدة من الهيئة الشرعية.

طبيعة النشاط والصناعة:

رأت الهيئة الشرعية عدم جواز بيع و شراء أسهم الشركات المساهمة ذات الأغراض التالية:

- ممارسة الأنشطة المالية التي لا تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية مثل المصارف التقليدية التي تتعامل بالفائدة أو الأدوات المالية

المخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية و(شركات التأمين باستثناء ما توافق عليه الهيئة الشرعية)؛

- إنتاج وتوزيع الخمر أو الدخان وما في حكمهما؛
- إنتاج وتوزيع لحم الخنزير ومشتقاته؛
- إنتاج وتوزيع اللحوم غير المذكاة؛
- إدارة صالات القمار وإنتاج أدواته؛
- إنتاج ونشر أفلام الخلاعة وكتب المحون والمجلات والقنوات الفضائية الماجنة ودور السينما؛
- المطاعم والفنادق وأماكن اللهو التي تقدم خدمات محرمة كبيع الخمر أو غيره.

المؤشرات المالية:

لا يجوز الاستثمار في أسهم شركات:

- يزيد فيها مجموع الديون (على الغير) عن (٤٩٪) من القيمة السوقية لأسهم الشركة؛
 - يزيد مجموع النقد والودائع فيها عن (٣٣٪) من القيمة السوقية لأسهم الشركة؛
 - تكون القروض الربوية وفقاً لميزانيتها أكثر من (٣٣٪) من القيمة السوقية لأسهم الشركة؛
 - 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.
- سوف يقوم مدير الصندوق بتزويد المستثمرين في الصندوق بآلية حساب القيمة السوقية لأسهم الشركات والدخل غير المشروع عند الطلب وبدون أي رسوم.

التطهير:

يجب على مدير الصندوق تحديد الدخل غير المشروع وإيداعه في حساب خاص لصرفه في الأعمال الخيرية. ويتم التطهير بشكل ربع سنوي وفق الضوابط المعتمدة من قبل الهيئة الشرعية.

أدوات وطرق الاستثمار

لا يجوز بيع وشراء الأسهم بأي أداة من الأدوات الاستثمارية التالية:

- عقود المستقبلات؛
 - العقود الآجلة؛
 - الأسهم الممتازة؛
 - عقود الخيارات؛
 - عقود المناقلة swap؛
 - البيع على المكشوف؛
 - أدوات أخرى تتعلق بدفع أو استلام الفوائد.
- يجوز للصندوق الاستثمار في الصكوك وعمليات المراجعة والشهادات المالية وصناديق الاستثمار التي تستثمر وفقاً للضوابط الشرعية.

المراجعة الدورية:

يتم دراسة توافق الشركات المساهمة مع الضوابط الشرعية بشكل ربع سنوي، وفي حال عدم موافقة إحدى الشركات المملوكة في الصندوق للضوابط الشرعية فسيتم بيعها في مدة لا تتجاوز ٩٠ يوماً من تاريخ الدراسة.

أ) اسم مدير الصندوق

شركة الأهلي المالية.

ب) رقم الترخيص الصادر عن هيئة السوق المالية

شركة الأهلي المالية (الأهلي كابيتال) وهي مرخصة من هيئة السوق المالية ترخيص رقم ٣٧-٦٠٤٦ لتقديم خدمات الإدارة، الحفظ، الترتيب، المشورة، التعهد بالتغطية والتعامل بصفة أصيل ووكيل في الأوراق المالية.

ج) العنوان المسجل وعنوان العمل لمدير الصندوق

شركة الأهلي المالية (الأهلي كابيتال)

طريق الملك سعود، ص.ب. ٢٢٢١٦، الرياض ١١٤٩٥، المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦١١٨٧٤٧١٠٦

فاكس: +٩٦٦١١٤٠٦٠٠٤٩

الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com

د) تاريخ الترخيص الصادر عن هيئة السوق المالية

١٤٢٧/١٢/٣ هـ، الموافق ٢٤/١٢/٢٠٢٠ م.

هـ) بيان رأس المال المدفوع لمدير الصندوق.

شركة الأهلي المالية (الأهلي كابيتال) هي شركة مساهمة سعودية برأس مال مدفوع قدره مليار ريال سعودي.

و) ملخص بالمعلومات المالية لمدير الصندوق مع توضيح الإيرادات والأرباح للسنة المالية السابقة بآلاف الريال.

البند	٢٠١٦/١٢/٣١ م
إجمالي الدخل من التشغيل	٦٠٢,٣١٣
مصروفات	(٣٥٤,٩٤٧)
الزكاة	(٢٧,٣٣٠)
صافي الدخل	٢٢٠,٠٣٦

ز) أسماء أعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق وأنشطة العمل الرئيسة لكل عضو (بخلاف الأنشطة المرتبطة بأعمال مدير الصندوق)

الاسم	المنصب	العضوية في مجالس إدارة أخرى
منصور بن صالح الميمان	رئيس مجلس الإدارة لمدير الصندوق (عضو غير تنفيذي)	- البنك الأهلي التجاري - سنا بل السعودية
سارة بنت جمار السحيمي	الرئيس التنفيذي لمدير الصندوق (عضو تنفيذي)	- السوق المالية السعودية (تداول) - شركة الأهلي المالية دي آي أف سي المحدودة (ديي) - شركة باكو (البحرين)
طلال بن أحمد الخريجي	عضو غير تنفيذي	لا يوجد
حامد بن محمد فايز	عضو غير تنفيذي	الصندوق السعودي للتطوير العقاري
فيصل بن محمد شرارة	عضو مستقل	- الشركة السعودية لخدمات النقل - الشركة السعودية الوطنية للتأمين - الشركة الوطنية للتأمين
مروان بن فيصل الفضل	عضو مستقل	وارد للخدمات اللوجستية

ح) الأدوار والمسؤوليات والواجبات الرئيسة لمدير الصندوق فيما يتعلق بصندوق الاستثمار

- الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح التنفيذية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية والتعليمات السارية بالملكة العربية السعودية ذات العلاقة بعمل الصندوق بما في ذلك متطلبات لائحة صناديق الاستثمار ولائحة الأشخاص المرخص لهم بما في ذلك واجب الأمانة تجاه مالكي الوحدات، والذي يتضمن العمل بما يحقق مصالحهم وبذل الحرص المعقول؛
- إدارة أصول الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه ومذكرات المعلومات وأداء جميع مهماته فيما يتعلق بسجل مالكي الوحدات؛
- وضع إجراءات اتخاذ القرارات الواجب إتباعها لتنفيذ الجوانب الإدارية للصندوق، وطرح وحدات الصندوق وعمليات لصندوق؛
- التأكد من دقة شروط وأحكام الصندوق ومذكرات المعلومات وأنها واضحة وكاملة وصحيحة وغير مضللة؛
- يعد مدير الصندوق مسؤولاً عن الالتزام بأحكام لائحة صناديق الاستثمار سواء أدى مسؤولياته وواجباته بشكل مباشر أم كلف بها جهة خارجية بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار ولائحة الأشخاص المرخص لهم؛
- يعد مدير الصندوق مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة بسبب احتيال أو إهمال أو سوء تصرف أو تقصير متعمد؛
- يعد مدير الصندوق السياسات والإجراءات لرصد المخاطر التي تؤثر في استثمارات الصندوق، وتتضمن تلك السياسات والإجراءات القيام بعملية تقويم المخاطر بشكل سنوي على الأقل؛
- يطبق مدير الصندوق برنامج مراقبة المطابقة والالتزام للصندوق ويزود الهيئة بنتائج التطبيق بناء على طلبها.

ط) المهام التي كُلف بها طرف ثالث من جانب مدير الصندوق فيما يتعلق بصندوق الاستثمار

يتعامل صندوق الاستثمار مع طرف ثالث وذلك للقيام بالمهام المخولة له، وهم كالاتي:

- أمين الحفظ للقيام بمهام الحفظ؛
- المحاسب القانوني للقيام بمهام التدقيق والمراجعة؛
- الهيئة الشرعية للإشراف والرقابة على أنشطة الصندوق لضمان توافيقها مع الضوابط الشرعية.

ي) أي نشاط عمل أو مصالح أخرى لمدير الصندوق تمثل أهمية جوهرية، أو من الممكن أن تتعارض مع أنشطة صندوق الاستثمار

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

ك) الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق أو استبداله

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

- توقف مدير الصندوق عن ممارسة نشاط الإدارة دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم؛
- إلغاء ترخيص مدير في ممارسة نشاط الإدارة أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة؛
- تقلص طلب إلى الهيئة من مدير الصندوق لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الإدارة؛
- إذا رأت الهيئة أن مدير الصندوق قد أخل -بشكل تراه الهيئة جوهرياً- بالتزام النظام أو لوائح التنفيذ؛
- وفاة مدير المحفظة الاستثمارية الذي يدير أصول صندوق الاستثمار أو عجزه أو استقالته مع عدم وجود شخص آخر مسجل لدى مدير الصندوق قادر على إدارة أصول صندوق الاستثمار أو أصول الصناديق التي يديرها مدير المحفظة؛
- أي حالة أخرى ترى الهيئة -بناء على أسس معقولة- أنها ذات أهمية جوهرية.

١٣) أمين الحفظ

أ) اسم أمين الحفظ

شركة الإنماء للاستثمار.

ب) رقم الترخيص الصادر عن هيئة السوق المالية

شركة الإنماء للاستثمار وهي مرخصة من هيئة السوق المالية ترخيص رقم ٣٧-٤٣١٩٠

ج) العنوان المسجل وعنوان العمل لأمين الحفظ

شركة الإنماء للاستثمار

برج العنود ٢، الطابق ٢٠، طريق الملك فهد، ص ب ٦٦٣٣٣، الرياض ١١٥٧٦، المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢١٥ ٠٠٠٠

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢١٥ ٠٠٠٠

الموقع الإلكتروني: www.alinmainvestment.com

د) تاريخ الترخيص الصادر عن هيئة السوق المالية

١٩/٠٤/١٤٣٠ هـ الموافق ١٤/٠٤/٢٠٠٩ م

هـ) الأدوار الأساسية ومسؤوليات أمين الحفظ

- يعد أمين الحفظ مسؤولاً عن التزاماته وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار، سواء قام بتأدية مسؤولياته بشكل مباشر أم كلف بها طرفاً ثالثاً بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار أو لائحة الأشخاص المرخص لهم؛
- يعد أمين الحفظ مسؤولاً تجاه مدير الصندوق ومالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة بسبب احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه المتعمد أو تقصيره المتعمد؛
- حفظ أصول الصندوق وحمايتها لصالح مالكي الوحدات، وهو مسؤول كذلك عن اتخاذ جميع الإجراءات الإدارية اللازمة فيما يتعلق بحفظ أصول الصندوق.

و) المهام التي كلف بها أمين الحفظ طرفاً ثالثاً

تقوم شركة الإنماء للاستثمار بدور أمين الحفظ وسيكون لمدير الصندوق الحق في إسناد هذه الخدمة كلياً أو جزئياً إلى وكلاء أو أمناء حفظ آخرين في المملكة العربية السعودية وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية في حال سمحت الاتفاقية الموقعة بين أمين الحفظ ومدير الصندوق. عند تكليف أمين الحفظ لطرف ثالث أو أكثر أو أي من تابعيه بالعمل أميناً للحفظ من الباطن للصندوق، وسيدفع أمين الحفظ أتعاب ومصاريف أي أمين حفظ من الباطن من موارده الخاصة.

ز) الأحكام المنظمة لعزل أمين الحفظ أو استبداله

- للهيئة عزل أمين الحفظ المعين من مدير الصندوق أو اتخاذ أي تدبير تراه مناسباً في حال وقوع أي من الحالات الآتية:
- توقف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط الحفظ دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم؛
 - إلغاء ترخيص أمين الحفظ في ممارسة نشاط الحفظ أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة؛
 - تقديم طلب إلى الهيئة من أمين الحفظ لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الحفظ؛
 - إذا رأت الهيئة أن أمين الحفظ قد أحل -بشكل تراه الهيئة جوهرياً- بالتزام النظام أو لوائحه التنفيذية؛
 - أي حالة أخرى ترى الهيئة -بناء على أسس معقولة- أنها ذات أهمية جوهريّة.
- كما يجوز لمدير الصندوق عزل أمين الحفظ بموجب إشعار كتابي إذا رأى بشكل معقول أن عزل أمين الحفظ في مصلحة مالكي الوحدات، ويرسل مدير الصندوق فوراً إشعاراً بذلك إلى الهيئة ومالكي الوحدات.

١٤) مستشار الاستثمار

لم يتم تعيين مدير الصندوق بتعيين مستشار استثمار.

١٥) الموزع

لم يتم مدير الصندوق بتعيين مورع للصندوق.

١٦ المحاسب القانوني

أ) اسم المحاسب القانوني

كي بي ام جي الفوزان وشركاه

ب) العنوان المسجل وعنوان العمل للمحاسب القانوني

مركز زهران للأعمال - شارع الأمير سلطان ص.ب ٥٥٠٧٨، جدة ٢١٥٣٤ المملكة العربية السعودية،

تلفون: ٩٥٩٥ ٦٩٨ ١٢ ٩٦٦+

فاكس: ٩٤٩٤ ٦٩٨ ١٢ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.kpmg.com/sa

ج) الأدوار الأساسية ومسؤوليات المحاسب القانوني

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

١٧ معلومات أخرى

أ) السياسات والإجراءات التي ستتبع لمعالجة تعارض المصالح وأي تعارض مصالح محتمل و/أو فعلي سيتم تقديمها عند طلبها دون مقابل.

ب) المعلومات المتعلقة بالتخفيضات والعمولة الخاصة وشرح سياسة مدير الصندوق بشأن التخفيضات والعمولات الخاصة:

يحق لمدير الصندوق أن يبرم ترتيبات عمولة خاصة تكون محصورة في سلع وخدمات قد يحصل عليها مدير الصندوق على أن تكون متعلقة بتنفيذ صفقات نيابة عن صندوق الاستثمار أو بتقديم أبحاث لمصلحة الصندوق وفقاً لللائحة الأشخاص المرخص لهم.

ج) المعلومات المتعلقة بالزكاة و/أو الضريبة:

حتى تاريخ إعداد مذكرة المعلومات، لا يوجد أي ضرائب محلية على الصندوق، ولا يدفع مدير الصندوق مبلغ الزكاة عن مالكي الوحدات.

د) معلومات وتفاصيل اجتماع مالكي الوحدات:

الظروف التي يدعى فيها إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات:

لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات وذلك في الحالات التالية:

- مبادرة من مدير الصندوق؛
- طلب كتابي من أمين الحفظ، ويقوم مدير الصندوق بالدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (١٠) أيام عمل من تسلم ذلك

الطلب من أمين الحفظ؛

- طلب كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين أكثر من ٢٥٪ على الأقل من قيمة وحدات الصندوق، ويقوم مدير الصندوق بالدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (١٠) أيام عمل من تسلم ذلك الطلب من مالك أو مالكي الوحدات.

إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات:

تكون الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات عن طريق إرسال إشعار إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل عشرة أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع وبمدة لا تزيد عن (٢١) يوماً قبل الاجتماع، وسيحدد الإعلان والإشعار تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته والقرارات المقترحة، ويجب على مدير الصندوق حال إرسال إشعاراً إلى مالكي الوحدات بعقد أي اجتماع لمالكي الوحدات إرسال نسخة منه إلى الهيئة. ولا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين ٢٥٪ على الأقل من قيمة وحدات الصندوق العام.

طريقة تصويت مالكي الوحدات وحقوق التصويت:

يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل له لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات، ولمالك الوحدات أو وكيله الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يملكها وقت الاجتماع. كما يجوز لمدير الصندوق عقد اجتماعات مالكي الوحدات والاشتراك في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة، كما يجوز إرسال مستندات الاجتماع واتخاذ القرارات الناتجة عن الاجتماع عن طريق وسائل التقنية الحديثة.

هـ) معلومات عن الإجراءات المتبعة لإنهاء وتصفية صندوق الاستثمار.

- إذا رغب مدير الصندوق في إنهاء الصندوق العام، فيجب عليه إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً برغبته في ذلك قبل مدة لا تقل عن (٢١) يوماً من التاريخ المزمع إنهاء الصندوق العام فيه، دون الإخلال بشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات.
- إشعار الأطراف ذات العلاقة التعاقدية مع الصندوق عن إنهاء الصندوق.
- البيع التدريجي لأصول الصندوق.
- سداد الالتزامات المستحقة على الصندوق من أصول الصندوق وتوزيع المبالغ المتبقية على مالكي الوحدات المسجلين في تاريخ التصفية على أساس تناسبي على مالكي الوحدات بنسبة ما يملكه كل منهم من وحدات.
- إزالة معلومات الصندوق من موقع مدير الصندوق وموقع تداول.

و) الإجراءات الخاصة بمعالجة الشكوى

إذا كان لدى مالك الوحدات أي شكوى متعلقة بالصندوق ينبغي عليه إرسالها إلى شركة الأهلي المالية، من خلال موقع مدير الصندوق على شبكة الإنترنت www.alahlicapital.com أو عن طريق الاتصال الهاتفي على هاتف رقم (٩٢٠٠٠٠٢٣٢). كما يقدم مدير الصندوق نسخة من سياسات وإجراءات مدير الصندوق لمعالجة شكاوي العملاء عند طلبها خطياً من مدير الصندوق دون أي مقابل. وفي حال لم يتم تسوية الشكوى من قبل مدير الصندوق، يحق للمشتك إيداع شكواه لدى هيئة السوق المالية - إدارة شكاوى المستثمرين، كما يحق للمشتك إيداع الشكوى لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بعد مضي مدة (٩٠) يوم تقويمي من تاريخ إيداع الشكوى لدى الهيئة، إلا إذا أخطرت الهيئة مقدم الشكوى بجواز إيداعها لدى اللجنة قبل انقضاء المدة. سيتم تقديم الإجراءات الخاصة بمعالجة الشكاوى عند طلبها دون مقابل.

ز) الجهة القضائية المختصة بالنظر في أي نزاع ناشئ من أو عن الاستثمار في صناديق الاستثمار هي لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية

ح) قائمة للمستندات المتاحة لمالكي الوحدات:

تشمل القائمة المستندات التالية:

- شروط وأحكام الصندوق.
- ملخص المعلومات الرئيسية.
- العقود المذكورة في مذكرة المعلومات وشروط وأحكام الصندوق.
- القوائم المالية لمدير الصندوق.

ط) ملكية أصول الصندوق

يقر مدير الصندوق بأن أصول صندوق الاستثمار مملوكة لمالكي الوحدات مجتمعين (ملكية مشاعة)، وليس لمدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع أي مصلحة في أصول الصندوق أو أي مطالبة فيها، إلا إذا كان مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع مالكا لوحدة الصندوق، وذلك في حدود ملكيته، أو كان مسموحاً بهذه المطالبات بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار وأفصح عنها في شروط وأحكام الصندوق أو مذكرة المعلومات.

ي) معلومة أخرى معروفة، أو ينبغي أن يعرفها مدير الصندوق أو مجلس إدارة الصندوق بشكل معقول، وقد يطلبها بشكل معقول مالكو الوحدات الحاليون أو المحتملون أو مستشاروهم المهنيون، أو من المتوقع أن تتضمنها مذكرة المعلومات التي سيأخذ قرار الاستثمار بناءً عليها.

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

ك) إعفاءات من قيود لائحة صناديق الاستثمار وافقت عليها هيئة السوق المالية ما عدا التي ذكرت في سياسات الاستثمار وممارساته

لم يقوم مدير الصندوق بطلب أي إعفاءات من قيود لائحة صناديق الاستثمار

ل) سياسة مدير الصندوق فيما يتعلق بحقوق التصويت المرتبطة بأي أصول للصندوق العام الذي يديره.

يقوم مدير الصندوق بالإفصاح في موقعه الإلكتروني وموقع السوق الإلكتروني عن السياسات المتعلقة بحقوق التصويت التي يتبعها.

١٨) معلومات إضافية

سيتم الإفصاح عن الصناديق الرئيسية المستثمر فيها والتي تخضع لرسم أخرى. وبالإضافة إلى ذلك، سيتم الإفصاح عن نسبة مصروفات كل صندوق بنهاية العام والمتوسط المرجح لنسبة مصروفات كل الصناديق الرئيسية المستثمر فيها.

مجال الاستثمار: تتركز استثمارات الصندوق في الصناديق العقارية المتداولة (ريت) المطروحة في الأسواق المحلية والخليجية. علماً بأن جميع الاستثمارات موافقة لمعايير الشرعية المجازة من قبل الهيئة الشرعية المعنية لصندوق الاستثمار.



ملخص المعلومات الرئيسية

اسم الصندوق

صندوق الأهلي القابض لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة

AlAhli Fund of REITs Fund

صندوق استثماري قابض مفتوح

اسم مدير الصندوق

شركة الأهلي المالية

اسم أمين الحفظ

شركة الإنماء للاستثمار

جميع محتويات مذكرة المعلومات الخاصة بصندوق الأهلي القابض لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة خاضعة لأحكام لائحة
صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.

أ) المعلومات الرئيسة حول صندوق الاستثمار:

١. اسم الصندوق

صندوق الأهلي قابض لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، (صندوق استثماري قابض عام و مفتوح).

٢. موجز الأهداف الاستثمارية للصندوق

يهدف إلى توزيع الدخل على مالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة المعروفة باسم (ريت) ويشمل ذلك الطروحات العامة الأولية لوحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة. بالإضافة إلى ذلك يمكن للصندوق الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري المدرة للدخل المفتوحة أو المغلقة وصناديق الاستثمار التي تستثمر في الشركات العقارية المدرجة حسب قيود الاستثمار المذكورة في هذه الشروط والأحكام ومذكرة المعلومات.

٣. موجز سياسات استثمار الصندوق وممارساته

يستثمر الصندوق بشكل أساسي في وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة ويشمل ذلك الطروحات العامة الأولية لوحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، ووحدات صناديق الاستثمار العقاري المدرة للدخل المفتوحة أو المغلقة ووحدات صناديق استثمار تستثمر في شركات عقارية مدرجة. يمكن للصندوق استثمار جزء من أصوله والفائض النقدي في وحدات صناديق أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة.

يحتفظ مدير الصندوق بالحق في توزيع وتركيز استثمارات الصندوق محليا و/أو خليجيا حسب ما يراه مناسباً، ولن يقوم الصندوق باستثمار أي من أصوله في مكة المكرمة أو المدينة المنورة. كما لن تتجاوز نسبة الاستثمارات في الصناديق المرخصة من هيئات خليجية عن ٣٥% بحد أقصى.

• سياسة تركيز الاستثمار:

فئة الأصول	الحد الأدنى	الحد الأقصى
النقد وما في حكمه	٠%	٥%
صناديق أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة	٠%	٥٠%
صناديق الاستثمار العقارية المتداولة والطروحات الأولية لوحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة	٥٠%	١٠٠%
صناديق الاستثمار العقاري المدرة للدخل المفتوحة أو المغلقة	٠%	١٠%
صناديق استثمار تستثمر في شركات عقارية مدرجة	٠%	١٠%

٤. المخاطر المرتبطة بالاستثمارات في الصندوق:

- (أ) يعتبر الصندوق عالي المخاطر ولا تستطيع شركة الأهلي المالية التأكيد بأن زيادة ستحدث في قيمة الاستثمارات في الصندوق. إن قيمة الاستثمارات في الصندوق والدخل الناتج عنها يمكن أن تهبط أو تتعرض لتقلبات مرتفعة، وليس هناك من ضمان يمكن أن تقدمه شركة الأهلي المالية بشأن تحقيق أهداف الاستثمار التي وضعها الصندوق.
- (ب) إن الأداء السابق لصندوق الاستثمار أو الأداء السابق للمؤشر لا يُعد مؤشراً على أداء الصندوق في المستقبل، وذلك لأن أداء الصندوق عرضة للتذبذبات بحسب أوضاع السوق المالية، لذا من الممكن أن تقل قيمة الوحدات أو أن يخسر مالكو الوحدات بعض أو جميع رأس المال الذي استثمروه. لعدم وجود ضمان بتكرر أداء الصندوق السابق أو أن أداء المؤشر ممثل لأداء الصندوق المتوقع.
- (ج) الصندوق لا يضمن تكرار أدائه السابق نظراً لتذبذب أوضاع السوق المالية وتأثرها بعدة عوامل متغيرة. كما لا يعد أداء المؤشر مثلاً لأداء الصندوق وذلك لعدم تطابق المجالين الاستثماريين تماماً.
- (د) لا يعد الاستثمار في الصندوق إيداعاً لدى أي بنك محلي يسوق أو يبيع الأوراق المالية أو تابع لصندوق الاستثمار، لذا فإن مالكي الوحدات معرضين لخسارة جزء أو كامل رأس مالهم المستثمر في الصندوق.
- (هـ) قد لا يتمكن المستثمرين من استعادة بعض أو كل مبالغ استثماراتهم ويجب على الأشخاص القيام بالاستثمار في الصندوق فقط إذا كانوا قادرين على تحمل الخسارة والتي قد تكون كبيرة أحياناً.
- (و) فيما يلي قائمة للمخاطر الرئيسية المحتملة المرتبطة بالاستثمار في الصندوق، والمخاطر المعرض لها الصندوق وأي ظروف من المحتمل أن تؤثر في قيمة صافي أصول الصندوق وعائداته:
- مخاطر القطاع وتركيز الاستثمارات:** هي مخاطر التركيز على قطاع معين من السوق، حيث أن وحدات الصناديق العقارية بما فيها الصناديق العقارية المدرجة "ريت" "REITs" التي يستثمر فيها الصندوق قد تكون عرضة للتقلب السلبي نتيجة للتغيير في صناعة العقار بصفة خاصة. ومن المعلوم أن حجم الصناديق العقارية المتداولة صغير نسبياً مقارنة بالقطاعات الأخرى. ولذا، فقد تتعرض استثمارات الصندوق إلى تذبذب أكبر في الأسعار أعلى من أي صندوق آخر يستثمر في السوق بشكل عام والذي قد يؤدي إلى انخفاض أسعار الوحدات وتأثر مالكي الوحدات سلباً.
- مخاطر الاستثمار في الصناديق العقارية المدرجة:** يستثمر الصندوق في وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، وقد يواجه الصندوق سوقاً غير نشطة وذات سيولة محدودة، كما قد تواجه أسعار وحدات تلك الصناديق تذبذباً في الأسعار نتيجة اتجاه حركة الأسواق بشكل عام والأسواق العقارية بشكل خاص. بالإضافة إلى ذلك، لا يوجد ضمان أن يقوم الصندوق العقاري المتداول بتوزيع الأرباح على المستثمرين بشكل سنوي لأن قرار التوزيع قد يخضع لأداء الصندوق العقاري المتداول وقدرته على سداد التزاماته. يخضع الاستثمار في وحدات الصناديق العقارية المتداولة لمخاطر ذو علاقة بملكية الأصول العقارية والتي قد تنخفض بسبب عوامل مثل قلة السيولة والكوارث الطبيعية ووضع المستأجرين المالي. بناء على ما ورد قد يسبب الاستثمار في هذه الصناديق انخفاض عوائد الصندوق وسعر الوحدة.

مخاطر الاستثمار في الطروحات الأولية لوحدة صناديق الاستثمار العقارية المتداولة: هي مخاطر الاستثمار في صناديق تدرج وحداتها في السوق لأول مرة ولا يوجد لها أداء سابق كوحدة مدرجة في السوق وقد لا يملك مدراء تلك الصناديق الخبرة الكافية لإدارتها والذي من شأنه أن يؤثر على أداء الصندوق سلباً وانخفاض عوائده.

مخاطر السوق: ينبغي معرفة أن الاستثمار في الأوراق المالية المدرجة والمتداولة يرتبط عادة بتقلبات سوقية عالية. وبالتالي فإن المخاطرة في تلك استثمارات تكون أعلى من مخاطر الاستثمار في أسواق النقد والمراجحات والأدوات الاستثمارية قصيرة الأجل الأخرى. كما أن الأوضاع القانونية والسياسية قد تؤثر على قيمة الأوراق المالية أو الاستثمار، وبالتالي فإن تلك التقلبات من شأنه أن تؤثر سلباً على مالكي الوحدات بانخفاض عوائدهم

مخاطر سوق العقارات التجارية: تنصف 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 التقلب في قيمة التوزيعات: لا يوجد ضمان لقيمة التوزيعات المستقبلية من جانب الصندوق أو ضمان لدفعها من عدمه وذلك لأسباب مختلفة مثل التعثر في توزيعات الصناديق العقارية المتداولة المستثمر بها أو ارتفاع مصاريف الصندوق أو مصاريف العقارات التشغيلية. وبالإضافة إلى ذلك، يخضع الإعلان عن أي توزيعات مستقبلية للآرباح وسدادها وقيمتها لتوصية مدير الصندوق وتعتمد على عوامل متغيرة مثل أداء الصندوق والوضع المالي للصندوق، والمتطلبات النقدية، وقدرة الصندوق على الالتزام بالمتطلبات القانونية المعمول بها والخاصة بدفع التوزيعات.

المخاطر المتعلقة بالمصدر والطرف النظير: وهي مخاطر التغيير في كفاءة أو الأوضاع المالية أو القدرة في إيفاء أي من الالتزامات للمصدر أو الطرف النظير، والتغيير في الأوضاع الاقتصادية أو السياسية المحددة التي تؤثر على نوع خاص من الأوراق المالية أو المصدر، وكذلك التغيير في الاقتصاد عامة. وتنطبق هذه المخاطر أيضاً على الصندوق في حال الاستثمار في صناديق أسواق النقد والتي تقوم بصفقات المراجعة مع أطراف أخرى، والتي في حال إخفاقها ستؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.

مخاطر العملة: يمكن للصندوق أن يتعرض للخسارة في حال خسارة الاستثمارات المقومة بغير الريال السعودي مقابل الريال السعودي، بالتالي فإن اختلافات سعر الصرف قد تؤثر سلباً على أداء الصندوق.

مخاطر أسعار الفائدة: هي المخاطر التي تتقلب فيها قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيير في أسعار الفائدة. ولذا فإن قيمة الأوراق المالية للصناديق العقارية وأسهم الشركات العقارية وعوائدها يمكن أن تتأثر بشكل سلبي بتقلبات أسعار الفائدة.

مخاطر السيولة: قد تكون السيولة الاستثمارية في بعض الفترات متدنية مما قد يزيد من صعوبة تسهيل استثمارات الصندوق. كما أن سيولة السوق المنخفضة قد تؤثر سلباً على الأسعار السوقية لاستثمارات الصندوق وقدرته على بيع بعض استثماراته لتلبية متطلباته من السيولة. وتتم محاولة الحد من هذه المخاطر باستخدام النقد المتوفر بالصندوق. وقد يتعرض الصندوق للخسائر نتيجة كثرة طلبات الاسترداد.

مخاطر اقتصادية وتشريعية وسياسية: هي مخاطر التغيير في الأوضاع الاقتصادية كالانكماش الاقتصادي ومعدلات التضخم وانخفاض أسعار النفط أو السياسية أو الأسواق التي يهدف الصندوق إلى الاستثمار بأسواقها والتي قد تؤثر على أداء الصندوق سلباً، كذلك فإن التغييرات في البيئة التنظيمية والتشريعات وأنظمة المحاسبة واللوائح المحلية، والحكومية التي قد يكون لها تأثير سلبي على أداء الصندوق وقيمة وحداته.

مخاطر ضريبة الدخل: ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر ضريبة متنوعة، بعضها ينطبق على الاستثمار في الصندوق نفسه والبعض الآخر ينطبق على ظروف معينة قد تكون ذات صلة بمستثمر معين. ويؤدي تكبد الصندوق لمثل هذه الضرائب إلى

تخفيض المبالغ النقدية المتاحة لعمليات الصندوق فضلاً عن التوزيعات المحتملة للمالكي الوحدات. وسوف تؤدي الضرائب التي يتكبدها مالكو الوحدات بالضرورة إلى تخفيض العوائد المرتبطة بالاستثمار في الصندوق. ويجب على المستثمرين المحتملين التشاور مع مستشاريهم الضريبيين بشأن الضرائب المترتبة على الاستثمار في الوحدات وتملكها وبيعها.

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.

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 سعر الوحدة.

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 المبينة في هذه الشروط والأحكام. ومن الممكن أن تقل قيمة الوحدات أو أن يخسر مالكو الوحدات بعض أو جميع رأس المال الذي استثمروه. 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.

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

مخاطر تضارب المصالح: تنشأ هذه المخاطر في الحالات التي تؤثر على موضوعية واستقلالية قرار مدير الصندوق بسبب مصلحة شخصية قد تؤثر على قرارات مدير الصندوق في اتخاذ القرارات الاستثمارية مما قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق وسعر الوحدة. **مخاطر الكوارث الطبيعية:** تتمثل في البراكين، والزلازل، والأعاصير والفيضانات وأي ظاهرة طبيعية لا يمكن السيطرة عليها وتسبب دماراً كبيراً للممتلكات والأصول، وقد تؤثر سلباً على مختلف القطاعات الاقتصادية والاستثمارية مما قد يؤدي إلى انخفاض أسعار وحدات الصندوق.

مخاطر الاستثمار في صناديق أخرى: من الممكن أن تتعرض الصناديق الأخرى التي قد يستهدف الصندوق الاستثمار بها إلى مخاطر مماثلة لتلك الواردة في هذه الفقرة "المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق" مما قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق وسعر الوحدة.

مخاطر عمليات الاسترداد الكبيرة: هي مخاطر قيام مالكي الوحدات بعمليات استرداد كبيرة ومتتابة أحياناً مما قد يتسبب في أن يضطر مدير الصندوق إلى تسهيل أصول الصندوق بأسعار قد لا تكون الأنسب، الأمر الذي يؤدي إلى انخفاض قيمة أصول الصندوق وسعر الوحدة.

المخاطر التقنية: يعتمد مدير الصندوق على استخدام التقنية في إدارة عمليات الصندوق وحفظ أصوله، إلا أن أنظمة المعلومات قد تتعرض لعمليات اختراق أو فيروسات أو تعطل جزئي أو كلي بالرغم من الاحتياطات الأمنية العالية المتوفرة الأمر الذي قد يحد من إمكانية مدير الصندوق في إدارة استثمارات الصندوق بشكل فعال ومن الممكن أن يؤثر حدوث ذلك سلباً على أداء الصندوق.

المخاطر المترتبة على حصول الصندوق على تمويل: إذا حصل الصندوق على تمويل لغرض الاستثمار أو لغرض تلبية طلبات الاسترداد فقد يتأخر الصندوق عن سداد التمويل لأسباب خارجة عن إرادته، مما قد يترتب على هذا التأخير رسوم إضافية أو يؤدي ذلك إلى بيع الصندوق لاستثماراته مما يؤثر على الصندوق وينعكس سلباً على أسعار الوحدات.

مخاطر الضريبة والزكاة: قد يؤدي الاستثمار في الصندوق إلى تحمل الزكاة أو ضرائب معينة تفرضها السلطات ذات الصلاحية كضريبة القيمة المضافة على سبيل المثال لا الحصر، بعضها قد ينطبق على الصندوق واستثماراته والبعض الآخر قد ينطبق على المستثمر. إذا تم فرض ضريبة على الصندوق فستخفض أصول الصندوق وأسعار وحداته.

المخاطر المتعلقة باستثمارات الصناديق العقارية المتداولة المستثمر فيها:

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

مخاطر القطاع العقاري: تعتمد عوائد الاستثمار في القطاع العقاري سواء السكني أو التجاري أو غيره على التغيرات في مستويات العرض والطلب، والتي تتأثر بشكل كبير بالعوامل الاقتصادية والسياسية والأمنية، والعوامل الإقليمية والمحلية بما في ذلك زيادة في المنافسة التي تفرضها تلك القطاعات. لذا فقد تتأثر عوائد الصناديق التي تستثمر في القطاع مما يتسبب في انخفاض قيمة وسعر الوحدات.

توفر الاستثمارات المناسبة للصناديق المستثمر بها: لا يمكن تقاسم ضمان بأن الصناديق المستثمر بها ستمكن من تحديد استثمارات أخرى تماشى مع أهداف الاستثمار الخاصة بها، وقد يعتمد نجاح تلك الصناديق على تحديد فرص شراء عقارات مناسبة أو تطويرها، لذا فإن عدم وجود فرص أو عدم الحصول عليها قد يؤثر سلباً في أدائها.

مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام والمخاطر الائتمانية: تتعرض صناديق الاستثمار العقارية المتداولة لمخاطر ائتمانية تتعلق بالأطراف الأخرى التي تتعامل معهم، لذا قد تتعرض الصناديق، 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 انخفاض دخل تلك الصناديق وبالتالي التأثير السلبى على عوائد مالكي الوحدات.

التقلبات في قيمة العقارات: تشهد قيمة العقارات تقلبات وتغيرات، وقد يؤدي التغير في مؤشرات الاقتصاد السعودي إلى انخفاض القيمة السوقية لاستثمارات الصناديق، مما قد يقود بدوره إلى تقلص العوائد والحيلولة دون نجاح جزء أو كل الصناديق في تنفيذ استراتيجية الاستثمار ويدفع ذلك مدراء الصناديق إلى تغيير استراتيجية الاستثمار، أو إلى التخلص من الاستثمارات 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 الاعتماد على إيرادات الإيجارات: قد تستحوذ الصناديق المستثمر بها 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 سلبياً بشكل كبير بأي ظروف سلبية تؤثر على هؤلاء المستأجرين الرئيسيين. كما أن لجوء مستأجر إلى أنظمة الإفلاس أو الإعسار أو أية أنظمة مماثلة، قد يجيز له إنهاء عقد الإيجار الخاص وينتج عن ذلك نقصان في أرباح الصندوق. وفي حال وجود عدد كبير من حالات الإخلال بالتزامات و/ أو حالات الإفلاس من المستأجرين، فإن تدفقات تلك الصناديق النقدية وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات أرباح لمالكي الوحدات قد تتأثر سلباً.

مخاطر سيولة الأصول الأساسية: تمثل العقارات فئة أصول صعبة التسييل وتشهد سيولتها عموماً تقلباً يرتبط بمستوى الطلب والإقبال على هذه الاستثمارات. وإذا كان على بعض أو جميع الصناديق تصفية استثماراتها العقارية في وقت غير مناسب، فإن حصيلة التصفية قد تكون أقل بكثير من القيمة الدفترية الإجمالية لممتلكاته أو القيمة السوقية لوحدات الصندوق. ومن هنا، فإن أي تأخير أو صعوبة قد تواجهها تلك الصناديق في التصرف في عقاراتها سيؤثر بشكل كبير في قيمة وسعر تداول الوحدات وعوائدها، إن وجدت، التي يحصل عليها المستثمرون.

مخاطر عدم قدرة الصناديق على التخارج من استثماراتها بشروط جيدة: قد لا يتمكن بعض أو جميع الصناديق من التخارج من العقارات والأصول الأخرى الخاصة به في الوقت الذي يراه مدراء 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 تتمكن تلك الصناديق من التصرف في أصولها بناءً على الشروط التي يفضلها أو في التوقيت الذي يقوم فيه مدير الصندوق بالتصرف في الأصول، فإن وضعها المالي ونتائج العمليات والتدفق النقدي وقدرته على توزيع الأرباح على مالكي الوحدات قد تتأثر سلباً.

مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية: قد لا يتمكن بعض أو جميع المستأجرين من الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية تجاه الصناديق العقارية المتداولة، بالتالي يؤثر ذلك على دخل تلك الصناديق وتوزيعات مالكي الوحدات. إضافة إلى ذلك، ففي حال لجوء مستأجر ما إلى الحماية المتوفرة بموجب أنظمة الإفلاس أو الإعسار أو أية أنظمة مماثلة، فيجوز له إنهاء عقد الإيجار الخاص وينتج عن ذلك نقصان في التدفق النقدي للصناديق.

مخاطر احتمالية عدم القدرة على تجديد عقد الإيجار عند انتهاء العقد: تستمد صناديق الاستثمار العقارية المتداولة معظم دخلها من مبالغ الإيجار التي يسدها مستأجرو العقارات. وبناءً عليه، فإن سعر الوحدة والوضع المالي لتلك الصناديق ونتائج العمليات والتدفق النقدي وكذلك أداؤها وقدرتها على تنفيذ التوزيعات 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.

مخاطر تعليق التداول وإلغاء الإدراج: قد يتوقف تداول وحدات أحد أو جميع الصناديق في السوق بموجب اللوائح والتعليمات ذات الصلة، وهو الأمر الذي قد يترتب عليه آثار سلبية على ذلك 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 لوحدة 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.

صعوبة تسجيل الاستثمارات العقارية: تمثل العقارات فئة أصول صعبة التسجيل وتشهد سيولتها عموماً تقلباً يرتبط بمستوى الطلب والإقبال على هذه الاستثمارات. وإذا كان على الصندوق تصفية استثماراته العقارية في وقت غير مناسب، فإن حصيلته تصفية الصندوق قد تكون أقل بكثير من القيمة الدفترية الإجمالية لممتلكاته أو القيمة السوقية لوحدة 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: إن مخاطر الاستثمار في بناء وتسويق مشروع عقاري جديد تشمل، دون حصر، ما يلي: (١) التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب، و(٢) تجاوز التكاليف المحددة المتوقعة مسبقاً، و(٣) عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المتوقعة، و(٤) 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 تقويم العقارات: بالإضافة إلى تقويم أصول صناديق الاستثمار العقارية المتداولة الذي يجريه اثنان من المثلثين المستقلين، قد يستخدم مدراء الصناديق عمليات تقويم داخلية من وقت لآخر 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 المقدرة 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 المقدرة 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.

ب) مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب.

أتعاب الإدارة: يتقاضى مدير الصندوق من الصندوق رسوم إدارة سنوية تبلغ ٠,٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق تحسب وتخصم في كل يوم تقويم. في حال استثمار في أي صندوق آخر من الصناديق المدارة من شركة الأهلي المالية في هذا الصندوق، سيتم إعادة دفع رسوم الإدارة لتجنب ازدواج تقاضي الرسوم، كما تخضع أتعاب الإدارة لضريبة القيمة المضافة، ويتم تحميلها على الصندوق بشكل منفصل وفقاً للنسب المنصوص عليها في قانون ضريبة القيمة المضافة.

رسوم الحفظ: تبلغ رسوم أمين الحفظ ٠,٥٪ ويحد أدنى ١٨٠ ألف ريال سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق تحت الحفظ وتخصم بشكل شهري.

مصاريف ورسوم التعامل (الوساطة): تدفع مصاريف الوساطة أو أية رسوم تداول أخرى من قبل الصندوق مباشرة بمستويات تحددها الأنظمة المحلية أو وسيط التعامل في الأسواق التي يقوم الصندوق بالشراء أو البيع فيها. وتتفاوت تلك المبالغ استناداً على معدل تداول أصول الصندوق وحجم العمليات.

مصاريف التمويل: يتم تحميلها على الصندوق حال وجودها حسب أسعار السوق السائدة.

الرسوم والمصاريف الأخرى: يتم تحميل الصندوق مصروفات أخرى كأتعاب مراجع الحسابات، وأتعاب الرقابة والاستشارات الشرعية ومعالجة البيانات والعمليات الخاصة، وأية مصروفات أخرى مسموح بها نظامياً ولن تزيد هذه المصاريف مجتمعة عن ١٪ سنوياً من متوسط صافي قيمة أصول الصندوق، وهي على النحو التالي:

أتعاب مراجع حسابات الصندوق: ٣٠ ألف ريال سنوياً.

مكافآت مجلس إدارة الصندوق المستقلين: يتقاضى عضو مجلس إدارة الصندوق المستقل ١٤٠ ألف ريال سنوياً مقسمة على عدد الصناديق التي يشرف عليها. وحالياً، يشرف كل عضو على ١٥ صندوق عام غير هذا الصندوق، وعليه، فإن مكافأة العضو المستقل على هذا الصندوق تبلغ ٨,٧٥٠ ريال سنوياً، بواقع ٤,٣٧٥ ريال للاجتماع في حال عقد اجتماعين خلال السنة.

أتعاب خدمات الرقابة والاستشارات الشرعية: ٢٧ ألف ريال سنوياً.

رسوم هيئة السوق المالية: ٧,٥٠٠ ريال سنوياً.

رسوم نشر معلومات الصندوق على موقع تداول: ٥ آلاف ريال سنوياً.

مصاريف معالجة البيانات والعمليات الخاصة بالصندوق: تشمل مصاريف الشؤون الإدارية الخاصة بالصندوق والبرامج المستخدمة في معالجة البيانات. ويتم تحميلها على الصندوق بشكل يومي على أساس حجم صافي قيمة الأصول تحت الإدارة

لجميع الصناديق. ويقوم مدير الصندوق بمراجعة تلك المصاريف بشكل ربع سنوي، ويتم تعديل أية فروقات وعكسها في تقدير مصروفات الربع التالي.

يقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن جميع الرسوم والمصاريف الفعلية المتعلقة بالصندوق بشكل ربع سنوي.

إن جميع الرسوم المذكورة والعمولات والمصروفات المستحقة للأهلي المالية أو الأطراف الأخرى لا تشمل ضريبة القيمة المضافة، وسيتم تحميل الضريبة بشكل منفصل وفقاً للنسب المنصوص عليها في قانون ضريبة القيمة المضافة. ويلتزم المستثمر بتعويض مدير الصندوق عن كامل مبلغ ضريبة القيمة المضافة وأي مسؤولية أو تكلفة أو مبلغ (بما في ذلك العقوبات والفائدة والنفقات) والتي تنشأ نتيجة لعدم قيام العميل بدفع ضريبة القيمة المضافة.

ج) معلومات إضافية حول صندوق الاستثمار ومستنداته :

يتم توفير معلومات حول الصندوق و مستنداته على موقع مدير الصندوق www.alahlicapital.com و الموقع الإلكتروني

للسوق www.tadawul.com.sa

د) معلومات مدير الصندوق:

شركة الأهلي المالية (الأهلي كابيتال)

طريق الملك سعود، ص.ب. ٢٢٢١٦، الرياض ١١٤٩٥، المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦١١٨٧٤٧١٠٦

فاكس: +٩٦٦١١٤٠٦٠٠٤٩

الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com

هـ) معلومات أمين الحفظ:

شركة الإنماء للاستثمار

برج العنود ٢، الطابق ٢٠، طريق الملك فهد، ص ب ٦٦٣٣٣، الرياض ١١٥٧٦، المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢١٥ ٠٠٠٠

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢١٥ ٠٠٠٠

الموقع الإلكتروني: www.alinmainvestment.com