

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
AIAhli SEDCO Residential Development Fund
صندوق استثمار عقاري مقفل

اسم مدير الصندوق
شركة الأهلي المالية

اسم أمين الحفظ
شركة البلاد المالية

اسم المطور
الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية والتطوير العقاري (سدكو)

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

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

"تم اعتماد صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني على أنه صندوق استثمار عقاري متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعنية لصندوق الاستثمار العقاري"

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

تاريخ إصدار الشروط والأحكام 6 ربيع الأول 1435 هـ، الموافق يناير 2014م، وتم إشعار الهيئة بتحديثها بتاريخ 15 ربيع الثاني 1445 هـ الموافق

30 أكتوبر 2023م

تمت الموافقة على طرح وحدات الصندوق حسب شروطه وأحكامه من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ 6 ربيع الأول 1435 هـ الموافق 7 يناير 2014م

تنبيه هام

- على المستثمرين المحتملين قراءة هذه الشروط والأحكام بالكامل قبل اتخاذ أي قرار استثماري يتعلّق بالصندوق.
- تتطوي هذه الشروط والأحكام على معلومات معيّنة بشأن شراء وحدات في الصندوق، غير أنه يجب على المستثمرين الحصول على الاستشارات القانونية والضريبية والمالية والعقارية والاستثمارية والشرعية قبل اتخاذ أي قرار بشأن شراء الوحدات في الصندوق.
- لا يجوز للمستثمرين المحتملين اعتبار محتويات هذه الشروط والأحكام بمثابة توصية بشأن أي مسائل قانونية أو ضريبية أو مالية أو استثمارية أو عقارية أو شرعية.
- إن الصندوق مقفل ويتركز نشاطه في المملكة العربية السعودية، وتم تأسيسه وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية بموجب القرار رقم 193-2006 وتاريخ 1427/06/19 هـ الموافق 2006/07/15م.
- توفر شركة الأهلي المالية للعمامة، بموجب هذه الشروط والأحكام، فرصة شراء وحدات في الصندوق لغرض إتاحة الفرصة للمستثمرين للاستثمار في تطوير قطاع العقار السكني في جدة، المملكة العربية السعودية.
- يتم تزويد المستثمرين بهذه الشروط والأحكام بحيث يمكنهم النظر في فرصة شراء وحدات في الصندوق، وبالتالي يحصل هؤلاء على فرصة الاستثمار في تطوير القطاع العقاري السكني في جدة، المملكة العربية السعودية. ويُمنع استخدام هذه الشروط والأحكام لأي غرض آخر. كما تشكل هذه الشروط والأحكام ملكية قانونية لمدير الصندوق ولا يجوز توزيعها أو نسخها كلياً أو جزئياً ولا يجوز الإفصاح عن أي جزء من مضمونها دون الحصول على إذن خطي مسبق من مدير الصندوق.
- يجب أن يكون المستثمرون المحتملون على علم بأن الاستثمار في الصندوق ينطوي على مخاطر عالية ولا يصلح إلا للمستثمرين الملمين بالمخاطر التي ينطوي عليها ويفهمون هذه المخاطر، والقادرين على تحمل خسارة رؤوس أموالهم المستثمرة جزئياً أو كلياً. هذا ويجب على المستثمرين المحتملين مراجعة مخاطر الاستثمار في الصندوق التي تنص عليها المادة رقم (8) من الشروط والأحكام بدقة قبل الاستثمار في الصندوق.
- ينبغي أن يبذل المستثمرون المحتملون في وحدات الصندوق العناية الواجبة للتأكد من فهمهم المعلومات الواردة في الشروط والأحكام. وإذا تعذر على المستثمر فهم مضمون هذه الشروط والأحكام، وجب عليه أن يستشير مستشاراً مالياً مرخصاً من قبل هيئة السوق المالية.
- يتمثل الهدف من الاستثمار في الصندوق في توفير مكاسب رأس مالية لحملة وحدات الصندوق من خلال استثمارهم في الصندوق.
- تخضع وحدات الصندوق المطروحة لحق مدير الصندوق في رفض أي طلب اشتراك بشكل كلي أو جزئي.
- إن كافة المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، هي معلومات دقيقة وتتضمن إفصاحاً كاملاً وصريحاً لجميع الوقائع الهامة كما في تاريخ هذه الشروط والأحكام. ويتحمل مدير الصندوق كامل المسؤولية عن دقة المعلومات في هذه الشروط والأحكام. وهو يؤكّد بحسب علمه وبعد إجرائه كافة الدراسات المعقولة أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الشروط والأحكام إلى جعل أي إفادة واردة فيها خاطئة أو مضللة.
- يعد مدير الصندوق مسؤولاً عن إدارة الصندوق، وحفظ أصوله وخدمات إدارته ويظل مسؤولاً عند تعيين تابع أو أي طرف آخر للقيام بتلك الأعمال.
- يتحمل مدير الصندوق المسؤولية المالية عن خسائر الصندوق الناتجة عن الأخطاء التي تحصل بسبب إهماله أو سلوكه المتعمد.

التعريفات

دليل الصندوق

ملخص الصندوق

الشروط والأحكام

1. اسم الصندوق ونوعه
2. عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني
3. مدة الصندوق
4. أهداف الصندوق
5. وصف غرض الصندوق والأهداف الاستثمارية مع بيان سياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات
6. ملخص استراتيجية الصندوق
7. مخاطر الاستثمار في الصندوق
8. الاشتراك
9. الرسوم ومقابل الخدمات والمصاريف والعمولات وأتعاب الإدارة
10. تقييم أصول الصندوق
11. تداول وحدات الصندوق ونقلها
12. أصول الصندوق
13. مجلس إدارة الصندوق
14. مدير الصندوق
15. أمين الحفظ
16. المدير الإداري وأمين السجل
17. المطور
18. المكتب الهندسي
19. مراجع الحسابات
20. القوائم المالية
21. رفع التقارير لمالكي الوحدات
22. سياسة التوزيعات
23. تعارض المصالح
24. اجتماع مالكي الوحدات
25. حقوق مالكي الوحدات
26. مسؤولية مالكي الوحدات
27. إقرارات مدير الصندوق
28. المعلومات الأخرى
29. إفصاحات الصندوق
30. اللجنة الشرعية
31. خصائص الوحدات
32. تعديل شروط وأحكام الصندوق
33. إنهاء الصندوق وتصفيته
34. النظام المطبق
35. عملة الصندوق
36. إجراءات الشكاوى
37. الالتزام باللوائح

التعريفات

المدير الإداري	شركة الأهلي المالية.
رسوم المدير الإداري	رسوم يتوجب دفعها للمدير الإداري من جانب الصندوق وتحتسب بنسبة 0.04٪ سنويا من صافي قيمة الأصول تحسب وتدفع في تاريخ التقويم.
نظام مكافحة غسل الأموال	هو نظام قواعد مكافحة غسل الأموال الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/39 وتاريخ 1424/06/25 هـ، أو أي تعديل له، أو نظام بديل عنه، وقواعد مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 1-39-2008 وتاريخ 1429/12/03 هـ.
الأصول	الأصول هي الأشياء والموارد (بنود الميزانية) ذات القيمة الاقتصادية والتي يملكها الصندوق ويمكن تحويلها إلى أموال نقدية (كما يشكل النقد جزءا من الأصول). ومن الأمثلة على ذلك النقود والأراضي والمباني والسيارات والذمم المدينة، إلخ. أما قيمة الأصول فهي القيمة الإجمالية لكل بند من الأصول في آخر قائمة مركز مالي للصندوق تبين النقدية بكاملها والودائع لأجل المتوافقة مع الضوابط الشرعية وأدوات سوق النقد والممتلكات الملموسة وغير الملموسة، والمطالبات من الغير.
الشركات التابعة	أي فرد أو كيان يسيطر على الكيان المعني أو يسيطر عليه ذلك الكيان أو يخضع تحت سيطرة مشتركة مع ذلك الكيان، سواء كان ذلك بصورة مباشرة أو غير مباشرة. ولأغراض هذه الشروط والأحكام، فإن الملكية المباشرة، أو غير المباشرة لأكثر من 30٪ من الأوراق المالية القائمة لكيان ما والتي تمنح حاملها حق التصويت، أو الحق في الحصول على أكثر من 30٪ من أرباح ذلك الكيان أو إيراداته يُعتبر نوعا من السيطرة على ذلك الكيان. كما تعتبر العلاقات الأخرى التي تؤدي في الواقع إلى السيطرة الفعلية على إدارة الكيان أو أعماله أو شؤونه أنها تشكل سيطرة على ذلك الكيان.
مراجع الحسابات	شركة بي إم جي أو أي مراجع آخر لحسابات الصندوق يعينه مدير الصندوق من وقت لآخر.
مجلس الإدارة، أو المجلس	مجلس إدارة الصندوق.
يوم العمل	أي يوم تفتح فيه البنوك في المملكة العربية السعودية أبوابها للعمل.
رأس المال	المبلغ الإجمالي للأموال التي يتم الاشتراك فيها أو قبولها أو دفعها في الصندوق بالريال السعودي.
نظام السوق المالية	نظام السوق المالية السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/30 وتاريخ 1424/06/02 هـ (حسبما يتم تعديله أو إعادة تشريعه من وقت لآخر).
تاريخ الإقفال	هو تاريخ نهاية فترة الاشتراك في الصندوق، والذي يتم فيه تجميع رأس مال الصندوق المستهدف بتاريخ 3 رمضان 1435 هـ الموافق 30 يونيو 2014 م أو أي تاريخ سابق في حال جمع رأس مال الصندوق المستهدف.
الهيئة	هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.
تكلفة البناء	تكلفة كل أقسام البناء في أي مشروع وتحتسب عموما على أساس قيمة عقد (عقود) البناء وغيرها من تكاليف البناء المباشرة (بما فيها على سبيل المثال لا الحصر العمالة والمواد والمعدات... إلخ، زائد المصاريف العامة كالمواصلات والمستلزمات المكتبية والطباعة وغيرها وتكاليف المقاولين من الباطن)، ولا تشمل تكلفة الأرض أو الأتعاب المدفوعة للمهندس المعماري والاستشاريين أو أي تكاليف غير مباشرة أخرى.
أمين الحفظ	شركة البلاد المالية.
تاريخ التشغيل	التاريخ الذي يبدأ فيه الصندوق عملياته، وذلك في تاريخ الإقفال.
المطور	شركة سدكو للتطوير، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة منظمة وقائمة بموجب أنظمة المملكة العربية السعودية، ويقع مكتبها الرئيسي في مجمع "البحر الأحمر التجاري"، طريق الملك عبد العزيز، ص ب 140667، جدة 21333، المملكة العربية السعودية.

اتفاقية التطوير	اتفاقية التطوير المبرمة بين مدير الصندوق والمطور في 2013/09/16م. وسيتم تقديم نسخة من الاتفاقية للمستثمرين المحتملين إذا تم طلبها ودون أي مقابل.
رسوم المطور	سيقتضى المطور الرسوم التالية بموجب أحكام اتفاقية التطوير:
	(أ) 10% من إجمالي تكاليف البناء والتكاليف الإدارية وتكاليف الخدمات العامة ودراسة السوق ورسوم الدراسات ورسوم التصميم ورسوم التسويق والمبلغ الاحتياطي المخصص لمواجهة أي ارتفاع في تكاليف البناء كرسوم تطوير؛ (ب) 2.5% من إجمالي مبيعات الوحدات السكنية كعمولة مبيعات؛ (ج) 50% من رسوم الأداء (إن وجدت) التي يجنيها ويحصل عليها مدير الصندوق.
أعضاء مجلس الإدارة	أعضاء مجلس إدارة الصندوق.
تكاليف التمويل (العمولات)	لا يعترف الصندوق الاقتراض، ولكن يجوز له اقتراض ما تصل نسبته إلى 30% من صافي قيمة الأصول في الصندوق بموجب تمويل يتوافق مع الضوابط الشرعية بشرط الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وذلك مثلاً في حال زيادة إجمالي تكاليف المشروع عن إجمالي رأس مال الصندوق. وفي حالة الاقتراض، قد تُفرض على الصندوق تكاليف تمويلية (عمولات) خاصة بالتمويل المتوافق مع الضوابط الشرعية بأسعار السوق السائدة.
السنة المالية	تبدأ السنة المالية للصندوق في اليوم الأول من شهر يناير من كل سنة ميلادية وتنتهي في الحادي والثلاثين من شهر ديسمبر من كل سنة ميلادية. وتتألف السنة المالية الأولى من فترة لا تقل عن 6 أشهر ولا تتجاوز 18 شهراً.
الصندوق	صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني.
مدير الصندوق	شركة الأهلي المالية.
مدة الصندوق	3 سنوات ويمكن تمديدتها لفترتين إضافيتين، تتكون كل منهما من سنة واحدة. في حال إنقضاء المدة المشار إليها سابقاً، يتم إتباع المتطلبات النظامية المفروضة من قبل هيئة السوق المالية بهذا الخصوص.
الحد الأدنى لاستحقاق أتعاب حسن الأداء	هو معدل العائد الداخلي بنسبة 10% سنوياً (محسوبا وفقاً للمادة رقم (10) الفقرة (د) من الشروط والأحكام).
عضو مجلس الإدارة المستقل	هو عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق، ينطبق عليه تعريف عضو مجلس الإدارة المستقل المذكور في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح الهيئة.
المستثمر (المستثمرون)	كل شخص اعتباري أو طبيعي من المحتمل أن يستثمر في وحدات الصندوق.
معدل العائد الداخلي	هو ذلك المعدل الذي يقيس به المدير أداء الصندوق في نهاية عمر الصندوق.
المملكة	المملكة العربية السعودية.
الأرض أو الأرض التابعة للصندوق	أي قطعة أرض يملكها الصندوق للانتفاع بها أو يتم الاحتفاظ بها بالنيابة عن الصندوق لصالح حملة الوحدات.
القانون	أي مرسوم أو قرار أو أمر قضائي أو حكم أو نظام أو قانون أو أمر أو تشريع أو لائحة أو قاعدة معمول بها في المملكة العربية السعودية.
رسوم الإدارة	رسوم يتوجب دفعها لمدير الصندوق من جانب الصندوق وتحسب بنسبة 1% سنوياً من صافي قيمة الأصول. تحسب وتدفع في تاريخ التقويم.
صافي قيمة الأصول	صافي قيمة أصول الصندوق هو قيمة مجموع موجودات الصندوق ناقصاً مجموع التزاماته.
شركة الأهلي المالية	شركة الأهلي المالية هي شركة مساهمة مغلقة، تأسست وتعمل وفقاً لأنظمة المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم 1010231474 وتاريخ 1428/03/29 هـ الموافق 2007/04/17م الصادر في الرياض، وهي مرخصة من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم 06046-37 المؤرخ في 1427/12/03 هـ الموافق 2006/12/24م.
المصاريف التشغيلية	المبالغ الفعلية لكافة التكاليف والمصاريف المتعلقة بالأنشطة الخاصة بالصندوق، وهي تشمل (1) جميع الرسوم والمصاريف المتعلقة بالاستثمارات وتقييمها وترتيبها ومراقبتها وحيازتها والتصرف فيها، (2) رسوم وأتعاب

المحامين والمحاسبين ومراجعي الحسابات وغيرهم من المستشارين المهنيين، بمن فيهم المستشارين الذين يستقبلهم مدير الصندوق ليقدموا للصندوق خدمات متخصصة لا يتوقع في حدود المعقول تقديمها من قبل مدير الصندوق، (3) كل المصاريف النثرية الخاصة بالغير فيما يتعلق بالصفقات التي تمت مباشرتها من جانب الصندوق ومن امتثلتها تكاليف المراسلات والرسوم الحكومية، (4) التكاليف التي يتحملها الصندوق لإعداد التقارير وتسليمها لحملة الوحدات وهيئة السوق المالية، (5) رسوم ومصاريف مجلس إدارة الصندوق وهيئة الشريعة، (6) تكلفة التمويل المتوافق مع الضوابط الشرعية بما فيها العمولات، إن وجدت، (7) الرسوم الرقابية ورسوم تداول، و(8) والخدمات الإدارية للصندوق (9) أتعاب المستشار الضريبي وأي رسوم أخرى ذات علاقة بالضريبة. وسيقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق بالرسوم الفعلية فقط، ويُحدّد سقف هذه التكاليف والمصاريف بنسبة 1٪ سنوياً من صافي قيمة الأصول في الصندوق.

رسوم الأداء يحق لمدير الصندوق في نهاية مدة الصندوق الحصول على رسوم أداء تبلغ نسبتها 25٪ من أي أرباح تزيد عن الحد الأدنى لاستحقاق أتعاب حسن الأداء. ويساوي "الحد الأدنى لاستحقاق أتعاب حسن الأداء" معدل العائد الداخلي السنوي البالغة نسبته 10٪ من رأس المال.

العائد الفائض هو ذلك العائد الذي يزيد عن 10٪ كعائد داخلي سنوي للصندوق (IRR).

وكيل الطرح شركة الأهلي المالية.

الشخص المحظور كل شخص طبيعي أو اعتباري يحمل الجنسية الأمريكية أو أي شخص آخر قد يشكل نقل الوحدات إليه أو استحواده عليها:

- (1) إخلالاً بأي نظام أو مطلب لأي بلد أو جهة حكومية في أي سلطة قضائية، سواء بحد ذاته أو بالتزامن مع أي ظروف أخرى ذات صلة، أو
- (2) تحميل الصندوق أي مسؤولية ضريبية ما كان ليتكديها أو يتحملها لولا وجود هذا الشخص، أو يلزم الصندوق بتقديم طلب تسجيل أو التزام بأي متطلبات تسجيل فيما يتعلق بأي من وحداته في أي دولة لا يكون الصندوق مسجلاً فيها أو يعتزم التسجيل فيها.

رسوم الاشتراك الرسوم التي يسدّها المستثمرون لمدير الصندوق مقابل الاشتراك في الوحدات، وهو مبلغ يصل إلى 3٪ من إجمالي المبالغ المكتتبه حسبما يحدده مدير الصندوق.

فترة الاشتراك الفترة التي يُقبل خلالها نموذج طلب الاشتراك، وهي تبدأ في تاريخ 2 ربيع الثاني 1435 هـ الموافق 2 فبراير 2014 م وتنتهي في تاريخ الإقبال.

المشروع (المشاريع) مشروع (مشاريع) التطوير العقاري الذي يعتزم المطور بناءه على الأرض التابعة للصندوق.

تكاليف المشروع جميع تكاليف التطوير، وتكلفة الأرض التابعة للصندوق، وتكلفة البناء، وتكاليف البنية التحتية، وجميع تكاليف المهنيين أو المستشارين والتي يتم تكديها فيما يتعلق بالمشاريع كما هو محدد في ميزانيات هذه المشاريع.

أمين السجل شركة الأهلي المالية.

اللائحة لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب قراره رقم 1-193-2006 وتاريخ 1427/06/19 هـ الموافق 2006/07/15 م.

مؤسسة النقد مؤسسة النقد العربي السعودي.

ريال ريال سعودي.

الضوابط الشرعية ضوابط الاستثمار التي تحددها الهيئة الشرعية.

اللجنة الشرعية اللجنة الشرعية التي يعيّن مدير الصندوق، وهي اللجنة الشرعية للبنك الأهلي السعودي.

وكيل الطرح من الباطن أي وكيل أو موزّع يعيّن مدير الصندوق من وقت لآخر للمساعدة في الطرح أو توزيع وحدات الصندوق على المستثمرين.

مبلغ الاشتراك المبلغ الذي يرغب المستثمر في استثماره في الصندوق ويتقدّم بطلب للاشتراك فيه، وهو مبلغ لا يقل عن 50 ألف ريال سعودي.

نموذج طلب الاشتراك	نموذج طلب الاشتراك الذي يجب أن يقوم كل مستثمر بتعبئته وتقديمه إلى مدير الصندوق للاشتراك في الوحدات.
الشروط والأحكام	شروط وأحكام الصندوق.
الوحدة (الوحدات)	تمثل حصة مشاعة لحملة الوحدات في الصندوق، أي أن كل وحدة هي حصة واحدة غير مجزأة من صافي قيمة أصول الصندوق.
حامل الوحدات (حملة الوحدات)	المستثمر أو المستثمرون الذين يملكون وحدات في الصندوق.
الشخص الأمريكي	أي مواطن من مواطني الولايات المتحدة الأمريكية، أو المواطنين الأجانب الذين دخلوا بطريقة شرعية للإقامة الدائمة في الولايات المتحدة الأمريكية، أو شراكة غير مسجلة يكون عدد كبير من أعضائها من مواطني الولايات المتحدة أو الأجانب الذين دخلوا بطريقة شرعية للإقامة الدائمة في هذا البلد، أو مؤسسة أنشئت فيه.
تاريخ التقويم	الحادي والثلاثين من شهر ديسمبر والثلاثين من شهر يونيو طوال مدة الصندوق.
الشخص المرخص له	شخص مرخص له من الهيئة بممارسة أعمال الأوراق المالية.
نظام ضريبة القيمة المضافة	يعني نظام ضريبة القيمة المضافة في المملكة العربية السعودية ولوائحه التنفيذية.
ضريبة القيمة المضافة	ضريبة القيمة المضافة التي تفرض على استيراد وتوريد السلع والخدمات في كل مرحلة من مراحل الإنتاج والتوزيع وتشمل التوريد المفترض.

دليل الصندوق

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني.

اسم الصندوق

شركة الأهلي المالية وهي شركة مساهمة مغلقة تأسست وتعمل وفقاً لأنظمة المملكة العربية السعودية، وهي مسجلة بموجب السجل التجاري رقم 1010231474 وتاريخ 1428/03/29 هـ، الموافق 2007/04/17 م، الصادر في الرياض، ومرخصة من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم 06046-37 المؤرخ في 1428/06/10 هـ الموافق 2007/06/25 م.

مدير الصندوق

شركة الأهلي المالية، المملكة العربية السعودية
الدور الرابع، البرج ب، المبنى الإقليمي للبنك الأهلي السعودي
طريق الملك سعود، ص. ب: 22216، الرياض 11495، المملكة العربية السعودية
هاتف: +966118747106، فاكس: +966114060049

أمين الحفظ

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

هاتف: 920003636

فاكس: 0112906299

المدير الإداري

شركة الأهلي المالية، المملكة العربية السعودية
الدور الرابع، البرج ب، المبنى الإقليمي للبنك الأهلي السعودي
طريق الملك سعود، ص. ب: 22216، الرياض 11495، المملكة العربية السعودية
هاتف: +966118747106، فاكس: +966114060049

أمين السجل

شركة الأهلي المالية، المملكة العربية السعودية
الدور الرابع، البرج ب، المبنى الإقليمي للبنك الأهلي السعودي

طريق الملك سعود، ص. ب: 22216، الرياض 11495

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966118747106، فاكس: +966114060049

مراجع الحسابات

شركة كي بي إم جي
واجهة الرياض، طريق المطار

صندوق بريد 93876

الرياض 11663

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.kpmg.com/sa

المطور

شركة سدكو للتطوير

المركز الرئيسي لشركة سدكو

مجمع البحر الأحمر التجاري، البرج الجنوبي

حي المرجان، طريق الملك عبد العزيز

ص. ب. 140667 جدة 21333

المملكة العربية السعودية

هاتف: +96626906800، فاكس: +96626906899

الموقع الإلكتروني: www.sedcodevelopment.com

الهيئة الشرعية

الشيخ عبد الله بن سليمان المنيع (رئيس الهيئة)

الشيخ الدكتور عبد الله بن عبد العزيز المصلح (عضو في الهيئة)

الشيخ الدكتور محمد علي القرني (عضو في الهيئة)

"المستشارون القانونيون" بالتعاون مع "بيكر أند ماكنزي ليميتد"

المحامون

مجمع العليان، البرج 2، الدور الثالث

شارع الأحساء، حي الملز، ص. ب. 4288، الرياض 11491، المملكة العربية السعودية

هاتف: +966112915561، فاكس: +966112915571

ملخص الصندوق

نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية للاستثمار التي تحددها الهيئة الشرعية للصندوق.
عملة الصندوق	الريال السعودي (الريال).
مدة الصندوق	3 سنوات ويمكن تمديدتها لفترتين إضافيتين، تتكون كل منهما من سنة واحدة. في حال إنقضاء المدة المشار إليها سابقاً، يتم إتباع المتطلبات النظامية المفروضة من قبل هيئة السوق المالية بهذا الخصوص.
مستوى المخاطرة	مرتفع. ولمزيد من التفاصيل، الرجاء قراءة المادة رقم (8) من شروط وأحكام الصندوق المتعلقة بمخاطر الاستثمار في الصندوق.
رأس المال المستهدف	ثلاثمائة وخمسون مليون (350 مليون) ريال سعودي عدا رسوم الاشتراك، ولمدير الصندوق الحق في زيادة رأس المال بشرط أن لا يزيد عن خمسمائة مليون (500 مليون) ريال سعودي أو تخفيض مبلغ الطرح وحجمه بما لا يقل عن مائتين مليون (200 مليون) ريال سعودي.
الهدف الاستثماري	يكمّن الهدف الاستثماري للصندوق في توفير أرباح رأسمالية لحملة الوحدات على استثماراتهم من خلال استثمار الصندوق في مشاريع التطوير العقاري. بالإضافة إلى ذلك، سيقوم الصندوق من وقت لآخر بالاحتفاظ بالمبالغ غير المستثمرة في المشاريع على شكل نقد أو إعادة استثمار المبالغ في استثمارات قصيرة الأجل على سبيل المثال وليس الحصر في صناديق المراجعة المتوافقة مع الضوابط الشرعية للاستثمار مع أخذ الاعتبار بالعوائد والمخاطر بما يتناسب مع مصلحة مالكي الوحدات.
استراتيجية الاستثمار	يهدف الصندوق إلى شراء الأرض/الأراضي من أجل بناء وتطوير وبيع عقار سكني في جدة، المملكة العربية السعودية.
الحد الأدنى للاشتراك	50 ألف ريال سعودي.
عدد مرات التقويم	مرتان في السنة (كل ستة أشهر).
رسوم الإدارة	رسوم يتوجب دفعها لمدير الصندوق من جانب الصندوق وتحسب بنسبة 1٪ سنوياً من صافي قيمة الأصول، تحسب وتدفع في تاريخ التقويم.
رسوم المدير الإداري	رسوم يتوجب دفعها للمدير الإداري من جانب الصندوق، وتحسب بنسبة 0.04٪ سنوياً من صافي قيمة الأصول تحسب وتدفع في تاريخ التقويم.
رسوم الاشتراك	الرسوم التي يسددها المستثمرون لمدير الصندوق مقابل الاشتراك في الوحدات، وهو مبلغ يصل إلى 3٪ من إجمالي المبالغ المكتتبه حسبما يحدده مدير الصندوق.
رسوم الأداء	يحق لمدير الصندوق في نهاية مدة الصندوق الحصول على رسوم أداء تبلغ نسبتها 25٪ من أي أرباح تزيد عن الحد الأدنى لاستحقاق أتعاب حسن الأداء. ويساوي "الحد الأدنى لاستحقاق أتعاب حسن الأداء" معدل العائد الداخلي السنوي البالغة نسبته 10٪ من رأس المال.
رسوم المطور	يدفع الصندوق للمطور الرسوم التالية بموجب أحكام اتفاقية التطوير وفقاً لها: (أ) 10٪ من إجمالي تكاليف البناء والتكاليف الإدارية وتكاليف الخدمات العامة ودراسة السوق ورسوم الدراسات ورسوم التصميم ورسوم التسويق والمبلغ الاحتياطي المخصص لمواجهة أي ارتفاع في تكاليف البناء كرسوم تطوير، (ب) 2.5٪ من إجمالي مبيعات الوحدات السكنية كعمولة مبيعات، (ج) 50٪ من رسوم الأداء (إن وجدت) التي يجنيها ويحصل عليها مدير الصندوق.
قيمة الوحدة الاسمية	ريال واحد.
التقويم الميلادي	يستخدم التقويم الميلادي لغرض هذه الشروط والأحكام ما لم يرد ما ينص صراحةً على خلاف ذلك.

الشروط والأحكام

1. اسم الصندوق ونوعه

اسم الصندوق هو "صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني" وهو صندوق استثمار عقاري مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية للاستثمار.

2. عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني

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

3. مدة الصندوق

مدة الصندوق هي ثلاث (3) سنوات بدءاً من تاريخ الإقفال، وفي حال عدم قدرة مدير الصندوق على تسهيل أصول الصندوق يمكن تمديد مدة الصندوق لفترتين إضافيتين تتكون كل منهما من سنة واحدة بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وإخطار هيئة السوق المالية. في حال انقضاء المدة المشار إليها سابقاً، يتم إتباع المتطلبات النظامية المفروضة من قبل هيئة السوق المالية بهذا الخصوص. هذا وقد تم تمديد الصندوق لفترة ثالثة بعد الحصول على موافقة مالكي وحدات الصندوق في اجتماعهم المنعقد بتاريخ 28 جمادى الآخرة 1440هـ الموافق 5 مارس 2019م من خلال قرار صندوق عادي لتمديد مدة الصندوق لمدة سنة قابلة للتمديد لمدة سنة أخرى بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

بالإضافة إلى ذلك، فقد تم تمديد مدة الصندوق بناء على موافقة مالكي وحدات الصندوق وحسب الإجتماع المنعقد يوم الإثنين 30 شعبان 1442هـ الموافق 12 أبريل 2021م من خلال قرار صندوق عادي لمدة سنة قابلة للتمديد لمدة سنة أخرى بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

تبدأ فترة الاشتراك في تاريخ 2 ربيع الثاني 1435هـ الموافق 2 فبراير 2014م وتستمر حتى تاريخ الإقفال في 03 رمضان 1435هـ الموافق 30 يونيو 2014م، ويبدأ الصندوق عملياته في تاريخ الإقفال.

تم تمديد مدة الصندوق لعدة فترات وذلك على النحو التالي:

- الفترة الأولى: تم تمديد مدة الصندوق لسنة إضافية واحدة تنتهي في 28 إبريل 2018م، وذلك بتاريخ 13 مارس 2017م.
- الفترة الثانية: تم تمديد مدة الصندوق لسنة إضافية واحدة تنتهي في 28 إبريل 2019م، وذلك بتاريخ 08 فبراير 2018م.
- الفترة الثالثة: تم تمديد مدة الصندوق لمدة سنة تنتهي في 28 أبريل 2020م قابلة للتمديد لمدة سنة أخرى تنتهي في 28 أبريل 2021م.
- الفترة الرابعة: تم تمديد مدة الصندوق لمدة سنة تنتهي في 28 أبريل 2021م.
- الفترة الخامسة: تم تمديد مدة الصندوق لمدة سنة تنتهي في 28 أبريل 2022م قابلة للتمديد لمدة سنة أخرى تنتهي في 28 أبريل 2023م.
- الفترة السادسة: تم تمديد مدة الصندوق لمدة سنة تنتهي في 28 أبريل 2023م.

كما يجوز لمدير الصندوق في سبيل الحصول على موافقة مالكي الوحدات، استخدام وسائل التقنية الحديثة للدعوة وعقد اجتماعات مالكي الوحدات.

4. أهداف الصندوق

يكن الهدف الاستثماري للصندوق في توفير أرباح رأسمالية خلال المدى المتوسط لحملة الوحدات على استثماراتهم من خلال استثمار الصندوق في مشاريع التطوير العقاري ويهدف الصندوق جمع مبلغ ثلاثمائة وخمسين مليون (350 مليون) ريال سعودي لرأس ماله خلاف رسوم الاشتراك، ولمدير الصندوق الحق في زيادة رأس المال بشرط ألا يزيد عن خمسمائة مليون (500 مليون) ريال سعودي أو خفض مبلغ الطرح وحجمه بما لا يقل عن مائتين مليون (200 مليون) ريال سعودي.

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

إن الهدف الاستثماري للصندوق هو الاستثمار في القطاع العقاري وذلك بالتطوير الإنشائي ثم البيع على النحو التالي:

يحدّد المطور قطع أراضي صالحة لبناء العمانر السكنية في مدينة جدة، المملكة العربية السعودية، لأغراض التطوير العقاري ويشترى الصندوق الأراضي من خلال مدير الصندوق لتطوير الوحدات السكنية وبنائها وبيعها. ويقوم المطور بتطوير كل مشروع وفقاً لاتفاقية التطوير. ويجوز للصندوق أن يستثمر في قطعة أرض واحدة أو أكثر. ومن المتوقع أن يتم شراء الأرض أو الأراضي وتطويرها وبيع الوحدات السكنية خلال 3 سنوات على النحو الآتي:

- أ. شراء الأرض أو الأراضي خلال الثلاثة أشهر الأولى من تاريخ عمل الصندوق
 ب. الحصول على التصاريح اللازمة خلال ثمانية أشهر من تاريخ شراء الأرض أو الأراضي
 ت. تطوير المشروع وبناء الوحدات السكنية خلال ثمانية عشر شهراً من تاريخ الحصول على التصاريح اللازمة
 ث. بيع الوحدات السكنية خلال ستة أشهر من تاريخ انتهاء بناء الوحدات السكنية
- سيتم استخدام الأموال التي يحتفظ بها الصندوق لشراء أراضي الصندوق للمشاريع ودفع تكلفة بناء المشاريع. ويتولى المطور بيع أو ترتيب بيع الوحدات السكنية بعد الحصول على موافقة مدير الصندوق.

تجدر الإشارة إلى أن الصندوق لا ينوي القيام بعمليات توزيع أولية خلال مدة الصندوق. وبالتالي، على المستثمرين ألا يتوقعوا أي توزيعات قبل نهاية مدة الصندوق. ويمكن لمدير الصندوق وبعد أخذ موافقة مجلس الإدارة أن يقوم بعمليات التوزيع بعد بيع جميع أصول الصندوق أو أي جزء منها.

6. ملخص استراتيجية الصندوق

سيسعى مدير الصندوق لتحقيق أهدافه الاستثمارية من خلال اتباع الاستراتيجيات التالية:

أ) أنواع العقارات التي سيستثمر فيها الصندوق

سيستثمر الصندوق في مشاريع تطوير وحدات سكنية لبيعها لاحقاً. وسوف يقوم الصندوق أولاً بشراء قطع الأراضي، ثم يعمل على تطوير وبناء عمارات سكنية مختلفة، تحتوي على الشقق و/أو الفلل. استحوذ الصندوق على 3 أراضي وتفاصيل صكوكها بعد الاستحواذ على النحو التالي:

رقم الصك	المساحة	تاريخه
320205015177	8,642 متر مربع	1435/08/13 هـ
920205015176	8,650 متر مربع	1435/08/13 هـ
320205015178	8,642 متر مربع	1435/08/13 هـ

ب) أي سياسة ينتج عنها تركّز استثمارات الصندوق في قطاع معين من العقارات و/أو منطقة جغرافية معينة
 سيعمل الصندوق على تطوير وبناء عمارات سكنية تحتوي على شقق و/أو فلل تستهدف شريحة معينة مما سيؤدي إلى تركّز استثمارات الصندوق في نوع معين من الأصول العقارية. ومن المتوقع أن تتركز أيضاً استثمارات الصندوق في منطقة جغرافية معينة في مدينة جدة.

ج) مجالات الاستثمار التي سوف يستثمر فيها الصندوق وبيان الحد الأدنى والحد الأعلى لنسبة الاستثمار

فئة الأصول	الحد الأدنى	الحد الأعلى
النقد / صناديق أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية	0%	100%
مشاريع التطوير العقاري	0%	100%

ملاحظة: يستثمر الصندوق في صناديق أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية حال توفر النقد

د) خطة سير أعمال المشروع

1. شراء الأراضي:

يجب أن يستخدم الصندوق رأس المال الذي تم جمعه لشراء قطعة أرض أو قطع أراضي.

ويتولى المطور تحديد الأراضي ضمن المناطق المختارة في جدة لأغراض التطوير السكني. ويتم اختيار الأراضي والمناطق بالتنسيق مع شركات استشارات عقارية للتأكد من مدى ملائمة المواقع المختارة لنوع التطوير وشريحة السوق المستهدفة. ولن يشتري الصندوق لأغراض التطوير إلا الأراضي التي تفي بمتطلبات المشروع.

ويتعهد مدير الصندوق ببذل العناية الواجبة بشأن قطعة الأرض قبل شرائها. وينبغي الحصول على أسعار من مَثْمَنِينَ عقاريين على الأقل ومستقلين قبل شراء الأرض وينبغي أن يشمل تقرير المَثْمَن كحد أدنى على الآتي:

- أسلوب التثمين وطريقته والافتراضات التي بني عليها.
- تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق.
- تفاصيل العقار وأوصافه.
- المخاطر المتعلقة بالعقار محل التثمين.

كما يجوز للصندوق شراء الأراضي من المطور بتكلفة السوق التي يصادق عليها مَثْمَنان عقاريان على الأقل ومستقلان. ويستوجب استكمال معاملات شراء الأراضي الحصول على موافقة خاصة من مجلس الإدارة. ويتحمل الصندوق أي عمولة أو تكاليف شراء أخرى حسب الأعراف الدارجة في المملكة العربية السعودية عند شراء الأرض، علماً بأن هذه العمولة وأي تكاليف شراء أخرى لن تتجاوز نسبة 2.5٪ من سعر شراء أرض الصندوق.

سيقوم مدير الصندوق بعمل دراسة جدوى لتقييم جدوى كل مشروع من خلال استخدام موارده الداخلية أو موارد خارجية مثل المهندسين الاستشاريين والمعماريين والمساحين والمستشارين العقاريين. وسيكون قرار الاستثمار معتمداً على هذه المعطيات كما سيتم إخطار الهيئة بتقارير التثمين ودراسة الجدوى عند اتخاذ قرار الاستثمار.

2. التطوير

يستخدم مدير الصندوق الرصيد المتبقي من رأس المال (بعد شراء الأراضي) لدفع ثمن تكلفة بناء الوحدات السكنية للمشاريع.

أ. أنواع الوحدات السكنية وتصميمها

سيتم بناء عمائر سكنية تحتوي على شقق و/أو فلل والتي ستقام على الأرض/الأراضي التي تم شراؤها للصندوق.

ب. مرحلة ما قبل البناء

على المطور الحصول على تراخيص البناء وتقديم خطة عمل وجدول زمني مفصّلين حول إدارة المشاريع. وبعد ذلك، يقوم المطور بترشيح مقاولي البناء المناسبين لمدير الصندوق بعد الحصول على موافقة مدير الصندوق.

ت. مرحلة البناء

يقوم المطور بشراء كافة مواد البناء وإدارة عملية البناء وفقاً لاتفاقية التطوير وتحت إشراف مدير الصندوق.

ث. تسويق وبيع الوحدات

يقوم المطور بتسويق الوحدات المبنية في نهاية مرحلة البناء وبيع أو ترتيب بيع الوحدات السكنية عند انتهاء المشروع. أما متحصلات المبيعات فيجمعها مدير الصندوق. وحالما يتم الوفاء بالالتزامات المالية كافة تجاه الطرف الثالث ومدير الصندوق ومزودي الخدمات والدائنين، يتم توزيع المبالغ المتبقية (صافي متحصلات المبيعات) على حملة الوحدات، إن وُجد. وفي حال البيع على الخريطة سيقوم مدير الصندوق بالحصول على الرخص اللازمة.

ج. الملكية القانونية:

سيعمل مدير الصندوق على أن تتوفر في أصول الصندوق الشروط الآتية:

- تسجيل صك ملكية الأرض أو الأراضي باسم مدير الصندوق أو شركة تابعة لمدير الصندوق.
- أن تكون جميع عقارات الصندوق مملوكة بموجب صكوك شرعية سارية المفعول ثابتة سلامتها. بموجب إفادة من الجهة التي أصدرتها.
- أن تكون عقارات الصندوق محل المشروع موافقا على تخطيطها أو بنائها بإفادة رسمية من الأمانة أو البلدية المختصة.
- تقديم تقرير المَثْمَن للعقار

هـ) حقوق الصندوق في الافتراض وسياسة مدير الصندوق في ممارسة تلك الصلاحيات

لا يعتزم الصندوق الافتراض، لكن يجوز له اقتراض ما تصل نسبته إلى 30% من صافي قيمة الأصول في الصندوق بموجب تمويل يتوافق مع الضوابط الشرعية وبشرط الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وذلك مثلاً في حال زيادة إجمالي تكاليف المشروع عن إجمالي رأس مال الصندوق.

ولا يجوز لمدير الصندوق استخدام أصول الصندوق لتقديم قروض أو تسهيلات ائتمانية للغير أو لمدير الصندوق.

و) وسائل وكيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق

سوف يقوم مدير الصندوق بالاحتفاظ بالمبالغ الغير مستثمرة في المشاريع بالإضافة إلى عوائد البيع على الخريطة على شكل نقد أو إعادة استثمار المبالغ في استثمارات قصيرة الأجل، على سبيل المثال وليس الحصر في صناديق المراجعة المتوافقة مع الضوابط الشرعية للاستثمار مع أخذ الاعتبار بالعوائد والمخاطر بما يتناسب مع مصلحة مالكي الوحدات.

7. مخاطر الاستثمار في الصندوق

يجب أن يكون كل مستثمر محتمل على علم بأن الاستثمار في الصندوق ينطوي على مخاطر عالية، ولا يمكن إعطاء أي ضمان بالربح أو عدم الخسارة أو بأن الصندوق سيققق هدفه الاستثماري. وتتوقف قيمة الوحدات على الأرض التابعة للصندوق والمشاريع وعوائد المبيعات الناشئة عنها والتي قد تنخفض أو ترتفع بتأثير المخاطر المذكورة أدناه، ولا يمكن إعطاء أي ضمان بأن المستثمرون سيحصلون على المبلغ الأساسي المستثمر في الصندوق كلياً أو جزئياً سواء في نهاية مدة الصندوق أو في حال تصفية الصندوق قبل انتهاء مدته. هذا وتتغير ظروف السوق باستمرار وتتأثر بالأوضاع العامة للاقتصاد الكلي أو الأسواق المالية أو تطورات الشركات في المملكة، فضلاً عن توجهات السوق فيما يتعلق بالقطاع العقاري.

وبشكل عام، لا تتحقق الاربعاء المتوقعة من الاستثمار في الصندوق، إن وجدت، إلا بعد التصرف الجزئي أو الكلي في الأرض التابعة للصندوق والمشاريع والاستثمارات الأخرى. وعليه، يتعين على كل مستثمر محتمل في الصندوق دراسة الاعتبارات التالية بعناية قبل اتخاذ قرار بشأن الاستثمار في الصندوق.

أ. المخاطر العامة

1. اعتبارات عامة: يتعين على المستثمرين المحتملين النظر بعناية في المخاطر والمعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام على سبيل المثال وليس الحصر قبل الاستثمار في الصندوق والتي قد تؤثر أيضاً بشكل سلبي على عائدات الاستثمار وصافي قيمة الأصول في الصندوق. وتجدر الإشارة إلى أن المخاطر أدناه ليست مدرجة بأي ترتيب من حيث الأهمية.

كما يجب الأخذ بعين الاعتبار أن الأداء السابق للقطاع العقاري بصفة عامة ليس بالضرورة مؤشراً على الأداء المستقبلي. ولا يمكن إعطاء أي ضمان بأن الأرباح سوف تتحقق، أو بأن الصندوق لن يتكبد أي خسائر كبيرة. ويجب أن يكون المستثمرون على استعداد لخسارة معظم استثماراتهم، إن لم يكن كلها.

كذلك، قد تشهد أسعار الوحدات انخفاضاً نتيجة تقلبات قيمة أصول الصندوق، وقد تتأثر قيمة الأرض التابعة للصندوق والمشاريع التي يستثمر فيها بالتغيرات في أوضاع السوق والاقتصاد وأسعار العقارات والقرارات التي تتخذها الجهات التنظيمية الحكومية.

2. الوحدات ليست وديعة لدى بنك: إن الاستثمار في الصندوق ليس وديعة لدى أي بنك أو مؤسسة للودائع المضمونة، بل هو شراء لوحدة/ وحدات في الصندوق فإن القيمة الكاملة لاستثماراتهم معرضة للخطر.

3. عدم وجود تاريخ تشغيلي سابق: إن الصندوق عبارة عن ترتيب تعاقدي جديد بين حملة الوحدات ومدير الصندوق، ولا يوجد أي تاريخ تشغيلي سابق لتقييم أدائه.

4. عدم إمكانية التحكم بعمليات أو قرارات الصندوق: لن يحصل المستثمرون على فرصة للمشاركة في العمليات أو القرارات اليومية للصندوق، أو السيطرة عليها، والتي تشمل قرارات الاستثمار والتصرف التي يتخذها الصندوق.

5. توفر الفرص الاستثمارية: سيعتمد نجاح الصندوق إلى حد كبير على تحديد فرصة شراء مناسبة واستغلالها وإتمام عملية الشراء وتطوير الأرض التابعة للصندوق بشكل فعال عند الحصول عليها. لذا فإن انعدام أحد هذه العوامل قد يؤثر ذلك سلباً على أعمال الصندوق ونتائج التشغيلية وأوضاعه المالية الأخرى.

6. غياب سوق ثانوية لتداول وحدات الصندوق: حيث إن الصندوق مقل، فإنه لا يوجد سوق ثانوية لبيع أو شراء وحدات الصندوق خلال فترة الصندوق.

7. تضارب المصالح المحتمل: قد يتعرض الصندوق لحالات تضارب مصالح مختلفة وذلك لانتساع الأنشطة العقارية والأنشطة التجارية الأخرى التي يقوم بها مدير الصندوق وشركائه التابعة ومدراء ومسؤولو وشركاء كل منها. وقد يتعامل الصندوق من وقت لآخر مع أشخاص أو منشآت أو مؤسسات أو شركات ترتبط بالشركات التابعة لمدير الصندوق للبحث عن فرص لتمويل الاستثمار.

8. المخاطر السياسية: غالباً ما يتم تعريف المخاطر السياسية بأنها مخاطر الآثار السلبية الناجمة عن أحداث سياسية غير متوقعة داخل النطاق المحلي أو الإقليمي، والتي قد يكون لها آثار سلبية مباشرة و/أو غير مباشرة. وتنشأ عن المناخ السياسي مخاطر عدم

الاستقرار وذلك لأن الحكومات والأنظمة السياسية في حالة تقلب مستمر. وغالبا ما يؤثر ذلك مباشرة على القطاعات الاقتصادية والتجارية، بما فيها قطاع العقارات، وبالتالي قد يؤثر سلبا على أداء الصندوق.

9. **مخاطر الاستثمار في صناديق المراجعة والطرف النظير:** حيث أن الصندوق سوف يقوم من حين لآخر باستثمار الفوائض النقدية في صناديق المراجعة المتوافقة مع الضوابط الشرعية للاستثمار، فإن الصندوق معرض لمخاطر عدم التزام أو تأخر صناديق المراجعة المستثمر بها بأداء التزاماتها تجاه الصندوق، بالإضافة إلى مخاطر الطرف النظير والتي قد تنشأ من عدم تقييد الطرف النظير بالتزاماته التعاقدية تجاه صناديق المراجعة التي يستثمر بها الصندوق. كما يجب التنويه على أن الاستثمار في صناديق المراجعة لا تعتبر ودیعة بنكية لدى بنك محلي حيث أن قيمة الوحدات قابلة للانخفاض.

10. **مخاطر الاقتراض:** يجوز للصندوق الاقتراض حتى 30% من صافي قيمة الأصول في الصندوق وفق الضوابط الشرعية وسيكون واجب السداد قبل إنهاء الصندوق، سوف يتأثر مالكو الوحدات من مخاطر الاقتراض في حال وقوع خسائر رأس مالية على الصندوق تؤدي إلى عدم قدرة الصندوق على سداد القرض أو خسارة بعض أصوله المقدمة كضمان للقرض والتي إن حصلت سيكون لها تأثير سلبي على مالكي الوحدات.

11. **مخاطر الكوارث الطبيعية:** قد يتأثر أداء الصندوق سلبا نتيجة تعرض العقار للكوارث الطبيعية على سبيل المثال وليس الحصر: مخاطر السيول أو الزلازل في حال حدوثها لا سمح الله.

12. **مخاطر الضريبة والزكاة:** قد يؤدي الاستثمار في الصندوق إلى تحمل ضرائب معينة قد تشمل زكاة الأموال، بعضها قد ينطبق على الصندوق واستثماراته والآخر قد ينطبق على المستثمر. قد تفرض هيئة الزكاة والضريبة والجمارك أو أي سلطة أخرى ضريبة على صناديق الاستثمار بترتب عليها انخفاض لقيمة أصول الصندوق وأسعار وحداته.

13. **المخاطر المترتبة على الاسترداد العيني:** قد يترتب على الاسترداد العيني اختلاف في عوائد ملاك الوحدات الذين اختاروا الاسترداد العيني مقارنة بملاك الوحدات الآخرين في الصندوق الذين لم يختاروا الاسترداد العيني.

ب. المخاطر المتعلقة بالعقارات

1. **المخاطر العامة للاستثمار في العقارات:** تتعرض عوائد الاستثمارات في قطاع العقارات بشكل عام لعدد من المخاطر المترابطة، بما في ذلك التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى الإقليمي، أو المحلي، أو العالمي، وظروف السوق المحلية، والوضع المالي لمستأجري العقارات ومشتريها وبانعيها، والتغيرات في توفر التمويل، والتغيرات في تكلفة أسعار التمويل، ونفقات التشغيل الأخرى، والقوانين والأنظمة البيئية كمتطلبات الصرف الصحي، المساحات الخضراء، التهوية وغيرها، وقوانين فرز الأراضي، والأنظمة، والسياسات المالية الحكومية الأخرى، والدعاوى البيئية، وأسعار الطاقة والتغيرات في الإقبال النسبي على أنواع العقارات، ومخاطر مشاكل التشغيل الناشئة عن وجود مواد بناء معينة، والخسائر الغير قابلة للتأمين والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة المعقولة لمدير الصندوق. إن أيًا من هذه العوامل، أو أي مجموعة منها، قد يؤدي إلى نشوء مخاطر جوهرية تؤثر بشكل سلبي على قيمة الأرض التابعة للصندوق والمشاريع وقدرة الصندوق على تحقيق أي عوائد على استثماراته.

2. **قيمة العقارات:** شهدت قيمة العقارات تقلبات وتغيرات. وقد يؤدي تغيير الاقتصاد السعودي إلى انخفاض القيمة السوقية لاستثمارات الصندوق، مما قد يؤدي بدوره إلى تقلص عوائد الصندوق والحيلولة دون نجاح الصندوق في تنفيذ استراتيجيته الاستثمارية ويدفع الصندوق ومدير الصندوق إلى تغيير استراتيجيته الاستثمارية، وقد يضطر الصندوق إلى التخلّص من استثماراته بخسارة. بالإضافة إلى ذلك، تتعرض الاستثمارات في العقارات التجارية والسكنية للمخاطر التي تؤثر على القطاع العقاري والتجاري والسكني بشكل عام، بما في ذلك التغيرات الموسمية، ورغبة المشترين في شراء شقق سكنية، والتغيرات في الظروف الاقتصادية والثقة في الأعمال التجارية. لذلك، قد يكون لعامل واحد أو أكثر من هذه العوامل تأثيرا سلبيا على نتائج عمليات الصندوق أو وضعه المالي.

3. **مخاطر تركيز الاستثمارات:** سيستثمر الصندوق في مشروع واحد أو عدد محدود من المشاريع في مدينة جدة، المملكة العربية السعودية، وعليه قد ينتج عن ذلك تركيز استثمارات الصندوق في مشروع أو منطقة معينة، وعليه قد يتأثر أداء الصندوق بشكل سلبي جراء الأداء غير الإيجابي لاستثماراته في ذلك المشروع أو المنطقة. وكون استثمارات الصندوق تتركز في قطاع العقارات، فإن أداء الصندوق سوف يتأثر سلبيا أيضا في حال تعرض القطاع العقاري لأي ركود أو انخفاض في الطلب قد يشهدها هذا القطاع.

4. **صعوبة تسهيل الاستثمارات العقارية:** تمثل العقارات فئة صعبة التسييل من الأصول. غالبا ما تشهد درجة سيولتها تقلبات بحسب الطلب عليها ومستوى الرغبة فيها. وإذا كان على الصندوق تصفية استثماراته في الممتلكات العقارية، فقد تكون عائدات الصندوق دون القيمة الدفترية الإجمالية لممتلكاته بنسبة كبيرة. وأي تأخير أو صعوبات يواجهها الصندوق في التصرف في الوحدات السكنية خلال عمر الصندوق قد يؤثر بشكل جوهري على العائد النهائي الذي يحصل عليه المستثمرون، إن وُجد.

5. **الدعوى القانونية المتعلقة بملكية العقارات المشتراة والتهميش على صكوك الملكية:** قد تنشأ نزاعات قانونية فيما يتعلق بالملكيات التي يشتريها الصندوق نتيجة غياب سجل عقاري مركزي، ما قد يؤثر على قدرة الصندوق على التحويل أو التصرف في أصوله ذات حقوق ملكية واضحة، كما أن أي صعوبات أو تأخير في نقل أو تسجيل صكوك الملكية سوف تؤثر على قدرة الصندوق على شراء الأرض أو الأراضي المستهدفة من قبل الصندوق في الوقت المناسب، وقد تتسبب في بعض الحالات في خسارة الصندوق لملكية الأرض التي اعتقد أنه اشترها بصورة قانونية. وبالتالي، قد تؤثر تلك النزاعات والمسائل المتعلقة بالملكية تأثيراً كبيراً على قيمة الأرض التابعة للصندوق والمشاريع، وبالتالي على قيمة وحدات المستثمر في الصندوق.

6. **المنافسة:** يشهد قطاع العقارات منافسة كبيرة نظراً للعدد الكبير من المطورين ومالكي العقارات، الذين يتنافسون مع الصندوق لاستقطاب مشتري الوحدات السكنية التي يتم تطويرها على الأرض التابعة للصندوق. وقد تتواجد بعض ممتلكات منافسي الصندوق في مواقع أفضل من تلك التي تحتلها عقارات الصندوق. ولذلك، فإن وجود منافسين قد يؤثر بشكل سلبي على قدرة الصندوق على بيع الوحدات السكنية، ما قد يؤثر بالتالي سلباً على عوائد الصندوق.

7. **مخاطر المطور:** سيعتمد الصندوق على خبرة المطور وقدرته على تحديد وتأمين قطع الأراضي التي سيستثمر بها الصندوق لذا فإنه في حال أساء المطور اختيار الأرض/الأراضي محل الاستثمار فإن ذلك سيؤثر سلباً على أداء الصندوق. بالإضافة إلى أن الصندوق سوف يستخدم المطور بشكل حصري لتطوير جميع المشاريع. ما قد يؤثر بدوره على التكلفة والربحية للصندوق. حيث يتوقف الأداء المالي للصندوق في جزء منه على أداء أطراف ثالثة بصفتهم مطورين للمشروع. ولا يعتزم مدير الصندوق إدارة تطوير المشروع في أي وقت في المستقبل.

8. **مخاطر استخراج التراخيص:** قد يتعرض الصندوق لخطر تأخير الترخيص ورخص البناء مع البلدية المحلية. وقد يؤدي هذا التأخير في استخراج الرخص اللازمة إلى التأخير في إنهاء المشروع/المشاريع.

9. **مخاطر البناء:** ينطوي بناء المشاريع على درجة عالية من المخاطر، سواء من حيث التكاليف أو الإنجاز. بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر الزيادة في تكاليف العمالة، ومواد البناء، والمعدات، وتمديد الإطار الزمني للبناء، ونزاعات العمالة، وأوضاع الأرض، والأنظمة واللوائح الحكومية، وتأخر الحكومة في إصدار الرخص ذات الصلة، وتغييرات التصميم اللازمة لتلبية الظروف البيئية المتغيرة وتقلبات تكلفة الهندسة.

10. **المخاطر التنظيمية المتعلقة بالعقارات:** إن التغييرات في البيئة التنظيمية والتشريعات والتغيرات في فرز الأراضي وقوانين وأنظمة المحاسبة والأراضي والأنظمة واللوائح البيئية هي أمثلة على الأنظمة، واللوائح المحلية، والحكومية، التي لها تأثير كبير على قيمة العقارات والجداول الاقتصادية للمشاريع العقارية القائمة والمقترحة.

11. **المخاطر المتعلقة بإنهاء الاستثمار في المشاريع:** إن الاستثمار في الصندوق يعتمد بشكل أساسي على قدرة مدير الصندوق والمطور في تطوير وبناء العائدات السكنية وبيع الوحدات السكنية، وبالتالي إن أي تأخير في التطوير والبناء أو بيع الوحدات السكنية سوف يؤثر سلباً على الصندوق.

ج. المخاطر المتعلقة بتمديد مدة الصندوق:

من الممكن ألا يتمكن من بيع جميع الوحدات السكنية. إضافة على أنه من غير المؤكد أن الوحدات السكنية ستباع بالسعر المستهدف. تخضع أنشطة الصندوق لأنظمة ولوائح العقار وقوانين الضرائب والزكاة في المملكة العربية السعودية. وبالتالي، قد يكون للتغييرات التي تطرأ على هذه الأنظمة واللوائح، ولا سيما فيما يتعلق بنقل الملكية والضرائب و/أو التقييم، تأثير سلبي ملموس على أداء الصندوق. بما أن مدة الصندوق قد تم تمديدتها لأكثر من 5 سنوات، سوف يكون الصندوق عرضة لأحد المخاطر الموضحة أعلاه:

1. **مخاطر التصفية وتعيين مصف:** في حالة التصفية عن طريق مزاد أو غيره، عادة ما تباع الأصول بأقل من قيمتها لأنها تعتبر أصولاً متعثرة، وربما تباع بسعر أقل من قيمة التكلفة. وقد يؤثر ذلك على العائد الكلي للصندوق وبذلك لن يكون بمقدور مدير الصندوق السيطرة على حجم الخسائر التي قد يتكبدها الصندوق، كما أنه في حال تعيين مصف، فإن المصف قد يتخذ إجراءات لا تترتب عليها مصلحة مالكي الوحدات والذي قد يؤثر سلباً على عوائد مالكي الوحدات.

2. **مخاطر التمديد:** من الممكن أيضاً ألا يتمكن مدير الصندوق من بيع بعض أو جميع الأصول خلال فترة التمديد. ويضاف إلى ذلك أنه ليس من المؤكد أن تتم عملية البيع بأسعار البيع المطلوبة أو المستهدفة.

3. **مخاطر استبدال مدير الصندوق:** ترتبط المخاطر المتعلقة بهذا الخيار بإيجاد مدير آخر للصندوق مستعد لتولي هذا الدور. وإضافة إلى ذلك، قد لا يكون مدير الصندوق الجديد قادراً على إدارة الصندوق وقد يحتاج إلى وقت طويل للإلمام بالمشروع، مما قد يؤثر على الوضع التشغيلي والمالي للمشروع. وبالإضافة إلى ذلك، فإن مدير الصندوق يقوم بفرض رسوم إضافية أو باتخاذ إجراءات لا يترتب عليها مصلحة مالكي الوحدات والذي قد يؤثر سلباً على عوائد مالكي الوحدات.

ويجب التنويه على أن الفترات (أ، ب، ت، ث) المذكورة في المادة رقم (5) "وصف غرض الصندوق والأهداف الاستثمارية" هي تقديرية وخاضعة للتغير حسب الظروف المحيطة وليس هناك أي ضمان من قبل مدير الصندوق بأن الأعمال المذكورة أعلاه ستتحقق خلال الفترات المحددة.

وعليه، يتعين على كل مستثمر محتمل في الصندوق دراسة الاعتبارات الواردة أعلاه بعناية قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الصندوق.

8. الاشتراك

أ. فترة الاشتراك

تبدأ الفترة التي سيقبل خلالها نموذج الاشتراك في تاريخ 2 ربيع الثاني 1435 هـ الموافق 2 فبراير 2014 م وتنتهي في تاريخ الإقفال. ويمكن تقديم نماذج الاشتراك في أي يوم تفتح فيه البنوك السعودية أبوابها للعمل.

ب. الطرح والحد الأدنى للاشتراك

سيتم عرض وحدات الصندوق من خلال الطرح العام بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري. يعترزم مدير الصندوق طرح ثلاثمائة وخمسين مليون (350 مليون) وحدة بسعر قدره ريال سعودي واحد للوحدة الواحدة، ولمدير الصندوق الحق في زيادة رأس المال بشرط أن لا يزيد عن خمسمائة مليون (500 مليون) ريال سعودي أو خفض مبلغ الطرح وحجمه بما لا يقل عن مائتين مليون (200 مليون) ريال سعودي خلال فترة الاشتراك. ولن يصدر الصندوق أي وحدات إضافية بعد تاريخ الإقفال.

ج. لن يقبل مدير الصندوق أي اشتراك مقابل حق عيني

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

هـ. بيان تفصيلي عن الحد الأدنى للمبلغ الذي ينوي مدير الصندوق جمعه والإجراء المتخذ في حال عدم الوصول إلى ذلك الحد الأدنى:

الحد الأدنى للاستثمار في الصندوق للمستثمر الواحد هو خمسون ألف (50,000) ريال سعودي يُدفع بالكامل بالإضافة إلى أي رسوم اشتراك إضافية.

ويجب أن يجمع الصندوق مبلغ مائتي (200) مليون ريال سعودي على الأقل ك رأس مال إجمالي لكي يتمكن من بدء عملياته، وإذا لم يتم الاشتراك بالحد الأدنى المطلوب قبل تاريخ الإقفال، يجوز أن يمدد مدير الصندوق تاريخ الإقفال بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية أو أن يردّ مبالغ الاكتتاب إلى المستثمرين بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق مع ضمان حق الاسترداد دون حسم مبلغ ورسوم الاشتراك. علماً بأن أقصى فترة للتمديد هي 6 أشهر إضافية.

و. إجراءات الاشتراك ومالكو الوحدات

يمكن للمستثمرين الراغبين بالاشتراك في وحدات الصندوق القيام بذلك من خلال تعبئة نموذج طلب الاشتراك والتوقيع عليه وتسليمه إلى أمين السجل إما (1) مع تفويض بخصم مبلغ ورسوم الاشتراك من حسابهم لدى البنك الأهلي السعودي ، أو (2) مع نسخة من إشعار التحويل المصرفي لمبلغ ورسوم الاشتراك. وبصرف النظر عن استلام نموذج الاشتراك الموقع عليه أو الالتزام بأي متطلبات أخرى، يحتفظ مدير الصندوق بحقه في رفض أي طلب اشتراك أو طلبات اشتراك لاحقة. وفي هذه الحالة، يردّ مدير الصندوق مبلغ ورسوم الاشتراك عن طريق التحويل المصرفي. ويجب أن يوقع جميع مقدمي الطلبات المشتركين على نموذج الاشتراك. وإذا تم دفع مبلغ الوحدات بعملة غير عملة الصندوق (الريال السعودي)، يقوم مدير الصندوق بتحويل العملة إلى عملة الصندوق على أساس سعر الصرف السائد في حينه. لن يكون هناك أي اشتراكات عينية في الصندوق.

ز. تفاصيل استخدام متحصلات طرح الصندوق

خلال فترة الاشتراك الأولي، يتم استثمار مبالغ الاشتراكات مؤقتاً ولصالح المستثمرين وذلك بإضافة أرباحها إلى مبالغ المشتركين الأصلية في صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي وفقاً لشروط وأحكام ذلك الصندوق (وهو صندوق قصير الأجل يستثمر في صفقات المراجعة الشرعية ويدار من قبل شركة الأهلي المالية)، وللحصول على المزيد من المعلومات الرجاء مراجعة شروط وأحكام صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي.

ح. الأشخاص المحظورون

يجوز أن يقيد مدير الصندوق أو يمنع امتلاك الوحدات من قبل أي شخص محظور.

الجدول التالي يوضح جميع الرسوم والعمولات وأتعاب الإدارة سواء التي تدفع من قبل مالكي الوحدات أم من أصول الصندوق (غير شاملة ضريبة القيمة المضافة):

الوصف	النسبة / المبلغ المفروض (إن وجد)	طريقة الحساب أساس الخصم	تكرار دفع الرسوم
رسوم الاشتراك	3%	تخصم من مبلغ الاشتراك	مرة واحدة عند الاشتراك
رسوم الإدارة	1%	تخصم من صافي قيمة أصول الصندوق	سنويا خلال مدة الصندوق (خمس سنوات)
رسوم الحفظ	50 ألف ريال سعودي	تخصم من أصول الصندوق	سنويا خلال مدة الصندوق
رسوم المطور	10%	من إجمالي تكاليف البناء والتكاليف الإدارية وتكاليف الخدمات العامة ودراسة السوق ورسوم الدراسات ورسوم التصميم ورسوم التسويق والمبلغ الاحتياطي كرسوم تطوير	خلال مدة الصندوق وبناء على التكاليف الفعلية
عمولة المبيعات	2.5%	تخصم من قيمة الشقة أو الوحدة السكنية المباعة	خلال مدة الصندوق عند كل عملية بيع
رسوم مراجع الحسابات	60 ألف ريال سعودي	تخصم من أصول الصندوق	سنويا خلال مدة الصندوق
تكاليف التمويل (العمولات) للقروض المتوافقة مع الشريعة	حسب أسعار السوق السائدة	تخصم من أصول الصندوق	حسب شروط الجهة الممولة
رسوم المدير الإداري	0.04%	تخصم من صافي أصول الصندوق	تدفع بشكل نصف سنوي أو سنوي
المصاريف التشغيلية: المبالغ الفعلية لكافة التكاليف والمصاريف المتعلقة بالأنشطة الخاصة بالصندوق	1%	تخصم من صافي أصول الصندوق حسب قيمتها عند التأسيس	عند وقوعها، خلال مدة الصندوق
أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق	2000 ريال سعودي	لكل عضو في كل اجتماع	عند اجتماع أعضاء مجلس الإدارة

ملاحظة: تجدر الإشارة إلى أن جميع الرسوم والأتعاب والعمولات والمصاريف التي تستحق للأهلي المالية ومقدمي الخدمات الآخرين لا تشمل ضريبة القيمة المضافة والتي سيدفعها الصندوق بشكل منفصل وفقاً للنسب التي ينص عليها نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية.

أ. رسوم الاشتراك: يحق لمدير الصندوق أن يتقاضى من المستثمرين رسوماً تصل إلى 3% من المبلغ المكتتب وتدفع مسبقاً عند الاشتراك في وحدات الصندوق، بالإضافة إلى المبلغ الذي يستثمره كل مستثمر في الصندوق. وسيدفع مدير الصندوق رسوم أي وكيل طرح من الباطن من قيمة رسوم الاشتراك وفق تقديره.

ب. رسوم الإدارة: يدفع الصندوق رسم إدارة سنويًا يساوي 1% من صافي قيمة أصوله (يتم دفع هذه الرسوم خلال مدة الصندوق وهي كحد أقصى (5) سنوات. ويتم دفع هذا الرسم في نهاية كل ستة أشهر. ولن يتم دفع أي رسوم إدارة بعد انقضاء مدة الصندوق وهي (5) سنوات.

ج. رسوم الحفظ: 50 ألف ريال سعودي تخصم من أصول الصندوق

د. رسوم الأداء: يحق لمدير الصندوق في نهاية مدة الصندوق الحصول على رسوم أداء تبلغ نسبتها 25% من أي أرباح تزيد عن الحد الأدنى لاستحقاق أتعاب حسن الأداء. ويساوي "الحد الأدنى لاستحقاق أتعاب حسن الأداء" معدل العائد الداخلي السنوي البالغة نسبته 10% من رأس المال.

ويساوي "الحد الأدنى لاستحقاق أتعاب حسن الأداء" معدل العائد الداخلي السنوي البالغة نسبته 10% من رأس المال. علماً بأن رسوم الأداء تدفع عند انتهاء مدة الصندوق. تم وضع الفقرة المتعلقة برسوم الأداء عند إطلاق الصندوق ولكن لن يكون هناك أي رسوم أداء خلال الفترة القادمة.

هـ. رسوم المطور: يدفع الصندوق للمطور الرسوم التالية بموجب أحكام اتفاقية التطوير ووفقاً لها:

- (أ) 10% من إجمالي تكاليف البناء والتكاليف الإدارية وتكاليف الخدمات العامة ودراسة السوق ورسوم الدراسات ورسوم التصميم ورسوم التسويق والمبلغ الاحتياطي كرسوم تطوير؛
- (ب) 2.5% من إجمالي مبيعات الوحدات السكنية كعمولة مبيعات تدفع إلى المطور أو إلى مسؤول المبيعات؛
- (ج) 50% من رسوم الأداء (إن وجدت) التي يجنيها ويحصل عليها مدير الصندوق.
- و. رسوم مراجع الحسابات: سيحق لمراجع الحسابات الحصول على رسوم سنوية من الصندوق مقابل مراجعة حسابات الصندوق. ومن المتوقع حصول مراجع الحسابات على رسوم سنوية بقيمة 60.000 ريال سعودي كحد أعلى.
- ز. تكاليف التمويل (العمولات) للقروض المتوافقة مع الضوابط الشرعية: لا يعتزم الصندوق الاقتراض، لكن يجوز له اقتراض ما تصل نسبته إلى 30% من صافي قيمة الأصول في الصندوق بموجب تمويل يتوافق مع الضوابط الشرعية بشرط الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وذلك مثلاً في حال زيادة إجمالي تكاليف المشروع عن إجمالي رأس مال الصندوق. وفي حالة الاقتراض، قد تُفرض على الصندوق تكاليف تمويلية (عمولات) خاصة بالتمويل المتوافق مع الضوابط الشرعية بأسعار السوق السائدة.
- ح. رسوم المدير الإداري: رسوم يتوجب دفعها للمدير الإداري من جانب الصندوق وتحتسب بنسبة 0.04% سنوياً من صافي قيمة الأصول تحسب وتدفع في نهاية كل ستة أشهر.

ط. المصاريف التشغيلية: هي المبالغ الفعلية لكافة التكاليف والمصاريف المتعلقة بالأنشطة الخاصة بالصندوق، وتشمل:

1. جميع الرسوم والمصاريف المتعلقة بالبحث عن الاستثمارات وتقييمها وترتيبها ومرافقتها وحيازتها والتصرف فيها؛
 2. رسوم وأتعاب المحامين والمحاسبين ومراجعي الحسابات والمستشارين الشرعيين وغيرهم من المستشارين المهنيين، بمن فيهم المستشارون الذين يستبقيهم مدير الصندوق ليفتّموا للصندوق خدمات متخصصة لا يتوقع في حدود المعقول تقديمها من قبل مدير الصندوق؛
 3. كل المصاريف النثرية الخاصة بأطراف ثالثة فيما يتعلق بالصفقات التي تمت المباشرة بها من جانب الصندوق ومن أمثلتها تكاليف المراسلات والرسوم الحكومية،
 4. التكاليف التي يتحملها الصندوق لإعداد التقارير وتسليمها لحملة الوحدات وهيئة السوق المالية،
 5. رسوم ومصاريف مجلس إدارة الصندوق وهيئة الشرعية،
 6. تكلفة التمويل المتوافق مع الضوابط الشرعية، بما فيها العمولات، إن وجدت،
 7. الرسوم الرقابية ورسوم تداول،
 8. الخدمات الإدارية للصندوق.
- وسيقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق بالرسوم الفعلية فقط، وسيحدّد سقف هذه التكاليف والمصاريف بنسبة 1% سنوياً من صافي قيمة الأصول في الصندوق.

ي. رسوم الاسترداد: لا تطبق هذه الرسوم بما أنه لا يُسمح بالاسترداد خلال مدة الصندوق وقبل الإنهاء.

ك. المصاريف الأخرى: تجدر الإشارة إلى أن جميع الرسوم والأتعاب والعمولات والمصاريف التي تستحق للأهلي المالية ومقدمي الخدمات الآخرين لا تشمل ضريبة القيمة المضافة والتي سيدفعها الصندوق بشكل منفصل وفقاً للنسب التي ينص عليها نظام ضريبة القيمة المضافة.

ل. جدول افتراضي يوضح نسبة تكاليف الصندوق السنوية إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق على مستوى الصندوق ومالك الوحدات، بافتراض أن إجمالي حجم الصندوق يبلغ 350 مليون ريال واستثمار مالك الوحدات يبلغ 50 ألف ريال سعودي بعد خصم رسوم الاشتراك، وبافتراض أن سعر الوحدة لم يتغير، سيكون الأثر على الصندوق ومالك الوحدة على النحو التالي:

التفصيل	الصندوق	مالك الوحدة
إجمالي الأصول	350.000.000 ريال	50.000 ريال
رسوم الإدارة (1%)	3.500.000 ريال	500 ريال
رسوم المدير الإداري (0.04%)	140.000 ريال	20 ريال
الرسوم والمصاريف الأخرى (1%)	3.500.000 ريال	500 ريال
صافي قيمة الأصول	342.860.000 ريال	48.980 ريال

م. إن الرسوم المذكورة في هذه الفقرة تشمل جميع الرسوم المفروضة على الصندوق وسيحمل مدير الصندوق أي رسم لم يُذكر.

أ. كيفية تقييم أصول الصندوق

يتم تثمين أي أوراق مالية يملكها الصندوق وفقاً لقيمتها الحالية في السوق حيث سيتم تقييم وحدات الصناديق المستثمر بها حسب آخر إعلان عن أسعار الوحدات لهذه الصناديق.

وبما أن الصندوق سيستثمر مجمل أصوله تقريباً في المشاريع، فسوف يستند تثمينه بصورة أساسية إلى تثمين المشاريع. وسيقوم مدير الصندوق بتقييم قطعة أرض/أراضي الصندوق ومشاريعه بالاستناد إلى متوسط عمليتي التثمين المقدم من مئمتان مستقلتان في تاريخ التقييم. ويتم احتساب صافي قيمة الأصول في غضون 10 أيام عمل ابتداءً من استلام تقرير التقييم المشروع للذين تما بواسطة مئمتين مستقلتين وسيتم تقييم صافي أصول الصندوق بالريال السعودي علماً بأن إجمالي أصول الصندوق تتضمن قيمة المشاريع/الأرض أو الأراضي، عوائد الاستثمار في الصناديق والبيع على الخريطة.

وسيتم حس جميع الالتزامات المالية المستحقة من إجمالي أصول الصندوق، بما فيها، على سبيل المثال لا الحصر:

- أتعاب ومدفوعات مدير الصندوق المستحقة وغير المدفوعة بعد، و
- أي مخصصات لعمليات المراجعة السنوية والمراجعة القانونية والمراجعة الشرعية وغيرها من رسوم الخدمات المهنية، و
- أتعاب ومصاريف أعضاء مجلس إدارة الصندوق، و
- الاحتياطي الذي أجازته أو وافق عليه أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو مديره بشأن الرسوم أو المصاريف أو مخصصات الطوارئ (المستحقة عند الاقتضاء يومياً)، و
- الرسوم الرقابية ورسوم تداول، و
- خصوم الصندوق الأخرى من أي نوع كانت (التي من المفترض قيدها يومياً) بما فيها الاقتراض المتوافق مع الضوابط الشرعية، والخصوم المخصصة للطوارئ مثل تكاليف ارتفاع البناء، إن وجدت، والتي يتم تقييمها بحيث يمكن لمدير الصندوق تحديدها بين الحين والآخر و
- جميع التكاليف المتعلقة بأي دعوى يكون الصندوق معنياً بها نتيجة لأي تصرف متعلق بالصندوق ولا تكون بسبب الإهمال الجسيم لمدير الصندوق أو من ينوب عنه أو سلوكه المتعمد.

ب. عدد مرات التقييم وتوقيته

سيجري تقييم صافي قيمة الأصول مرتين سنوياً (أي كل ستة أشهر) في تاريخ التقييم لكل سنة.

ج. طريقة احتساب سعر الوحدة

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

د. الإعلان عن سعر الوحدة

على مدير الصندوق الإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة عند نشر القوائم المالية الأولية والسنوية. وسيتم نشر صافي قيمة الأصول لكل وحدة على الموقع الإلكتروني لكل من مدير الصندوق والسوق المالية السعودية (تداول) خلال 10 أيام من تاريخ تقرير التقييم، وستُدرج أيضاً في التقرير المقدم لحملة الوحدات عملاً بالمادة رقم (22) "رفع التقارير لمالكي الوحدات" من هذه الشروط والأحكام.

هـ. الإجراءات التي ستتخذ في حالة الخطأ في التقييم أو الخطأ في التسعير

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

11. تداول وحدات الصندوق ونقلها

أ) الأيام التي يسمح فيها بقبول أوامر بيع وحدات الصندوق أو شراؤها

لا يجوز لحملة وحدات الصندوق بيع حصصهم أو التنازل عنها إلا بعد تقديم طلب خطي لأمين السجل وبعد الحصول أولاً على موافقة خطية من مدير الصندوق. وليس هناك أي سوق لبيع/استرداد للوحدات ومن غير المتوقع إيجاد مثل تلك الأسواق. وبالتالي، قد لا يتمكن المستثمرون من تصفية حصص ملكيتهم قبل نهاية مدة الصندوق.

ب) إجراءات تسليم أو شراء الوحدات أو شرائها

على كل حامل وحدات جديد أن يلتزم بهذه الشروط والأحكام كافة، وقد يطلب مدير الصندوق من حامل الوحدات الجديد كشرط لموافقته على أي نقل للوحدات وفقاً لأحكام هذه الفقرة أن يقر بتحمل كل أو بعض الالتزامات المالية المترتبة على نقل وحداته، وذلك عن طريق إبرامه اتفاقية تعهد بالالتزام و/أو اتفاقية استبدال بالشكل المرضي للصندوق. ويجوز لمدير الصندوق أيضاً الطلب من أي حامل وحدات جديد توفير وتقديم مستندات ومعلومات لازمة تتوافق مع نظام مكافحة غسل الأموال وإجراءات "اعرف عميلك".
للصندوق أن يفرض قيوداً وشروطاً يعتبرها ضرورية (بما فيها، على سبيل المثال لا الحصر، تسليم أي شهادات أو مستندات أخرى من قبيل أي ناقل أو منقول إليه) بغية التأكد من أنه لم يتم شراء وحدات في الصندوق، أو تملكها على أساس الانتفاع بها أو حيازتها من قبيل أي شخص انتهاكاً لأي نظام أو مطلب لأي بلد أو سلطة حكومية، أو من قبيل شخص ليس مؤهلاً بموجب أي نظام للاشتراك في هذه الوحدات، أو من قبيل أي شخص قد يتسبب أو يُحتمل أن يتسبب برأي مدير الصندوق بضرر مادي أو ضريبي للصندوق.
ولا يصبح أي نقل للوحدات نافذاً إلا عندما يقيد أمين السجل في سجل حملة الوحدات كما يحق لمدير الصندوق فرض أي رسوم خاصة بنقل الوحدات. سجل مالكي الوحدات هو الدليل القاطع على ملكية الوحدات المثبتة فيه.

1- استرداد الوحدات

الصندوق مقفل لذا لا يحق لحملة الوحدات أن يطلبوا من الصندوق استرداد وحداتهم بشكل نقدي. ولكن يحق لحملة الوحدات الراغبين في شراء وحدات سكنية في مشروع الصندوق مقابل وحداتهم الاستثمارية باسترداد وحداتهم بشكل عيني. وبذلك سيحصل ملاك الوحدات الاستثمارية على ملكية الوحدة السكنية بدلاً من وحداتهم الاستثمارية. وذلك حسب الآلية الموضحة أدناه:

المرحلة الأولى: بيع أصول الصندوق على حملة الوحدات مقابل وحداتهم:

- في هذه المرحلة سيتم التسويق والاعلان عن إتاحة خيار بيع الوحدات السكنية مقابل الوحدات الاستثمارية لجميع مالكي الوحدات، بالتوازي مع بيعها على الأطراف الخارجية.
- يختار مالكي الوحدات الاستثمارية في الصندوق الوحدة / الوحدات السكنية المراد شرائها مقابل وحداتهم الاستثمارية بالتنسيق مع مسوق المشروع المتواجد في موقع المشروع (<https://goo.gl/maps/TaRoE8icQym>)
- تكون قيمة الوحدات السكنية حسبما هو معروض من قبل مسوق المشروع.
- يتم احتساب قيمة الوحدات الاستثمارية التي يملكها عملاء الصندوق وفقاً للمادة (11) من هذه الشروط والأحكام. مع ملاحظة أن قيمة الوحدة الاستثمارية سيكون وفقاً لحساب صافي أصول الصندوق (NAV) حسب آخر تقييم.
- يتم توقيع عقد بيع وحدة سكنية مقابل وحدات استثمارية بعد تسوية قيمة الوحدات الاستثمارية للمستثمر مع قيمة الوحدة السكنية. وفي حال كانت الوحدة (أو الوحدات) السكنية التي يود مالك الوحدات الاستثمارية شراؤها لا تتطابق مع قيمة الوحدات الاستثمارية التي يملكها في الصندوق، فعندئذ سيعمل مدير الصندوق على تسوية أي فائض أو عجز (إن وجد)، فإذا كانت قيمة الوحدات السكنية التي ستباع على المستثمر أعلى من قيمة وحدات الصندوق التي يملكها مالك الوحدات الذي يرغب في البيع العيني، فيجب أن يدفع مالك وحدات الصندوق مبلغ الفرق بين قيمة الوحدة السكنية والوحدات الاستثمارية للصندوق. وفي حال كانت قيمة الوحدات السكنية التي ستباع على مالك الوحدات الاستثمارية أقل من قيمة الوحدات التي يملكها في الصندوق فسيتم بيع الوحدة السكنية بما يعادلها من قيمة وحدات الصندوق، وسيستمر مالك وحدات الصندوق مالكاً لما تبقى له من وحدات استثمارية في الصندوق إلى حين تصفية الصندوق.
- مالك وحدات الصندوق الذي لم يعد يملك أي وحدة في الصندوق بعد استرداد وحداته بشكل عيني، يعتبر قد خرج من الصندوق بشكل نهائي، ولا تربطه أي علاقة تعاقدية بالصندوق.
- في حال رغبت أكثر من مالك وحدات في الصندوق في شراء نفس الوحدة السكنية، فستباع الوحدة السكنية لمن يدفع المبلغ الأعلى، فإذا تساوى المبلغان فستكون الأولوية بأسبقية الحجز.

المرحلة الثانية: إعادة تقييم الصندوق بعد الانتهاء من الاسترداد العيني:

بعد نهاية المرحلة الأولى سوف يقوم مدير الصندوق بإعادة تقييم الصندوق وفقاً لما هو منصوص عليه في المادة (11) من الشروط والأحكام، حيث ستكون قد استجبت عدة عوامل قد تؤثر في قيمة الصندوق، منها:

- توفر سيولة ناتجة عن بيع أصول الصندوق، سواء كان ذلك من خلال بيعه على أطراف خارجية أو على مالكي وحدات الصندوق الذين دفعوا إلى الصندوق الفرق بين قيمة وحداتهم الاستثمارية في الصندوق وقيمة الوحدة السكنية.
- تناقص حجم الصندوق مقارنة بالسابق، وذلك في حال اختيار بعض ملاك الوحدات الاستثمارية استبدال وحداتهم الاستثمارية في الصندوق مقابل الوحدات السكنية.

الاسترداد الإلزامي

يجوز للصندوق رد كامل الوحدات بإعطاء حامل الوحدات إشعاراً خطياً مسبقاً لا تقل مدته عن 21 يوماً، إذا اعتبر مجلس إدارة الصندوق أن حامل الوحدات، في حال استمر في امتلاك الوحدات، يمكن أن يلحق أضراراً بالمصالح المالية أو الضريبية أو المادية أو

القانونية أو التنظيمية للصندوق أو لحملة الوحدات، أو كان هذا الامتلاك متعارضاً مع المحظورات المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام ونموذج طلب الاشتراك.

ج) نقل الوحدات إلى مستثمرين آخرين

لا يجوز لحملة وحدات الصندوق بيع حصصهم أو التنازل عنها إلا بعد تقديم طلب خطي لأمين السجل وبعد الحصول أولاً على موافقة خطية من مدير الصندوق. وليس هناك أي سوق لبيع/استرداد للوحدات ومن غير المتوقع إيجاد مثل تلك الأسواق. وبالتالي، قد لا يتمكن المستثمرون من تصفية حصص ملكيتهم قبل نهاية مدة الصندوق.

سيقوم مدير الصندوق باتخاذ جميع الإجراءات التي يمكن أن تسهل تداول الوحدات، ونقل ملكيتها وتسجيلها، بالإضافة إلى الاحتفاظ بسجل طلبات الشراء وعروض البيع الخاصة بوحدة الصندوق حيث سيكون هذا السجل متوفر للمستثمرين الراغبين في البيع أو الشراء.

على كل حامل وحدات جديد أن يلتزم بهذه الشروط والأحكام كافة، وقد يطلب مدير الصندوق من حامل الوحدات الجديد كشرط لموافقته على أي نقل للوحدات وفقاً لأحكام هذه الفقرة أن يقر بتحمل كل أو بعض الالتزامات المالية المترتبة على نقل وحدته، وذلك عن طريق إبرامه اتفاقية تعهد بالالتزام و/أو اتفاقية استبدال بالشكل المرضي للصندوق. ويجوز لمدير الصندوق أيضاً الطلب من أي حامل وحدات جديد توفير وتقديم مستندات ومعلومات لازمة تتوافق مع نظام مكافحة غسل الأموال وإجراءات "اعرف عميلك".

للصندوق أن يفرض قيوداً وشروطاً يعتبرها ضرورية (بما فيها، على سبيل المثال لا الحصر، تسليم أي شهادات أو مستندات أخرى من قبل أي ناقل أو منقول إليه) بغية التأكد من أنه لم يتم شراء وحدات في الصندوق، أو تملكها على أساس الانقاع بها أو حيازتها من قبل أي شخص انتهاكاً لأي نظام أو مطلب لأي بلد أو سلطة حكومية، أو من قبل شخص ليس مؤهلاً بموجب أي نظام للاشتراك في هذه الوحدات، أو من قبل أي شخص قد يتسبب أو يُحتمل أن يتسبب برأي مدير الصندوق بضرر مادي أو ضريبي للصندوق. ولا يصبح أي نقل للوحدات نافذاً إلا عندما يقبده أمين السجل في سجل حملة الوحدات كما يحق لمدير الصندوق فرض أي رسوم خاصة بنقل الوحدات

د) سيقوم مدير الصندوق بإنشاء سجل لمالك الوحدات، ويتم التعامل مع هذا السجل بمنتهى السرية، ويعد هذا السجل دليلاً قاطعاً على ملكية الوحدات المثبتة فيه.

هـ) سيبدل مدير الصندوق جهداً معقولاً في تسهيل تداول الوحدات، ونقل ملكيتها.

12. أصول الصندوق

أ) آلية تسجيل أصول الصندوق

تسجل الأصول العقارية التي يملكها الصندوق باسم شركة ذات غرض خاص، يتولى إدارتها مدير الصندوق.

وتسجل أصول الصندوق الأخرى باسم صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني.

ب) إن أصول الصندوق مملوكة لمالكي الوحدات مجتمعين (ملكية مشاعة)، وليس لمدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع أو أي مصلحة في أصول الصندوق أو مطالبة فيها، إلا إذا كان مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو أمين الحفظ أو أمين المشورة أو الموزع مالكا لوحدات الصندوق، وذلك في حدود ملكيته، أو كان مسموحاً بهذه المطالبات بموجب أحكام هذه اللائحة، وأفصح عنها في شروط وأحكام الصندوق.

13. مجلس إدارة الصندوق

أ) أعضاء مجلس الإدارة

يتولى إدارة الصندوق مجلس إدارة مؤلف من أربعة أعضاء يتم تعيينهم لفترة ثلاث سنوات، من بينهم عضوان مستقلان. ويجتمع مجلس إدارة الصندوق مرتين في السنة على الأقل للإشراف على التزام الصندوق بكافة اللوائح، والموافقة على خطط المشروع، ومراجعة تقارير سير العمل، والموافقة على العقود الأساسية. ويقع على عاتق مجلس إدارة الصندوق مسؤولية إدارة الصندوق بما يخدم مصلحة حملة الوحدات.

ويتألف مجلس الإدارة الأول للصندوق من الأعضاء التالية أسماؤهم:

محمد العلي (رئيس مجلس إدارة الصندوق – عضو غير مستقل)

رئيس إدارة تطوير المنتجات والاستثمارات المحلية البديلة في شركة الأهلي المالية. عمل في هيئة السوق المالية من عام 2004 إلى 2013 تقلد خلالها عدة مهام كان آخرها مدير وحدة مخالفات صناديق الاستثمار والطرح. قبل انضمامه إلى شركة الأهلي المالية، عمل مديراً لتطوير المنتجات في شركة جدوى للاستثمار ومدير ائتمان في مجموعة سامبا المالية. لديه أكثر من 14 عاماً من الخبرة في القطاع المالي. حصل على شهادة المحلل المالي المعتمد CFA، ويحمل شهادة ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة سان فرانسيسكو، الولايات المتحدة الأمريكية.

محمد بن جعفر السقاف (عضو غير مستقل)

يشغل حالياً منصب رئيس إدارة الثروات في شركة الأهلي المالية. انضم إلى شركة الأهلي المالية منذ تأسيس الشركة في عام 2006م، عمل في البنك الأهلي السعودي في عدة إدارات منها إدارة الاستثمار وإدارة الفروع. لديه أكثر من 23 عاما من الخبرة في القطاع المالي. وهو حاصل على شهادة دبلوم التخطيط المالي الشخصي وإدارة الثروات من المعهد المصرفي من دلهواسي، كندا.

الدكتور عاصم بن خالد الحميضي (عضو مستقل)

الدكتور عاصم، أستاذ المالية والاستثمار المساعد. حصل على درجة الدكتوراه في المالية من جامعة نيو اورلينز في الولايات المتحدة الأمريكية، ودرجة الماجستير في الاقتصاد المالي من جامعة نيو اورلينز ومن جامعة تامبا في الولايات المتحدة الأمريكية، ودرجة الماجستير في العلوم المالية من جامعة تامبا في الولايات المتحدة الأمريكية. درس في جامعة الملك سعود وحصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال (تخصص المالية) بتقدير امتياز مع مرتبة الشرف الأولى.

محمد بن عمر العبيدي (عضو مستقل)

مؤسس مكتب العبيدي محاسبون ومراجعون قانونيون، يمتلك خبرة أكثر من (15) عام في السوق المالية والمحاسبة والمراجعة وإدارة المخاطر. سبق له العمل في بعض بيوت الخبرة العالمية مثل شركة كي بي إم جي (KPMG)، وارنست أند يونغ (Ernst & Young)، والبنك الدولي، وهيئة السوق المالية السعودية. حصل على ماجستير إدارة أعمال من جامعة مدينة أوكلاهوما، وشهادة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود وزمالة المحاسبين القانونيين الأمريكية (CPA)، وزمالة الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (SOCPA)، وهو مقيم منشآت معتمد لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

ب) أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق

سيقتضى كل من أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين مكافأة قدرها 2.000 ريال عن كل اجتماع. أما أعضاء المجلس غير المستقلين، فلا يحصلون على أي مكافأة. ومن المتوقع أن يبلغ إجمالي مكافآت أعضاء المجلس 8.000 ريال سنويا إذا عُقد اجتماعان في السنة. ومن المتوقع أن يبلغ مجمل أتعاب أعضاء المجلس 24.000 ريال خلال مدة الصندوق البالغة ثلاث سنوات.

ج) مسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق

ستشمل مسؤوليات وصلاحيات مجلس الإدارة على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

1. التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه، وأحكام هذه اللائحة.
2. الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر، الموافقة على عقود التطوير، وعقد الحفظ، وعقد التسويق والتأمين وشراء الأراضي.
3. الموافقة على شروط الصندوق وأحكامه وأي تعديل عليها.
4. اتخاذ قرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح يفصح عنها مدير الصندوق.
5. الموافقة على تعيين المحاسب القانوني للصندوق الذي يرشحه مدير الصندوق.
6. الاجتماع ما لا يقل عن (مرتين) سنويا مع مسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق والتبليغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديه، للتأكد من التزام مدير الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة المتبعة.
7. التأكد من التزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لمالكي الوحدات وغيرهم من أصحاب المصالح.
8. العمل بأمانة لمصلحة الصندوق ومالكي الوحدات فيه، وتتضمن مسؤولية أمانة عضو مجلس إدارة الصندوق تجاه مالكي الوحدات واجب الإخلاص والاهتمام وبذل الحرص المعقول.
9. الموافقة على خطط المشروع وجداوله الزمنية.
10. مراجعة التقارير الدورية عن المشاريع لمراقبة سير العمل مقارنةً بخطط المشروع وجداوله الزمنية المتفق عليها.

وسيتم شغل أي مركز شاغر لعضو مستقل في مجلس إدارة الصندوق في غضون 90 يوماً من تاريخ شغوره. كما يتم ملء أي مركز شاغر لأي عضو غير مستقل بحلول موعد الاجتماع المقبل لمجلس إدارة الصندوق.

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

إن أعضاء مجلس إدارة الصندوق التالية أسماؤهم هم أيضا أعضاء مجلس إدارة لصناديق عدة يديرها مدير الصندوق، كما ترد تفصيلها أدناه:

الصندوق	محمد العلي	د. عاصم الحميضي	محمد العبيدي	محمد السقاف
صندوق الأهلي للمتاجرة لمؤشر أسهم آسيا والباسيفيك		√	√	
صندوق الأهلي لمؤشر أسهم الأسواق الناشئة		√	√	
صندوق الأهلي لمؤشر أسهم أوروبا		√	√	
صندوق الأهلي للمتاجرة بالأسهم الخليجية		√	√	
صندوق الأهلي العالمي للرعاية الصحية		√	√	
صندوق الأهلي للمتاجرة بالأسهم السعودية		√	√	

	√	√		صندوق الأهلي لأسهم أمريكا الشمالية
	√	√		صندوق الأهلي العالمي للزيت
	√	√		صندوق الأهلي لأسهم الشركات السعودية الصغيرة والمتوسطة
	√	√		صندوق الأهلي الخليجي للنمو والدخل
	√	√		صندوق الأهلي المرن للأسهم السعودية
	√	√		صندوق الأهلي القابض لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة
√	√			صندوق الأهلي ريت (1)
√				صندوق الأهلي للمتاجرة العالمية
√				صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي
√				صندوق الأهلي للصدقات
√				صندوق الأهلي المتنوع بالريال السعودي
√				صندوق الأهلي متعدد الأصول للدخل الإضافي
√				صندوق الأهلي المتنوع بالدولار الأمريكي
√				صندوق الأهلي متعدد الأصول المتحفظ
√				صندوق الأهلي متعدد الأصول المتوازن
√				صندوق الأهلي متعدد الأصول للنمو
√				صندوق الأهلي للصكوك بالدولار الأمريكي
√				صندوق الأهلي وجامعة الملك سعود الوقفي
√			√	صندوق الأهلي للصكوك ذات الفئة (1) الثاني
√			√	صندوق الأهلي للصكوك ذات الفئة (1) الثالث

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

- أن لا يكون مقلسا أو خاضعا لأي دعاوى إفلاس أو إيسار.
- لم يسبق له ارتكاب مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخل بالنزاهة و الأمانة.
- أن يمتلك المهارات والخبرات اللازمة.

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

14. مدير الصندوق

أ) اسم مدير الصندوق وعنوانه
مدير الصندوق هو شركة الأهلي المالية، وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست وتعمل وفقا لأنظمة المملكة العربية السعودية، وهي مسجلة بموجب السجل التجاري رقم 1010231474 وتاريخ 1428/03/29 هـ الموافق 2007/04/17م الصادر في الرياض.

عنوان مدير الصندوق هو كالتالي:

شركة الأهلي المالية، المملكة العربية السعودية
الدور الرابع، البرج ب، مبنى البنك الأهلي السعودي الإقليمي
طريق الملك سعود، ص.ب.: 22216، الرياض 11495
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966118747106، فاكس: +966114060049

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

ج) وصف للخدمات التي يقدمها جميع موظفي مدير الصندوق.

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

(د) مهام مدير الصندوق، وواجباته، ومسؤولياته

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

- تعيين المقاولين والمستشارين.
- تعيين أي طرف يقدم خدمة للصندوق.
- التأكد من نظامية وسلامة العقود التي يتم إبرامها لمصلحة الصندوق.
- وضع الإجراءات التي ينبغي اتباعها لاتخاذ القرارات عند تنفيذ المسائل الفنية والإدارية المتعلقة بأعمال الصندوق ومشاريعه.
- إبلاغ الهيئات التنظيمية بأي حدث أو تطور جوهري قد يؤثر على أعمال الصندوق.
- الالتزام بكل الأنظمة واللوائح المعمول بها والمتعلقة بأعمال الصندوق.
- إدارة أصول الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشرط الصندوق وأحكامه.
- ضمان قانونية وصلاحيات جميع العقود التي تُبرم لصالح الصندوق.
- دراسة الجدوى المالية المقدمة من المطور.
- تعيين المطورين.
- أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق على جميع القرارات الجوهرية.
- إصدار التقارير الدورية لحملة الوحدات.
- يقدم مدير الصندوق إقرار المعلومات خلال مائة وعشرين (120) يوماً من تاريخ نهاية السنة المالية للصندوق إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.
- يقدم مدير الصندوق القوائم والتقارير المالية الخاصة بالصندوق إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.
- يتم تقديم البيانات المطلوبة لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك حسب الآلية المتبعة لديهم.
- سيتم الإفصاح عن المعلومات المطلوبة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لمالكي الوحدات في القوائم المالية.
- يتعهد مدير الصندوق بتزويد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بجميع التقارير و المتطلبات فيما يخص القرارات الزكوية وبالمعلومات التي تطلبها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض فحص ومراجعة إقرارات مدير الصندوق، كما سيزود مدير الصندوق مالك الوحدة المكلف بالإقرارات الزكوية عند طلبها وفقاً لقواعد جباية الزكاة من الاستثمار في الصناديق الاستثمارية الصادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، ويترتب على المستثمرين المكلفين الخاضعين لأحكام هذه القواعد الذين يملكون وحدات استثمارية في الصندوق بحساب و سداد الزكاة عن هذه الاستثمارات. كما يمكن الاطلاع على قواعد جباية الزكاة من الاستثمار في الصناديق الاستثمارية الصادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك من خلال الموقع الإلكتروني لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

(هـ) الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق أو استبداله:

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

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

(و) أي نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق أو مدير الصندوق يُحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق. يجوز لمدير الصندوق والشركات الأخرى ضمن شركة الأهلي المالية القيام من حين لآخر بالتصرف كمدراء صناديق، أو مستشارين للصناديق، أو الصناديق الفرعية الأخرى التي تتشدد أهدافاً استثمارية مماثلة لتلك الخاصة بالصندوق. ولذلك،

فمن الممكن أن يجد مدير الصندوق، في نطاق ممارسته لأعماله، أنه في موقف ينطوي على تعارضات محتملة في الواجبات أو المصالح مع واحد أو أكثر من الصناديق. وعلى أي حال، ففي تلك الحالات سوف يراعي مدير الصندوق التزاماته بالتصرف بما يحقق أقصى مصالح مالك الوحدات المعني إلى أقصى درجة ممكنة عملياً، وعدم إغفال التزاماته تجاه عملائه الآخرين عند الاطلاع بأي استثمار قد ينطوي على تعارضات محتملة في المصالح. علماً أنه إلى تاريخ إعداد شروط وأحكام الصندوق، لا يوجد أي نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق يُحتمل تعارضها مع مصالح الصندوق.

(ز) أي تعارض جوهري في المصالح من شأنه التأثير في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق وتنفيذها كما هو مبين في الفقرة (و) أعلاه.

(ح) المهام التي كلف بها مدير الصندوق طرفاً ثالثاً ينوي مدير الصندوق تقديم جميع الخدمات تقريباً بواسطة موظفيه على سبيل المثال التأكد من صحة البيانات، عمليات التسوية والمطابقة، حفظ سجلات العملاء، حفظ سجلات الصندوق، صيانة النظام وإصدار التقارير. غير أنه يجوز لمدير الصندوق، وفق تقديره الخاص، تفويض أو تفويض مهامه أو صلاحياته أو التنازل عنها أو التعاقد من الباطن بشأنها مع شركة تابعة أو شخص مرخص بأداء هذه الخدمات في المملكة العربية السعودية. وحالياً، ليس من المتوقع أن يستخدم مدير الصندوق سلطة التفويض هذه. وبصرف النظر عن التفويض لطرف أو شركة تابعة واحدة أو أكثر، يبقى مدير الصندوق مسؤولاً عن إدارة الصندوق وتنظيم أصوله وحفظها. ويعد مدير الصندوق مسؤولاً عن إدارة الصندوق، وخدمات إدارته ويظل مسؤولاً عند تعيين تابع أو أي طرف آخر للقيام بتلك الأعمال. ويتحمل مدير الصندوق المسؤولية المالية عن خسائر الصندوق الناتجة عن الأخطاء التي تحصل بسبب إهماله الجسيم أو سلوكه المتعمد.

(ط) الاستثمار من قِبَل مدير الصندوق لن يقوم مدير الصندوق بالاستثمار في الصندوق.

15.

أمين الحفظ

(أ) اسم أمين الحفظ وعنوانه ورقم ترخيصه الصادر عن الهيئة تقوم شركة البلاد للاستثمار (البلاد المالية) بدور أمين الحفظ لأصول الصندوق وسيكون لمدير الصندوق الحق في إسناد هذه الخدمة كلياً أو جزئياً إلى وكلاء أو أمناء حفظ آخرين في المملكة العربية السعودية. وسيقوم أمين الحفظ بفصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول أخرى وبشكل مستقل. طريق الملك فهد، ص. ب. 140 الرياض 11411 المملكة العربية السعودية هاتف: 920003636 فاكس: 0112906299 رقم الترخيص الصادر عن الهيئة: 08100-37

(ب) مهام أمين الحفظ وواجباته ومسؤولياته

- يقوم مدير الحفظ بمسؤولياته وفقاً لما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- يعد أمين الحفظ مسؤولاً عن التزاماته وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار، سواء قام بتأدية مسؤولياته بشكل مباشر أم كلف بها طرفاً ثالثاً بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار أو لائحة مؤسسات السوق المالية.
- يعد أمين الحفظ مسؤولاً تجاه مدير الصندوق 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.

(ج) المهام التي كلف بها أمين الحفظ طرفاً ثالثاً

يجوز لأمين الحفظ تكليف طرف ثالث أو أكثر أو أي من تابعيه المرخصين لممارسة نشاط الحفظ بالعمل أميناً للحفظ من الباطن، ويدفع أمين الحفظ أتعاب ومصاريف أي أمين حفظ من الباطن من موارده الخاصة.

(د) الأحكام المنظمة لعزل أمين الحفظ أو استبداله

- 1- للهيئة عزل أمين الحفظ المعين من مدير الصندوق أو اتخاذ أي تدبير تراه مناسباً في حال وقوع أي من الحالات الآتية:
 - توقف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط الحفظ دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.
 - إلغاء ترخيص أمين الحفظ في ممارسة نشاط الحفظ أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.

- تقديم طلب إلى الهيئة من أمين الحفظ لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الحفظ.
 - إذا رأت الهيئة أن أمين الحفظ قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهرياً -
 - بالالتزام بالنظام أو لوائح التنفيذ.
 - أي حالة أخرى ترى الهيئة -بناءً على أسس معقولة- أنها ذات أهمية جوهريّة.
- 2- يجوز لمدير الصندوق عزل أمين الحفظ المعين من قبله بموجب إشعار كتابي إذا رأى بشكل معقول أن عزل أمين الحفظ في مصلحة مالكي الوحدات، وعلى مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات بذلك فوراً وبشكل كتابي.
- 3- يجب على مدير الصندوق إذا عزل أمين الحفظ تعيين بديل له خلال 30 يوماً من تسلم أمين الحفظ الإشعار الكتابي الصادر وفقاً للفقرة (أ) من هذه المادة ويجب على أمين الحفظ المعزول بالتعاون بشكل مباشر مع مدير الصندوق لتسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل، ويجب على أمين الحفظ المعزول أن ينقل - حيثما كان ذلك ضرورياً ومناسباً- إلى أمين الحفظ البديل جميع العقود المرتبطة بصندوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة.
- 4- يجب على مدير الصندوق الإفصاح فوراً في موقعه الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق أو أي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق) عن قيامه بتعيين أمين حفظ بديل لصندوق الاستثمار العقاري.

16. المدير الإداري وأمين السجل

(أ) المدير الإداري

تقوم شركة الأهلي المالية بدور المدير الإداري للصندوق. وعنوانها هو كالتالي:

شركة الأهلي المالية، المملكة العربية السعودية

الدور الرابع، البرج ب، مبنى البنك الأهلي السعودي الإقليمي

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

هاتف: +966118747106، فاكس: +966114060049

يتولى المدير الإداري حفظ سجلات الحسابات بما فيها أصول الصندوق وخصومه، وإيراداته ومصاريفه. وسيتم فصل أصول الصندوق كلياً عن أصول مدير الصندوق. يقدم المدير الإداري خدمات الإدارة فيما يتعلق بالصندوق وسيكون مسؤولاً عن الإدارة العامة للصندوق، والتي تشمل ترتيب عملية ترمين الأصول من قبل مَثَمَن مستقل، والتنسيق مع مراجع الحسابات واحتساب الرسوم كافة. كما يحق لشركة الأهلي المالية إحالة أو التعاقد من الباطن بشأن دور المدير الإداري، بشكل كلي أو جزئي، مع أشخاص مرخصين بتقديم خدمات الإدارة في المملكة.

(ب) أمين السجل

تقوم شركة الأهلي المالية بدور أمين السجل للصندوق. وعنوانها هو كالتالي:

شركة الأهلي المالية ، المملكة العربية السعودية

الدور الرابع، البرج ب، مبنى البنك الأهلي السعودي الإقليمي

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

هاتف: +966118747106، فاكس: +966114060049

17. المطور

(أ) اسم المطور وعنوانه:

تقوم الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية والتطوير العقاري (شركة سدكو للتطوير) بدور المطور. وعنوانها هو كالتالي:

المركز الرئيسي - شركة سدكو

البرج الجنوبي - مجمع البحر الأحمر التجاري، حي المرجان، طريق الملك عبد العزيز

ص.ب. 140667، جدة 21333، المملكة العربية السعودية

هاتف: +966126906800، فاكس: +966126906899

الموقع الإلكتروني: www.sedcodevelopment.com

ب) مهام المطور وواجباته ومسؤولياته:

حدد عقد التطوير المبرم بين مدير الصندوق والمطور بيان لمهام وواجبات المطور، أهمها على النحو التالي:

- (أ) التأكد من أن كافة الوكلاء والاستشاريين والمقاولين الذين عينهم المطور يتمتعون بالتأهيل اللازم والترخيص حيثما كان ذلك ضرورياً.
- (ب) حضور الاجتماعات مع مدير الصندوق ومراقب المشروع وآخرين كل أسبوع أو كلما كان ذلك مطلوباً من مدير الصندوق للتعامل مع أية أمور ملحة.
- (ج) مساعدة الأشخاص أو الكيانات التي يحددها مدير الصندوق (في حال انطبق ذلك) في تقديم الطلبات للحصول على الموافقة ومتابعتها.
- (د) إبقاء مدير الصندوق على اطلاع على كافة الأمور المعاكسة المحتملة التي يكون المطور على إلمام بها وتعلق بكل مشروع
- (هـ) التأكد من أن أصول المشروع يتم الحفاظ عليها وتطويرها واستخدامها لتفديد كل مشروع،
- (و) القيام على الفور بإشعار مدير الصندوق بأي حالة أو ظرف يحتمل أن ينتج عنه ما يلي:
 - مقاضاة أو تحكيم أو إجراءات دعاوى مماثلة تتعلق بكل مشروع، أو
 - مخالفة أي قانون أو نظام أو توجيهات حكومية معمول بها، أو
- (ز) يقوم بتسليم تقرير سير العمل إلى مدير الصندوق خلال مدة 10 أيام عمل بعد نهاية كل شهر تقويمي ويتعلق التقرير بذلك الشهر.
- (ح) يقوم بتسليم تقرير المستثمرين لكل مشروع إلى مدير الصندوق خلال مدة 10 أيام عمل بعد نهاية كل ربع سنة ويتعلق التقرير بربع السنة هذا.
- (ط) يقوم المقاول بتكليف الأطراف الثالثة بالعمل بمن فيهم المقاول وجميع المصممين والمهندسين والاستشاريين الآخرين المطلوبين فيما هو مقبول لديه بحكم حقه الشخصي وليس بصفة وكيل عن مدير الصندوق.
- (ي) يتعين على المطور تنفيذ الأعمال بما ينال قبول مدير الصندوق ومراقب المشروع.

ج) معايير اختيار المطور

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

د) استثمارات المطور في الصندوق:

استثمر المطور في الصندوق عند التأسيس 17.5 مليون ريال سعودي وقد تخارج المطور عينا من جميع استثماراته في الصندوق في سنة 2020م.

18. المكتب الهندسي

أ) اسم المكتب الهندسي وعنوانه

قام المطور بتعيين مكتب طلال يحيى عشقان للاستشارات الهندسية للإشراف على مشروع التطوير العقاري، وعنوانه هو شارع صاري، جدة، المملكة العربية السعودية، تلفون: 0126901483.

ب) مهام المكتب الهندسي وواجباته ومسؤولياته
الإشراف على أعمال البناء والتصميم وتسليم المشروع.

19. مراجع الحسابات

أ) اسم مراجع الحسابات وعنوانه

عين مدير الصندوق شركة كي بي إم جي كمراجع مستقل لحسابات الصندوق لتراجع سنويا قوائم الصندوق المالية. وعنوانه هو:
واجهة الرياض، طريق المطار
صندوق بريد 93876
الرياض 11663
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.kpmg.com/sa

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

20. القوائم المالية

- أ. يقوم مدير الصندوق بإعداد القوائم المالية الأولية والسنوية وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين بشكل مستمر حتى انقضاء الصندوق.
- ب. يجب أن يعتمد مجلس إدارة الصندوق القوائم المالية الأولية والسنوية. وأن يوقع عليها عضو مفوض من مجلس إدارة الصندوق.
- ج. يجب أن تقدم القوائم المالية الأولية والسنوية إلى الهيئة فور اعتمادها من مجلس إدارة الصندوق.
- د. يعلن مدير الصندوق من خلال التطبيقات الإلكترونية التي تحددها الهيئة عن القوائم المالية الأولية والسنوية فور اعتمادها، ولا يجوز نشر هذه القوائم أو إرسالها إلى مالكي الوحدات قبل إعلانها.
- هـ. يجب على مدير الصندوق تزويد الهيئة بالقوائم الأولية بعد فحصها وفقاً لمعايير المحاسبة والمراجعة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والإعلان عن القوائم المالية لمالكي الوحدات فور اعتمادها خلال مدة لا تتجاوز (خمس وعشرين) يوماً من نهاية المدة المالية التي تشملها تلك القوائم.
- و. يجب على مدير الصندوق تزويد الهيئة بالقوائم المالية السنوية المدققة وفقاً لمعايير المحاسبة والمراجعة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والإعلان عن القوائم المالية لمالكي الوحدات فور اعتمادها خلال مدة لا تتجاوز (أربعين) يوماً من نهاية السنة المالية التي تشملها تلك القوائم.
- ز. يتم توفير القوائم المالية الأولية والسنوية بالبريد الإلكتروني و/أو بنسخة ورقية بناءً على طلب حملة الوحدات دون أي رسوم.

تُنشر القوائم المالية الأولية والسنوية أيضاً على موقع السوق المالية السعودية (تداول) الإلكتروني دون أي رسوم وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري.

تصدر أول قوائم مالية سنوية مدققة بعد السنة المالية الأولى التي تنتهي في 31 ديسمبر 2014م. ولا يجوز أن تقل مدة السنة المالية الأولى عن 6 أشهر ولا أن تتجاوز 18 شهراً.

21. رفع التقارير لمالكي الوحدات

يتلقى حملة الوحدات كشفاً يبين حالة استثماراتهم في الصندوق بالإضافة إلى قيمة هذه الاستثمارات. وسيضمن التقرير ما يلي:

- صافي قيمة وحدات الصندوق
- عدد وحدات الصندوق التي يملكها كل مالك وصافي قيمتها
- أي ربح مدفوع لاحق لآخر تقرير تم تقديمه لمالكي الوحدات
- سير العمل في الصندوق

يعد مدير الصندوق تقرير دوري يتضمن مستجدات التخارج من الصندوق.

كما ستُنشر القوائم المالية الأولية والسنوية في الموقع الإلكتروني لتداول والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق، بناءً على طلب حملة الوحدات.

22. سياسة التوزيعات

تجدر الإشارة إلى أن الصندوق لا ينوي القيام بعمليات توزيع أولية خلال مدة الصندوق. وبالتالي، على المستثمرين ألا يتوقعوا أي توزيعات قبل نهاية مدة الصندوق. ويمكن لمدير الصندوق وبعد أخذ موافقة مجلس الإدارة أن يقوم بعمليات التوزيع بعد بيع جميع أصول الصندوق أو أي جزء منها.

أما بالنسبة لصافي متحصلات بيع أي من أصول الصندوق أو أي جزء منها، أو أي دخل/ حصة أو ربح وارد من الصندوق أو من أصول الصندوق، بعد دفع كافة التكاليف والمصاريف والخصوم المتعلقة بشراء الأصول و/أو إدارتها، فيتم توزيعه وذلك حسب ترتيب الأولويات التالي:

- أ. سيقوم مدير الصندوق بإعادة رأس مال الصندوق، أي كامل مبالغ المستثمرين كل حسب مبلغ اشتراكه في الصندوق.
- ب. سيقوم مدير الصندوق بتوزيع العوائد المحققة حتى الحد الأدنى لاستحقاق أتعاب حسن الأداء على المستثمرين في الصندوق.
- ج. بعد احتساب الحد الأدنى لاستحقاق أتعاب حسن الأداء، يتم توزيع 25% من صافي العوائد لمدير الصندوق كرسوم أداء و75% لحملة الوحدات.

وبما أن الصندوق سيضع بشكل أساسي جميع استثماراته في المشروع، فسوف تعتمد عمليات التوزيع على تدفقات الصندوق النقدية وسيولته. كما يجوز القيام بالتوزيعات الأولية بعد بيع الوحدات السكنية المكتملة واستلام عائدات المبيعات على أن يُقتطع احتياط كاف من السيولة حسبما يحدده مدير الصندوق.

وبدلاً من أن يقوم الصندوق بالتوزيعات الأولية، يمكن لمدير الصندوق الاحتفاظ بالمبالغ على شكل نقد أو إعادة استثمار المبالغ في استثمارات قصيرة الأجل على سبيل المثال وليس الحصر في صناديق المراجعة المتوافقة مع الضوابط الشرعية للاستثمار مع أخذ الاعتبار بالعوائد والمخاطر بما يتناسب مع مصلحة مالكي الوحدات.

23.

تعارض المصالح

(أ) التعاملات المنطوية على تعارض في المصالح

1. مدير الصندوق

يقف مدير الصندوق مجموعة واسعة من العمليات التي قد ينتج عنها تضارب في المصالح. فيمكن لمدير الصندوق أن يعمل كمستشار أو يشارك في صناديق أو شركات أو حسابات أخرى، والتي منها ما له أهداف استثمارية مماثلة لأهداف الصندوق. ويجوز أن يقدم مدير الصندوق خدمات مماثلة لأطراف أخرى، شرط ألا تؤثر سلباً على الخدمات التي يقدمها، وأن يأخذ بعين الاعتبار في أي وقت واجباته تجاه الصندوق وأن يسعى جاهداً إلى التأكد من حل أي منازعات بطريقة منصفة.

2. الصندوق

قد يتعرض الصندوق لمختلف أنواع تضارب المصالح ويجوز للصندوق، بين الحين والآخر، التعامل مع أشخاص أو مؤسسات أو شركات مرتبطة بشركات مدير الصندوق الفرعية للبحث عن فرص للاستثمار. وفي هذه الأحوال، قد تتضارب مصالح أعضاء مجلس إدارة الصندوق غير المستقلين، وإدارة الصندوق وشركاء مدير الصندوق أو شركائه الفرعية مع مصالح الصندوق. وسيتم الإفصاح عن أي صفقات قد ينتج عنها تضارب محتمل في المصالح بالنسبة لحملة الوحدات.

ويجوز أيضاً للصندوق تكليف أو عدم تكليف طرف ثالث مستقل كأمين حفظ، أو مدير إداري، أو أمين سجل. ويجوز لمدير الصندوق أن يتولى هذه المهام بنفسه أو يتعاقد من الباطن بشأنها.

3. المطور

قد يتعرض المطور أيضاً لمختلف أنواع تضارب المصالح لأنه قد يشترك في وحدات الصندوق عملاً بمبدأ الطرح. ويمكن أن يتعرض لتضارب مصالح من أنواع مختلفة لأنه سيمثل في المجلس، وقد يشترى الصندوق الأرض من المطور (بسرع السوق المصدق عليه من قبل مثنين مستقلين اثنين على الأقل).

وسيعمل مدير الصندوق على رعاية مصلحة مالكي الوحدات في جميع الأوقات وعدم تأثير أي تضارب بين مصالحه ومصالح مالكي الوحدات على الخدمات التي سيقدمها لمالكي الوحدات. وسيعمل مدير الصندوق على التقيد بمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح التنفيذية الأخرى المتعلقة بتضارب المصالح والإفصاح عنها.

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

24.

اجتماع مالكي الوحدات

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

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

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

تكون الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة، وبارسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل 10 أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد عن 21 يوماً قبل الاجتماع. ويجب أن يحدد الإعلان والإشعار تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته وجدول الأعمال الخاص به والقرارات المقترحة ويرسل مدير الصندوق نسخة منه إلى الهيئة. ويجوز أن يعقد مدير الصندوق اجتماعات ملاك الوحدات عن طريق وسائل التقنية الحديثة.

لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق، وإذا لم يستوف النصاب فيدعو مدير الصندوق لاجتماع ثان بالإعلان عن ذلك في موقعه الإلكتروني وأي موقع آخر تحدده

الهيئة، وبارسسال إشعار جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن 5 أيام، ويعد الاجتماع الثاني صحيحاً أيًا كانت نسبة الوحدات الممثلة في الاجتماع.

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

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

25. حقوق مالكي الوحدات

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

26. مسؤولية مالكي الوحدات

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

27. إقرارات مدير الصندوق

- يقر مدير الصندوق بأن شروط وأحكام الصندوق قد أعدت وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.
- يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى التحريات المعقولة كافة وحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية وشركة السوق المالية السعودية أي مسؤولية عن محتوى الشروط والأحكام.
- يقر مدير الصندوق بعدم وجود تعارض مصالح مباشر/غير مباشر غير ما هو مفصّل عنه بين أي من الآتي:
 - مدير الصندوق
 - مدير / مديري العقارات المرتبطة بالصندوق
 - مالك / ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
 - مستأجر / مستأجري أصول عقارية تشكل عائداتها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.
 - المقيم المعتمد.
 - المطور.
 - المكتب الهندسي
- يقر مدير الصندوق بقيامه بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تعارض مصالح مباشر / غير مباشر بين بائع العقارات للصندوق والمقيمين المعتمدين.
- يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يخضعوا لأي دعاوى إفلاس أو إفسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مخلة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة

تنطوي على احتيال أو تصرف مخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاء بمجلس إدارة الصندوق.

- يقر مدير الصندوق بأن الأعضاء المستقلين ينطبق عليهم تعريف "عضو مجلس إدارة صندوق مستقل" الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وسيطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق خلال مدة الصندوق.
- يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي نشاطات عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة الصندوق يحتمل تعارضها مع مصالح الصندوق.
- يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد حالات لتعارض في المصالح من شأنها أن تؤثر في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق.
- يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي رسوم أخرى غير الرسوم المذكورة في جدول الرسوم والأتعاب المذكورة.
- يقر مدير الصندوق بأنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق.
- يقر مدير الصندوق بأنه قد أفصح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر في قرارات المستثمرين وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير ما ذكر في الشروط الأحكام.
- يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تطرح عليهم في اجتماع مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبيةية الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من 50% أو أكثر من 75% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، ويشمل التغيير الأساسي ما يلي:

- التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فنته.
- التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق المغلق.
- التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
- الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
- أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق المغلق.
- التغيير الذي يزيد بشكل جوهري إجمالي المدفوعات التي تسدد من أصول الصندوق المغلق.
- التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق.
- زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المغلق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
- أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.
- يقر مدير الصندوق بأنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك بحسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول، وسيعمل مدير الصندوق والمديرون والمسؤولون والموظفون والوكلاء والمستشارين التابعين له والشركات التابعة له وأمين الحفظ والمستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نية في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق لخسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي تصرف غير متعمد يصدر من أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤولية عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرف بحسن نية ويثبت حسن نية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم مسبق بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف وبشكل يعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل، وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.
- يقر مدير الصندوق أنه قد بين للمقيم المعتمد أن نطاق العمل على تقارير التقييم يجب أن يكون ملائماً لغرض طلب مدير الصندوق وصالحاً للاستخدام بغرض طرحه طرحة عامما وتضمين القيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفة عن القيمة الإيجارية التعاقدية في عقود إيجار العقارات.

28. المعلومات الأخرى

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

(ب) **الزكاة والضريبة:** على المستثمرين الحاليين والمحتملين أن يحصلوا على مشورة مهنية بخصوص آثار الزكاة والضرائب على امتلاكهم أو حيازتهم أو تصرفهم في وحدات الصندوق. كما يجب أن يعلم المستثمرون أنه يجوز لمدير الصندوق، إذا لزم الأمر وكان ذلك مسموحاً به بموجب القانون، أن يدفع الزكاة تفرض على الصندوق أو الأرض/أراضي من أموال الصندوق، وسيكون كل مستثمر مسؤولاً عن دفع الزكاة والالتزامات الضريبية المترتبة عليه. بالإضافة إلى ذلك يخضع الصندوق لقواعد جباية الزكاة الصادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. تطبق ضريبة القيمة المضافة على الصندوق وفقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة، بينما لا يقوم الصندوق بدفع الزكاة نيابة عن مالكي الوحدات.

(ج) **مكافحة غسل الأموال:** قد يتعين على المستثمرين تقديم وثائق أخرى غير نموذج الاشتراك التزاماً بنظام مكافحة غسل الأموال، وللتحقق من هوية مالكي المستثمرين، علماً بأن هذه المعلومات سوف تعامل بسرية تامة. ويحتفظ مدير الصندوق وأمين السجل بالحق في طلب المزيد من الوثائق أو المعلومات من أي مستثمر محتمل أو حالي عند اللزوم. وقد يؤدي عدم تقديم الوثائق المطلوبة وإثبات الهوية بالشكل المقنع لمدير الصندوق أو أمين السجل إلى رفض طلب الاشتراك.

سيلتزم الصندوق في جميع الأوقات بجميع التعاميم الصادرة عن هيئة السوق المالية ومؤسسة النقد العربي السعودي المتعلقة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. وسوف يُطلب أيضاً من الصناديق الجماعية أو الوسطاء الماليين تقديم إقرارات بشأن التزامهم بلوائح غسل الأموال.

29. إفصاحات الصندوق

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

30. اللجنة الشرعية

(أ) أسماء أعضاء هيئة الرقابة الشرعية، ومؤهلاتهم

ستؤدي الهيئة الشرعية للبنك الأهلي السعودي دور الهيئة الشرعية للصندوق لضمان التزام الصندوق واستثماراته بالضوابط الشرعية. وتتألف الهيئة الشرعية للبنك الأهلي السعودي من علماء الشريعة التالية أسماؤهم:

• الشيخ/ عبدالله بن سليمان المنيع (رئيساً للجنة)

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

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

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

• الشيخ الدكتور/ محمد بن علي القرني (عضواً باللجنة)

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

(ب) أدوار لجنة الرقابة الشرعية، ومسؤولياتها

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

ج) تفاصيل مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية
ويحصل أعضاء الهيئة الشرعية على مكافأة مقابل الخدمات التي يقدمونها، وتشكل هذه المكافأة جزءاً من المصاريف التشغيلية.

31. خصائص الوحدات

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

32. تعديل شروط وأحكام الصندوق

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

• التغييرات الأساسية:

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

ويُقصد بمصطلح "التغيير الأساسي" أيًا من الحالات الآتية:

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

• التغييرات غير الأساسية:

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

ويُقصد "بالتغيير غير الأساسي":

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

33. إنهاء الصندوق وتصفيته

(أ) الحالات التي تؤدي إلى إنهاء الصندوق

إن الصندوق هو صندوق استثمار عقاري مقفل. وفي نهاية مدة الصندوق، ستتم تصفية جميع أصوله وتوزيع رأسماله وأرباحه، إن وجدت، على حملة الوحدات. خلال مدة الصندوق إذا وجد مدير الصندوق أنه من المناسب إنهاؤه نتيجة لأي تغيير طرأ على نظام أو لائحة أو بداعي ظروف أخرى قد يؤثر سلباً على الصندوق وحملة الوحدات ولا يستطيع مدير الصندوق أو الصندوق الاستمرار في عملياته نتيجة لهذه الظروف على سبيل المثال عدم القدرة على إنجاز المشاريع بسبب ارتفاع تكلفة البناء أو عدم توفر الأيدي العاملة، يجوز له إنهاء الصندوق بعد توجيهه إشعاراً خطياً مسبقاً مدته 30 يوماً لحملة الوحدات، وبعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية. وفي هذه الحالة، ستتم تصفية أصول الصندوق وتسديد التزاماته المالية وتوزيع العائدات المتبقية من هذه التصفية على المستثمرين في غضون 60 يوم عمل من تاريخ تصفية أصول الصندوق كافة.

(ب) مدة التصفية المتوقعة

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

(ج) مدى إمكانية قبول استرداد عيني من عدمه

أتاح مدير الصندوق الاسترداد العيني لمالكي الوحدات وفقاً للإجراءات المذكورة في هذه الشروط والأحكام.

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

34. النظام المطبق

إن صندوق الاستثمار العقاري ومدير الصندوق خاضعان لنظام السوق المالية ولوائح التنفيذية والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية وأن الجهة القضائية المختصة بالنظر في أي نزاع ناشئ من أو عن الاستثمار صناديق الاستثمار العقاري هي لجنة الفصل منازعات الأوراق المالية.

35. عملة الصندوق

إن الصندوق مقوم بالريال السعودي، وسوف يتم تحويل قيمة أي اشتراك يسدد بعملة أخرى إلى الريال السعودي بسعر الصرف السائد في وقت الاشتراك.

36. إجراءات الشكاوى

يمكن لحملة الوحدات أن يرسلوا أي شكاوى لديهم إلى شركة الأهلي المالية على عنوان البريد الإلكتروني المبين على موقع الشركة: www.alahlicapital.com أو على رقم الهاتف (920000232). كما يمكن الحصول على نسخة من سياسات وإجراءات مدير الصندوق لمعالجة شكاوى المستثمرين بناء على طلب خطي يرسل إلى مدير الصندوق.

37. الالتزام باللوائح

إن الشروط والأحكام والوثائق الأخرى الخاصة بالصندوق متوافقة مع التعليمات الصادرة عن هيئة السوق المالية. وتتضمن الشروط والأحكام إقرارات وإفصاحات دقيقة وصحيحة بشأن جميع الحقائق الجوهرية المتعلقة بصندوق استثمار عقاري مقفل الاشتراك عن طريق طرح عام.

ملحق 1: الإفصاح المالي للفترة المالية المنتهية في ديسمبر 2022م

المصاريف الفعلية بالآلاف الريال السعودي	الوصف
0	رسوم الاشتراك تُدفع مسبقاً عند الاشتراك في وحدات الصندوق
0	رسوم الإدارة* تبلغ 1٪ سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق تقوم وتدفع في تاريخ التقويم
0	رسوم المدير الإداري تبلغ 0.04٪ سنوياً من صافي قيمة الأصول تقوم وتدفع في تاريخ التقويم
1,624	مصاريف تشغيلية
32	الرسوم والمصاريف المتعلقة بتقييم الاستثمارات ومراقبتها
71	أتعاب مهنية
8	أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق
-	مصروف ضريبة قيمة مضافة

*تنازل مدير الصندوق عن رسوم الإدارة وبالتالي لم يتم تسجيل أي استحقاق مقابل هذه رسوم ابتداء من الفترة من 28 ابريل 2019م.

رسوم الأداء

يحق لمدير الصندوق في نهاية مدة الصندوق الحصول على رسوم أداء تبلغ نسبتها 25٪ من العائد الفائض إن وُجدت، بعد استلام حملة الوحدات متحصلات التوزيع التراكمي التي تساوي استثماراتهم زائدا الحد الأدنى لاستحقاق أتعاب حسن الأداء. ويساوي "الحد الأدنى لاستحقاق أتعاب حسن الأداء" معدل العائد الداخلي السنوي البالغة نسبته 10٪ من رأس المال.

رسوم المطور

سيقتضى المطور الرسوم التالية بموجب أحكام اتفاقية التطوير:

(أ) 10٪ من (تكاليف البناء والتكاليف الإدارية وتكاليف الخدمات العامة ودراسة السوق ورسوم الدراسات ورسوم التصميم ورسوم التسويق والمبلغ الاحتياطي) كرسوم تطوير.

(ب) 2.5٪ من إجمالي مبيعات الوحدات السكنية كعمولة مبيعات.

(ج) 50٪ من رسوم الأداء (إن وجدت) التي يجنيها ويحصل عليها مدير الصندوق.

إنني بالتوقيع على هذه الشروط والأحكام أعلن/ نعلن أنني (أننا) قرأت وفهمت (قرأنا وفهمنا) الشروط والأحكام أعلاه والملاحق ذات الصلة، وأني (أننا) أوافق عليها وحصلت (حصلنا) على نسخة عنها.

في حال وجود أي تعارض أو تناقض بين النص العربي والنص الإنجليزي، يؤخذ بالنص العربي.

الاسم الكامل: _____

الجنسية: _____

رقم الهوية (بطاقة هوية سعودية، إقامة، أو جواز سفر): _____

رقم الحساب الاستثماري: _____

التوقيع: _____

التاريخ: _____

يجب توقيع نسختين من الشروط والأحكام يحصل المستثمر على إحداها ويحتفظ مدير الصندوق بالنسخة الأخرى.

نهاية الشروط والأحكام