صندوق البلاد للاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة "البلاد ريت القابض"

المحتويات:

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

الشروط والأحكام الخاصة بـ

صندوق البلاد للاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة "البلاد ريت القابض"

(صندوق استثماري قابض مفتوح يدار من قبل شركة البلاد للإستثمار "البلاد المالية")

تم اعتماد صندوق البلاد للاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة "البلاد ريت القابض" على أنه صندوق استثمار قابض متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل الهيئة الشرعية للصندوق.

تم إعداد هذه الشروط والأحكام وجميع المستندات المصاحبة له طبقا للأحكام التي تنص عليها لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (2006-219-1) وتاريخ (1427/12/03هـ) الموافق (2006/12/24م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي (م/30) وتاريخ (1424/06/02هـ) والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (1–61–2016) وتاريخ (1437/08/16هـ) الموافق (2016/05/23م)، وتتضمن معلومات كامله وواضحة وصحيحه وغير مضلله بجميع الحقائق الجوهرية ذات العلاقة بالصندوق .

لقد قمت/قمنا بقراءة الشروط والأحكام والملاحق الخاصة بالصندوق وفهم ما جاء بها والموافقة عليها وتم الحصول منها والتوقيع عليها.

يجب على المستثمر قراءة الشروط والأحكام ومذكرة المعلومات (والمستندات الأخرى) والاطلاع على المعلومات الواردة فيها بعناية قبل اتخاذ أي قرار للاستثمار في الصندوق.

صدرت هذه الشروط والأحكام بتاريخ 1439/5/28هـ الموافق 2018/2/14م وقد تم أخر تحديث لها بتاريخ 1439/11/11 هـ الموافق 2018/07/24م

تمت الموافقة على هذه الشروط والأحكام وعلى طرح الصندوق من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ 1439/5/28هـ الموافق 2018/2/14م

فهرس المحتويات

قائمة المصطلحات..... 3
معلومات عامة..... 7
النظام المطبق..... 7
أهداف صندوق الاستثمار..... 7
مدة صندوق الاستثمار 8
قيود/حدود الاستثمار 8
العملة 8
مقابل الخدمات والعمولات والاتعاب. 9
التقويم والتسعير 10
التعاملات 11
سياسة التوزيع 13
تقديم التقارير الى مالكي الوحدات..... 14
سجل مالكي الوحدات..... 15
اجتماع مالكي الوحدات..... 15
حقوق مالكي الوحدات..... 16
مسؤولية مالكي الوحدات..... 16
خصائص الوحدات.. 17
التغيرات في الشروط والأحكام..... 17
إنهاء صندوق الاستثمار: 18
مدير الصندوق..... 19
أمين الحفظ 20
المحاسب القانوني 21
أصول الصندوق... 22
إقرار من مالك الوحدات 23

قائمة المصطلحات

المملكة	المملكة العربية السعودية.
الصندوق	صندوق البلاد للاستثمار فى صناديق الاستثمار العقارية المتداولة "البلاد ريت القابض"
مدير الصندوق أو الشركة	شركة البلاد للإستثمار "البلاد المالية"، وهى مرخصة من قبل هيئة السوق المالية السعودية (ترخيص رقم 37-08100).
النظام	نظام السوق المالية بالمملكة العربية السعودية، الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم) م /30(وتاريخ 1424/6/2 هجرية الموافق 16 يونيو2003 م.
اللائحة	لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية فى 2006/12/24م والمعدلة بقرار رقم (1–61–2016) بتاريخ 2016/05/23م
الهيئة	هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.
السوق الرئيسية	سوق الأسهم السعودية، وهى التى تُتداول فيها الأوراق المالية التى تم تسجيلها وقبول إدراجها بموجب قواعد التسجيل والإدراج.
الشروط والأحكام	تعنى هذه الشروط والأحكام والتى بموجبها يتم تنظيم عمل الصندوق والعلاقة بين مدير الصندوق والمستثمرين.
مذكرة المعلومات	تعنى مذكرة معلومات الصندوق العام المتاحة لمالكى الوحدات المحتملين لتمكينهم من اتخاذ قرار مبنى على معلومات كافية ومدروسة فيما يتعلق بالاستثمار المطروح عليهم.
المجلس أو مجلس الإدارة	مجلس إدارة الصندوق.
الوحدة	حصة المالك فى صندوق الاستثمار الذى يتكون من وحدات وتعامل كل وحدة على أنها حصة مشاعة في أصول صندوق الاستثمار.

صندوق قابض	صندوق استثمار هدفه الاستثمارى الرئيس استثمار جميع أصوله فى صناديق استثمار اخرى.
السجل	سجل مالكي الوحدات والذي يحتفظ به أمين الحفظ.
أمين الحفـظ	شخص يرخص له بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم للقيام بنشاطات حفظ الأوراق المالية.
أيام الإشتراك والاسترداد	كل يوم عمل فى المملكة طبقاً لأيام العمل الرسمية لهيئة السوق المالية فى المملكة العربية السعودية.
يوم	يوم عمل في المملكة طبقا لأيام العمل الرسمية لهيئة السوق المالية.
يوم التعامل	أى يوم عمل يمكن فيه الاشتراك فى وحدات الصندوق واستردادها. وهى أيام الاثنين و الخميس.
يوم تقويمي	أي يوم، سواء اكان يوم عمل أم لا.
يوم التقويم	اليوم الذي يتم فيه تقويم سعر صافي الوحدة، وسيكون يومي الاحد والأربعاء.
نقطة التقويم	الوقت الذي يقوم فيه مدير الصندوق باحتساب سعر الوحدة في يوم التقويم.
موعد صرف مبلغ الاسترداد	هو اليوم الذي يتم فيه دفع قيمة الوحدات المستردة للمستثمرين.
يوم الإعلان	هو يوم العمل التالي ليوم التقويم الذي يتم فيه إعلان سعر الوحدة.
نموذج طلب الاشتراك	النموذج المستخدم للاشتراك في الصندوق.

نموذج طلب الاسترداد	النموذج المستخدم الإسترداد الوحدات من الصندوق.
فترة الطرح الأولي	الفترة التى تكون فيها وحدات الصندوق مطروحة للاشتراك من قبل المستثمرين تبدأ من 2018/3/4م ولمدة 45 يوم.
المخاطر	كل ما من شأنه أن يؤثر سلبا على أداء الصندوق.
الأطراف المعنية	جميع الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين من طرف مدير الصندوق المعنيين بتشغيل وإدارة الصندوق.
صافي قيمة الأصول	القيمة النقدية لأى وحدة على أساس إجمالى قيمة الأصول لصندوق الاستثمار مخصوما منها الخصوم ومقسومة على عدد الوحدات القائمة.
إجمالي الأصول	القيمة السوقية بسعر الإقفال للأوراق المالية المستثمر بها فى السوق المالية السعودية "تداول " بالإضافة إلى قيمة المشاركة فى الطروحات الأولية قبل الإدراج والقيمة السوقية لأصول الصندوق الأخرى كالمرابحات والإيداعات والأرباح المستحقة واى أرصدة مدينة أخرى.
إجمالي الخصوم	جميع المصاريف التى تحمل على الصندوق، والمذكورة فى الفقرة 5 من هذه الشروط والأحكام.
تاريخ التشغيل	التاريخ الذي يبدأ فيه الصندوق عمله.
المحاسب القانوني	شركة برايس واتر هاوس
المشترك(المستثمر)/ المشتركون(المستثمرون)	مصطلحات مترادفة، ويستخدم كل منها للإشارة إلى الشخص الذى يملك وحدات في صندوق الاستثمار.
بناء سجل الأوامر	عرض الشركة على المؤسسات الاستثمارية لمعرفة حجم الطلب من هذه المؤسسات على الأسهم المطروحة ومن ثم تحديد سعر الاكتتاب.
أسهم حقوق الأولوية	طرح وحدات إضافية لمساهمى المصدر الحق فى الاكتتاب فيها بما يتناسب مع نسب ملكيتهم.

الطروحات الأولية	الإصدارات أو الاكتتابات الأولية العامة لوحدات الصناديق التى يتم طرحها طرحا عاما للاكتتاب لأول مرة بالقيمة الاسمية أو عن طريق بناء سجل الأوامر.
المصدر /المصدرة	الشخص الذي يصدر أوراقا مالية أو يعتزم إصدارها.

1. معلومات عامة

أ) اسم مدير الصندوق، ورقم الترخيص الصادر عن هيئة السوق المالية:

شركة البلاد للإستثمار "البلاد المالية" (ترخيص رقم 37-08100)

ب) عنوان المكتب الرئيس لمدير الصندوق:

الرياض ، حي العليا، طريق الملك فهد.

ص.ب. 140 الرياض 11411 المملكة العربية السعودية.

920003636

ج) عنوان الموقع الالكتروني لمدير الصندوق وعنوان أي موقع الكتروني مرتبط بمدير الصندوق يتضمن معلومات عن صندوق الاستثمار:

الموقع الإلكتروني شركة البلاد المالية: www.albilad-capital.com

الموقع الالكتروني لهيئة السوق المالية: www.cma.org.sa

الموقع الالكتروني لتداول: www.tadawul.com

د) اسم أمين الحفظ ورقم الترخيص الصادر عن هيئة السوق المالية:

شركة الرياض المالية .ترخيص رقم 37-07070

ص.ب. 229 الرياض 11411 ، المملكة العربية السعودية

هاتف: 3333 411 11 966+

فاكس: 9150 411 11 966+

هـ) الموقع الإلكتروني لأمين الحفظ:

الموقع الإلكتروني لشركة الرياض المالية: www.riyadcapital.com

2. النظام المطبق

يخضع صندوق البلاد للاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة "البلاد ريت القابض" ومدير الصندوق (شركة البلاد للاستثمار "البلاد المالية") لنظام السوق المالية ولوائحها التنفيذية والانظمة واللوائح الاخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية.

3. أهداف وسياسات الصندوق

أ) اهداف صندوق الاستثمار:

صندوق البلاد للاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة "البلاد ريت القابض" هو صندوق استثماري قابض مفتوح، يهدف إلى تنمية رأس المال على المدى المتوسط إلى الطويل بالإضافة الى توزيع أرباح نصف سنوية وذلك من خلال الاستثمار بشكل أساسي في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في السوق المالية "تداول" أو المطروحة للاكتتاب. ويهدف الصندوق للاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة المطروحة طرحا عاما في السوق السعودي بما فيها صناديق الاستثمار العقارية المتداولة لمدير الصندوق. وكذلك يسعى الصندوق للاستثمار في الطروحات الأولية لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة واكتتابات زيادة رأس المال في السوق الرئيسية في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة (بما فيها الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة التي تستثمر في مكة المكرمة والمدينة المنورة). كما سيتم استثمار السيولة النقدية المتوفرة في الصندوق في أدوات أسواق النقد وصناديق أسواق النقد بما فيها صناديق شركة البلاد للاستثمار "البلاد المالية".

ب) سياسات الاستثمار وممارسته:

فيما يلي ملخص لاستراتيجيات الاستثمار الرئيسية التي يطبقها الصندوق من أجل تحقيق أهدافه :

- ستتركز استثمارات الصندوق بشكل رئيسي في الاستثمار في وحدات الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة "الريت" في السوق السعودي بما فيها الصناديق الاستثمارية العقارية المدرجة لمدير الصندوق.
- وكذلك يسعى الصندوق للاستثمار في الطروحات الأولية و اكتتابات زيادة رأس المال للصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة.
- سوف يتم استثمار الفوائض المالية في مرابحات مباشرة او صناديق أسواق نقد بما فيها صناديق أسواق النقد التي يديرها مدير الصندوق. يستهدف الصندوق الحدود الموضحة في الجدول أدناه في استثماراته وتعتمد استراتيجية توزيع أوزان الاستثمارات

على حسب المجالات الاستثمارية المتاحة من حيث مستوى التقييم الحالي للأوراق المالية المستهدفة.

فئات الأصول	حد أدنى	حد أعلى
الصناديق العقارية الاستثمارية المتداولة "ريت"	%50	%100
صناديق أسواق النقد	%0	%50
النقد وما فى حكمه	%0	%5
الطروحات الأولية و اكتتابات زيادة رأس المال للصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة	%0	%50

- سيتبنى مدير الصندوق منهج الإدارة النشطة التي ترتكز على مبدأ تبديل المراكز الاستثمارية لأصول الصندوق .كما يستخدم مدير الصندوق التحليل الأساسي والفني و من خلال دراسة نشرات الإصدار وتقارير العناية المالية والقانونية للصناديق المطروحة للاكتتاب العام وتقييم السعر العادل لها وتحليل التوزيع النسبي. كما وسيتم اختيار الاستثمار في الصناديق المدرجة بناءً على التحليل الأساسي والفني وذلك بهدف إدارة الصندوق بمستوى عال من الفعالية والمهنية.

4. مدة الصندوق

صندوق البلاد للاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة "البلاد ريت القابض" هو صندوق استثماري قابض مفتوح. ولن يكون هناك مدة محددة لعمل الصندوق ولا تاريخ لاستحقاق الصندوق.

5. قيود/حدود الاستثمار

يلتزم مدير الصندوق خلال إدارته لصندوق الاستثمار بالقيود والحدود التي تفرضها المادة 50 من لائحة صناديق الاستثمار "الصندوق القابض" والتي تنص على ما يلي:

- يجوز للصندوق القابض أن يحتفظ بما لا يتجاوز 5% من أصوله على شكل نقد أو ما يماثله.

- على الصندوق القابض أن يستثمر في ثلاثة صناديق على الأقل، ويجب أن لا تقل الاستثمارات في كل صندوق من تلك الصناديق عن 5% من صافي قيمة أصول الصندوق القابض، ولا تنطبق هذه النسبة على استثمارات الصندوق القابض في صناديق استثمار اضافية.
- لا يجوز استثمار ما يزيد على 50% من صافي أصول الصندوق القابض في صندوق استثمار واحد.

6. عملة الصندوق

العملة الرسمية للتعامل بكافة أعمال الصندوق هي الريال السعودي. و في حال أن تم التعامل بعملات غير الريال السعودي فسوف يتم احتساب سعر صرف تلك العملة بما يقابلها بالريال السعودي ووفقاً لأسعار الصرف السائدة في البنوك المستلمة لأصول الصندوق في ذلك الوقت.

7. مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب

يتضمن الجدول التالي بيان للرسوم والمصاريف كما يلي:

الوصف	القيمة وطريقة الاحتساب والدفع
أتعاب الإدارة	تحتسب رسوم الإدارة على أساس 0.80% سنويا من صافى أصول الصندوق، تحسب بشكل يومى من صافى قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصاريف. ويتم دفع الرسوم المستحقة كل 3 شهور لمدير الصندوق. وفى حال استثمر الصندوق فى أى صندوق اخر من الصناديق المدارة من قبل مدير الصندوق، فإنه سيتم إعادة دفع رسوم الإدارة لتجنب ازدواج تقاضى الرسوم. وتخضع أتعاب الإدارة لضريبة القيمة المضافة وسوف يتم تحميلها على الصندوق بشكل منفصل وفقا للنسب المنصوص عليها فى قانون ضريبة القيمة المضافة.
رسوم الحفظ	تبلغ رسوم الحفظ السنوية 0.05% سنويا من صافى قيمة الأصول تحت الحفظ بالإضافة الى مبلغ 50 ريال عن كل عملية يقوم بها الصندوق. (وتشمل مصاريف إدارة عمليات الصندوق والمدفوعات المستحقة لطرف ثالث للقيام بمهام الحفظ) تحسب بشكل يومى ويتم دفع الرسوم المستحقة كل 3 شهور لأمين الحفظ.
رسوم مراجع الحسابات	دفع مبلغ وقدره 45,000 ريال لمراجع الحسابات. وستقسم الرسوم تناسبيا على عدد أيام السنة. تحسب بشكل يومى من صافى قيمة أصول الصندوق وتدفع سنويا.

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة المستقلين مكافأة مقطوعة تقدر بـ 40,000 ريال سنوياً كحد أقصى (20,000 ريال لكل عضو مستقل) عن جميع الاجتماعات التى حضرها خلال السنة لجميع الصناديق المدارة من قبل البلاد المالية مقسمة بالتساوى على جميع الصناديق باستثناء الصناديق العقارية، تحسب فى كل يوم تقويم بشكل تراكمى وتخصم وتدفع مرة واحدة فى السنة.
أتعاب اللجنة الشرعية	سوف يتحمل مدير الصندوق مصاريف اللجنة الشرعية الخاصة بالصندوق
مصاريف التمويل	بحسب أسعار التمويل السائد. وسوف تحسب بشكل يومي وتدفع يوميا.
رسوم رقابية	مبلغ 7,500 ريال سعودى سنوياً لهيئة السوق المالية تحسب بشكل يومى من صافى قيمة أصول الصندوق وتدفع عند المطالبة.
رسوم النشر (تداول)	مبلغ 5,000 ريال سعودى سنوياً تحسب بشكل يومى من صافى قيمة أصول الصندوق وتدفع عند المطالبة.
رسوم التطهير الشرعي	سوف يقوم مدير الصندوق وبناءً على توصية اللجنة الشرعية الخاصة بالصندوق بإخراج مبلغ التطهير من أصول الصندوق
مصاريف التعامل (الوساطة)	سوف يتحمل الصندوق كافة المصاريف المتعلقة بعمليات الشراء أو البيع إذا كانت ضمن استثمارات الصندوق، وسيتم الإفصاح عن إجمالى قيمتها فى التقارير السنوية فى ملخص الإفصاح المالى.
مصاريف أخرى	يتم تحميل الصندوق رسوم التحويل ما بين الحسابات البنكية أو الاستثمارية للصندوق بالإضافة للضرائب أو الرسوم إن وجدت وأية مصاريف أخرى مسموح بها نظاميا. وفى جميع الأحوال لن يتم خصم الا الرسوم الفعلية بحد اعلى لا يتجاوز 0.5% سنويا من متوسط صافى قيمة الأصول.

إن جميع الرسوم المذكورة والعمولات والمصروفات المستحقة للبلاد المالية أو الأطراف الأخرى لا تشمل ضريبة القيمة المضافة، وسيتم تحميل الضريبة بشكل منفصل وفقا للنسب المنصوص عليها في قانون ضريبة القيمة المضافة على الصندوق وأصوله وعلى المشترك حال الاشتراك.

يقر مدير الصندوق على أن الرسوم المذكورة في الجدول أعلاه هي جميع الرسوم المفروضة والمحسوبة على الصندوق خلال مدة الصندوق دون استثناء. ويعد مدير الصندوق مسؤول مسؤولية كاملة عن احتساب رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في الجدول أعلاه.

رسوم الاشتراك والاسترداد المبكر:

- سوف يقوم مدير الصندوق بفرض رسوم اشتراك 1.50 % من قيمة الإشتراك – تخصم من مبلغ الإشتراك الأولي والإضافي مباشرة.
- لا يوجد رسوم على الاسترداد أو الاسترداد المبكر.
- الأحكام المنظمة لنقل ملكية الوحدات هي الاحكام التابعة لنظام هيئة السوق المالية السعودية ولوائحها التنفيذية والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية.

بيان أي عمولة خاصة يبرمها مدير الصندوق:

لا يوجد عمولة خاصة يبرمها مدير الصندوق.

8. التقويم والتسعير

أ) كيفية تقويم أصول الصندوق:

- يقوّم الصندوق في كل يوم تقويم. كذلك يتم التقويم على أساس العملة ويكون تحديد التقويم بناءآ على جميع الأصول التي تضمها المحفظة مخصوما منها المستحقات الخاصة بصندوق الاستثمار في ذلك الوقت.
- تعتمد طريقة التقويم على نوع الأصول، وقد يعتمد مدير الصندوق على نظم موثوق فيها فيما يتعلق بتحديد القيم والأسعار وأسعار الصرف.
- سوف يقوم مدير الصندوق بالاستثمار في الصناديق العقارية المتداولة وصناديق أسواق النقد والمرابحات. وسوف يقوم مدير الصندوق باتباع المبادئ الاتية لتقويم أصول الصندوق:

1) إذا كانت الأصول أوراقا مالية مدرجة أو متداولة في أي سوق أوراق مالية منظمة أو على نظام تسعير الي، فيستخدم سعر الإغلاق في ذلك السوق أو النظام.
2) إذا كانت الأوراق المالية معلقة، فسيتم تقويمها وفقا لأخر سعر قبل التعليق، الا اذا كان هناك دليل قاطع على أن قيمة هذه الاوراق المالية قد انخفضت عن السعر المعلق.

3) بالنسبة الى صناديق الاستثمار، أخر صافي قيمة أصول منشور لكل وحدة

4) بالنسبة الى الودائع، القيمة الاسمية بالإضافة الى الفوائد أو الأرباح المتراكمة.

- صافي قيمة الأصول لكل وحدة (إجمالي الأصول – المستحقات – المصروفات المتراكمة) / عدد الوحدات القائمة وقت التقويم.

ب) عدد نقاط التقويم وتكرارها:

يتم تقويم أصول الصندوق يومي الاحد والأربعاء من كل أسبوع قبل نهاية يوم العمل وعندما لا يكون ذلك اليوم يوم عمل فإن التقويم سيكون يوم العمل التالي.

ج) الاجراءات التي ستتخذ في حالة الخطأ في التقويم، أو الخطأ في التسعير:

- في حال تقويم أصل من أصول الصندوق بشكل خاطئ أو حساب سعر الوحدة بشكل خاطئ، سوف يقوم مدير الصندوق بتوثيق ذلك.
- سوف يقوم مدير الصندوق بتعويض جميع مالكي الوحدات المتضررين (بما في ذلك مالكي الوحدات السابقين) عن جميع أخطاء التقويم أو التسعير دون تأخير.
- سوف يقوم مدير الصندوق بإبلاغ الهيئة فوراً عن أي خطأ في التقويم أو التسعير يشكل ما نسبته0.5 ٪ أو أكثر من سعر الوحدة والإفصاح عن ذلك فوراً في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق وفي تقارير الصندوق التي يعدها مدير الصندوق وفقاً للمادة 71 من لائحة صناديق الاستثمار.
- سوف يقدم مدير الصندوق في تقاريره لمالكي الوحدات وفي تقاريره للهيئة المطلوبة وفقاً للمادة 72 من لائحة صناديق الاستثمار ملخصاً بجميع أخطاء التقويم والتسعير.

د) طريقة احتساب سعر الوحدة لأغراض تنفيذ طلبات الاشتراك والاسترداد:

يتم حساب أسعار الإشتراك والاسترداد بناءا على صافي قيمة الأصول للصندوق في يوم التقويم من كل أسبوع وفق المعادلة التالية: [إجمالي قيمة أصول الصندوق - إجمالي الخصوم بما في ذلك أي رسوم ومصروفات على الصندوق مستحقة وغير مدفوعة) ÷ إجمالي عدد وحدات الصندوق القائمة في يوم التقويم ذو العلاقة]، ويتم تقويم صافي قيمة أصول الصندوق بعملة الصندوق.

هـ) مكان ووقت نشر سعر الوحدة :

سيتم الإعلان عن صافي قيمة الأصول للصندوق وسعر الوحدة على موقع تداول www.tadawul.com.sa والموقع الإلكتروني الخاص بمدير الصندوق-www.albilad capital.comفي يوم العمل التالي لكل تقويم.

9. التعاملات

أ) مسؤوليات مدير الصندوق في شان طلبات الاشتراك والاسترداد:

- سوف يقوم مدير الصندوق بمعاملة طلبات الاشتراك أو الاسترداد بالسعر الذي يُحتسب عند نقطة التقويم التالية للموعد النهائي لتقديم طلبات الاشتراك والاسترداد.
- سوف يقوم مدير الصندوق بتنفيذ طلبات الاشتراك أو الاسترداد بحيث لا تتعارض مع أي أحكام تتضمنها لائحة صناديق الاستثمار أو شروط وأحكام الصندوق أو مذكرة المعلومات.

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

يتم دفع عوائد الإسترداد إلى المستثمر بالعملة التي يتم الاستثمار بها في الصندوق، وذلك من خلال قيد مبلغ عوائد الإسترداد في حساب المشترك لدى مدير الصندوق قبل إقفال العمل في يوم العمل الرابع التالي لنقطة التقويم التي تم فيها تحديد سعر الإسترداد.

ج) قيود على التعامل في وحدات الصندوق:

ستتم المشاركة في الصندوق اعتبارا من يوم التعامل الذي يلي استلام طلب الإشتراك مع مبالغ الإشتراك من المستثمرين، أي عندما يستلم مدير الصندوق الطلب والمبالغ المتعلقة بشراء الوحدات المطلوبة في الصندوق قبل الساعة (12:00) ظهراً في يوم العمل السابق ليوم التعامل وذلك حسب توقيت المملكة العربية السعودية، مدينة الرياض، وفي حالة تسلم الطلب أو المبلغ بعد الوقت المحدد أعلاه فسيتم معاملته على أنه طلب ليوم التعامل التالي.

لا يجوز إسترداد أية وحدات استثمارية في أي يوم تعامل يتم فيه تعليق عملية تقويم صافي قيمة الأصول للوحدة الاستثمارية، وفي حالة كان هناك طلب استرداد قدمه المستثمر ولم يتم تنفيذه بسبب ذلك التعليق فسوف يتم تنفيذه في أول يوم تعامل تالي وعلى أساس تناسبي مع أولوية التنفيذ لطلبات الإسترداد الواردة أولاً.

د) الحالات التي يؤجل معها التعامل في الوحدات أو يعلق، والاجراءات المتبعة في تلك الحالات:

- سوف يقوم مدير الصندوق بتعليق الاشتراك أو الاسترداد إذا طلبت الهيئة ذلك.
- سوف يقوم مدير الصندوق بتأجيل تنفيذ طلبات الاسترداد إذا بلغ مجموع طلبات الاسترداد لأي يوم تعامل 10% أو اكثر من صافي قيمة اصول الصندوق.

وسيتم تنفيذ طلبات الاسترداد في أقرب يوم تعامل لاحق ، كما سيتم التعامل مع طلبات الاسترداد المؤجلة بالنسبة والتناسب وسيتم تحويل مبلغ الاسترداد الى حساب المشترك في أقرب فرصة ممكنة.

- لا يجوز لمدير الصندوق تعليق الاشتراك أو استرداد وحدات الصندوق إلا في الحالات الاتية:
  - إذا رأى مدير الصندوق بشكل معقول أن التعليق يحقق مصالح مالكي وحدات الصندوق.
  - إذا عُلق التعامل في السوق الرئيسية التي يتم فيها التعامل في الأوراق المالية أو الأصول الأخرى التي يملكها الصندوق ، إما بشكل عام وإما بالنسبة إلى أصول الصندوق التي يرى مدير الصندوق بشكل معقول أنها جوهرية لصافي قيمة الصندوق.

- سوف يقوم مدير الصندوق باتخاذ الإجراءات التالية في حالة أي تعليق يفرضه مدير الصندوق:
  - التأكد من عدم استمرار أي تعليق إلا للمدة الضرورية والمبررة مع مراعاة مصالح مالكي الوحدات.
  - مراجعة التعليق بصورة منتظمة والتشاور مع مجلس ادارة الصندوق وأمين الحفظ حول ذلك بصورة منتظمة.
  - إشعار الهيئة ومالكي الوحدات فورا بأي تعليق مع توضيح أسباب التعليق، وإشعار الهيئة ومالكي الوحدات فور انتهاء التعليق بالطريقة نفسها المستخدمة في الإشعار عن التعليق والإفصاح عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.
- للهيئة صلاحية رفع التعليق إذا رأت أن ذلك يحقق مصالح مالكي الوحدات.

هـ) الاجراءات التي يجري بمقتضاها اختيار طلبات الاسترداد التي ستؤجل:

في حال تم تأجيل عمليات الاسترداد، سيتبع مدير الصندوق إجراءات عادلة ومنصفه عند اختيار طلبات الاسترداد المطلوب تأجيلها. حيث سيقوم مدير الصندوق بالدفع على أساس النسبة والتناسب مع منحها الأولوية في التنفيذ بحيث تقدم على طلبات الاسترداد اللاحقة (يتم تحديد أولوية التعامل تبعا لتاريخ وموعد تقديم طلب الاسترداد، فيتم التعامل مع الطلب الأقدم فالذي يليه وهكذا)

و) الأحكام المنظمة لنقل ملكية الوحدات الى مستثمرين أخرين

الأحكام المنظمة لنقل ملكية الوحدات هي الاحكام التابعة لنظام هيئة السوق المالية السعودية ولوائحها التنفيذية والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية.

ز) استثمار مدير الصندوق في وحدات الصندوق الاستثماري:

عند بدء الصندوق يمكن لمدير الصندوق وفقا لتقديره الخاص المشاركة في الصندوق كمستثمر، ويحتفظ مدير الصندوق بحقه في تخفيض مشاركته كليا أو جزئيا متى ما رأى ذلك مناسباً. وسيقوم مدير الصندوق بالإفصاح في نهاية كل سنة عن أي استثمار له في الصندوق في ملخص الإفصاح المالي.

ح) الموعد النهائي لتقديم طلبات الاشتراك والاسترداد:

يمكن استلام طلبات الإشتراك والاسترداد خلال أي يوم عمل في المملكة العربية السعودية، ويتم تنفيذها في أيام التعامل وهي يومي الاثنين والخميس على سعر أيام التقويم وهي الاحد و الاربعاء من كل أسبوع.

يكون الموعد النهائي لتقديم التعليمات الخاصة بشراء الوحدات أو واستردادها عندما يستلم مدير الصندوق الطلب والمبالغ المتعلقة بشراء الوحدات المطلوبة في الصندوق قبل الساعة (12:00) ظهراً في يوم العمل السابق ليوم التعامل وذلك حسب توقيت المملكة العربية السعودية مدينة الرياض.

ط) إجراءات تقديم الطلبات الخاصة بالاشتراك في الوحدات أو استردادها

- على المستثمر الذي يرغب الإشتراك في الصندوق أن يفتح حساباً استثمارياً لدى مدير الصندوق لكي يتم من خلاله تنفيذ عمليات الإشتراك والاسترداد.
- على المشتركين الذي يرغبون في شراء وحدات الصندوق استيفاء وتسليم نموذج طلب الإشتراك والتوقيع على الشروط والأحكام وتسليمها إلى مدير الصندوق . إذا تم الدفع بعملة غير الريال السعودي فسيتم تحويل المبلغ المستلم إلى الريال السعودي ويتم تنفيذ الإشتراك على أساس صافي قيمة المبلغ بالريال السعودي.
- يتم استيفاء مبلغ الإشتراك من خلال الخصم المباشر من الحساب الاستثماري لدى مدير الصندوق.
- يحسب المبلغ الذي يستلمه المستثمر نتيجة طلبه للاسترداد بضرب عدد الوحدات المطلوب استردادها بصافي قيمة الأصول للوحدة في يوم التعامل الذي تم فيه تنفيذ طلب الإسترداد.

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

الحد الأدنى للاشتراك المبدئي هو (500 ريال سعودي) خمسمائة ريال سعودي فقط والحد الأدنى للاشتراك الإضافي أو الاسترداد هو (500 ريال سعودي) خمسمائة ريال سعودي فقط ، ويشترط على المستثمر الاحتفاظ بمبلغ (500 ريال سعودي) خمسمائة ريال سعودي فقط كحد أدنى للرصيد ويحق لمدير الصندوق تصفية حساب المشترك في حال عدم الاحتفاظ بالحد الأدنى من الرصيد وذلك وفقاً لإجراءات الإسترداد الواردة في هذه الشروط والأحكام.

ك) الحد الأدنى الذي ينوي مدير الصندوق جمعه، وتأثير عدم الوصول الى ذلك الحد في الصندوق

أن الحد الأدنى المطلوب جمعه خلال فترة الطرح الأولي 10,000,000 ريال سعودي. في حال عدم جمع الحد الأدنى خلال مدة الطرح الأولي، يجوز لمدير الصندوق بعد موافقة الهيئة تمديد فترة الطرح (21) يوما كحد أقصى والإفصاح عن ذلك في موقعه الالكتروني. وان لم يتم جمع الحد الأدنى خلال مدة الطرح الاولي، يجب على مدير الصندوق أن يعيد إلى مالكي الوحدات مبالغ الاشتراك وأي عوائد ناتجة عن استثمارها دون أي حسم خلال فترة لا تتجاوز 4 أيام عمل.

ل) الاجراءات التصحيحية اللازمة لضمان استيفاء متطلب 10 ملايين ريال سعودي أو ما يعادلها كحد أدنى لصافي قيمة الأصول

سيقوم مدير الصندوق بالالتزام بلوائح وتعليمات هيئة السوق المالية في حال قامت بطلب أي اجراء تصحيحي. وفي حال عدم استيفاء متطلب 10 ملايين أو ما يعادلها كحد أدنى لصافي قيمة الأصول، فإن مدير الصندوق سوف يقوم بالاتي:

- إبلاغ مجلس إدارة الصندوق
- متابعة أداء الصندوق ومستوى أصوله بشكل متواصل لمدة ستة أشهر
- بعد انقضاء مدة الستة أشهر ولم يتم تصحيح المتطلب، فإن مدير الصندوق سيقوم بإنهاء الصندوق وفقا لإجراءات الإنهاء المذكورة في المادة الرابعة الفقرة (و) من مذكرة المعلومات.

10. سياسة التوزيع

أ) سياسة توزيع الدخل والأرباح:

سوف يقوم الصندوق بتوزيع كامل الأرباح المستلمة من الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة المستثمر فيها على ملاك الوحدات مرتين في السنة.

ب) التاريخ التقريبي للاستحقاق والتوزيع:

نهاية شهر أبريل ونهاية شهر أغسطس

ج) كيفية دفع التوزيعات:

ستكون الفترة ما بين تحديد المستحقين من حملة الوحدات وصرف التوزيعات لهم 10 ايام عمل.

11. تقديم التقارير لحاملي الوحدات

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

- تُعد القوائم المالية للصندوق باللغة العربية وبشكل نصف سنوي على الأقل وتفحص وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية و معايير المحاسبية الصادرة عن هيئة السعوديين للمحاسبين القانونيين ، ويجوز إعداد نسخ إضافية بلغات أخرى ، وفي حال وجود أي تعارض بين تلك النسخ، يؤخذ بنص اللغة العربية.
- سيقوم مدير الصندوق بإعداد التقارير السنوية (بما في ذلك القوائم المالية السنوية المراجعة) والتقارير السنوية الموجزة والتقارير الأولية وفقاً لمتطلبات الملحق رقم (5) من لائحة صناديق الاستثمار. وسيقوم مدير الصندوق بتزويد مالكي الوحدات بها عند الطلب دون أي مقابل. وفي حال تم تعيين أو تغيير المحاسب القانوني يجب أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق.
- سيقوم الصندوق بإتاحة تقاريره السنوية والأولية خلال 21 يوم من اصدار تقارير الصندوق (الصناديق) التي يستثمر فيها الصندوق وذلك في الاماكن وبالوسائل المحددة في الفقرة (ب) من هذه المادة.

- سيقوم مدير الصندوق بإتاحة صافي قيمة الأصول الحالية للصندوق العام الذي يديره للفحص من جانب مالكي الوحدات دون مقابل، وسيقوم كذلك بإتاحة جميع أرقام صافي قيمة الأصول السابقة في المكاتب المسجلة لمدير الصندوق.
- سوف يقوم مدير الصندوق بتزويد كل مالك وحدات ببيانات صافي قيمة أصول الوحدات التي يمتلكها وسجل صفقاته في وحدات الصندوق خلال 15 يوما من كل صفقة في وحدات الصندوق يقوم بها مالك الوحدات.
- سيقوم مدير الصندوق بإرسال بيان سنوي الى مالكي الوحدات (بما في ذلك أي شخص تملك الوحدات خلال السنة المعد في شأنها البيان) يلخص صفقاته في وحدات الصندوق العام على مدار السنة المالية خلال 30 يوما من نهاية السنة المالية، وسيحتوي هذا البيان على الارباح الموزعة واجمالي مقابل الخدمات والمصاريف والاتعاب المخصومة من مالك الوحدات والواردة في شروط واحكام الصندوق ومذكرة المعلومات، بالإضافة الى تفاصيل لجميع مخالفات قيود الاستثمار المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار أو في شروط واحكام الصندوق أو مذكرة المعلومات.
- سيقوم مدير الصندوق بالإفصاح على موقعه الالكتروني والموقع الالكتروني للسوق أو بالطريقة التي تحددها الهيئة عن معلومات الصندوق بنهاية كل ربع سنوي والتي يجب ان تتضمن المعلومات الأتية على الأقل:
  - قائمة لأسماء ونسب المصدرين الذين تشكل أسهمه أكبر عشرة استثمارات في محفظة الصندوق كما هي في أول يوم من الربع المعني
  - نسبة الأتعاب الاجمالية للربع المعني الى متوسط صافي قيمة أصول الصندوق
  - مبالغ الأرباح الموزعة في الربع المعني ونسبتها الى السعر الأولي للوحدة (ان وجدت)
  - قيمة ونسب استثمار مدير الصندوق من صافي قيمة أصول الصندوق في الربع المعني
  - مبلغ ونسبة مصاريف التعامل للربع المعني الى متوسط قيمة صافي أصول الصندوق العام

- معايير ومؤشرات قياس المخاطر
- معايير ومؤشرات اداء الصندوق
- نسبة التمويل من قيمة صافي أصول الصندوق

ب) أماكن ووسائل إتاحة تقارير الصندوق التي يعدها مدير الصندوق:

سيتم إرسال التقارير على العنوان البريدي و/أو البريد الالكتروني و/أو الهاتف و/أو الفاكس كما هو مبين في نموذج فتح الحساب إلا اذا تم اشعار مدير الصندوق باي تغيير في العنوان. ويجب إخطار مدير الصندوق بأي أخطاء خلال 60 يوما تقويميا من إصدار تلك التقارير وبعد ذلك تصبح التقارير الصادرة عن مدير الصندوق نهائية وحاسمة. كما سيتم توفير هذه التقارير على موقع مدير الصندوق www.albilad-capital.com والموقع الالكتروني للسوق . www.tadawul.com

ج) وسائل تزويد مالكي الوحدات بالقوائم المالية السنوية:

سيتم اطلاع مالكي وحدات الصندوق والعملاء المحتملين بالتقارير السنوية (بما في ذلك القوائم المالية السنوية المراجعة) مجانا وذلك بنشرها خلال 21 يوم من اصدار تقارير الصندوق (الصناديق) التي يستثمر فيها الصندوق وذلك في الاماكن وبالوسائل المحددة في الفقرة (ب) من هذه المادة.

12. سجل مالكي الوحدات

سوف يقوم مدير الصندوق بإعداد سجل لمالكي الوحدات وسوف يقوم بتحديثه عند كل عملية اشتراك أو استرداد في الصندوق. وسوف يقوم بحفظه في المملكة.

13. اجتماع مالكي الوحدات

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

- يحق لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات بمبادرة منه.
- يقوم مدير الصندوق بالدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات خلال 10 ايام من تسلم طلب كتابي من أمين الحفظ.

- يقوم مدير الصندوق بالدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات خلال 10 أيام من تسلم طلب كتابي من مالك او أكثر من المستثمرين الذين يملكون مجتمعين أو منفردين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.

ب) إجراءات الدعوة إلي عقد اجتماع لمالكي الوحدات:

- تكون الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات بإعلان في الموقع الالكتروني لمدير الصندوق والموقع الالكتروني للسوق المالية السعودية (تداول)، وبإرسال إشعار كتابي الى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ بمدة لا تقل عن 10 أيام ولا تزيد عن 21 يوما قبل تاريخ الاجتماع على ان يتم توضيح تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته والقرارات المقترحة في كل من الاشعار والاعلان ويجب علي مدير الصندوق في حال إرسال إشعاراً إلي مالكي الوحدات بعقد أي اجتماع ، أن يتم ارسال نسخه منه إلي الهيئة.
- لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحا الا اذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
- اذا لم يستوف النصاب الموضح في الفقرة السابقة فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثان بالإعلان عن ذلك في موقعه الالكتروني والموقع الالكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) وبإرسال اشعار كتابي الى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن 5 ايام. ويعد الاجتماع الثاني صحيحا أياً كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.

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

1. **طريقة تصويت مالكي الوحدات:**

- يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل له لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.
- يجوز لكل مالك وحدات الادلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.
- يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والاشتراك في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقا للضوابط التي تضعها الهيئة.

- يكون القرار نافذا بموافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من 50% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء كان حضورهم شخصيا أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

2. حقوق التصويت لمالكي الوحدات:

- يحق لمالك الوحدات وأمين الحفظ أن يستلم إشعار كتابي قبل عشرة أيام علي الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد عن (21) يوماً قبل الاجتماع.
- يحق لمالك الوحدات ممارسة جميع الحقوق المرتبطة بالوحدات بما في ذلك الحصول علي موافقه مالكي الوحدات في الصندوق علي أي تغييرات تتطلب موافقتهم وفقاً للائحة صناديق الاستثمار.

14. حقوق مالكي الوحدات

- الحصول على نسخة حديثة من شروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات باللغة العربية بدون مقابل.
- الحصول على تقرير يشتمل على صافي قيمة أصول وحدات الصندوق، وعدد الوحدات التي يمتلكها وصافي قيمتها وسجل بجميع الصفقات خلال 15 يوم من كل صفقة.
- الحصول على التقارير السنوية والتي تحتوي على القوائم المالية.
- الحصول على القوائم المالية المراجعة للصندوق بدون مقابل عند طلبها.
- الإشعار بأي تغيير في شروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات وإرسال ملخص بهذه التغيرات قبل سريانه وفقا لنوع التغيير والمدة المحددة في لائحة صناديق الاستثمار.
- الإشعار بأي تغيير في مجلس إدارة الصندوق.
- الحصول على نسخة محدثة من شروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات سنويا تظهر الرسوم والاتعاب الفعلية ومعلومات أداء الصندوق عند طلبها.
- الإشعار برغبة مدير الصندوق بإنهاء صندوق الاستثمار قبل الإنهاء بمدة لا تقل عن 21 يوما تقويمياً، بخلاف الأحداث التي نصت عليها الشروط والأحكام ومذكرة المعلومات.
- دفع عوائد الاسترداد في الأوقات المحددة لذلك.
- الحصول على الإجراءات الخاصة بمعالجة الشكاوى عند طلبها من مدير الصندوق.

- يحق لمالكي الوحدات استرداد وحداتهم قبل سريان أي تغيير مهم دون فرض أي رسوم استرداد.
- أي حقوق أخرى لمالكي الوحدات تقرها الأنظمة واللوائح التنفيذية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية والتعليمات السارية بالمملكة العربية السعودية ذات العلاقة.

15. مسؤولية مالكي الوحدات

- فيما عدا خسارة مالك الوحدات لاستثماره في الصندوق أو جزء منه، لا يكون مالك الوحدات مسؤولا عن ديون والتزامات الصندوق.
- في حال عدم قيام مالكي الوحدات بتزويد مدير الصندوق بالعنوان البريدي و/او الالكتروني وبيانات الاتصال الأخرى الصحيحة، بما فيها الإشعارات وكشوفات الحساب المتعلقة باستثماراتهم فبموجب هذا فإنه يوافق مالكوا الوحدات على تجنيب مدير الصندوق وإعفائه من أي مسؤولية ويتنازل عن جميع حقوقه واي مطالبات من مدير الصندوق ناشئة بشكل مباشر أو غير مباشر عن عدم تزويد مالك الوحدات بكشف الحساب والإشعارات أو أي معلومات اخرى تتعلق بالاستثمارات أو تلك التي تنشأ عن عدم قدرة مالكي الوحدات على الرد أو التأكد من صحة المعلومات أو تصحيح أية أخطاء مزعومة في كشف الحساب أو الإشعارات أو أية معلومات أخرى.

16. خصائص الوحدات

يضم الصندوق وحدات استثمارية مشاعة من فئة واحدة من نفس النوع ولها نفس القيمة والمميزات والحقوق ويمكن لمدير الصندوق إصدار عدد غير محدود من تلك الوحدات.

17. التغيرات في شروط وأحكام الصندوق:

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

- **موافقة الهيئة ومالكي الوحدات على التغيرات الأساسية:**

- سوف يقوم مدير الصندوق بالحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق على التغيير الأساسي المقترح من خلال قرار صندوق عادي.
- سوف يقوم مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات والهيئة الشرعية وفقا للفقرة السابقة من هذه المادة على الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على التغيير الأساسي المقترح للصندوق.
- يحق لمالكي وحدات الصندوق استرداد وحداتهم قبل سريان أي تغيير أساسي دون فرض أي رسوم استرداد (إن وجدت).
- يقصد بمصطلح "التغيير الأساسي" أياً من الحالات الاتية وفقاً للمادة رقم 56 من لائحة صناديق الاستثمار:
  - تغير مهم في اهداف الصندوق أو طبيعته.
  - تغير سوف يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق.
  - الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
  - أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لأخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

- **إشعار الهيئة ومالكي الوحدات بأي تغيرات مهمة:**

- سوف يقوم مدير الصندوق بإشعار الهيئة ومالكي الوحدات في الصندوق كتابيا بأي تغيرات مهمة مقترحة لأي صندوق عام يديره مدير الصندوق. ويجب ان لا تقل فترة الإشعار عن 21 يوما قبل الموعد المحدد من قبل مدير الصندوق لسريان هذا التغيير.
- يحق لمالكي وحدات الصندوق استرداد وحداتهم قبل سريان أي تغيير أساسي دون فرض أي رسوم استرداد (إن وجدت).
- يقصد بمصطلح "تغيير مهم" أي تغيير لا يعد اساسيا وفقا للمادة رقم 56 من لائحة صناديق الاستثمار ومن شأنه أن:
  - يؤدي في المعتاد الى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق.

- يؤدي الى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق الى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي تابع لأي منهما.
- يقدم نوعا جديدا من المدفوعات تسدد من أصول الصندوق.
- يزيد بشكل جوهري انواع المدفوعات الاخرى التي تسدد من أصول الصندوق.
- أي حالات اخرى تقررها الهيئة من حين لأخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

- **إشعار الهيئة ومالكي الوحدات بأي تغيرات واجبة الإشعار:**
  - سوف يقوم مدير الصندوق بإشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابيا بأي تغييرات واجبة الإشعار في الصندوق الذي يديره قبل 8 أيام من سريان التغيير.
  - يقصد بمصطلح "التغيير واجب الإشعار" أي تغيير لا يقع ضمن أحكام المادتين 56 و 57 من لائحة صناديق الاستثمار.

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

- سوف يقوم مدير الصندوق بإشعار مالكي الوحدات ويفصح عن تفاصيل التغيرات الأساسية في الموقع الالكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية وذلك قبل 10 أيام من سريان التغيير.

- سوف يقوم مدير الصندوق بيان تفاصيل التغييرات الأساسية في تقارير الصندوق العام التي يعدها مدير الصندوق وفقا للمادة رقم 71 من لائحة صناديق الاستثمار.
- سوف يقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن تفاصيل التغيرات المهمة في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية وذلك قبل 10 أيام من سريان التغيير.
- سوف يقوم مدير الصندوق بيان تفاصيل التغييرات المهمة في تقارير الصندوق العام التي يعدها مدير الصندوق وفقا للمادة رقم 71 من لائحة صناديق الاستثمار.
- سوف يقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن تفاصيل التغيرات واجبة الاشعار في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية وذلك خلال 21 أيام من سريان التغيير.
- سوف يقوم مدير الصندوق بيان تفاصيل التغييرات واجبة الاشعار في تقارير الصندوق العام التي يعدها مدير الصندوق وفقا للمادة رقم 71 من لائحة صناديق الاستثمار.

18. إنهاء صندوق الاستثمار:

الحالات التي تستوجب انهاء صندوق الاستثمار والإجراءات الخاصة بالإنهاء بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار:

1) إذا رغب مدير الصندوق في إنهاء الصندوق، فسوف يقوم بإشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابيا برغبته في ذلك قبل 21 يوما من التاريخ المزمع لإنهاء الصندوق فيه، دون الإخلال بشروط واحكام الصندوق ومذكرة المعلومات.
2) سيقوم مدير الصندوق البدء في إجراءات تصفية الصندوق فور انتهائه، وذلك دون الإخلال بشروط واحكام الصندوق ومذكرة المعلومات.
3) سيقوم مدير الصندوق بالإعلان في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق عن انتهاء مدة الصندوق العام وتصفيته.

الإجراءات المتبعة لإنهاء وتصفية الصندوق

- إذا رغب مدير الصندوق في إنهاء الصندوق، فيجب عليه إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابيا برغبته في ذلك قبل مدة لا تقل عن 21 يوما من التاريخ المزمع إنهاء الصندوق فيه، دون الإخلال بشروط واحكام الصندوق ومذكرة المعلومات.
- إبلاغ الأطراف ذوو العلاقة عن إنهاء الصندوق.
- تصفية جميع الوحدات المستثمر فيها في الصندوق.
- تسوية جميع المعاملات التابعة للصندوق.
- حذف أي معلومة عن الصندوق في موقع مدير الصندوق أو أي موقع إلكتروني اخر كموقع تداول وموقع هيئة السوق المالية.
- تحويل النقد لمالكي الوحدات.
- إغلاق حساب الصندوق البنكي.

19. مدير الصندوق:

أ) مهام مدير الصندوق وواجباته ومسؤولياته

- يجب على مدير الصندوق أن يعمل لمصلحة مالكي الوحدات بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار ولائحة الأشخاص المرخص لهم وشروط واحكام الصندوق و مذكرة المعلومات.
- يقع على عاتق مدير الصندوق الالتزام بجميع المبادئ والواجبات التي نصت عليها لائحة الأشخاص المرخص لهم بما في ذلك واجب الأمانة تجاه مالكي الوحدات، والذي يتضمن العمل بما يحقق مصالحهم وبذل الحرص المعقول.
- يكون مدير الصندوق مسؤولا عن القيام بالاتي:
  - إدارة الصندوق.
  - عمليات الصندوق بما في ذلك الخدمات الادارية للصندوق.
  - طرح وحدات الصندوق.
  - التأكد من دقة شروط واحكام الصندوق ومذكرة المعلومات واكتمالها وأنها كاملة وواضحة وصحيحة وغير مضللة.

- يعد مدير الصندوق مسؤولا عن الالتزام بأحكام لائحة صناديق الاستثمار، سواء أدى مسؤوليته وواجباته بشكل مباشر أم كلف بها جهة خارجية بموجب احكام لائحة صناديق الاستثمار ولائحة الاشخاص المرخص لهم.
- يعد مدير الصندوق مسؤولا تجاه مالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة بسبب احتياله او اهماله او سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد.
- يجب على مدير الصندوق أن يضع السياسات والإجراءات لرصد المخاطر التي تؤثر في استثمارات الصندوق، وضمان سرعة التعامل معها. على أن تتضمن تلك السياسات والاجراءات القيام بعملية تقويم المخاطر بشكل سنوي على الأقل.
- مالم تحدد الهيئة خلاف ذلك، لا يجوز لمدير الصندوق حصر أهلية الاستثمار على مواطني أي دولة أو مجموعة من الدول او في صندوق معين. ولا تمنع هذه الفقرة مدير الصندوق من رفض استثمار شخص غير مؤهل أو جهة غير مؤهله في الصندوق، بموجب أي نظام اخر ذي علاقة.
- يطبق مدير الصندوق برنامج المطابقة والالتزام على الصندوق، ويزود الهيئة بنتائج التطبيق عند طلبها.

ب) حق مدير الصندوق في تعيين مدير صندوق من الباطن

يجوز لمدير الصندوق تعيين طرف ثالث أو أكثر أو أي من تابعيه بالعمل مديرا صندوق من الباطن، ولكن لابدأن يكون مصرحا له في ممارسة نشاط الإدارة. وسوف يقوم مدير الصندوق بتحمل كافة أتعاب ومصاريف أي مدير للصندوق من الباطن من موارده الخاصة.

ج) الاحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق أو استبداله

للهيئة حق عزل مدير الصندوق فيما يتعلق بالصندوق الاستثماري واتخاذ أي إجراء تراه مناسباً لتعيين مدير صندوق بديل للصندوق أو اتخاذ أي تدبير آخر تراه مناسباً، وذلك في حال وقوع أي من الحالات الآتية:

- توقف مدير الصندوق عن ممارسة نشاط الإدارة دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم.

- إلغاء ترخيص مدير الصندوق في ممارسة نشاط الإدارة أو سحب أو تعليقه من قبل الهيئة.
- تقديم طلب إلى الهيئة من مدير الصندوق لإلغاء ترخيص في ممارسة نشاط الإدارة.
- إذا رأت الهيئة أن مدير الصندوق قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهريا – بالتزام النظام أو لوائح التنفيذية.
- وفاة مدير المحفظة الاستثمارية الذي يدير أصول صندوق الاستثمار أو عجزه أو استقالته مع عدم وجود شخص آخر مسجل لد مدير الصندوق قادر عله إدارة أصول صندوق الاستثمار أو أصول الصناديق الن يديرها مدير المحفظة.
- أي حالة أخر ترى الهيئة - بناءً عل أسس معقولة- أنها ذات أهمية جوهرية.
- إذا مارست الهيئة أيا من صلاحياتها وقامت بعزل مدير الصندوق، فيتعين علي مدير الصندوق التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة علي تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلي مدير الصندوق البديل وذلك خلال ال(60)يوما الأولي من تعيين مدير الصندوق البديل، يجب علي مدير الصندوق المعزول أن ينقل، حيثما كان ذلك ضروريا ومناسبا ووفقا لتقدير الهيئة المحض، إلي مدير الصندوق البديل جميع العقود المرتبطة بصندوق الاستثمار ذي العلاقة.

20. أمين الحفظ

أ) مهام أمين الحفظ وواجباته ومسؤولياته

- يعد أمين الحفظ مسؤولا عن التزاماته وفقا لأحكام لائحة صناديق الاستثمار، سواء أدى مسؤولياته بشكل مباشر أم كلف بها طرفا ثالثا بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار ولائحة الأشخاص المرخص لهم.
- يعد أمين الحفظ مسؤولا تجاه مدير الصندوق ومالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة بسبب احتياله او اهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد.
- يعد أمين الحفظ مسؤولا عن حفظ اصول الصندوق وحمايتها لصالح مالكي الوحدات، وهو مسؤول كذلك عن اتخاذ جميع الاجراءات الإدارية اللازمة فيما يتعلق بحفظ أصول الصندوق.

- تعد أصول الصندوق مملوكه لمالكي وحدات الصندوق مجتمعين، ولا يجوز ان يكون لمدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو امين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع أي مصلحه في أصول الصندوق أو أي مطالبه فيها، الا اذا كان مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو امين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع مالكا لوحدات الصندوق، وذلك في حدود ملكيته، أو كان مسموحا بهذه المطالبات بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار وأن يكون أفصح عنها في الشروط والاحكام ومذكرة المعلومات.
- باستثناء وحدات الصندوق المملوكة لمدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو امين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع، وفي حدود ما يملكه المدين، لا يجوز أن يكون لدائني مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو امين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع أي حق في أي مطاليه أو مستحقات في أموال الصندوق أو أصوله.

فصل الأصول:

- يجب على أمين الحفظ فتح حساب منفصل لدى بنك محلي باسمه لكل صندوق استثمار يعمل امين حفظ له، ويكون الحساب لصالح صندوق الاستثمار ذي العلاقة.
- يجب على أمين الحفظ فصل أصول الصندوق عن أصوله وعن أصول عملائه الاخرين، ويجب أن تحدد تلك الأصول بشكل مستقل من خلال تسجيل الأوراق المالية والأصول الأخرى لكل صندوق استثمار باسم أمين الحفظ لصالح كل صندوق على حدى ، وتسجل الأصول العقارية للصندوق باسم شركة تابعه لأمين الحفظ، وأن يحتفظ بجميع السجلات الضرورية وغيرها من المستندات التي تؤيد التزاماته التعاقدية.
- يجب على أمين الحفظ إيداع جميع المبالغ النقدية العائدة لصندوق الاستثمار في الحساب المشار اليه اعلاه ويجب عليه أن يخصم من ذلك الحساب المبالغ المستخدمة لتمويل الاستثمارات ومصاريف إدارة صندوق الاستثمار وعملياته وفقا لأحكام هذه اللائحة والنسخة المحددة من شروط وأحكام

الصندوق ومذكرة المعلومات التي تلقاها من مدير الصندوق، والعقد الذي عين بموجبه امين حفظ من قبل مدير الصندوق.

ب) حق أمين الحفظ في تعيين أمين الحفظ من الباطن

يجوز لأمين الحفظ تكليف طرف ثالث أو أكثر أو أي من تابعيه بالعمل أميناً للحفظ من الباطن للصندوق يتولى حفظ أصوله . ويدفع أمين الحفظ أتعاب ومصاريف أي أمين حفظ من الباطن من موارده الخاصة وفق الشروط الموضحة في المادة رقم 26 في لائحة صناديق الاستثمار.

ج) الاحكام المنظمة لعزل أمين الحفظ أو استبداله

للهيئة عزل أمين الحفظ المعين من مدير الصندوق أو اتخاذ أي تدبير تراه مناسباً في حال وقوع أي من الحالات التالية:

- توقف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط الحفظ دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم.
- الغاء ترخيص أمين الحفظ في ممارسة نشاط الحفظ أو سحبه أو غلقه من قبل الهيئة.
- تقديم طلب الى الهيئة من امين الحفظ لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الحفظ.
- ذا رأت الهيئة أن أمين الحفظ قد أخل –بشكل تراه الهيئة جوهريا- بالالتزام بالنظام أو لوائحه التنفيذية.
- أي حالة ترى الهيئة –بناءا على أسس معقولة- أنها ذات أهمية جوهرية.
- إذا مارست الهيئة أيا من صلاحياتها وقامت بعزل أمين الحفظ، فيجب علي مدير الصندوق المعني تعيين أمين حفظ بديل وفقا لتعليمات الهيئة، كما يتعين علي مدير الصندوق وأمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة علي تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلي أمين الحفظ البديل وذلك خلال (60) يوما الأولي من تعيين أمين الحفظ البديل. ويجب علي أمين الحفظ

المعزول أن ينقل، حيثما كان ذلك ضروريا ومناسبا ووفقا لتقدير الهيئة المحض إلي أمين الحفظ البديل جميع العقود المرتبطة بصندوق الاستثمار ذي العلاقة.

عزل أمين الحفظ من قبل مدير الصندوق:

- يجوز لمدير الصندوق عزل أمين الحفظ المعين من قبله بموجب اشعار كتابي اذا رأى بشكل معقول ان عزل أمين الحفظ في مصلحة مالكي الوحدات، ويلتزم مدير الصندوق بإشعار الهيئة ومالكي الوحدات بذلك فورا وبشكل كتابي.
- يجب على مدير الصندوق إذا عزل أمين الحفظ تعيين بديل له خلال 30 يوماً من تسلم أمين الحفظ الإشعار الكتابي الصادر وفقاً للفقرة أعلاه. ويجب على أمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل مع مدير الصندوق لتسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل. ويجب عل أمين الحفظ المعزول أن ينقل، حيثما كان ذلك ضروريا ومناسبا، الى أمين الحفظ البديل جميع العقود المرتبطة بصندوق الاستثمار .
- يجب على مدير الصندوق الافصاح فورا في موقعه الالكتروني عن قيامه بتعيين أمين حفظ بديل، ويجب على مدير الصندوق كذلك الافصاح في الموقع الإلكتروني للسوق عن قيامه بتعيين أمين حفظ بديل للصندوق.

21. المحاسب القانوني

أ) اسم المحاسب القانوني

شركة برايس واتر هاوس كوبرز، المملكة العربية السعودية ص.ب. 8282 الرياض 11482

هاتف: 0400 211 11 966+

فاكس: 0401 211 11 966+

الموقع الإلكتروني: www.pwc.com

ب) مهام المحاسب القانوني وواجباته ومسؤولياته:

- يعين المحاسب القانوني من قبل مدير الصندوق وذلك للقيام بعملية المراجعة.

- اذا مضى على تأسيس الصندوق مدة تزيد على 9 أشهر قبل نهاية سنته المالية، فيجب في هذه الحالة القيام بعملية المراجعة بنهاية العام الأول.
- اذا مضى على تأسيس الصندوق العام مدة 9 أشهر أو أقل قبل نهاية سنته المالية، فيجوز في هذه الحالة القيام بعملية المراجعة في نهاية السنه المالية التي تليها.

ج) الاحكام المنظمة لاستبدال المحاسب القانوني:

يجب علي مجلس إدارة الصندوق أن يرفض تعيين المحاسب القانوني أو أن يوجه مدير الصندوق بتغيير المحاسب القانوني المعين، في أي من الحالات الأتية:

- وجود ادعاءات قائمه ومهمه حول سوء السلوك المهني للمحاسب القانوني تتعلق بتأدية مهامه.
- إذا لم يعد المحاسب القانوني للصندوق مستقلاً.
- إذا قرر مجلس إدارة الصندوق أن المحاسب القانوني لا يمللك المؤهلات والخبر ات الكافية لتأدية مهام المراجعة بشكل مُرض.
- إذا طلبت الهيئة وفقاً لتقديرها المحض تغيير المحاسب القانوني المعيَّن

22. أصول الصندوق

- إن جميع أصول الصندوق محفوظه بواسطة أمين الحفظ لصالح الصندوق.
- يجب على أمين الحفظ فصل أصول الصندوق عن أصوله وعن أصول عملائه الاخرين.
- إن أصول الصندوق مملوكة بشكل جماعي لمالكي الوحدات ملكية مشاعه. ولا يجوز ان يكون لمدير الصندوق و مدير الصندوق من الباطن أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع أي مصلحة في أصول الصندوق أو مطالبه فيما يتعلق بتلك الأصول، إلا أذا كان لمدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع مالكا للوحدات، وذلك

في حدود ملكيته، أو كان مسموحا بهذه المطالبات بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار وأفصح عنها في هذه الشروط والأحكام أو مذكرة المعلومات.

23. إقرار من مالك الوحدات:

لقد قمت/قمنا بقراءة الشروط والأحكام ومذكرة المعلومات و ملخص المعلومات الرئيسة الخاصة بالصندوق، والموافقة على خصائص الوحدات التي اشتركت/اشتركنا فيها.

الطرف الأول (مدير الصندوق)

الاسم:.....

الهوية:.....

العنوان:.....

التوقيع:.....

الطرف الثاني (المستثمر)

الاسم:.....

الهوية:.....

العنوان:.....

صندوق البريد : .....

الهاتف:.....

الجوال:.....

البريد الإلكتروني:.....

التوقيع:.....

مذكرة المعلومات الخاصة بـ

صندوق البلاد للاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة "البلاد ريت القابض"

(صندوق استثماري قابض مفتوح يدار من قبل شركة البلاد للإستثمار "البلاد المالية")

أمين الحفظ: شركة الرياض المالية

تم اصدار مذكرة المعلومات بتاريخ 1439/5/28هـ الموافق 2018/2/14م وقد تم أخر تحديث لها بتاريخ 18/ رمضان /1440هـ، الموافق 23/ مايو/2019م.

تم إعداد مذكرة المعلومات وجميع المستندات المصاحبة له طبقا للأحكام التي تنص عليها لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (2006-219-1) وتاريخ (1427/12/03هـ) الموافق (2006/12/24م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي (م/30) وتاريخ (1424/06/02هـ) والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (1–61–2016) وتاريخ (1437/08/16هـ) الموافق (2016/05/23م)، و وتتضمن معلومات كامله وواضحة وصحيحة ومحدثة وغير مضلله بجميع الحقائق الجوهرية ذات العلاقة بصندوق الاستثمار.

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

إشعار هام

روجعت مذكرة المعلومات من قبل مجلس إدارة الصندوق وتمت الموافقة عليها. ويتحمل مدير الصندوق وأعضاء مجلس إدارة الصندوق مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة واكتمال المعلومات الواردة في مذكرة المعلومات. كما يقر ويؤكد أعضاء مجلس إدارة الصندوق ومدير الصندوق بصحة واكتمال المعلومات الواردة في مذكرة المعلومات، كما يقرون ويؤكدون على أن المعلومات والبيانات الواردة في مذكرة المعلومات غير مضللة.

إخلاء المسؤولية:

وافقت هيئة السوق المالية على تأسيس صندوق البلاد للاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة "البلاد ريت القابض" وطرح وحداته. لا تتحمل الهيئة أي مسؤولية عن محتويات مذكرة المعلومات، ولا تعطي أي تأكيد يتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخلي نفسها صراحة من أي مسؤولية مهما كانت، ومن أي خسارة تنتج عما ورد في مذكرة المعلومات أو عن الاعتماد على أي جزء منها. ولا تعطي هيئة السوق المالية أي توصية بشأن جدوى الاستثمار في الصندوق من عدمه ولا تعني موافقتها على تأسيس الصندوق توصيتها بالاستثمار فيه أو تأكيد صحة المعلومات الواردة في الشروط والأحكام ومذكرة المعلوماتـ وتؤكد على أن قرار الاستثمار في الصندوق يعود للمستثمر أو من يمثله.

تم اعتماد صندوق البلاد للاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة "البلاد ريت القابض" على أنه صندوق استثمار متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل الهيئة الشرعية المعينة لصندوق الاستثمار.

فهرس المحتويات

صندوق الاستثمار..... 4

سياسات الاستثمار وممارساته..... 5

المخاطر الرئيسة للاستثمار في الصندوق..... 10

معلومات عامة..... 14

مقابل الخدمات والعمولات والاتعاب..... 18

التقويم والتسعير..... 23

التعامل..... 24

خصائص الوحدات..... 29

المحاسبة وتقديم التقارير..... 29

مجلس إدارة الصندوق..... 31

الهيئة الشرعية..... 35

مدير الصندوق..... 36

أمين الحفظ..... 44

مستشار الاستثمار..... 47

الموزع..... 47

المحاسب القانوني:..... 47

معلومات أخرى..... 48

ملحق..... 53

1) صندوق الاستثمار

أ) اسم صندوق الاستثمار:

صندوق البلاد للاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة "البلاد ريت القابض".

ب) تاريخ اصدار شروط وأحكام صندوق الاستثمار:

صدرت شروط وأحكام الصندوق بتاريخ 1439/5/28هـ الموافق 2018/2/14م

ج) تاريخ موافقة الهيئة على تأسيس صندوق الاستثمار وطرح وحداته:

تمت موافقه هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية علي تأسيس صندوق البلاد للاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة "البلاد ريت القابض" وطرح وحداته طرحا عاما بتاريخ 1439/5/28هـ الموافق 2018/2/14م .

د) مدة صندوق الاستثمار وتاريخ استحقاقه:

صندوق البلاد للاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة "البلاد ريت القابض" هو صندوق استثماري قابض مفتوح. ولن يكون هناك مدة محددة لعمل الصندوق ولا تاريخ لاستحقاق الصندوق.

هـ) عملة صندوق الاستثمار:

العملة الرسمية للتعامل بكافة أعمال الصندوق هي الريال السعودي. وفي حال أن تم التعامل بعملات غير الريال السعودي فسوف يتم احتساب سعر صرف تلك العملة بما يقابلها بالريال السعودي ووفقاً لأسعار الصرف السائدة في البنوك المستلمة لأصول الصندوق في ذلك الوقت.

و) مستوى المخاطر:

يعتبر صندوق البلاد للاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة "البلاد ريت القابض" صندوق ذو مخاطر عالية، ولمعرفة تفاصيل المخاطر فضلاً الاطلاع على المادة الثالثة من مذكرة المعلومات.

2) سياسات الاستثمار

أ) الاهداف الاستثمارية لصندوق الاستثمار:

صندوق البلاد للاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة "البلاد ريت القابض" هو صندوق استثماري قابض مفتوح، يهدف إلى تنمية رأس المال على المدى المتوسط إلى الطويل بالإضافة الى توزيع أرباح نصف سنوية وذلك من خلال الاستثمار بشكل أساسي في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في السوق المالية "تداول" أو المطروحة للاكتتاب. ويهدف الصندوق للاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة المطروحة طرحا عاما في السوق السعودي بما فيها صناديق الاستثمار العقارية المتداولة لمدير الصندوق. وكذلك يسعى الصندوق للاستثمار في الطروحات الأولية لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة واكتتابات زيادة رأس المال في السوق الرئيسية في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة (بما فيها الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة التي تستثمر في مكة المكرمة والمدينة المنورة) .كما سيتم استثمار السيولة النقدية المتوفرة في الصندوق في أدوات أسواق النقد وصناديق أسواق النقد بما فيها صناديق شركة البلاد للاستثمار "البلاد المالية".

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

ستتركز استثمارات الصندوق في وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في السوق المالية "تداول" أو المطروحة للاكتتاب أو زيادة رأس المال.

ج) أي سياسة لتركيز الاستثمار في أوراق مالية معينة، أو في صناعة أو مجموعة من القطاعات، أو بلد معين أو منطقة جغرافية معينة:

- سيتركز استثمار الصندوق على وحدات الصناديق الاستثمارية العقارية "الريت" المدرجة أو المطروحة للاكتتاب في السوق السعودي. يستهدف الصندوق الحدود الموضحة في الجدول أدناه في استثماراته وتعتمد استراتيجية توزيع أوزان الاستثمارات على حسب المجالات الاستثمارية المتاحة من حيث مستوى التقييم الحالي للأوراق المالية المستهدفة.

فئات الأصول	حد أدنى	حد أعلى
الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة "ريت"	%50	%100
صناديق أسواق النقد	%0	%50
النقد وما فى حكمه	%0	%5
الطروحات الأولية و اكتتابات زيادة رأس المال للصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة	%0	%50

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

سيقوم مدير الصندوق بالبيع والشراء والاكتتاب في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في السوق السعودي وكذلك سوف يقوم مدير الصندوق بالاستثمار في صناديق أسواق النقد والودائع والمرابحات الإسلامية.

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

سيتبنى مدير الصندوق منهج الإدارة النشطة التي ترتكز على مبدأ تبديل المراكز الاستثمارية لأصول الصندوق .كما يستخدم مدير الصندوق التحليل الأساسي والفني و من خلال دراسة نشرات الإصدار وتقارير العناية المالية والقانونية للصناديق المطروحة للاكتتاب العام وتقييم السعر العادل لها وتحليل التوزيع النسبي. كما وسيتم اختيار الاستثمار في الصناديق المدرجة بناءً على التحليل الأساسي والفني وذلك بهدف إدارة الصندوق بمستوى عال من الفعالية والمهنية.

و) انواع الأوراق المالية التي لا يمكن ادرجها ضمن استثمارات الصندوق:

لن يقوم مدير الصندوق بالاستثمار في أي أوراق مالية غير الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة "الريت" وصناديق أسواق النقد والودائع الاسلامية (المرابحة).

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

يلتزم مدير الصندوق خلال إدارته لصندوق الاستثمار بالقيود والحدود التي تفرضها المادة 50 من لائحة صناديق الاستثمار "الصندوق القابض" والتي تنص على ما يلي:

- يحوز للصندوق القابض أن يحتفظ بما لا يتجاوز 5% من أصوله على شكل نقد أو ما يماثله.
- على الصندوق القابض أن يستثمر في ثلاثة صناديق على الأقل، ويجب أن لا تقل الاستثمارات في كل صندوق من تلك الصناديق عن 5% من صافي قيمة أصول الصندوق القابض، ولا تنطبق هذه النسبة على استثمارات الصندوق القابض في صناديق استثمار اضافية.
- لا يجوز استثمار ما يزيد على 50% من صافي أصول الصندوق القابض في صندوق استثمار واحد.

ح) الحد الذي يمكن فيه استثمار أصول الصندوق في وحدات صندوق أو صناديق استثمار يديرها ذلك المدير نفسه أو مديرو صناديق اخرون:

يحق لمدير الصندوق الاستثمار بما يعادل 100% من أصول الصندوق في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة التي يديرها المدير نفسه أو مديرو صناديق اخرين. على أن تكون متوافقة مع الشريعة ومطروحة طرحا عاما في المملكة العربية السعودية ومرخصة من قبل هيئة السوق المالية. ولن يستثمر مدير الصندوق ما يزيد عن 50% في صندوق استثمار واحد. يجدر التنويه بأن المجال الاستثماري للصندوق يحتوي على صناديق استثمار عقارية متداولة وصناديق أسواق نقد وودائع فقط.

ط) صلاحيات صندوق الاستثمار في التمويل، وسياسة مدير الصندوق بشأن ممارسة صلاحيات التمويل، وبيان سياسته فيما يتعلق برهن اصول الصندوق:

في حالة وجود فرص استثمارية ملائمة بحيث وجد مدير الصندوق أن العائد المتوقع من الفرصة الاستثمارية سيكون اعلى من تكلفة التمويل فإن مدير الصندوق قد يلجأ للحصول على تمويل متوافق مع الشريعة الإسلامية للصندوق، على ألا تتجاوز نسبة تمويل الصندوق ما نسبته 10 % من صافي قيمة أصوله. ولا يجوز لمدير الصندوق رهن أصول الصندوق.

ي) الحد الأعلى للتعامل مع أي طرف نظير:

لا تنطبق هذه الفقرة على الصندوق.

ك) سياسة مدير الصندوق لإدارة مخاطر الصندوق:

- ستكون قرارات الاستثمار الي يتخذها مدير الصندوق منسجمة مع ممارسات الاستثمار الجيدة والحكيمة التي تحقق الأهداف الاستثمارية المحددة للصندوق والمذكورة في شروط واحكام الصندوق ومذكرة المعلومات والمستندات الأخرى ذات العلاقة. ويشمل ذلك بذل مدير الصندوق كل ما في وسعه للتأكد من التالي:
  - العمل على توفر السيولة الكافية لدى الصندوق للوفاء بأي طلب استرداد متوقع من خلال النقد المتوفر بالصندوق أو من خلال الاسترداد من صناديق أسواق النقد المستثمر فيها.
  - عدم تركيز استثمارات الصندوق في عدد قليل من الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة.
  - عدم تحمل الصندوق أي مخاطرة استثمارية غير ضرورية تتعلق بأهدافه الاستثمارية وتوزيع المخاطر بشكل حذر وحكيم مع عدم الإخلال بأهداف الاستثمار وسياساته المذكورة.
- سيكون هناك مجلس إدارة للصندوق وستكون طبيعة الخدمات الي يقدمها المجلس على سبيل المثال لا الحصر كالتالي:
  - الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفا فيها، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر، الموافقة على عقود تقديم خدمات الإدارة للصندوق، وعقود خدمات الحفظ ولا يشمل ذلك العقود المبرمة وفقا للقرارات الاستثمارية في شأن أي استثمارات قام بها الصندوق أو سيقوم بها بالمستقبل.
  - اعتماد سياسة مكتوبة فيما يتعلق بحقوق التصويت المتعلقة بأصول الصندوق.
  - الإشراف، ومتى ما كان ذلك مناسبا، الموافقة والمصادقة على أي تضارب مصالح يفصح عنه مدير الصندوق.

- الاجتماع مرتين سنوياً على الأقل مع مسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق لمراجعة التزام الصندوق جميع القوانين والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
- التأكد من اكتمال ودقة شروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات وأي مستند آخر(سواء أكان عقداً أو غيره) يتضمن إفصاحات تتعلق بالصندوق العام ومدير الصندوق وإدارته للصندوق العام، إضافة الى التأكد من توافق ما سبق مع أحكام لائحة صناديق الاستثمار.
- التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات.
- العمل بأمانة وحسن نية واهتمام ومهارة وعناية وحرص وبما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.
- تدوين محاضر الاجتماعات والقرارات التي تم اتخاذها من قبل المجلس.

ل) المؤشر الاسترشادي، والجهة المزودة للمؤشر والأسس والمنهجية المتبعة لحساب المؤشر:

بسبب سياسة الاستثمار النشطة والفعالة لن يرتبط أداء الصندوق بأي مؤشر وذلك لأن القرارات الاستثمارية وبناء المراكز في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة سيكون على أساس الجدوى الاستثمارية وليس على أساس حجمها السوقي وما تمثله في المؤشر الاسترشادي. وحيث أن الصندوق الاستثماري يعتبر من النوع القابض – أي انه يستطيع الاستثمار بحد أعلى 50% في صندوق استثماري واحد - فإن مكونات أي مؤشر استرشادي لن تكون ذات دلالة على موجودات المحفظة الاستثمارية للصندوق. وبالرغم من ذلك سيتم استخدام مؤشر قطاع الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة في موقع تداول كمرجع للمقارنة مع أداء الصندوق.

م) التعامل مع أسواق المشتقات:

لن يستثمر الصندوق في عقود المشتقات.

ن) أي إعفاءات موافق عليها من هيئة السوق المالية بشأن أي قيود أو حدود على الاستثمار:

لا يوجد

3) المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق

- يجب على المستثمر أن يعلم بأن الاستثمار في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة ينطوي على مخاطر عالية.
- إن الأداء السابق لصندوق الاستثمار أو الأداء السابق للمؤشر لا يعد مؤشرا على أداء الصندوق في المستقبل
- إن الصندوق لا يضمن لمالكي الوحدات أن أداءه المطلق أو أداءه مقارنة بالمؤشر سوف يتكرر أو يماثل الأداء السابق.
- أن الاستثمار في صندوق الاستثمار لا يعد ايداعا لدى أي بنك.
- يقر مالك الوحدات ويتحمل المسؤولية عن أي خسارة مالية قد تترتب على الاستثمار في الصندوق، ما عدا في حالة إهمال متعمد أو تقصير متعمد من مدير الصندوق في أداء التزاماته.
- يتحمل مالك الوحدات مسؤولية دفع الزكاة المستحقة علية من قيمة الوحدات الخاصة به.
- فيما يلي قائمة بالمخاطر الرئيسة المحتملة المرتبطة بالاستثمار في صندوق الاستثمار، والمخاطر المعرض لها صندوق الاستثمار وأي ظروف من المحتمل أن توثر في صافي قيمة أصول الصندوق وعائداته:

➢ **مخاطر السوق**: يجب أن يعلم المشترك أن الاستثمار في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة بشكل عام يعتبر من الاستثمارات ذات المخاطر المرتفعة وبالتالي قد تتأثر استثمارات الصندوق سلبا نتيجة مخاطر السوق مثل التقلب في أسعار الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة. إلى جانب إمكانية حدوث هبوط مفاجئ في قيمتها واحتمال خسارة جزء من/ أو كل رأس المال وبالتالي يتأثر سعر وحدة الصندوق بهذا الهبوط أو التذبذب سلبا.

➢ **المخاطر المرتبطة بالمعايير الشرعية**: إن طبيعة استثمارات الصندوق الشرعية تجعل الاستثمار في الصناديق محدودا بفئة معينة من الصناديق دون غيرها. مما يحد من توزيع أصول الصندوق بشكل أوسع وبالتالي فإن أي تذبذب في أسعار تلك الفئة المحدودة من الصناديق قد يؤثر سلبا على استثمارات الصندوق وأدائه. وبما أن مدير الصندوق يقوم بمراجعة توافق الصناديق المستثمر بها مع المعايير الشرعية وقد ينتج عن ذلك تغيير وضع بعض الصناديق من

صناديق متوافقة إلى غير متوافقة مع المعايير الشرعية، وبالتالي تنشأ احتمالية التخلص من تلك الصناديق بأسعار غير مناسبة مما يؤثر سلبا على استثمارات الصندوق وأدائه.

- **مخاطر السيولة:** المقصود بالسيولة هو سرعة و سهولة بيع الأصل و تحويله إلى نقد، حيث أن بعض الصناديق قد تصبح أقل سيولة من غيرها مما يعني أنه لا يمكن تسييل وحداته بسرعة و سهولة أو بأن يتم تسييلها بسعر أقل، مما قد يؤثر سلبا على استثمارات الصندوق وأدائه.
- **المخاطر الجيوسياسية:** وتشمل هذه المخاطر الاضطرابات السياسية وإصدار قوانين وأنظمة جديدة أو تغييرات في التشريعات التي قد تؤثر سلبا على استثمارات الصندوق وأدائه.
- **مخاطر التركيز:** حيث أن استراتيجية الصندوق الرئيسية تركز على الاستثمار في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة فإن محدودية عدد الصناديق ضمن هذا المجال الاستثماري سيؤدي إلى زيادة تركيز استثمارات الصندوق في صناديق معينة حسب الحالة لذلك فقد تتعرض استثمارات الصندوق لتقلبات حادة نتيجة أي تغييرات في تلك الصناديق وبالتالي تؤثر على الصندوق بشكل سلبي.
- **مخاطر الاستثمار في الصناديق الصغيرة:** قد تكون الصناديق الصغيرة حجماً عرضة أكثر من غيرها لمخاطر التغير الحاد في الأسعار، وكون الصندوق يستثمر جزء من أصوله في صناديق من هذا النوع، فإن أصول الصندوق قد تكون عرضة للتقلبات الحادة مما قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق.
- **تضاؤل نسبة التخصيص:** حيث أنه يتم دعوة عدد من الشركات المرخصة وصناديق الاستثمار لعملية بناء سجل الأوامر فإنه من الممكن أن تتضاءل نسبة التخصيص بسبب ازدياد عدد الشركات والصناديق المشتركة في الإكتاب مما قد يفقد الصندوق فرصة لزيادة إيراداته والتي ستنعكس سلباً على سعر الوحدة في حال المشاركة .
- **مخاطر الأطراف الأخرى:** يعتمد مدير الصندوق على أطراف أخرى لأداء بعض الواجبات مثل خدمة الوساطة والمقاصة وتوزيع الأرباح وتسجيل المستثمرين. فشل الأطراف قد يؤثر على أداء الصندوق بشكل سلبي.
- **تضارب المصالح:** ينشأ هذا النوع من المخاطر في الحالات التي تتأثر فيها استقلالية مدير الصندوق وموضوعية قراراته بسبب وجود مصالح شخصية مادية أو معنوية في الأصول التي يستثمر فيها الصندوق. ومن شأن هذا النوع من المخاطر أن يؤثر سلباً على أداء الصندوق مما

ينعكس سلبياً على سعر وحدات الصندوق لا يوجد أي تضارب مصالح حالياً و في حال نشوء أي تضارب محتمل سيتم ابلاغ مجلس ادارة الصندوق و الحصول على موافقته و من ثم و بشكل فوري الافصاح عن ذلك في الموقع الالكتروني لمدير الصندوق و الموقع الالكتروني للسوق و في تقارير الصندوق العام التي يعدها مدير الصندوق وفقاً للمادة (71) من لائحة صناديق الاستثمار .

- **غياب موظفي مدير الصندوق:** يعتمد أداء الصندوق بشكل كبير على الخبرات المتراكمة لفريق العمل، من الممكن أن يؤدي أي تغيير في أعضاء الفريق التنفيذي أو الإداري لمدير الصندوق – في حال لم يتم إيجاد البديل الملائم في فترة زمنية مناسبة- إلى أثر سلبي على أداء الصندوق مما ينعكس سلبياً على سعر وحدات الصندوق.
- **انخفاض التصنيف الائتماني:** في حال تعرض أي من مصدري أدوات أسواق النقد التي يستثمر بها الصندوق إلى تخفيض في تصنيفه الائتماني قد ينخفض سعر هذه الأداة وبالتالي من الممكن أن يؤثر هذا الانخفاض سلباً على أداء الصندوق مما ينعكس سلبياً على سعر وحدات الصندوق.
- **الاستثمار في صناديق أخرى:** تشمل جميع المخاطر المماثلة للمخاطر المترتبة على الاستثمار في هذا الصندوق والتي قد تتعرض لها صناديق الاستثمار الأخرى التي يستثمر بها الصندوق، وفي حال تعرض هذه الصناديق لأي من المخاطر التي قد تؤدي إلى انخفاض أسعارها سينعكس ذلك بطريقة سلبية على أداء الصندوق مما ينعكس سلباً على سعر وحدات الصندوق.
- **تعليق التداول:** من شأن تعليق التداول على بعض الصناديق التي تشكل أصولاً في الصناديق التي يستثمر فيها الصندوق إلى تأخير عملية التخارج من هذه الأصول وبالتالي من الممكن أن يؤثر هذا الانخفاض سلباً على أداء مكونات الصندوق مما ينعكس سلبياً على سعر وحدات الصندوق.
- **عمليات الإسترداد الكبيرة:** قد يؤدي تنفيذ طلبات الإسترداد لعدد من كبار ملاك الوحدات في الصندوق إلى انخفاض في الأصول من شأنه أن يحد من قدرة مدير الصندوق على اغتنام الفرص وبالتالي من الممكن أن يؤثر سلباً على أداء الصندوق مما ينعكس سلبياً على سعر وحدات الصندوق.

- **مخاطر الاقتصاد:** قد يتأثر الصندوق بالآثار السلبية التي قد تضرب البيئة الاقتصادية سواء المحلية أو الإقليمية أو الدولية، مما ينعكس سلبياً على سعر وحدات الصندوق.
- **مخاطر التمويل:** قد يضطر الصندوق الى تسييل جزء من استثماراته، في حال تأخر الصندوق عن أداء التزاماته الناتجة عن عمليات التمويل، مما ينعكس سلباً على سعر وحدات الصندوق.
- **مخاطر المصدر:** تتعلق هذه المخاطر بالأوضاع المالية للمصدر وذلك انعكاسا لأي متغيرات تحدث في الإدارة أو مستوى الطلب على منتجاته أو خدماته، بالإضافة إلى أي أعمال غير قانونية يرتكبها مما يجعله عرضة لإجراءات قانونية تؤدي إلى انخفاض في قيمة وحداته، وهو ما يؤثر بالتالي سلباً على أداء الصندوق وسعر الوحدة.
- **مخاطر الأسواق الناشئة:** الأسواق الناشئة كسوق الأسهم السعودية يصاحبها مستوى عال من المخاطرة وذلك لعدة أسباب مثل شح السيولة في السوق أو تركزها في قطاعات أو شركات محددة والتي من الممكن أن يكون لها أثراً سلبياً على أداء الصندوق وبالتالي سعر الوحدة.
- **مخاطر انخفاض القيمة الدفترية للوحدات:** حيث أنه يتم تقييم القيمة الدفترية للعقارات المستثمر فيها من قبل الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة كل 6 أشهر مما قد يوثر على أسعار التداول لتلك الصناديق.
- **مخاطر ضريبة القيمة المضافة أو/و الزكاة:** قد يؤدي الاستثمار في الصندوق الى تحمل الزكاة أو ضرائب معينة تفرضها السلطات ذات الصلاحية مثل ضريبة القيمة المضافة على سبيل المثال لا الحصر، بعضها قد ينطبق على الصندوق واستثماراته والبعض الاخر قد ينطبق على المستثمر. إذا تم فرض ضريبة على الصندوق فسوف تنخفض أصول الصندوق وأسعار وحداته.
- **مخاطر أسعار الفائدة:** هي المخاطر التي تتقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة التغير في أسعار الفائدة. ولذا فإن قيمة الأوراق المالية للصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة وعوائدها يمكن أن تتأثر بشكل سلبي بتقلبات أسعار الفائدة.
- **مخاطر عدم وجود ضمان لعوائد الاستثمار:** ليس هناك ضمان بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق العوائد الدورية المستهدفة لملاك الوحدات أو أن العوائد ستكون متناسبة مع مخاطر الاستثمار في الصندوق وطبيعة المعاملات المبينة في شروط واحكام ومذكرة المعلومات لهذا الصندوق. ومن الممكن أن تقل قيمة الوحدات أو أن يخسر مالكو الوحدات بعض أو كامل

رأس المال المستثمر. وجميع الأرقام والإحصائيات المتعلقة بالأرباح والعوائد التي وردت في شروط واحكام ومذكرة المعلومات لهذا الصندوق هي لأغراض التوضيح فقط ولا تمثل تأكيدا للأرباح المستقبلية والتي قد تختلف عن الموضحة في شروط واحكام ومذكرة المعلومات لهذا الصندوق.

- **مخاطر الكوارث الطبيعية:** تتمثل في البراكين والزلازل والأعاصير والفيضانات وأي ظاهره طبيعية لا يمكن السيطرة عليها وتسبب دمارا كبيرا للممتلكات والأصول، وقد تؤثر سلبا على مختلف القطاعات الاقتصادية والاستثمارية مما قد يؤدي الى انخفاض أسعار الوحدات.
- **مخاطر القطاع العقاري:** تتصف سوق العقارات بطبيعتها الدورية وتتأثر بالوضع الاقتصادي بصفة عامة. وتؤثر الظروف الاقتصادية المتدهورة سلبا في قيمة الأصول العقارية وسيولتها. وبالإضافة الى ذلك، فإن الظروف الاقتصادية السلبية كانت، ولا زالت، تؤثر سلبا على مستوى العوائد والإيجارات والتحصيل الفعال.
- **مخاطر عمليات الاسترداد الكبيرة:** هي مخاطر قيام مالكي الوحدات بعمليات استرداد كبيرة ومتتابعة أحيانا مما قد يتسبب في أن يضطر مدير الصندوق الى تسييل أصول الصندوق بأسعار قد لا تكون الأنسب، الأمر الذي قد يؤدي إلى انخفاض قيمة أصول الصندوق وسعر الوحدة.

4) معلومات عامة

أ) الفئة المستهدفة للاستثمار بهذا الصندوق:

نظرا لكون الصندوق سوف يستثمر في صناديق استثمارية عقارية متداولة قد تكون تستثمر في مكة المكرمة والمدينة والمنورة فإنه يمكن للأفراد ممن يحملون الجنسية السعودية فقط والمؤسسات والشركات التي تكون ذات ملكية سعودية بالكامل (100%) والجهات الحكومية السعودية الاستثمار في الصندوق علي أن يتوافق ذلك مع أهدافها الاستثمارية ومدي تحملها للمخاطر المرتبطة بالاستثمار.

ب) سياسة توزيع الأرباح

سوف يقوم الصندوق بتوزيع كامل الأرباح المستلمة من الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة المستثمر فيها على ملاك الوحدات مرتين في السنة خلال عشرة أيام عمل بالمملكة من نهاية شهر أبريل وشهر أغسطس.

ج) الاداء السابق

1. العائد الكلي للصندوق(لسنه واحده، ثلاث سنوات، خمس سنوات، عشر سنوات ومنذ التأسيس)

	Since Inception	One Year	Three Years	Five Years	Ten Years
العائد الكلي للصندوق	-10.9%	-2.0%	-	-	-

2. العائد الإجمالي للصندوق(لكل من السنوات العشر الماضية ومنذ التأسيس)

	Since Inception	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
العائد الإجمالى للصندوق	-10.9%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2.0%

3. أداء الصندوق مقارنة بالمؤشر الاسترشادي (على مدار السنوات الخمس الماضية ومنذ التأسيس)

	Since Inception	2013	2014	2015	2016	2017	2018
أداء الصندوق	-10.9%	-	-	-	-	-	-2.0%
أداء المؤشر الاسترشادي	-	-	-	-	-	-	-
الفرق فى الأداء	-10.9%	-	-	-	-	-	-2.0%

د) قائمة بحقوق مالك الوحدات

- الحصول على نسخة حديثة من شروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات باللغة العربية بدون مقابل.
- الحصول على تقرير يشتمل على صافي قيمة أصول وحدات الصندوق، وعدد الوحدات التي يمتلكها وصافي قيمتها وسجل بجميع الصفقات خلال 15 يوم من كل صفقة.
- الحصول على التقارير السنوية والتي تحتوي على القوائم المالية.
- الحصول على القوائم المالية المراجعة للصندوق بدون مقابل عند طلبها.
- الإشعار بأي تغيير في شروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات وإرسال ملخص بهذه التغيرات قبل سريانه وفقا لنوع التغيير والمدة المحددة في لائحة صناديق الاستثمار.
- الإشعار بأي تغيير في مجلس إدارة الصندوق.
- الحصول على نسخة محدثة من شروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات سنويا تظهر الرسوم والاتعاب الفعلية ومعلومات أداء الصندوق عند طلبها.

- الإشعار برغبة مدير الصندوق بإنهاء صندوق الاستثمار قبل الإنهاء بمدة لا تقل عن 21 يوما تقويمياً، بخلاف الأحداث التي نصت عليها الشروط والأحكام ومذكرة المعلومات.
- دفع عوائد الاسترداد في الأوقات المحددة لذلك.
- الحصول على الإجراءات الخاصة بمعالجة الشكاوى عند طلبها من مدير الصندوق.
- يحق لمالكي الوحدات استرداد وحداتهم قبل سريان أي تغيير مهم دون فرض أي رسوم استرداد.
- أي حقوق أخرى لمالكي الوحدات تقرها الأنظمة واللوائح التنفيذية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية والتعليمات السارية بالمملكة العربية السعودية ذات العلاقة.

هـ) مسؤوليات مالك الوحدات

- فيما عدا خسارة مالك الوحدات لاستثماره في الصندوق أو جزء منه، لا يكون مالك الوحدات مسؤولا عن ديون والتزامات الصندوق.
- في حال عدم قيام مالكي الوحدات بتزويد مدير الصندوق بالعنوان البريدي و/او الالكتروني وبيانات الاتصال الأخرى الصحيحة، بما فيها الإشعارات وكشوفات الحساب المتعلقة باستثماراتهم فبموجب هذا فإنه يوافق مالكوا الوحدات على تجنيب مدير الصندوق وإعفائه من أي مسؤولية ويتنازل عن جميع حقوقه واي مطالبات من مدير الصندوق ناشئة بشكل مباشر أو غير مباشر عن عدم تزويد مالك الوحدات بكشف الحساب والإشعارات أو أي معلومات اخرى تتعلق بالاستثمارات أو تلك التي تنشأ عن عدم قدرة مالكي الوحدات على الرد أو التأكد من صحة المعلومات أو تصحيح أية أخطاء مزعومة في كشف الحساب أو الإشعارات أو أية معلومات أخرى.

و) الحالات التي تستوجب انهاء الصندوق والاجراءات الخاصة بالإنهاء وذلك بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار

1. إذا رغب مدير الصندوق في إنهاء الصندوق، فسوف يقوم بإشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابيا برغبته في ذلك قبل 21 يوما من التاريخ المزمع لإنهاء الصندوق فيه، دون الإخلال بشروط واحكام الصندوق ومذكرة المعلومات.
2. سيقوم مدير الصندوق بالبدء في إجراءات تصفية الصندوق فور انتهائه، وذلك دون الإخلال بشروط واحكام الصندوق ومذكرة المعلومات مع التأكد من الالتزام بالأحكام ذات العلاقة من نظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار واللوائح التنفيذية..
3. سيقوم مدير الصندوق بالإعلان في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق عن انتهاء مدة الصندوق العام وتصفيته.

ز) اقرار بوجود الية داخلية لتقويم المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق:

يقر مدير الصندوق بوجود الية داخلية لتقويم المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق. حيث تعتمد هذه الآلية على أن يقوم مدير الصندوق بتقييم مؤشرات المخاطر التالية بشكل دوري : أداء مؤشر قطاع الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة في موقع تداول ، مؤشرات مخاطر السيولة، التغيرات التي تطرأ على الأنظمة و التشريعات من الدولة أو الجهات التنظيمية، مدى تنوع الاستثمارات ومراقبة التركز، تضارب المصالح، الالتزام بالضوابط الشرعية، والتأكد من عدم تجاوز استثمارات الصندوق لحدود المخاطر التي يضعها مدير الصندوق.

5) مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب

1. الافصاح عن جميع أنواع المدفوعات من أصول صندوق الاستثمار:

سوف يتحمل الصندوق جميع الرسوم والمدفوعات المذكورة أدناه ويتحملها تبعاً لذلك المشتركون "مالكي الوحدات" وهي كالتالي:

- رسوم الإدارة: تحتسب رسوم الإدارة على أساس 0.80% سنويا من صافي أصول الصندوق تحسب بشكل يومي من صافي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصاريف. ويتم دفع الرسوم المستحقة كل 3 شهور لمدير الصندوق. وفي حال استثمر الصندوق في أي صندوق اخر من الصناديق المدارة من قبل مدير الصندوق، فإنه سيتم إعادة دفع رسوم الإدارة لتجنب ازدواج تقاضي الرسوم. وتخضع أتعاب الإدارة لضريبة القيمة المضافة وسوف يتم تحميلها

على الصندوق بشكل منفصل وفقا للنسب المنصوص عليها في قانون ضريبة القيمة المضافة.

- رسوم الحفظ: تبلغ رسوم الحفظ السنوية 0.05% سنويا من صافي قيمة الأصول تحت الحفظ بالإضافة الى مبلغ 50 ريال عن كل عملية يقوم بها الصندوق. (وتشمل مصاريف إدارة عمليات الصندوق والمدفوعات المستحقة لطرف ثالث للقيام بمهام الحفظ) ويتم دفع الرسوم المستحقة كل 3 شهور لأمين الحفظ.
- رسوم مراجع الحسابات: دفع مبلغ وقدره 45,000 ريال لمراجع الحسابات. وستقسم الرسوم تناسبيا على عدد أيام السنة وتدفع سنويا.
- مكافآت أعضاء مجلس الإدارة: يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة المستقلين مكافأة مقطوعة تقدر بـ 40,000 ريال سنوياً كحد أقصى (20,000 ريال لكل عضو مستقل) عن جميع الاجتماعات التي حضرها خلال السنة لجميع الصناديق المدارة من قبل البلاد المالية مقسمة بالتساوي على جميع الصناديق باستثناء الصناديق العقارية، تحسب في كل يوم تقويم بشكل تراكمي وتخصم وتدفع مرة واحدة في السنة.
- أتعاب اللجنة الشرعية: سوف يتحمل مدير الصندوق مصاريف اللجنة الشرعية الخاصة بالصندوق.
- مصاريف التمويل: في حال وجود مصاريف تمويل فعلية ومباشرة للصندوق خلال السنة (حسب السعر السائد في السوق)، وبشرط أن لا يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته 10% من صافي قيمة أصول الصندوق وبعد أخذ موافقة اللجنة الشرعية على التمويل.
- الرسوم الرقابية: دفع مبلغ وقدره 7,500 ريال لهيئة السوق المالية. وستقسم الرسوم تناسبيا على عدد أيام السنة وتدفع سنويا.
- رسوم نشر المعلومات على موقع تداول: دفع مبلغ 5,000 ريال سعودي سنويا لقاء نشر المعلومات على موقع تداول. وستقسم الرسوم تناسبيا على عدد أيام السنة وتدفع سنويا.
- رسوم التطهير الشرعي: سوف يقوم مدير الصندوق وبناءً على توصية اللجنة الشرعية الخاصة بالصندوق بإخراج مبلغ التطهير من أصول الصندوق.

- مصاريف التعامل (الوساطة): سوف يتحمل الصندوق كافة المصاريف المتعلقة بعمليات الشراء أو البيع إذا كانت ضمن استثمارات الصندوق، وسيتم الإفصاح عن إجمالي قيمتها في التقارير السنوية في ملخص الإفصاح المالي.
- مصاريف أخرى: يتم تحميل الصندوق رسوم التحويل ما بين الحسابات البنكية أو الاستثمارية للصندوق بالإضافة للضرائب أو الرسوم إن وجدت وأية مصاريف أخرى مسموح بها نظاميا. وفي جميع الأحوال لن يتم خصم الا الرسوم الفعلية بحد اعلى لا يتجاوز 0.5% سنويا من متوسط صافي قيمة الأصول.

2. جدول يوضح جميع الرسوم والمصاريف، مع كيفية حساب مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب، ووقت دفعها من قبل صندوق الاستثمار

الوصف	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسم
رسوم الاشتراك	1.50 % تخصم من مبلغ الاشتراك	-	تدفع من قيمة الاشتراك	مرة واحد عند الاشتراك
أتعاب الإدارة	0.80 % سنوياً من صافى قيمة أصول الصندوق	-	تحسب بشكل يومى من صافى قيمة أصول الصندوق، بعد خصم المصاريف	كل ثلاثة شهور
رسوم الحفظ	0.05% سنوياً من صافى الأصول تحت الحفظ	50 ريال على كل عملية	تحسب بشكل يومى من صافى قيمة الأصول تحت الحفظ	كل ثلاثة شهور
رسوم مراجع الحسابات	-	45,000 ريال سنويا	تحسب بشكل يومى من صافى قيمة أصول الصندوق	سنويا
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستقلين		40,000 كحد اقصى	تحسب بشكل يومى من صافى قيمة أصول الصندوق	سنويا

أتعاب اللجنة الشرعية	يتحملها مدير الصندوق			
مصاريف التمويل	بحسب أسعار التمويل السائد		تحسب بشكل يومي	يومي
رسوم رقابية		7,500 ريال سنويا	تحسب بشكل يومى من صافى قيمة أصول الصندوق	عند المطالبة
رسوم النشر (تداول)		5,000 ريال سنويا	تحسب بشكل يومى من صافى قيمة أصول الصندوق	عند المطالبة
رسوم التطهير الشرعى	بناءً على توصية من اللجنة الشرعية			
مصاريف التعامل	سوف يتحمل الصندوق كافة المصاريف المتعلقة بعمليات الشراء أو البيع إذا كانت ضمن استثمارات الصندوق			
مصاريف أخرى	يتم تحميل الصندوق رسوم التحويل ما بين الحسابات البنكية أو الاستثمارية للصندوق بالإضافة للضرائب أو الرسوم إن وجدت وأية مصاريف أخرى مسموح بها نظاميا. وفى جميع الأحوال لن يتم خصم الا الرسوم الفعلية بحد اعلى لا يتجاوز 0.5% سنويا من متوسط صافى قيمة الأصول.			

إن جميع الرسوم المذكورة والعمولات والمصروفات المستحقة لمدير الصندوق أو الأطراف الأخرى لا تشمل ضريبة القيمة المضافة، وسيتم تحميل الضريبة بشكل منفصل وفقا للنسب المنصوص عليها في قانون ضريبة القيمة المضافة على الصندوق وأصوله وعلى المشترك حال الاشتراك.

يقر مدير الصندوق على أن الرسوم المذكورة في الجدول أعلاه هي جميع الرسوم المفروضة والمحسوبة على الصندوق خلال مدة الصندوق دون استثناء. ويعد مدير الصندوق مسؤول مسؤولية كاملة عن احتساب رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في الجدول أعلاه.

3. بيان تفاصيل مقابل الصفقات التي يجوز فرضها فيما يتعلق برسوم الاشتراك والاسترداد ونقل الملكية التي يدفعها مالكو الوحدات وطريقة احتساب ذلك المقابل.

- سوف يقوم مدير الصندوق بفرض رسوم اشتراك 1.50 % من قيمة الإشتراك – تخصم من مبلغ الإشتراك الأولي والإضافي مباشرة

- لا يوجد رسوم على الاسترداد أو الاسترداد المبكر.
- الأحكام المنظمة لنقل ملكية الوحدات هي الاحكام التابعة لنظام هيئة السوق المالية السعودية ولوائحها التنفيذية والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية.

4. بيان أي عمولة خاصة يبرمها مدير الصندوق

لا يوجد عمولة خاصة يبرمها مدير الصندوق.

5. مثال افتراضي يوضح جميع الرسوم والمصاريف ومقابل الصفقات التي دفعت من أصول الصندوق أو من قبل مالك الوحدات على اساس عملة الصندوق

المصاريف الي يتم تحميلها على الصندوق بافتراض مبلغ اشتراك 5 الاف ريال وبافتراض حجم الصندوق 50 مليون ريال وبعائد افتراضي يقدر بـ 10%

الوصف	نسبة الرسوم من إجمالى قيمة الأصول	القيمة وطريقة الاحتساب والدفع
رسوم الحفظ	0.05% سنوياً	2.5 ريال سعودي سنوياً
رسوم المحاسب القانوني	0.09% سنويا	4.5 ريال سعودي سنوياً
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	0.08% سنويا	4 ريال سعودي سنويا
أتعاب اللجنة الشرعية	يتحملها مدير الصندوق	
رسوم رقابية	0.015% سنوياً	0.75 ريال سعودي سنوياً
رسوم النشر (تداول)	0.01% سنوياً	0.5 ريال سعودي سنوياً
إجمالي الرسوم والمصاريف قبل احتساب رسوم الإدارة		12.25 ريال سعودي سنويا
أتعاب الإدارة (من صافى قيمة أصول الصندوق بعد خصم جميع المصاريف الأخرى))	0.80%	39.90 ريال سعودي سنويا

إجمالي الرسوم والمصاريف	52.15ريال سعودي
صافي قيمة أصول الصندوق بعد خصم جميع المصاريف	49,478,480ريال سعودي
حجم الصندوق في نهاية السنة على اعتبار نسبة نمو 10% في السنة	54,426,238ريال سعودي
قيمة المبلغ المستثمر فى نهاية السنة على اعتبار نسبة نمو 10% فى السنة	5,442.63ريال سعودي
نسبة الربح السنوي لمبلغ الاستثمار	%8.85

6) التقويم والتسعير

أ) كيفية تقويم أصول الصندوق:

- يقوّم الصندوق في كل يوم تقويم. كذلك يتم التقويم على أساس العملة ويكون تحديد التقويم بناءً على جميع الأصول التي تضمها المحفظة مخصوما منها المستحقات الخاصة بصندوق الاستثمار في ذلك الوقت.
- تعتمد طريقة التقويم على نوع الأصول، وقد يعتمد مدير الصندوق على نظم موثوق فيها فيما يتعلق بتحديد القيم والأسعار وأسعار الصرف.
- سوف يقوم مدير الصندوق بالاستثمار في الصناديق العقارية المتداولة وصناديق أسواق النقد والمرابحات. وسوف يقوم مدير الصندوق باتباع المبادئ الاتية لتقويم أصول الصندوق:

1) إذا كانت الأصول أوراقا مالية مدرجة أو متداولة في أي سوق أوراق مالية منظمة أو على نظام تسعير الي، فيستخدم سعر الإغلاق في ذلك السوق أو النظام.
2) إذا كانت الأوراق المالية معلقة، فسيتم تقويمها وفقا لأخر سعر قبل التعليق، الا اذا كان هناك دليل قاطع على أن قيمة هذه الاوراق المالية قد انخفضت عن السعر المعلق.
3) بالنسبة الى صناديق الاستثمار، أخر صافي قيمة أصول منشور لكل وحدة
4) بالنسبة الى الودائع، القيمة الاسمية بالإضافة الى الفوائد أو الأرباح المتراكمة.

- صافي قيمة الأصول لكل وحدة (إجمالي الأصول – المستحقات – المصروفات المتراكمة) / عدد الوحدات القائمة وقت التقويم.

ب) عدد نقاط التقويم وتكرارها:

يتم تقويم أصول الصندوق يومي الاحد والأربعاء من كل أسبوع قبل نهاية يوم العمل وعندما لا يكون ذلك اليوم يوم عمل فإن التقويم سيكون يوم العمل التالي.

ج) الاجراءات التي ستتخذ في حالة الخطأ في التقويم، أو الخطأ في التسعير:

- في حال تقويم أصل من أصول الصندوق بشكل خاطئ أو حساب سعر الوحدة بشكل خاطئ، سوف يقوم مدير الصندوق بتوثيق ذلك.
- سوف يقوم مدير الصندوق بتعويض جميع مالكي الوحدات المتضررين (بمها في ذلك مالكي الوحدات السابقين) عن جميع أخطاء التقويم أو التسعير دون تأخير.
- سوف يقوم مدير الصندوق بإبلاغ الهيئة فوراً عن أي خطأ في التقويم أو التسعير يشكل ما نسبته0.5 ٪ أو أكثر من سعر الوحدة والإفصاح عن ذلك فوراً في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق وفي تقارير الصندوق التي يعدها مدير الصندوق وفقاً للمادة 71 من لائحة صناديق الاستثمار.
- سوف يقدم مدير الصندوق في تقاريره لمالكي الوحدات وفي تقاريره للهيئة المطلوبة وفقاً للمادة 72 من لائحة صناديق الاستثمار .ملخصاً بجميع أخطاء التقويم والتسعير

د) طريقة احتساب سعر الوحدة لأغراض تنفيذ طلبات الاشتراك والاسترداد:

يتم حساب أسعار الإشتراك والاسترداد بناءً على صافي قيمة الأصول للصندوق في يوم التقويم من كل أسبوع وفق المعادلة التالية: [(إجمالي قيمة أصول الصندوق - إجمالي الخصوم بما في ذلك أي رسوم ومصروفات على الصندوق مستحقة وغير مدفوعة) ÷ على إجمالي عدد وحدات الصندوق القائمة في يوم التقويم ذو العلاقة] ويتم تقويم صافي قيمة أصول الصندوق بعملة الصندوق.

هـ) مكان ووقت نشر سعر الوحدة:

سيتم الإعلان عن صافي قيمة الأصول على موقع تداول www.tadawul.com.sa والموقع الإلكتروني الخاص بمدير الصندوق www.albilad-capital.com في يوم العمل التالي لكل تقويم.

7) التعامل

أ) تفاصيل الطرح الأولي

- تاريخ البدء والمدة:

تاريخ البدء: 1439/6/16هـ الموافق 2018/3/4م، وسوف تكون مدة الطرح 45 يوم. إن الحد الادنى المطلوب جمعه خلال فترة الطرح الاولي هو 10,000,000 ريال سعودي. وإذا تم جمع الحد الأدنى المطلوب قبل ذلك التاريخ يمكن لمدير الصندوق إيقاف فترة الطرح الأولي وإطلاق الصندوق في حينه.

- الطرح الأولي:

سيكون سعر الوحدة عن التأسيس هو (10) ريال سعودي. وقد يتم استثمار جميع الأموال المحصلة خلال فترة الطرح الأولي إما في ودائع قصيرة الأجل (أقل من 3 أشهر) لدى البنوك المحلية أو صناديق أسواق النقد المقيمة بالريال السعودي والمنخفضة المخاطر والمطروحة وحدتها طرحا عاما ومرخصة من قبل هيئة السوق المالية على أن تكون متوافقة مع الضوابط الشرعية وذات مخاطر منخفضة بما في ذلك صناديق شركة البلاد للاستثمار "البلاد المالية".

ب) التاريخ المحدد والمواعيد النهائية لتقديم طلبات الاشتراك والاسترداد:

يكون الموعد النهائي لتقديم التعليمات الخاصة بشراء الوحدات أو واستردادها عندما يستلم مدير الصندوق الطلب والمبالغ المتعلقة بشراء الوحدات المطلوبة في الصندوق قبل الساعة (12:00) ظهراً في يوم العمل السابق ليوم التعامل وذلك حسب توقيت المملكة العربية السعودية مدينة الرياض.

ج) اجراءات الاشتراك والاسترداد:

- على المستثمر الذي يرغب الإشتراك في الصندوق أن يفتح حساباً استثماري لدى مدير الصندوق لكي يتم من خلاله تنفيذ عمليات الإشتراك والاسترداد.
- على المشتركين الذي يرغبون في شراء وحدات الصندوق استيفاء وتسليم نموذج طلب الإشتراك والتوقيع على الشروط والأحكام وتسليمها إلى مدير الصندوق، إذا تم الدفع بعملة غير الريال السعودي فسيتم تحويل المبلغ المستلم إلى الريال السعودي ويتم تنفيذ الإشتراك على أساس صافي قيمة المبلغ بالريال السعودي.

- يتم استيفاء مبلغ الإشتراك من خلال الخصم المباشر من الحساب الاستثماري لدى مدير الصندوق.
- يحسب المبلغ الذي يستلمه المستثمر نتيجة طلبه للاسترداد بضرب عدد الوحدات المطلوب استردادها بصافي قيمة الأصول للوحدة في يوم التعامل الذي تم فيه تنفيذ طلب الإسترداد.

- أقل عدد للوحدات أو قيمتها يجب أن يتملكها مالك الوحدات أو يبيعها أو يستردها:
  - الحد الأدنى للملكية: 500 ريال
  - الحد الأدنى للاشتراك: 500 ريال
  - الحد أدنى للاشتراك الإضافي:500 ريال
  - الحد الأدنى للاسترداد: 500 ريال
- مكان تقديم الطلبات:

يتم تقديم الطلبات يدويا من قبل العميل في فروع الشركة أو فروع بنك البلاد أو الكترونيا من خلال حساب العميل الاستثماري.

- أقصى فترة زمنية بين تسلم طلب الاسترداد ودفع عوائد الاسترداد لمالكي الوحدات:

يتم دفع عوائد الإسترداد إلى المستثمر بالعملة التي يتم الاستثمار بها في الصندوق، وذلك من خلال قيد مبلغ عوائد الإسترداد في حساب المشترك لدى مدير الصندوق قبل إقفال العمل في يوم العمل الرابع التالي لنقطة التقويم التي تم فيها تحديد سعر الإسترداد.

د) سجل مالكي الوحدات:

- سوف يقوم مدير الصندوق بإعداد سجل لمالكي الوحدات وسوف يقوم بتحديثه عن كل عملية اشتراك أو استرداد في الصندوق وسوف يقوم بحفظه في المملكة.
- يعد سجل مالكي الوحدات دليلا قاطعا على ملكية الوحدات المثبتة فيه.
- يقوم مدير الصندوق بحفظ المعلومات الأتية في سجل مالكي الوحدات كحد أدنى:
  - اسم مالك الوحدات وعنوانه.
  - رقم الهوية الوطنية لمالك الوحدات أو رقم سجله التجاري بحسب الحال، أو وسيلة تعريف اخرى تحددها الهيئة.
  - جنسية مالك الوحدات.

- تاريخ تسجيل الوحدات في السجل.
- بيانات جميع الصفقات المتعلقة بالوحدات التي اجراها كل مالك وحدات.
- الرصيد الحالي لعدد الوحدات (بما في ذلك أجزاء الوحدات) المملوكة لكل مالك وحدات.
- أي قيد أو حق على الوحدات الملوكة لكل مالك وحدات.

- يكون سجل مالكي الوحدات جاهز لمعاينة الهيئة عند طلبها ذلك، كما يقدم مدير الصندوق ملخصا لسجل مالكي الوحدات الى أي مالك للوحدات مجانا عند الطلب (على أن يظهر ذلك الملخص جميع المعلومات المرتبطة بمالك الوحدات المعني فقط)
- يقوم مدير الصندوق بتحديث سجل مالكي الوحدات فورا بحيث يعكس التغييرات في المعلومات المذكورة اعلاه.

ه) إن أموال الاشتراك المستلمة سوف تستثمر في ودائع بنكية وصفقات أسواق النقد، والمبرمة مع طرف خاضع لتنظيم مؤسسة النقد العربي السعودي أو لهيئة رقابية مماثلة للمؤسسة خارج المملكة، الى حين انتهاء فترة الطرح.

و) الحد الأدنى الذي ينوي مدير الصندوق جمعه، وتأثير عدم الوصول الى ذلك الحد في الصندوق

أن الحد الأدنى المطلوب جمعه خلال فترة الطرح الأولي 10,000,000 ريال سعودي. في حال عدم جمع الحد الأدنى خلال مدة الطرح الأولي، يجوز لمدير الصندوق بعد موافقة الهيئة تمديد فترة الطرح (21) يوما كحد أقصى والإفصاح عن ذلك في موقعه الالكتروني. وان لم يتم جمع الحد الأدنى خلال مدة الطرح الاولي، يجب على مدير الصندوق أن يعيد إلى مالكي الوحدات مبالغ الاشتراك وأي عوائد ناتجة عن استثمارها دون أي حسم خلال فترة لا تتجاوز 4 ايام عمل.

ز) الاجراءات التصحيحية اللازمة لضمان استيفاء متطلب 10 ملايين ريال سعودي أو ما يعادلها كحد أدنى لصافي قيمة الأصول

سيقوم مدير الصندوق بالالتزام بلوائح وتعليمات هيئة السوق المالية في حال قامت بطلب أي اجراء تصحيحي. وفي حال عدم استيفاء متطلب 10 ملايين أو ما يعادلها كحد أدنى لصافي قيمة الأصول، فإن مدير الصندوق سوف يقوم بالاتي:

- إبلاغ مجلس إدارة الصندوق
- متابعة أداء الصندوق ومستوى أصوله بشكل متواصل لمدة ستة أشهر

- بعد انقضاء مدة الستة أشهر ولم يتم تصحيح المتطلب، فإن مدير الصندوق سيقوم بإنهاء الصندوق وفقا لإجراءات الإنهاء المذكورة في المادة الرابعة الفقرة (و) من مذكرة المعلومات.

ح) الحالات التي يؤجل معها التعامل في الوحدات أو يعلق، والاجراءات المتبعة في تلك الحالات:

- سوف يقوم مدير الصندوق بتعليق الاشتراك أو الاسترداد إذا طلبت الهيئة ذلك.
- سوف يقوم مدير الصندوق بتأجيل تنفيذ طلبات الاسترداد إذا بلغ مجموع طلبات الاسترداد لأي يوم تعامل 10% أو اكثر من صافي قيمة اصول الصندوق. وسيتم تنفيذ طلبات الاسترداد في أقرب يوم تعامل لاحق، كما سيتم التعامل مع طلبات الاسترداد المؤجلة بالنسبة والتناسب وسيتم تحويل مبلغ الاسترداد الى حساب المشترك في أقرب فرصة ممكنة.
- لا يجوز لمدير الصندوق تعليق الاشتراك أو استرداد وحدات الصندوق إلا في الحالات الاتية:
  - إذا رأى مدير الصندوق بشكل معقول أن التعليق يحقق مصالح مالكي وحدات الصندوق.
  - إذا عُلق التعامل في السوق الرئيسية التي يتم فيها التعامل في الأوراق المالية أو الأصول الأخرى التي يملكها الصندوق العام، إما بشكل عام وإما بالنسبة إلى أصول الصندوق التي يرى مدير الصندوق بشكل معقول أنها جوهرية لصافي قيمة الصندوق.
- سوف يقوم مدير الصندوق باتخاذ الإجراءات التالية في حالة أي تعليق يفرضه مدير الصندوق:
  - التأكد من عدم استمرار أي تعليق إلا للمدة الضرورية والمبررة مع مراعاة مصالح مالكي الوحدات.
  - مراجعة التعليق بصورة منتظمة والتشاور مع مجلس ادارة الصندوق وأمين الحفظ حول ذلك بصورة منتظمة.
  - إشعار الهيئة ومالكي الوحدات فورا بأي تعليق مع توضيح أسباب التعليق، وإشعار الهيئة ومالكي الوحدات فور انتهاء التعليق بالطريقة نفسها المستخدمة في الإشعار عن التعليق والإفصاح عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.
- للهيئة صلاحية رفع التعليق إذا رأت أن ذلك يحقق مصالح مالكي الوحدات.

ط) الاجراءات التي يجري بمقتضاها اختيار طلبات الاسترداد التي ستؤجل:

في حال تم تأجيل عمليات الاسترداد، سيتبع مدير الصندوق إجراءات عادلة ومنصفه عند اختيار طلبات الاسترداد المطلوب تأجيلها. حيث سيقوم مدير الصندوق بالدفع على أساس النسبة والتناسب مع منحها الأولوية في التنفيذ بحيث تقدم على طلبات الاسترداد اللاحقة (يتم تحديد أولوية التعامل تبعا لتاريخ وموعد تقديم طلب الاسترداد، فيتم التعامل مع الطلب الأقدم فالذي يليه وهكذا)

8) خصائص الوحدات

يضم الصندوق وحدات استثمارية مشاعة من فئة واحدة من نفس النوع ولها نفس القيمة والمميزات والحقوق ويمكن لمدير الصندوق إصدار عدد غير محدود من تلك الوحدات.

9) المحاسبة وتقديم التقارير

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

- تُعد القوائم المالية للصندوق باللغة العربية وبشكل نصف سنوي على الأقل وتفحص وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية و معايير المحاسبية الصادرة عن هيئة السعوديين للمحاسبين القانونيين ، ويجوز إعداد نسخ إضافية بلغات أخرى ، وفي حال وجود أي تعارض بين تلك النسخ، يؤخذ بنص اللغة العربية.
- سيقوم مدير الصندوق بإعداد التقارير السنوية (بما في ذلك القوائم المالية السنوية المراجعة) والتقارير السنوية الموجزة والتقارير الأولية وفقاً لمتطلبات الملحق رقم (5) من لائحة صناديق الاستثمار. وسيقوم مدير الصندوق بتزويد مالكي الوحدات بها عند الطلب دون أي مقابل وفي حال تم تعيين أو تغيير المحاسب القانوني يجب أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق.
- سيقوم الصندوق بإتاحة تقاريره السنوية والأولية خلال 21 يوم من اصدار تقارير الصندوق (الصناديق) التي يستثمر فيها الصندوق وذلك في الاماكن وبالوسائل المحددة في الفقرة (ب) من هذه المادة.
- سيقوم مدير الصندوق بإتاحة صافي قيمة الأصول الحالية للصندوق العام الذي يديره للفحص من جانب مالكي الوحدات دون مقابل، وسيقوم كذلك بإتاحة جميع أرقام صافي قيمة الأصول السابقة في المكاتب المسجلة لمدير الصندوق.

- سوف يقوم مدير الصندوق بتزويد كل مالك وحدات ببيانات صافي قيمة أصول الوحدات التي يمتلكها وسجل صفقاته في وحدات الصندوق خلال 15 يوما من كل صفقة في وحدات الصندوق يقوم بها مالك الوحدات.
- سيقوم مدير الصندوق بإرسال بيان سنوي الى مالكي الوحدات (بما في ذلك أي شخص تملك الوحدات خلال السنة المعد في شأنها البيان) يلخص صفقاته في وحدات الصندوق العام على مدار السنة المالية خلال 30 يوما من نهاية السنة المالية، وسيحتوي هذا البيان على الارباح الموزعة واجمالي مقابل الخدمات والمصاريف والاتعاب المخصومة من مالك الوحدات والواردة في شروط واحكام الصندوق ومذكرة المعلومات، بالإضافة الى تفاصيل لجميع مخالفات قيود الاستثمار المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار أو في شروط واحكام الصندوق أو مذكرة المعلومات.
- سيقوم مدير الصندوق بالإفصاح على موقعه الالكتروني والموقع الالكتروني للسوق أو بالطريقة التي تحددها الهيئة عن معلومات الصندوق بنهاية كل ربع سنوي والتي يجب ان تتضمن المعلومات الأتية على الأقل:
  - قائمة لأسماء ونسب المصدرين الذين تشكل أسهمه أكبر عشرة استثمارات في محفظة الصندوق كما هي في أول يوم من الربع المعني.
  - نسبة الأتعاب الاجمالية للربع المعني الى متوسط صافي قيمة أصول الصندوق.
  - مبالغ الأرباح الموزعة في الربع المعني ونسبتها الى السعر الأولي للوحدة (ان وجدت).
  - قيمة ونسب استثمار مدير الصندوق من صافي قيمة أصول الصندوق في الربع المعني.
  - مبلغ ونسبة مصاريف التعامل للربع المعني الى متوسط قيمة صافي أصول الصندوق العام.
  - معايير ومؤشرات قياس المخاطر.
  - معايير ومؤشرات اداء الصندوق.
  - نسبة التمويل من قيمة صافي أصول الصندوق.

ب) اماكن ووسائل إتاحة تقارير الصندوق التي يعدها مدير الصندوق:

سيتم إرسال التقارير على العنوان البريدي و/أو البريد الالكتروني و/أو الهاتف و/أو الفاكس كما هو مبين في نموذج فتح الحساب إلا اذا تم اشعار مدير الصندوق باي تغيير في العنوان. ويجب إخطار مدير الصندوق بأي أخطاء خلال 60 يوما تقويميا من إصدار

تلك التقارير وبعد ذلك تصبح التقارير الصادرة عن مدير الصندوق نهائية وحاسمة. كما سيتم توفير هذه التقارير على موقع مدير الصندوق www.albilad-capital.com والموقع الالكتروني للسوق . www.tadawul.com

ج) يقر مدير الصندوق بتوفير أول قائمه ماليه مراجعه للعام المالي 2018 خلال 21 يوم من اصدار تقارير الصندوق (الصناديق) التي يستثمر فيها الصندوق .

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

10) مجلس ادارة الصندوق

يتكون مجلس إدارة الصندوق من خمسة أعضاء، من بينهم عضوين مستقلين يعينهم مدير الصندوق، فترة عضوية مجلس الإدارة هي عام ميلادي واحد يبدأ من تاريخ موافقة هيئة السوق المالية على إنشاء الصندوق و يتجدد تلقائياً. وسيكون لمدير الصندوق الحق في تغيير الأعضاء بعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية في ذلك، وسيتم إشعار مالكي الوحدات بأي تغير في مجلس إدارة الصندوق.

أ) أسماء أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

1- زيد محمد المفرح	رئيس مجلس الإدارة
2- هيثم سليمان السحيمي	عضو مجلس إدارة غير مستقل
3- إيهاب محمود حسوبه	عضو مجلس إدارة غير مستقل
4- خالد محمد عبدالله الشريف	عضو مجلس إدارة مستقل
5- عمر علي بصال	عضو مجلس إدارة مستقل

ب) نبذة عن أعضاء مجلس ادارة الصندوق:

زيد المفرح

حصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال ونظم المعلومات من جامعة تشوبو في اليابان، وحصل على درجة الماجستير في الاقتصاد والمالية من جامعة ولاية نيويورك في الولايات الأمريكية

المتحدة. و شغل سابقاً منصب وكيل الهيئة للشركات المدرجة والمنتجات الاستثمارية في هيئة السوق المالية. بالإضافة الى امتلاكه خبرة تفوق ١٥ عاما في قطاع الخدمات المالية.

(رئيس مجلس الادارة للصندوق والرئيس التنفيذي لشركة البلاد للاستثمار "البلاد المالية").

هيثم السحيمي

حاصل على الماجستير في علوم الاستثمار ومخاطر التمويل من جامعة وستمنستر (University of Westminster)في لندن بالمملكة المتحدة، شغل عدة مناصب في اعمال الادارة بشركة سابين الأمارات العربية المتحدة (SAPIN UAE)، وخبرات لاحقة منذ عام ٢٠١٥ في جدوى للاستثمار ثم البلاد المالية كمحلل مالي في المصرفية الاستثمارية والاسهم الخاصة وتطوير الأعمال. (عضو مجلس الإدارة بنك البلاد ونائب الرئيس لتطوير الأعمال في البلاد المالية).

إيهاب حسوبه

بكالوريوس هندسة نظم من جامعة أريزونا بالولايات المتحدة الأمريكية، عمل لأكثر من 18 سنه في المجال المصرفي والاستثماري حيث شغل عدة مناصب على مدار 15 عاما في مجالات إدارة التغيير وتمويل التجارة وعمليات البنك التجاري وعمليات شركة إتش إس بي سي السعودية (الذراع الاستثماري لبنك ساب) (عضو مجلس الإدارة ومدير عام مجموعة مصرفية الأفراد ببنك البلاد).

خالد محمد عبدالله الشريف

ماجستير تخصص إدارة الأعمال من جامعة اليمامة بمدينة الرياض يشغل منصب نائب الرئيس التنفيذي للشركة السعودية للمعلومات الائتمانية – سمة منذ اغسطس 2015 وحتى حينه، وعضو مجلس إدارة شركة قرار للاستشارات، خبرة طويلة في مجال الاشراف والرقابة على البنوك وشركات الوساطة المالية، وشغل عدد من المناصب القيادية والمهام خلال مسيرته العملية التي تمتد لأكثر من 25 سنة، وذلك في مؤسسة النقد العربي السعودي وهيئة السوق المالية و وكالة سمة للتصنيف الائتماني كأول رئيس مجلس إدارة لها والتي ساهم بشكل اساسي في تأسيسها. شارك في العديد من اللجان وورش العمل الاشرافية والرقابية، ويشغل الأستاذ خالد عضوية مجلس إدارة جميع الصناديق العقارية في شركة البلاد المالية.

عمر بصال

ماجستير إدارة اعمال و الإدارة المالية و الإحصاء بمرتبة الشرف ، يمتلك الاستاذ عمر خبرة تزيد عن عشرة أعوام في المجال المالي ويشغل حالياً منصب مدير لإدارة الأصول في شركة محمد إبراهيم السبيعي وأولاده. ورغم أن الاستاذ عمر بصال يشغل منصب تنفيذي في إحدى الشركات المالكة لبنك البلاد (بنك البلاد يملك 100% من أسهم شركة البلاد للاستثمار "البلاد المالية")، فإنه لا يوجد تضارب مصالح.

ج) أدوار ومسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

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

- الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفا فيها، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر، الموافقة على عقود تقديم خدمات الإدارة للصندوق، وعقود خدمات الحفظ ولا يشمل ذلك العقود المبرمة وفقا للقرارات الاستثمارية في شأن أي استثمارات قام بها الصندوق أو سيقوم بها بالمستقبل.
- اعتماد سياسة مكتوبة فيما يتعلق بحقوق التصويت المتعلقة بأصول الصندوق.
- الإشراف، ومتى ما كان ذلك مناسبا، الموافقة والمصادقة على أي تضارب مصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
- الاجتماع مرتين سنوياً على الأقل مع مسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق لمراجعة التزام الصندوق جميع القوانين والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
- التأكد من اكتمال ودقة شروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات وأي مستند آخر(سواء أكان عقداً أو غيره) يتضمن إفصاحات تتعلق بالصندوق العام ومدير الصندوق وإدارته للصندوق العام، إضافة الى التأكد من توافق ما سبق مع أحكام لائحة صناديق الاستثمار.
- التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات.
- العمل بأمانة وحسن نية واهتمام ومهارة وعناية وحرص وبما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.
- تدوين محاضر الاجتماعات والقرارات التي تم اتخاذها من قبل المجلس.

د) تفاصيل مكافآت مجلس إدارة الصندوق:

يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة المستقلين مكافأة مقطوعة تقدر بـ 40,000 ريال سنوياً كحد أقصى (20,000 ريال لكل عضو مستقل) عن جميع الاجتماعات التي حضرها خلال السنة لجميع الصناديق

المدارة من قبل البلاد المالية مقسمة بالتساوي على جميع الصناديق باستثناء الصناديق العقارية، تحسب في كل يوم تقويم بشكل تراكمي وتخصم وتدفع مرة واحدة في السنة.

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

لا يوجد أي نشاطات عملية أو مصالح لدى مدير الصندوق أو أعضاء مجلس إدارته من المحتمل أن تتعارض مع مسؤولياتهم أو أدائهم تجاه الصندوق وفي حال وجدت سيتم الإفصاح عنها.

و) عضويات أعضاء مجلس ادارة الصندوق في صناديق الاستثمار الأخرى:

الصناديق الاخرى التي يتولى أعضاء مجلس إدارة الصندوق إدارتها وهي جميعها تحت إدارة شركة البلاد للاستثمار "البلاد المالية":

اسم الصندوق	زيد المفرح	هيثم السحيمى	إيهاب حسوبه	خالد الشريف	عمر بصال
صندوق البلاد للمرابحة بالدولار الأمريكى	رئيس مجلس الإدارة	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	عضو مستقل	عضو مستقل
صندوق الاسهم العقارية الخليجية (عقار)	رئيس مجلس الإدارة	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	عضو مستقل	عضو مستقل
صندوق المرابحة بالريال السعودى (مرابح)	رئيس مجلس الإدارة	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	عضو مستقل	عضو مستقل
صندوق الأسهم الكويتية (السيف)	رئيس مجلس الإدارة	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	عضو مستقل	عضو مستقل
صندوق إثمار لاسهم الشركات السعودية المتوافق مع المعايير الشرعية (إثمار)	رئيس مجلس الإدارة	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	عضو مستقل	عضو مستقل
صندوق إثمار الخليجي	رئيس مجلس الإدارة	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	عضو مستقل	عضو مستقل
صندوق الأسهم السعودية النقية	رئيس مجلس الإدارة	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	عضو مستقل	عضو مستقل
صندوق البلاد للاستثمار فى صناديق الاستثمار العقارية المتداولة (البلاد ريت القابض)	رئيس مجلس الإدارة	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	عضو مستقل	عضو مستقل
صندوق البلاد للاستثمار 2	رئيس مجلس الإدارة	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	عضو مستقل	عضو مستقل

صندوق البلاد الأمين لحماية رأس المال (100%)	رئيس مجلس الإدارة	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	عضو مستقل	عضو مستقل
صندوق البلاد للضيافة فى مكة المكرمة	رئيس مجلس الإدارة			عضو مستقل	
صندوق الضاحية الاستثماري	رئيس مجلس الإدارة			عضو مستقل	
صندوق مجمع الوسط التجاري الثاني	رئيس مجلس الإدارة			عضو مستقل	
صندوق مجمع كنارى الخزامى السكنى العقارى	رئيس مجلس الإدارة			عضو مستقل	
صندوق نساند	رئيس مجلس الإدارة				
صندوق القرية الطبية 1	رئيس مجلس الإدارة			عضو مستقل	

ولا يتولى أي من الأعضاء عضوية أي مجالس أخرى خارج الشركة. ويعتقد مدير الصندوق أن مجلس الإدارة قادر على الإشراف على الصندوق والصناديق الموضحة أعلاه بشكل فعّال.

11) الهيئة الشرعية

أ) أسماء أعضاء الهيئة الشرعية:

1- فضيلة الشيخ/ د. يوسف بن عبد الله الشبيلي، (رئيساً) عضو هيئة التدريس بقسم الفقه المقارن بالمعهد العالي للقضاء.

2- فضيلة الشيخ/ د. محمد بن سعود العصيمي، (عضواً) عضو هيئة التدريس بكلية الاقتصاد والعلوم الإدارية بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية سابقاً.

3- فضيلة الشيخ/ د. مساعد بن عبد الله بن حمد الحقيل (عضواً) أستاذ مشارك في المعهد العالي للقضاء.

ب) ادوار ومسؤوليات الهيئة الشرعية

- دراسة ومراجعة أهداف وسياسات الصندوق الاستثمارية ووثائق الصندوق للتأكد من مطابقتها للمعايير الشرعية.

- تقديم المشورة بخصوص المواضيع التي تتعلق بالمطابقة الشرعية في حال طلبها من قبل مدير الصندوق
- تقديم المشورة في تحديد المعايير الشرعية اللازمة لانتقاء الأوراق المالية والشركات أو أي استثمارات أخرى في السوق المالية التي من المتوقع أن يستثمر فيها الصندوق.
- المراقبة الدورية

ج) مكافئات أعضاء الهيئة الشرعية:

مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية يتحملها مدير الصندوق ولا تحمّل على الصندوق.

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

اعتمد أعضاء اللجنة الشرعية على معايير وضوابط لإصدار قرارتهم حول موافقه الصندوق لأحكام الشريعة الإسلامية المبينة في الملحق (1) الضوابط الشرعية المرفق بقائمه مذكره المعلومات.

الرقابة الدورية على الصندوق:

تتم دراسة الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة بشكل ربعي من قبل الهيئة الشرعية للتأكد من توافقها مع الضوابط الشرعية، وفي حال خروج أي من الصناديق المملوكة في الصندوق عن الضوابط الشرعية فيلتزم الصندوق بالتوقف عن شراء أي وحدات جديدة فيها بدءًا من يوم صدور قرار الهيئة الشرعية بعدم شرعية الصندوق، وبيع ما يملكه من وحداتها خلال فترة لا تتجاوز 90 يوماً بحيث لا يكون في ذلك إضرار بالصندوق ولا بسوق الأسهم.

إذا خرج سهم الصندوق المتداول المستثمر فيه عن الضابط الشرعي للصندوق فيجب التخلص من وحداته بالبيع خلال 90 يومًا إذا لم يلحق الصندوق خسارة، وذلك بألا يقل سعر الوحدة مع الأرباح الموزعة عن المبلغ الذي تم شراء سهم الصندوق المتداول به، وإلا فيمكن الانتظار مدة لا تزيد على سنة ثم يجب التخلص من سهم الصندوق المتداول المخالف للضابط الشرعي للصندوق سواءً لحق بالصندوق خسارة أم لا.

12) مدير الصندوق

أ) اسم مدير الصندوق:

شركة البلاد للإستثمار "البلاد المالية"

ب) رقم الترخيص الصادر عن هيئة السوق المالية:

ترخيص رقم 37-08100

ج) العنوان المسجل وعنوان العمل لمدير الصندوق:

الرياض، حي العليا، طريق الملك فهد، سمارت تاور

ص.ب. 140 الرياض 11411 المملكة العربية السعودية

هاتف: 920003636

فاكس: 6299 290 11 (966+)

الموقع الالكتروني: www.albilad-capital.com

البريد الالكتروني: info@albilad-capital.com

د) تاريخ الترخيص الصادر عن هيئة السوق المالية السعودية

يقر مدير الصندوق بأنه شركة مرخصة وتعمل تحت إشراف هيئة السوق المالية ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية وفقاً لنظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/30 بتاريخ 1424/2/6هـ الموافق 31 يوليو 2003، شركة البلاد للاستثمار "البلاد المالية" شركة مرخص لها بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم (37-08100) بخطاب هيئة السوق المالية رقم (هـ/ت/969) للتعامل بصفة أصيل ووكيل والتعهد بالتغطية والإدارة والترتيب وتقديم المشورة والحفظ. سجل تجاري رقم 1010240489.

ه) رأس المال المدفوع لمدير الصندوق:

شركة البلاد للاستثمار "البلاد المالية" شركه مساهمه مغلقه تأسست عام 2008 و هي الذراع المصرفية الاستثمارية مملوكة بالكامل لبنك البلاد - بنك تجاري ، تعمل بصورة متوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية برأس مال قدره 200,000,000 ريال سعودي.

و) ملخص بالمعلومات المالية لمدير الصندوق مع توضيح الايرادات والارباح للسنة المالية السابقة:

الوصف	السنة المالية المنتهية فى 2018/12/31م
الإيرادات	167.11 مليون ريال سعودى
المصاريف	96.89 مليون ريال سعودى
صافى الربح	70.22 مليون ريال سعودى

ز) انشطة العمل الرئيسة لكل عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق (بخلاف تلك الأنشطة المرتبطة بأعمال مدير الصندوق):

1- فهد بن عبدالله بن دخيل (رئيس مجلس إدارة شركة البلاد للاستثمار "البلاد المالية"):

المؤهلات العلمية:

- بكالوريوس من جامعة الملك سعود – تخصص علوم مالية
- دبلوم علوم مصرفية متقدمة من جامعة مانشستر ببريطانيا

الخبرات والمهارات:

- عمل 9 سنوات في البنك السعودي الهولندي
- عمل 15 سنة في البنك السعودي البريطاني وان اخر منصب هو مدير عام قسم الاستثمار والخدمات المصرفية الخاصة
- انتقل للعمل في القطاع الخاص ويشغل حاليا رئيس مجلس إدارة شركة الحكمة للاستثمار وشركة الوفاء العالمية للصناعات المحدودة وعضو مجلس إدارة في عدة شركات أخرى

الشركات التي يملك فيها أسهم والمناصب التي يشغلها:

- رئيس مجلس إدارة شركة الحكمة للاستثمار التجاري والصناعي
- رئيس مجلس إدارة شركة الوفاء العالمية للصناعات المحدودة
- عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية للخدمات البترولية
- عضو مجلس إدارة شركة تداوي للأدوية
- عضو مجلس إدارة شركة الاستثمار العائلي

2- خالد بن عبدالرحمن الراجحي (عضو مجلس إدارة شركة البلاد للاستثمار "البلاد المالية"):

المؤهلات العلمية:

- بكالوريوس علوم في التمويل – جامعة الملك فهد للبترول والمعادن

الخبرات والمهارات:

- عمل لدى شركة HSBC BANK (1993-1994)
- الرئيس التنفيذي لمؤسسة الراجحي للتجارة (1994-2005)
- رئيس مجلس إدارة مجمع مدارس السلام الخاصة بالخبر (1998 وحتى تاريخه)
- الرئيس التنفيذي للمجموعة –شركة عبدالرحمن صالح الراجحي وشركائه (2005 وحتى تاريخه)
- رئيس مجلس إدارة مستشفى فخري بالخبر (2005 وحتى تاريخه)
- رئيس مجلس إدارة مستشفى الرعاية الصحية (بروكير) بالخبر (2008 وحتى تاريخه)
- عضو اللجنة التأسيسية لبنك البلاد (2003 – 2005)
- عضو اللجنة التأسيسية لشركة دانة غاز – الإمارات العربية المتحدة (مارس 2005 - سبتمبر 2005)

الشركات التي يملك فيها أسهم والمناصب التي يشغلها:

- شركة الأسمنت السعودية – رئيس مجلس الإدارة (2013 حتى تاريخه)
- الشركة السعودية المتحدة للتأمين التعاوني – عضو مجلس إدارة (2007 حتى تاريخه)
- الشركة السعودية المتحدة للتأمين التعاوني – رئيس لجنة الاستثمار (2007 حتى تاريخه)
- الشركة السعودية المتحدة للتأمين التعاوني – عضو اللجنة التنفيذية (2007 حتى تاريخه)
- شركة تكوين المتطورة للصناعات – عضو مجلس الادارة (2011 حتى تاريخه)
- شركة تنامي العربية – عضو مجلس إدارة (2006 حتى تاريخه)
- شركة دانة غاز (الإمارات العربية المتحدة) – عضو مجلس إدارة (2005 حتى تاريخه)

3- خالد بن سليمان الجاسر (عضو مجلس إدارة شركة البلاد للاستثمار "البلاد المالية"):

المؤهلات العلمية:

- بكالوريوس إدارة أعمال من جامعة الملك سعود

الخبرات والمهارات:

- عمل كرئيس تنفيذي لبنك البلاد
- عضو مجلس المديرين ورئيس اللجنة التنفيذية لشركة البلاد للاستثمار "البلاد المالية"
- نائب رئيس تنفيذي للموارد البشرية ببنك الرياض

- مدير اقليمي للمنطقة الشرقية ببنك الرياض
- مدير مجموعة فروع بنك الرياض

الشركات التي يملك فيها أسهم والمناصب التي يشغلها:

- شركة اسمنت القصيم – عضو مجلس إدارة (1998 – 2001)
- شركة الشيكات السياحية السعودية – عضو مجلس إدارة (2008 – 2009)

4- عبدالعزيز بن محمد العنيزان (عضو مجلس إدارة شركة البلاد للاستثمار "البلاد المالية"):

المؤهلات العلمية:

- بكالوريوس أساليب كمية وبحوث العمليات من جامعة الملك سعود

الخبرات والمهارات:

- بنك البلاد – الرئيس التنفيذي
- بنك البلاد – المدير التنفيذي لقطاعات الأعمال (2014 – 2016)
- مصرف الإنماء – مدير عام مجموعة الخزينة (2008 – 2016)
- البنك العربي الوطني – مدير عام لمجموعة الخزينة (2004 – 2008)
- مجموعة سامبا المالية (1991 – 2004)
- بنك القاهرة السعودي (1988 – 1991)

الشركات التي يملك فيها أسهم والمناصب التي يشغلها:

- عضو في العديد من اللجان الادارية العليا ببنك البلاد
- شغل عضو مجلس إدارة شركة الإنماء للاستثمار وترأس مجلس إدارة الصناديق الاستثمارية وكان عضو في العديد من اللجان الإدارية في المصرف وكذلك ممثل للمصرف في لجنة مدراء الخزينة.

5- حسام رضوان (عضو مجلس إدارة شركة البلاد للاستثمار "البلاد المالية"):

المؤهلات العلمية:

- بكالوريوس في التمويل والادارة من جامعة جورج تاون

الخبرات والمهارات:

- مجموعة أبراج – شريك ورئيس تنفيذي للشركة في المملكة العربية السعودية

- المجموعة المالية EFG Hermes – عضو في اللجنة التنفيذية (2009 – 2011)
- بنك جولمان ساكس – لندن ونيويورك – (2009-20013)

6- خالد بن صالح الهذال (عضو مجلس إدارة شركة البلاد للاستثمار "البلاد المالية"):

المؤهلات العلمية:

- بكالوريوس وماجستير في الإدارة العامة من جامعة إنديانا

الخبرات والمهارات:

- عمل لدى وزارة الاسكان والأشغال العامة
- عمل لدى شركة جنرال الكتريك
- عمل لدى مجموعة الفيصلية
- يشغل حاليا منصب المدير التنفيذي للاستراتيجية في شركات محمد وعبدالله ابراهيم السبيعي ومستشار للعائلة

الشركات التي يملك فيها أسهم والمناصب التي يشغلها:

- عضو مجلس إدارة البلاد للاستثمار "البلاد المالية"
- عضو مجلس الإدارة محمد السبيعي وأولاده للاستثمار-ماسك
- عضو مجلس إدارة شركة المكتبة للتسويق
- عضو مجلس إدارة شركة سمبلفي الدولية
- عضو مجلس إدارة شركه رواد العالمية
- عضو مجلس إدارة عوائد للفنادق والخدمات السياحية
- رئيس مجلس إدارة شركة مزن الاستثمار
- رئيس مجلس اداره شركة الخدمات اللوجستية
- عضو لجنة الترشيحات والتعويضات بنك البلاد
- عضو مجلس إدارة صندوق منازل قرطبة
- عضو لجنة الترشيحات والتعويضات شركة الارجان
- رئيس لجنة الترشيحات والتعويضات شركة البلاد للاستثمار "البلاد المالية"
- رئيس لجنة الترشيحات والتعويضات في شركة ماسك

الأدوار والمسؤوليات والواجبات الرئيسة لمدير الصندوق فيما يتعلق بصندوق الاستثمار

- يجب على مدير الصندوق أن يعمل لمصلحة مالكي الوحدات بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار ولائحة الأشخاص المرخص لهم وشروط واحكام الصندوق ومذكرة المعلومات.
- يقع على عاتق مدير الصندوق الالتزام بجميع المبادئ والواجبات التي نصت عليها لائحة الأشخاص المرخص لهم بما في ذلك واجب الأمانة تجاه مالكي الوحدات، والذي يتضمن العمل بما يحقق مصالحهم وبذل الحرص المعقول.
- يكون مدير الصندوق مسؤولا عن القيام بالاتي:
  - إدارة الصندوق.
  - عمليات الصندوق بما في ذلك الخدمات الادارية للصندوق.
  - طرح وحدات الصندوق.
  - التأكد من دقة شروط واحكام الصندوق ومذكرة المعلومات واكتمالها وأنها كاملة وواضحة وصحيحة وغير مضللة.
- يعد مدير الصندوق مسؤولا عن الالتزام بأحكام لائحة صناديق الاستثمار، سواء أأدى مسؤوليته وواجباته بشكل مباشر أم كلف بها جهة خارجية بموجب احكام لائحة صناديق الاستثمار ولائحة الاشخاص المرخص لهم.
- يعد مدير الصندوق مسؤولا تجاه مالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة بسبب احتياله او اهماله او سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد.
- يجب على مدير الصندوق أن يضع السياسات والإجراءات لرصد المخاطر التي تؤثر في استثمارات الصندوق، وضمان سرعة التعامل معها. على أن تتضمن تلك السياسات والاجراءات القيام بعملية تقويم المخاطر بشكل سنوي على الأقل.
- مالم تحدد الهيئة خلاف ذلك، لا يجوز لمدير الصندوق حصر أهلية الاستثمار على مواطني أي دولة أو مجموعة من الدول او في صندوق معين. ولا تمنع هذه الفقرة مدير الصندوق من رفض استثمار شخص غير مؤهل أو جهة غير مؤهله في الصندوق، بموجب أي نظام اخر ذي علاقة.
- يطبق مدير الصندوق برنامج المطابقة والالتزام لكل صندوق استثمار يديره، ويزود الهيئة بنتائج التطبيق عند طلبها.

ح) المهام التي كلف بها طرف ثالث من جانب مدير الصندوق فيما يتعلق بصندوق الاستثمار:

سوف يقوم مدير الصندوق بالتفويضات التالية:

- أمين الحفظ للقيام بمهام الحفظ.
- المحاسب القانوني للقيام بمهام التدقيق والمراجعة.
- الهيئة الشرعية للقيام بمهام مراقبة الصندوق من حيث التزامه بالضوابط الشرعية.

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

لا يوجد أي نشاطات عملية أو مصالح لدى مدير الصندوق أو أعضاء مجلس إدارته من المحتمل أن تتعارض مع مسؤولياتهم أو أدائهم تجاه الصندوق وفي حال وجدت سيتم الإفصاح عنها.

ي) الاحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق أو استبداله:

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

- توقف مدير الصندوق عن ممارسة نشاط الإدارة دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم.
- إلغاء ترخيص مدير الصندوق في ممارسة نشاط الإدارة أو سحب أو تعليقه من قبل الهيئة.
- تقديم طلب إلى الهيئة من مدير الصندوق لإلغاء ترخيص في ممارسة نشاط الإدارة.
- إذا رأت الهيئة أن مدير الصندوق قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهريا – بالتزام النظام أو لوائح التنفيذية.
- وفاة مدير المحفظة الاستثمارية الذي يدير أصول صندوق الاستثمار أو عجزه أو استقالته مع عدم وجود شخص آخر مسجل لدى مدير الصندوق قادر على إدارة أصول صندوق الاستثمار أو أصول الصناديق التي يديرها مدير المحفظة.
- أي حالة أخر ترى الهيئة - بناءً عل أسس معقولة- أنها ذات أهمية جوهرية.
- إذا مارست الهيئة أيا من صلاحياتها وفقاً للفقرة(الأولي)من هذه المادة، فيتعين علي مدير الصندوق التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة علي تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلي مدير الصندوق البديل وذلك خلال ال(60)يوما الأولي من تعيين مدير الصندوق البديل، يجب علي مدير الصندوق المعزول أن ينقل، حيثما كان ذلك ضروريا ومناسبا ووفقا لتقدير الهيئة المحض، إلي مدير الصندوق البديل جميع العقود المرتبطة بصندوق الاستثمار ذي العلاقة.

13) أمين الحفظ

أ) اسم أمين الحفظ:

شركة الرياض المالية

ب) رقم الترخيص الصادر عن هيئة السوق المالية:

ترخيص رقم 07070-37

ج) العنوان المسجل وعنوان العمل لأمين الحفظ:

6775 شارع التخصصي - العليا

الرياض 3712-12331

ص.ب. 21116 الرياض 11475 ، المملكة العربية السعودية

هاتف: 4865898 / 4865866 11 966+

فاكس: 4865859 11 966+

الموقع الالكتروني: www.riyadcapital.com

البريد الالكتروني: rcss@riyadcapital.com

د) تاريخ الترخيص الصادر عن هيئة السوق المالية السعودية

2007/6/19

هـ) الادوار الأساسية ومسؤوليات أمين الحفظ

- يعد أمين الحفظ مسؤولا عن التزاماته وفقا لأحكام لائحة صناديق الاستثمار، سواء أأدى مسؤولياته بشكل مباشر أم كلف بها طرفا ثالثا بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار ولائحة الأشخاص المرخص لهم.
- يعد أمين الحفظ مسؤولا تجاه مدير الصندوق ومالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة بسبب احتياله او اهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد.

- يعد أمين الحفظ مسؤولا عن حفظ اصول الصندوق وحمايتها لصالح مالكي الوحدات، وهو مسؤول كذلك عن اتخاذ جميع الاجراءات الإدارية اللازمة فيما يتعلق بحفظ أصول الصندوق.
- تعد أصول الصندوق مملوكه لمالكي وحدات الصندوق مجتمعين، ولا يجوز ان يكون لمدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو امين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع أي مصلحه في أصول الصندوق أو أي مطالبه فيها، الا اذا كان مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو امين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع مالكا لوحدات الصندوق، وذلك في حدود ملكيته، أو كان مسموحا بهذه المطالبات بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار وأن يكون أفصح عنها في الشروط والاحكام ومذكرة المعلومات.
- باستثناء وحدات الصندوق المملوكة لمدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو امين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع، وفي حدود ما يملكه المدين، لا يجوز أن يكون لدائني مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو امين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع أي حق في أي مطاليه أو مستحقات في أموال الصندوق أو أصوله.

<u>فصل الأصول:</u>

- يجب على أمين الحفظ فتح حساب منفصل لدى بنك محلي باسمه لكل صندوق استثمار يعمل امين حفظ له، ويكون الحساب لصالح صندوق الاستثمار ذي العلاقة.
- يجب على أمين الحفظ فصل أصول كل صندوق استثماري عن أصوله وعن أصول عملائه الاخرين، ويجب أن تحدد تلك الأصول بشكل مستقل من خلال تسجيل الأوراق المالية والأصول الأخرى لكل صندوق استثمار باسم أمين الحفظ لصالح ذلك الصندوق، وتسجل الأصول العقارية للصندوق باسم شركة تابعه لأمين الحفظ، وأن يحتفظ بجميع السجلات الضرورية وغيرها من المستندات التي تؤيد التزاماته التعاقدية.
- يجب على أمين الحفظ إيداع جميع المبالغ النقدية العائدة لصندوق الاستثمار في الحساب المشار اليه اعلاه ويجب عليه أن يخصم من ذلك الحساب المبالغ المستخدمة لتمويل الاستثمارات ومصاريف إدارة صندوق الاستثمار وعملياته وفقا لأحكام هذه اللائحة والنسخة المحددة من شروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات التي تلقاها من مدير الصندوق، والعقد الذي عين بموجبه امين حفظ من قبل مدير الصندوق.

و) المهام التي كلف بها أمين الحفظ طرفا ثالثا

لم يقم أمين الحفظ بتكليف طرف ثالث للقيام بأي عمليات لها علاقة بالصندوق. ويحق لأمين الحفظ تفويض أي من واجباته بموجب اتفاقية الحفظ خادم لأمناء حفظ من الباطن أو وكلاء أو مندوبين ("مراسلون"), وفقا للشروط المنصوص عليها في اتفاقية الحفظ, التي لا تشمل نظام المقاصة أو التسوية, التي اختارها أمين الحفظ.

ز) الاحكام المنظمة لعزل أمين الحفظ او استبداله:

للهيئة عزل أمين الحفظ المعين من مدير الصندوق أو اتخاذ أي تدبير تراه مناسباً في حال وقوع أي من الحالات التالية:

- توقف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط الحفظ دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم.
- الغاء ترخيص أمين الحفظ في ممارسة نشاط الحفظ أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.
- تقديم طلب الى الهيئة من امين الحفظ لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الحفظ.
- اذا رأت الهيئة أن أمين الحفظ قد أخل –بشكل تراه الهيئة جوهريا- بالتزام النظام أو لوائحه التنفيذية.
- أي حالة ترى الهيئة –بناءا على أسس معقولة- أنها ذات أهمية جوهرية.
- إذا مارست الهيئة أيا من صلاحياتها وقامت بعزل أمين الحفظ، فيجب علي مدير الصندوق المعني تعيين أمين حفظ بديل وفقا لتعليمات الهيئة، كما يتعين علي مدير الصندوق وأمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلي أمين الحفظ البديل وذلك خلال (60) يوما الأولي من تعيين أمين الحفظ البديل. ويجب علي أمين الحفظ المعزول أن ينقل، حيثما كان ذلك ضروريا ومناسبا ووفقا لتقدير الهيئة المحض إلي أمين الحفظ البديل جميع العقود المرتبطة بصندوق الاستثمار ذي العلاقة.

عزل أمين الحفظ من قبل مدير الصندوق:

- يجوز لمدير الصندوق عزل أمين الحفظ المعين من قبله بموجب اشعار كتابي اذا رأى بشكل معقول ان عزل أمين الحفظ في مصلحة مالكي الوحدات، ويلتزم مدير الصندوق بإشعار الهيئة ومالكي الوحدات بذلك فوراً وبشكل كتابي.
- يجب على مدير الصندوق إذا عزل أمين الحفظ تعيين بديل له خلال 30 يوماً من تسلم أمين الحفظ الإشعار الكتابي الصادر وفقاً للفقرة أعلاه. ويجب على أمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل مع مدير الصندوق لتسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل. ويجب عل أمين الحفظ المعزول أن ينقل، حيثما كان ذلك ضروريا ومناسبا، الى أمين الحفظ البديل جميع العقود المرتبطة بصندوق الاستثمار.
- يجب على مدير الصندوق الافصاح فورا في موقعه الالكتروني عن قيامه بتعيين أمين حفظ بديل، ويجب على مدير الصندوق كذلك الافصاح في الموقع الإلكتروني للسوق عن قيامه بتعيين أمين حفظ بديل للصندوق.

14) مستشار الاستثمار

لا يوجد مستشار للاستثمار.

15) الموزع

لا يوجد موزع للصندوق.

16) المحاسب القانوني

أ) اسم المحاسب القانوني

شركة برايس واتر هاوس كوبرز

ب) العنوان المسجل وعنوان العمل للمحاسب القانوني:

المملكة العربية السعودية ص.ب. 8282 الرياض 11482

هاتف: 0400 211 11 966+

فاكس: 0401 211 11 966+

الموقع الإلكتروني: www.pwc.com

ج) الأدوار الاساسية والمسؤوليات للمحاسب القانوني:

- يعين المحاسب القانوني من قبل مدير الصندوق وذلك للقيام بعملية المراجعة.
- اذا مضى على تأسيس الصندوق العام مدة تزيد على 9 أشهر قبل نهاية سنته المالية، فيجب في هذه الحالة القيام بعملية المراجعة بنهاية العام الأول.
- اذا مضى على تأسيس الصندوق العام مدة 9 أشهر أو أقل قبل نهاية سنته المالية، فيجوز في هذه الحالة القيام بعملية المراجعة في نهاية السنه المالية التي تليها.

17) معلومات اخرى

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

ب) سياسية مدير الصندوق تجاه التخفيضات والعمولات الخاصة والمعلومات المتعلقة بها:

سيسعى مدير الصندوق للحصول على أفضل الأسعار من مقدمي الخدمات بما فيه مصلحة لحاملي الوحدات.

ج) المعلومات المتعلقة بالزكاة أو الضريبة

يتحمل مالك الوحدات مسؤولية دفع الزكاة المستحقة علية من قيمة الوحدات الخاصة به. اما فيما يخص ضريبة القيمة المضافة فإن أي رسوم تشمل ضريبة القيمة المضافة حسب اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة سوف يتحملها الصندوق، حيث أن مالك الوحدة لا يدفع مبالغ إضافية دورية بعد اشتراكه بالصندوق..

د) معلومات وتفاصيل اجتماع مالكي الوحدات

- يحق لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات بمبادرة منه.
- يقوم مدير الصندوق بالدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات خلال 10 ايام من تسلم طلب كتابي من أمين الحفظ.

- يقوم مدير الصندوق بالدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات خلال 10 أيام من تسلم طلب كتابي من مالك او أكثر من المستثمرين الذين يملكون مجتمعين أو منفردين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
- تكون الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات بإعلان في الموقع الالكتروني لمدير الصندوق والموقع الالكتروني للسوق المالية السعودية (تداول)، وبإرسال إشعار كتابي الى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ بمدة لا تقل عن 10 أيام ولا تزيد عن 21 يوما قبل تاريخ الاجتماع على ان يتم توضيح تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته والقرارات المقترحة في كل من الاشعار والاعلان ويجب علي مدير الصندوق في حال إرسال إشعاراً إلي مالكي الوحدات بعقد أي اجتماع ، أن يتم ارسال نسخه منه إلي الهيئة.
- لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحا الا اذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
- اذا لم يستوف النصاب الموضح في الفقرة السابقة فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثان بالإعلان عن ذلك في موقعه الالكتروني والموقع الالكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) وبإرسال اشعار كتابي الى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن 5 ايام. ويعد الاجتماع الثاني صحيحا أياً كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.
- يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل له لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.
- يجوز لكل مالك وحدات الادلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.
- يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والاشتراك في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقا للضوابط التي تضعها الهيئة.
- يكون القرار نافذا بموافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من 50% من مجوع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء كان حضورهم شخصيا أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.
- يحق لمالك الوحدات وأمين الحفظ أن يستلم إشعار كتابي قبل عشرة أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد عن (21) يوماً قبل الاجتماع.

- يحق لمالك الوحدات ممارسة جميع الحقوق المرتبطة بالوحدات بما في ذلك الحصول علي موافقه مالكي الوحدات في الصندوق على أي تغييرات تتطلب موافقتهم وفقاً للائحة صناديق الاستثمار.

هـ) الإجراءات المتبعة لإنهاء وتصفية الصندوق

- إذا رغب مدير الصندوق في إنهاء الصندوق، فيجب عليه إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابيا برغبته في ذلك قبل مدة لا تقل عن 21 يوما من التاريخ المزمع إنهاء الصندوق فيه، دون الإخلال بشروط واحكام الصندوق ومذكرة المعلومات.
- إبلاغ الأطراف ذوو العلاقة عن إنهاء الصندوق.
- تصفية جميع الوحدات المستثمر فيها في الصندوق.
- تسوية جميع المعاملات التابعة للصندوق.
- حذف أي معلومة عن الصندوق في موقع مدير الصندوق أو أي موقع إلكتروني اخر كموقع تداول وموقع هيئة السوق المالية.
- تحويل النقد لمالكي الوحدات.
- إغلاق حساب الصندوق البنكي.

و) الشكاوي:

سيقوم مدير الصندوق بتقديم نسخة من سياسات وإجراءات مدير الصندوق لمعالجة شكاوي العملاء عند الطلب وبدون مقابل. كما يمكن لمالك الوحدات في حالة وجود أي شكوى أو ملاحظة حول الصندوق إرسالها الى العنوان التالي:

شركة البلاد للاستثمار "البلاد المالية"

الرياض، حي العليا، طريق الملك فهد، سمارت تاور

ص.ب. 140 الرياض 11411 المملكة العربية السعودية

هاتف: 920003636

فاكس: 6299 290 11 (966+)

وفي حال لم يتم تسوية الشكوى من قبل مدير الصندوق، يحق للمشترك إيداع شكواه لدى هيئة السوق المالية إدارة شكاوى المستثمرين، كما يحق للمشترك إيداع الشكوى لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بعد مضي مدة (90) يوم تقويمي من تاريخ إيداع الشكوى لدى الهيئة، إلا إذا أخطرت الهيئة مقدم الشكوى بجواز إيداعها لدى اللجنة قبل انقضاء المدة.

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

ح) المستندات المتاحة لمالكي الوحدات:

تشمل القائمة على:

- شروط واحكام الصندوق
- مذكرة المعلومات
- ملخص المعلومات الرئيسة
- العقود المذكورة في مذكرة المعلومات
- القوائم المالية للصندوق

ط) ملكية أصول الصندوق

إن أصول الصندوق مملوكة بشكل جماعي لمالكي الوحدات ملكية مشاعه. ولا يجوز ان يكون لمدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع أي مصلحة في أصول الصندوق أو مطالبه فيما يتعلق بتلك الأصول، إلا أذا كان لمدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع مالكا للوحدات، وذلك في حدود ملكيته، أو كان مسموحا بهذه المطالبات بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار وأفصح عنها في الشروط والأحكام أو مذكرة المعلومات.

ي) أي معلومة اخرى معروفة، أو ينبغي أن يعرفها مدير الصندوق أو مجلس إدارة الصندوق بشكل معقول، وقد يطلبها –بشكل معقول- مالكو الوحدات الحاليون أو المحتملون أو مستشاروهم المهنيون، أو من المتوقع أن تتضمنها مذكرة المعلومات التي سيتخذ قرار الاستثمار بناءً عليها:

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

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

- لم يقم مدير الصندوق بطلب أي إعفاءات من قيود لائحة صناديق الاستثمار.

ل) سياسة مدير الصندوق فيما يتعلق بحقوق التصويت المرتبطة بأي أصول للصندوق الذي يديره:
سوف يفصح مدير الصندوق في موقعه الالكتروني وموقع السوق الالكتروني عن السياسات المتعلقة بحقوق التصويت التي يتبعها في الجمعيات العامة للشركات والصناديق المدرجة.

م) سيتم الإفصاح عن الصناديق المستثمر فيها والتي تخضع لرسوم أخرى. بالإضافة الى ذلك، سيتم الإفصاح عن نسبة مصروفات كل صندوق بنهاية العام والمتوسط المرجح لنسبة كل الصناديق المستثمر فيها في تقرير مالكي الوحدات السنوي والذي سوف يتم اصداره خلال 21 يوم من اصدار تقارير الصندوق (الصناديق) التي يستثمر فيها الصندوق.

ملحق رقم (1)

الضوابط الشرعية

يجب أن يقتصر الاستثمار على الشركات والصناديق التي يكون غرضها مباحاً مثل إنتاج السلع والخدمات النافعة والتجارة والصناعة وما إلى ذلك، ولا يجوز الاستثمار في الشركات والصناديق التي يكون مجال نشاطها الرئيسي مما يلي:

- ممارسة الأنشطة المالية التي لا تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية كالبنوك التي تتعامل بالفائدة الربوية وشركات التأمين التقليدية.
- إنتاج وتوزيع الخمور والدخان ولحوم الخنزير ومشتقاتها أو اللحوم الغير مذبوحة على الطريقة الشرعية.
- إدارة صالات القمار وإنتاج أدواته.
- إنتاج ونشر الأفلام والكتب والمجلات والقنوات الفضائية الإباحية ودور السينما.
- المطاعم والفنادق التي تقدم خدمات محرمة كبيع الخمر أو غيره وكذلك أماكن اللهو.
- أي نشاط آخر تقرر اللجنة الشرعية عدم جواز الاستثمار فيه.

يلتزم الصندوق بالاستثمار في وحدات الصناديق التي تنطبق عليها الضوابط الآتية:

- أن يكون النشاط مباحاً.
- ألا يزيد إجمالي التمويل المحرم على 30% من إجمالي الموجودات، وألا تزيد تكلفة التمويل المحرم أو غيرها من المصروفات المحرمة على 5% من إجمالي المصروفات .
- ألا يزيد إجمالي الاستثمارات المحرمة على 30% من إجمالي الموجودات، وألا تزيد الإيرادات المحرمة من تلك الاستثمارات على 5% من إجمالي الإيرادات.
- الالتزام بالتطهير (كما هو موضح في منهج التطهير أدناه) :

التطهير:

1. تقع مسئولية احتساب مبالغ التطهير وإخراجها على مدير الصندوق تحت إشراف إدارة الرقابة الشرعية.
2. يحدد مبلغ التطهير وذلك بفحص القوائم المالية السنوية للشركات حسب الخطوات التالية:

- تحديد الدخل غير المشروع الذي حصلت عليه الشركة.
- قسمة إجمالي هذه الإيرادات على عدد أسهم الشركة لنحصل على نصيب السهم من الدخل غير المشروع.
- ضرب نصيب السهم من الدخل غير المشروع في عدد الأسهم التي يمتلكها الصندوق من هذه الشركة.

عدد الأسهم في يوم التقييم X نسبة التطهير ÷ عدد ايام السنه (365) يوم X عدد ايام التقييم

- تكرار العملية نفسها في جميع الشركات.
- تحويل جميع مبالغ التطهير لحساب التبرعات في الشركة تحت إشراف إدارة الرقابة الشرعية.

ملخص المعلومات الخاص بـ

صندوق البلاد للاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة "البلاد ريت القابض"

(صندوق استثماري قابض مفتوح يدار من قبل شركة البلاد للإستثمار "البلاد المالية")

تم اصدار ملخص المعلومات بتاريخ 1439/5/28هـ الموافق 2018/2/14م

تم اعتماد صندوق البلاد للاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة "البلاد ريت القابض" على أنه صندوق استثمار قابض متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل الهيئة الشرعية للصندوق.

ننصح المستثمرين بقراءة محتويات شروط وأحكام الصندوق بالإضافة الى مذكرة المعلومات وفهمها. وفي حال تعذر فهم محتويات أي منهما، ننصح بالأخذ بمشورة مستشار مهني.

تمت الموافقة على هذه الشروط والأحكام وعلى طرح الصندوق من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ 1439/5/28هـ الموافق 2018/2/14م

1) المعلومات الرئيسة حول صندوق الاستثمار

أ) اسم صندوق الاستثمار ونوع الطرح وفئة الصندوق ونوعه:

صندوق البلاد للاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة "البلاد ريت القابض " وهو صندوق استثماري قابض مفتوح.

ب) الأهداف الاستثمارية للصندوق:

صندوق البلاد للاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة "البلاد ريت القابض" هو صندوق استثماري قابض مفتوح، يهدف إلى تنمية رأس المال على المدى المتوسط إلى الطويل بالإضافة الى توزيع أرباح نصف سنوية وذلك من خلال الاستثمار بشكل أساسي في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في السوق المالية "تداول" أو المطروحة للاكتتاب. ويهدف الصندوق للاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة المطروحة طرحا عاما في السوق السعودي بما فيها صناديق الاستثمار العقارية المتداولة لمدير الصندوق. وكذلك يسعى الصندوق للاستثمار في الطروحات الأولية لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة واكتتابات زيادة رأس المال في السوق الرئيسية في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة (بما فيها الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة التي تستثمر في مكة المكرمة والمدينة المنورة) .كما سيتم استثمار السيولة النقدية المتوفرة في الصندوق في أدوات أسواق النقد وصناديق أسواق النقد بما فيها صناديق شركة البلاد للاستثمار "البلاد المالية".

ج) سياسات استثمار الصندوق وممارسته:

فيما يلي ملخص لاستراتيجيات الاستثمار الرئيسية التي يطبقها الصندوق من أجل تحقيق أهدافه :

- استثمارات الصندوق بشكل رئيسي في وحدات الاستثمار في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة "الريت" في السوق السعودي بما فيها الصناديق الاستثمارية العقارية المدرجة لمدير الصندوق.
- وكذلك يسعى الصندوق للاستثمار في الطروحات الأولية و اكتتابات زيادة رأس المال للصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة.

- سوف يتم استثمار الفوائض المالية في مرابحات مباشرة او صناديق أسواق نقد بما فيها صناديق أسواق النقد التي يديرها مدير الصندوق
- يستهدف الصندوق الحدود الموضحة في الجدول أدناه في استثماراته وتعتمد استراتيجية توزيع أوزان الاستثمارات على حسب المجالات الاستثمارية المتاحة من حيث مستوى التقييم الحالي للأوراق المالية المستهدفة.

فئات الأصول	حد أدنى	حد أعلى
الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة "ريت"	%50	%100
صناديق أسواق النقد	%0	%50
النقد وما فى حكمه	%0	%5
الطروحات الأولية و اكتتابات زيادة رأس المال للصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة	%0	%50

- سيتبنى مدير الصندوق منهج الإدارة النشطة التي ترتكز على مبدأ تبديل المراكز الاستثمارية لأصول الصندوق .كما يستخدم مدير الصندوق التحليل الأساسي والفني و من خلال دراسة نشرات الإصدار وتقارير العناية المالية والقانونية للصناديق المطروحة للاكتتاب العام وتقييم السعر العادل لها وتحليل التوزيع النسبي. كما وسيتم اختيار الاستثمار في الصناديق المدرجة بناءً على التحليل الأساسي والفني وذلك بهدف إدارة الصندوق بمستوى عال من الفعالية والمهنية.

د) المخاطر المرتبطة بالاستثمارات في صندوق الاستثمار:

- يجب على المستثمر أن يعلم بأن الاستثمار في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة ينطوي على مخاطر عالية.
- إن الأداء السابق لصندوق الاستثمار أو الأداء السابق للمؤشر لا يعد مؤشرا على أداء الصندوق في المستقبل
- يقر مالك الوحدات ويتحمل المسؤولية عن أي خسارة مالية قد تترتب على الاستثمار في الصندوق، ما عدا في حالة إهمال متعمد أو تقصير متعمد من مدير الصندوق في أداء التزاماته.
- يتحمل مالك الوحدات مسؤولية دفع الزكاة المستحقة علية من قيمة الوحدات الخاصة به.

- فيما يلي قائمة بالمخاطر الرئيسة المحتملة المرتبطة بالاستثمار في صندوق الاستثمار، والمخاطر المعرض لها صندوق الاستثمار وأي ظروف من المحتمل أن توثر في صافي قيمة أصول الصندوق وعائداته:

- **مخاطر السوق**: يجب أن يعلم المشترك أن الاستثمار في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة بشكل عام يعتبر من الاستثمارات ذات المخاطر المرتفعة وبالتالي قد تتأثر استثمارات الصندوق سلبا نتيجة مخاطر السوق مثل التقلب في أسعار الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة. إلى جانب إمكانية حدوث هبوط مفاجئ في قيمتها واحتمال خسارة جزء من/ أو كل رأس المال وبالتالي يتأثر سعر وحدة الصندوق بهذا الهبوط أو التذبذب سلبا.
- **المخاطر المرتبطة بالمعايير الشرعية**: إن طبيعة استثمارات الصندوق الشرعية تجعل الاستثمار في الصناديق محدودا بفئة معينة من الصناديق دون غيرها. مما يحد من توزيع أصول الصندوق بشكل أوسع وبالتالي فإن أي تذبذب في أسعار تلك الفئة المحدودة من الصناديق قد يؤثر سلبا على استثمارات الصندوق وأدائه. وبما أن مدير الصندوق يقوم بمراجعة توافق الصناديق المستثمر بها مع المعايير الشرعية وقد ينتج عن ذلك تغيير وضع بعض الصناديق من صناديق متوافقة إلى غير متوافقة مع المعايير الشرعية، وبالتالي تنشأ احتمالية التخلص من تلك الصناديق بأسعار غير مناسبة مما يؤثر سلبا على استثمارات الصندوق وأدائه.
- **مخاطر السيولة**: المقصود بالسيولة هو سرعة و سهولة بيع الأصل و تحويله إلى نقد، حيث أن بعض الصناديق قد تصبح أقل سيولة من غيرها مما يعني أنه لا يمكن تسييل وحداته بسرعة و سهولة أو بأن يتم تسييلها بسعر أقل، مما قد يؤثر سلبا على استثمارات الصندوق وأدائه.
- **المخاطر الجيوسياسية**: وتشمل هذه المخاطر الاضطرابات السياسية وإصدار قوانين وأنظمة جديدة أو تغييرات في التشريعات التي قد تؤثر سلبا على استثمارات الصندوق وأدائه.
- **مخاطر التركيز**: حيث أن استراتيجية الصندوق الرئيسية تركز على الاستثمار في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة فإن محدودية عدد الصناديق ضمن هذا المجال الاستثماري سيؤدي إلى زيادة تركيز استثمارات الصندوق في صناديق معينة حسب الحالة لذلك فقد تتعرض استثمارات الصندوق لتقلبات حادة نتيجة أي تغييرات في تلك الصناديق وبالتالي تؤثر على الصندوق بشكل سلبي.

- **مخاطر الاستثمار في الصناديق الصغيرة** : قد تكون الصناديق الصغيرة حجماً عرضة أكثر من غيرها لمخاطر التغير الحاد في الأسعار، وكون الصندوق يستثمر جزء من أصوله في صناديق من هذا النوع، فإن أصول الصندوق قد تكون عرضة للتقلبات الحادة مما قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق.
- **تضاؤل نسبة التخصيص**: حيث أنه يتم دعوة عدد من الشركات المرخصة وصناديق الاستثمار لعملية بناء سجل الأوامر فإنه من الممكن أن تتضاءل نسبة التخصيص بسبب ازدياد عدد الشركات والصناديق المشتركة في الإكتاب مما قد يفقد الصندوق فرصة لزيادة إيراداته والتي ستنعكس سلباً على سعر الوحدة في حال المشاركة .
- **مخاطر الأطراف الأخرى**: يعتمد مدير الصندوق على أطراف أخرى لأداء بعض الواجبات مثل خدمة الوساطة والمقاصة وتوزيع الأرباح وتسجيل المستثمرين .فشل الأطراف قد يؤثر على أداء الصندوق بشكل سلبي .
- **تضارب المصالح**: ينشأ هذا النوع من المخاطر في الحالات التي تتأثر فيها استقلالية مدير الصندوق وموضوعية قراراته بسبب وجود مصالح شخصية مادية أو معنوية في الأصول التي يستثمر فيها الصندوق. ومن شأن هذا النوع من المخاطر أن يؤثر سلباً على أداء الصندوق مما ينعكس سلبياً على سعر وحدات الصندوق. لا يوجد أي تضارب مصالح حالياً و في حال نشوء أي تضارب محتمل سيتم ابلاغ مجلس ادارة الصندوق و الحصول على موافقته و من ثم و بشكل فوري الافصاح عن ذلك في الموقع الالكتروني لمدير الصندوق و الموقع الالكتروني للسوق و في تقارير الصندوق العام التي يعدها مدير الصندوق وفقاً للمادة (71) من لائحة صناديق الاستثمار
- **غياب موظفي مدير الصندوق**: يعتمد أداء الصندوق بشكل كبير على الخبرات المتراكمة لفريق العمل، من الممكن أن يؤدي أي تغيير في أعضاء الفريق التنفيذي أو الإداري لمدير الصندوق – في حال لم يتم إيجاد البديل الملائم في فترة زمنية مناسبة- إلى أثر سلبي على أداء الصندوق مما ينعكس سلبياً على سعر وحدات الصندوق.
- **انخفاض التصنيف الائتماني**: في حال تعرض أي من مصدري أدوات أسواق النقد التي يستثمر بها الصندوق إلى تخفيض في تصنيفه الائتماني قد ينخفض سعر هذه الأداة

وبالتالي من الممكن أن يؤثر هذا الانخفاض سلباً على أداء الصندوق مما ينعكس سلبياً على سعر وحدات الصندوق.

- **الاستثمار في صناديق أخرى**: تشمل جميع المخاطر المماثلة للمخاطر المترتبة على الاستثمار في هذا الصندوق والتي قد تتعرض لها صناديق الاستثمار الأخرى التي يستثمر بها الصندوق، وفي حال تعرض هذه الصناديق لأي من المخاطر التي قد تؤدي إلى انخفاض أسعارها سينعكس ذلك بطريقة سلبية على أداء الصندوق مما ينعكس سلباً على سعر وحدات الصندوق.
- **تعليق التداول**: من شأن تعليق التداول على بعض الصناديق التي تشكل أصولاً في الصناديق التي يستثمر فيها الصندوق إلى تأخير عملية التخارج من هذه الأصول وبالتالي من الممكن أن يؤثر هذا الانخفاض سلباً على أداء مكونات الصندوق مما ينعكس سلبياً على سعر وحدات الصندوق.
- **عمليات الإسترداد الكبيرة**: قد يؤدي تنفيذ طلبات الإسترداد لعدد من كبار ملاك الوحدات في الصندوق إلى انخفاض في الأصول من شأنه أن يحد من قدرة مدير الصندوق على اغتنام الفرص وبالتالي من الممكن أن يؤثر سلباً على أداء الصندوق مما ينعكس سلبياً على سعر وحدات الصندوق.
- **مخاطر الاقتصاد**: قد يتأثر الصندوق بالآثار السلبية التي قد تضرب البيئة الاقتصادية سواء المحلية أو الإقليمية أو الدولية، مما ينعكس سلبياً على سعر وحدات الصندوق.
- **مخاطر التمويل**: قد يضطر الصندوق الى تسييل جزء من استثماراته، في حال تأخر الصندوق عن أداء التزاماته الناتجة عن عمليات التمويل، مما ينعكس سلباً على سعر وحدات الصندوق.
- **مخاطر المصدر**: تتعلق هذه المخاطر بالأوضاع المالية للمصدر وذلك انعكاسا لأي متغيرات تحدث في الإدارة أو مستوى الطلب على منتجاته أو خدماته، بالإضافة إلى أي أعمال غير قانونية يرتكبها مما يجعله عرضة لإجراءات قانونية تؤدي إلى انخفاض في قيمة وحداته، وهو ما يؤثر بالتالي سلباً على أداء الصندوق وسعر الوحدة.
- **مخاطر الأسواق الناشئة**: الأسواق الناشئة كسوق الأسهم السعودية يصاحبها مستوى عال من المخاطرة وذلك لعدة أسباب مثل شح السيولة في السوق أو تركزها في قطاعات أو شركات محددة والتي من الممكن أن يكون لها أثراً سلبياً على أداء الصندوق وبالتالي سعر الوحدة.

- **مخاطر انخفاض القيمة الدفترية للوحدات**: حيث أنه يتم تقييم القيمة الدفترية للعقارات المستثمر فيها من قبل الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة كل 6 أشهر مما قد يوثر على أسعار التداول لتلك الصناديق.
- **مخاطر ضريبة القيمة المضافة أو/و الزكاة**: قد يؤدي الاستثمار في الصندوق الى تحمل الزكاة أو ضرائب معينة تفرضها السلطات ذات الصلاحية مثل ضريبة القيمة المضافة على سبيل المثال لا الحصر، بعضها قد ينطبق على الصندوق واستثماراته والبعض الاخر قد ينطبق على المستثمر. إذا تم فرض ضريبة على الصندوق فسوف تنخفض أصول الصندوق وأسعار وحداته.
- **مخاطر أسعار الفائدة**: هي المخاطر التي تتقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة التغير في أسعار الفائدة. ولذا فإن قيمة الأوراق المالية للصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة وعوائدها يمكن أن تتأثر بشكل سلبي بتقلبات أسعار الفائدة.
- **مخاطر عدم وجود ضمان لعوائد الاستثمار**: ليس هناك ضمان بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق العوائد الدورية المستهدفة لملاك الوحدات أو أن العوائد ستكون متناسبة مع مخاطر الاستثمار في الصندوق وطبيعة المعاملات المبينة في شروط واحكام ومذكرة المعلومات لهذا الصندوق. ومن الممكن أن تقل قيمة الوحدات أو أن يخسر مالكو الوحدات بعض أو كامل رأس المال المستثمر. وجميع الأرقام والإحصائيات المتعلقة بالأرباح والعوائد التي وردت في شروط واحكام ومذكرة المعلومات لهذا الصندوق هي لأغراض التوضيح فقط ولا تمثل تأكيدا للأرباح المستقبلية والتي قد تختلف عن الموضحة في شروط واحكام ومذكرة المعلومات لهذا الصندوق.
- **مخاطر الكوارث الطبيعية**: تتمثل في البراكين والزلازل والأعاصير والفيضانات وأي ظاهره طبيعية لا يمكن السيطرة عليها وتسبب دمارا كبيرا للممتلكات والأصول، وقد تؤثر سلبا على مختلف القطاعات الاقتصادية والاستثمارية مما قد يؤدي الى انخفاض أسعار الوحدات.
- **مخاطر القطاع العقاري**: تتصف سوق العقارات بطبيعتها الدورية وتتأثر بالوضع الاقتصادي بصفة عامة. وتؤثر الظروف الاقتصادية المتدهورة سلبا في قيمة الأصول العقارية وسيولتها. وبالإضافة الى ذلك، فإن الظروف الاقتصادية السلبية كانت، ولا زالت، تؤثر سلبا على مستوى العوائد والإيجارات والتحصيل الفعال.

- **مخاطر عمليات الاسترداد الكبيرة**: هي مخاطر قيام مالكي الوحدات بعمليات استرداد كبيرة ومتتابعة أحيانا مما قد يتسبب في أن يضطر مدير الصندوق الى تسييل أصول الصندوق بأسعار قد لا تكون الأنسب، الأمر الذي قد يؤدي إلى انخفاض قيمة أصول الصندوق وسعر الوحدة.

هـ) البيانات السابقة المتعلقة بأداء صندوق الاستثمار وفقا لما ورد في مذكرة المعلومات:

1. العائد الكلي للصندوق(لسنه واحده، ثلاث سنوات، خمس سنوات، عشر سنوات ومنذ التأسيس)

	Since Inception	One Year	Three Years	Five Years	Ten Years
العائد الكلي للصندوق	-10.9%	-2.0%	-	-	-

2. العائد الإجمالي للصندوق(لكل من السنوات العشر الماضية ومنذ التأسيس)

	Since Inception	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
العائد الإجمالى للصندوق	-10.9%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2.0%

3. أداء الصندوق مقارنة بالمؤشر الاسترشادي (على مدار السنوات الخمس الماضية ومنذ التأسيس)

	Since Inception	2013	2014	2015	2016	2017	2018
أداء الصندوق	-10.9%	-	-	-	-	-	-2.0%
أداء المؤشر الاسترشادي	-	-	-	-	-	-	-
الفرق فى الأداء	-10.9%	-	-	-	-	-	-2.0%

2) مقابل الخدمات والعمولات

الوصف	القيمة وطريقة الاحتساب والدفع
رسوم الاشتراك	1.50% عند الاشتراك، تدفع من قيمة الاشتراك
أتعاب الإدارة	تحتسب رسوم الإدارة على أساس 0.80% سنويا من صافى أصول الصندوق تحسب بشكل يومى من صافى قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصاريف. ويتم دفع الرسوم المستحقة كل 3 شهور لمدير الصندوق. وفى حال استثمر الصندوق فى أى صندوق اخر من الصناديق المدارة من قبل مدير الصندوق، فإنه سيتم إعادة دفع رسوم الإدارة لتجنب ازدواج تقاضى الرسوم. وتخضع أتعاب الإدارة لضريبة القيمة المضافة وسوف يتم تحميلها على الصندوق بشكل منفصل وفقا للنسب المنصوص عليها فى قانون ضريبة القيمة المضافة
رسوم الحفظ	تبلغ رسوم الحفظ السنوية 0.05% سنويا من صافى قيمة الأصول تحت الحفظ بالإضافة الى مبلغ 50 ريال عن كل عملية يقوم بها الصندوق. (وتشمل مصاريف إدارة عمليات الصندوق والمدفوعات المستحقة لطرف ثالث للقيام بمهام الحفظ) ويتم دفع الرسوم المستحقة كل 3 شهور لأمين الحفظ.

رسوم مراجع الحسابات	دفع مبلغ وقدره 45,000 ريال لمراجع الحسابات. وستقسم الرسوم تناسبيا على عدد أيام السنة تحسب بشكل يومى من صافى قيمة أصول الصندوق وتدفع سنويا.
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة المستقلين مكافأة مقطوعة تقدر بـ 40,000 ريال سنوياً كحد أقصى (20,000 ريال لكل عضو مستقل) عن جميع الاجتماعات التى حضرها خلال السنة لجميع الصناديق المدارة من قبل البلاد المالية مقسمة بالتساوى على جميع الصناديق باستثناء الصناديق العقارية، تحسب فى كل يوم تقويم بشكل تراكمى وتخصم وتدفع مرة واحدة فى السنة.
أتعاب اللجنة الشرعية	سوف يتحمل مدير الصندوق مصاريف اللجنة الشرعية الخاصة بالصندوق
مصاريف التمويل	بحسب أسعار التمويل السائد. وسوف تحسب بشكل يومى وتدفع يوميا.
رسوم رقابية	مبلغ 7,500 ريال سعودى سنوياً لهيئة السوق المالية تحسب بشكل يومى من صافى قيمة أصول الصندوق وتدفع عند المطالبة.
رسوم النشر (تداول)	مبلغ 5,000 ريال سعودى سنوياً تحسب بشكل يومى من صافى قيمة أصول الصندوق وتدفع عند المطالبة.
رسوم التطهير الشرعى	سوف يقوم مدير الصندوق وبناءً على توصية اللجنة الشرعية الخاصة بالصندوق بإخراج مبلغ التطهير من أصول الصندوق.
مصاريف التعامل (الوساطة)	سوف يتحمل الصندوق كافة المصاريف المتعلقة بعمليات الشراء أو البيع إذا كانت ضمن استثمارات الصندوق، وسيتم الإفصاح عن إجمالى قيمتها فى التقارير السنوية فى ملخص الإفصاح المالى.
مصاريف أخرى	يتم تحميل الصندوق رسوم التحويل ما بين الحسابات البنكية أو الاستثمارية للصندوق بالإضافة للضرائب أو الرسوم إن وجدت وأية مصاريف أخرى مسموح بها نظاميا. وفى جميع الأحوال لن يتم خصم الا الرسوم الفعلية بحد اعلى لا يتجاوز 0.5% سنويا من متوسط صافى قيمة الأصول

إن جميع الرسوم المذكورة والعمولات والمصروفات المستحقة لمدير الصندوق أو الأطراف الأخرى لا تشمل ضريبة القيمة المضافة، وسيتم تحميل الضريبة بشكل منفصل وفقا للنسب المنصوص عليها في قانون ضريبة القيمة المضافة على الصندوق وأصوله وعلى المشترك حال الاشتراك.

يقر مدير الصندوق على أن الرسوم المذكورة في الجدول أعلاه هي جميع الرسوم المفروضة والمحسوبة على الصندوق خلال مدة الصندوق دون استثناء. ويعد مدير الصندوق مسؤول مسؤولية كاملة عن احتساب رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في الجدول أعلاه.

3) بيان حول مكان وكيفية الحصول معلومات إضافية حول صندوق الاستثمار ومستنداته:

يستطيع العميل الحصول على معلومات اضافية حول صندوق الاستثمار ومستنداته عن طريق الوسائل التالية:

- الموقع الإلكتروني الخاص بمدير الصندوق: www.albilad-capital.com .
- الاتصال على هاتف مدير الصندوق: 920003636
- الاستفسار عن طريق البريد الإلكتروني: clientservices@albilad-capital.com
- زيارة أقرب فرع من فروع شركة البلاد للاستثمار "البلاد المالية".

4) اسم وعنوان مدير الصندوق وبيانات الاتصال الخاصة به:

أ) اسم مدير الصندوق:

شركة البلاد للاستثمار "البلاد المالية" ترخيص رقم 37-08100

ب) عنوان مدير الصندوق:

الرياض، حي العليا، طريق الملك فهد، سمارت تاور

ص.ب. 140 الرياض 11411 المملكة العربية السعودية

ج) بيانات الاتصال الخاصة بمدير الصندوق:

هاتف: 920003636

فاكس: 6299 290 11 (966+)

5) اسم وعنوان أمين الحفظ وبيانات الاتصال الخاصة به:

أ) اسم أمين الحفظ:

شركة الرياض المالية. ترخيص رقم 37-07070

ب) بيانات الاتصال الخاصة

6775 شارع التخصصي - العليا

الرياض 3712-12331

ص.ب. 21116 الرياض 11475 ، المملكة العربية السعودية

هاتف: 4865898 / 4865866 11 966+

فاكس: 4865859 11 966+

البريد الالكتروني: rcss@riyadcapital.com

ج) الموقع الإلكتروني لأمين الحفظ:

الموقع الالكتروني: www.riyadcapital.com