

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
AlAhli SEDCO Residential Development Fund

الشروط والأحكام

صندوق استثمار عقاري مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية للاستثمار التي تحددها الهيئة الشرعية وتم تنظيمه وفقا للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من قبل هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية. تمت الموافقة على طرح وحدات الصندوق حسب شروطه وأحكامه من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ 6 ربيع الأول 1435 هـ الموافق 7 يناير 2014م.

شركة الأهلي المالية

هذه هي النسخة المعدلة من شروط وأحكام صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني التي تعكس التغييرات في مجلس إدارة الصندوق ، وذلك حسب الخطاب المرسل إلى هيئة السوق المالية بتاريخ 26 محرم 1441 هـ الموافق 25 سبتمبر 2019م

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

تنبيه هام

- على المستثمرين المحتملين قراءة هذه الشروط والأحكام بالكامل قبل اتخاذ أي قرار استثماري يتعلّق بالصندوق.
- تنطوي هذه الشروط والأحكام على معلومات معيّنة بشأن شراء وحدات في الصندوق، غير أنه يجب على المستثمرين الحصول على الاستشارات القانونية والضريبية والمالية والعقارية والاستثمارية والشرعية قبل اتخاذ أي قرار بشأن شراء الوحدات في الصندوق.
- لا يجوز للمستثمرين المحتملين اعتبار محتويات هذه الشروط والأحكام بمثابة توصية بشأن أي مسائل قانونية أو ضريبية أو مالية أو استثمارية أو عقارية أو شرعية.
- إن الصندوق مقفل ويتركز نشاطه في المملكة العربية السعودية، وتم تأسيسه وفقا للأنحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية بموجب القرار رقم 1-193-2006 وتاريخ 1427/06/19 هـ الموافق 2006/07/15م.
- توفر شركة الأهلي المالية للعمامة، بموجب هذه الشروط والأحكام، فرصة شراء وحدات في الصندوق لغرض إتاحة الفرصة للمستثمرين للاستثمار في تطوير قطاع العقار السكني في جدة، المملكة العربية السعودية.
- يتم تزويد المستثمرين بهذه الشروط والأحكام بحيث يمكنهم النظر في فرصة شراء وحدات في الصندوق، وبالتالي يحصل هؤلاء على فرصة الاستثمار في تطوير القطاع العقاري السكني في جدة، المملكة العربية السعودية. ويمنع استخدام هذه الشروط والأحكام لأي غرض آخر. كما تشكل هذه الشروط والأحكام ملكية قانونية لمدير الصندوق ولا يجوز توزيعها أو نسخها كلياً أو جزئياً ولا يجوز الإفصاح عن أي جزء من مضمونها دون الحصول على إذن خطي مسبق من مدير الصندوق.
- يجب أن يكون المستثمرون المحتملون على علم بأن الاستثمار في الصندوق ينطوي على مخاطر عالية ولا يصلح إلا للمستثمرين الملمين بالمخاطر التي ينطوي عليها ويفهمون هذه المخاطر، والقادرين على تحمل خسارة رؤوس أموالهم المستثمرة جزئياً أو كلياً. هذا ويجب على المستثمرين المحتملين مراجعة مخاطر الاستثمار في الصندوق التي تنص عليها المادة رقم (8) من الشروط والأحكام بدقة قبل الاستثمار في الصندوق.
- ينبغي أن يبذل المستثمرون المحتملون في وحدات الصندوق العناية الواجبة للتأكد من فهمهم المعلومات الواردة في الشروط والأحكام. وإذا تعذر على المستثمر فهم مضمون هذه الشروط والأحكام، وجب عليه أن يستشير مستشاراً مالياً مرخصاً من قبل هيئة السوق المالية.
- يتمثل الهدف من الاستثمار في الصندوق في توفير مكاسب رأس مالية لحملة وحدات الصندوق من خلال استثمارهم في الصندوق.
- تخضع وحدات الصندوق المطروحة لحق مدير الصندوق في رفض أي طلب اشتراك بشكل كلي أو جزئي.
- إن كافة المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، هي معلومات دقيقة وتتضمن إفصاحاً كاملاً وصريحاً لجميع الوقائع الهامة كما في تاريخ هذه الشروط والأحكام. ويتحمل مدير الصندوق كامل المسؤولية عن دقة المعلومات في هذه الشروط والأحكام. وهو يؤكد بحسب علمه وبعد إجرائه كافة الدراسات المعقولة أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الشروط والأحكام إلى جعل أي إفادة واردة فيها خاطئة أو مضللة.
- يعد مدير الصندوق مسؤولاً عن إدارة الصندوق، وحفظ أصوله وخدمات إدارته ويظل مسؤولاً عند تعيين تابع أو أي طرف آخر للقيام بتلك الأعمال.
- يتحمل مدير الصندوق المسؤولية المالية عن خسائر الصندوق الناتجة عن الأخطاء التي تحصل بسبب إهماله أو سلوكه المتعمد.

قائمة المحتويات

التعريفات

دليل الصندوق

ملخص الصندوق

الشروط والأحكام

1. اسم الصندوق ونوعه
2. عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق
3. مدة الصندوق
4. تاريخ إصدار الشروط والأحكام
5. أهداف الصندوق
6. وصف غرض الصندوق والأهداف الاستثمارية
7. ملخص استراتيجية الصندوق
8. مخاطر الاستثمار في الصندوق
9. الاشتراكات
10. الرسوم ومقابل الخدمات والمصاريف والعمولات وأتعاب الإدارة
11. تجميع أصول الصندوق
12. عمليات التوزيع
13. تداول وحدات الصندوق ونقلها
14. انقضاء الصندوق
15. مجلس الإدارة
16. مدير الصندوق
17. أمين الحفظ والمدير الإداري وأمين السجل
18. المطور
19. المحاسب القانوني
20. القوائم المالية
21. تضارب المصالح
22. رفع التقارير لمالكي الوحدات
23. المعلومات الأخرى
24. تعديل شروط الصندوق وأحكامه
25. النظام المطبق
26. الهيئة المنظمة
27. عملة الصندوق
28. إجراءات الشكاوى
29. خصائص الوحدات
30. الالتزام باللوائح
31. الهيئة الشرعية

التعريفات

المدير الإداري	شركة الأهلي المالية.
رسوم المدير الإداري	رسوم يتوجب دفعها للمدير الإداري من جانب الصندوق وتحسب بنسبة 0.04% سنوياً من صافي قيمة الأصول تحسب وتدفع في تاريخ التقويم.
نظام مكافحة غسل الأموال	هو نظام قواعد مكافحة غسل الأموال الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/39 وتاريخ 1424/06/25هـ، أو أي تعديل له، أو نظام بديل عنه، وقواعد مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 1-39-2008 وتاريخ 1429/12/03هـ.
الأصول	الأصول هي الأشياء والموارد (بنود الميزانية) ذات القيمة الاقتصادية والتي يملكها الصندوق ويمكن تحويلها إلى أموال نقدية (كما يشكل النقد جزءاً من الأصول). ومن الأمثلة على ذلك النقود والأراضي والمباني والسيارات والذمم المدينة، إلخ. أما قيمة الأصول فهي القيمة الإجمالية لكل بند من الأصول في آخر قائمة مركز مالي للصندوق تبين النقدية بكاملها والودائع لأجل المتوافقة مع الضوابط الشرعية وأدوات سوق النقد والممتلكات الملموسة وغير الملموسة، والمطالبات من الغير.
الشركات التابعة	أي فرد أو كيان يسيطر على الكيان المعني أو يسيطر عليه ذلك الكيان أو يخضع تحت سيطرة مشتركة مع ذلك الكيان، سواء كان ذلك بصورة مباشرة أو غير مباشرة. ولأغراض هذه الشروط والأحكام، فإن الملكية المباشرة، أو غير المباشرة لأكثر من 30% من الأوراق المالية القائمة لكيان ما والتي تمنح حاملها حق التصويت، أو الحق في الحصول على أكثر من 30% من أرباح ذلك الكيان أو إيراداته يُعتبر نوعاً من السيطرة على ذلك الكيان. كما تعتبر العلاقات الأخرى التي تؤدي في الواقع إلى السيطرة الفعلية على إدارة الكيان أو أعماله أو شؤونه أنها تشكل سيطرة على ذلك الكيان.
مراجع الحسابات	شركة إرنست ويونغ أو أي مراجع آخر لحسابات الصندوق يعينه مدير الصندوق من وقت لآخر.
مجلس الإدارة، أو المجلس	مجلس إدارة الصندوق.
يوم العمل	أي يوم تفتح فيه البنوك في المملكة العربية السعودية أبوابها للعمل.
رأس المال	المبلغ الإجمالي للأموال التي يتم الاشتراك فيها أو قبولها أو دفعها في الصندوق بالريال السعودي.
نظام السوق المالية	نظام السوق المالية السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/30 وتاريخ 1424/06/02هـ (حسبما يتم تعديله أو إعادة تشريعه من وقت لآخر).
تاريخ الإقفال	هو تاريخ نهاية فترة الاشتراك في الصندوق، والذي يتم فيه تجميع رأس مال الصندوق المستهدف بتاريخ 3 رمضان 1435هـ الموافق 30 يونيو 2014م أو أي تاريخ سابق في حال جمع رأس مال الصندوق المستهدف.
الهيئة	هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.
تكلفة البناء	تكلفة كل أقسام البناء في أي مشروع وتحتسب عموماً على أساس قيمة عقد (عقود) البناء وغيرها من تكاليف البناء المباشرة (بما فيها على سبيل المثال لا الحصر العمالة والمواد والمعدات... إلخ، زائد المصاريف العامة كالمواصلات والمستلزمات المكتبية والطباعة وغيرها وتكاليف المقاولين من الباطن)، ولا تشمل تكلفة الأرض أو الأتعاب المدفوعة للمهندس المعماري والاستشاريين أو أي تكاليف غير مباشرة أخرى.
أمين الحفظ	شركة الأهلي المالية.
تاريخ التشغيل	التاريخ الذي يبدأ فيه الصندوق عملياته، وذلك في تاريخ الإقفال.
المطور	شركة سدكو للتطوير، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة منضمة وقائمة بموجب أنظمة المملكة العربية السعودية، ويقع مكتبها الرئيسي في مجمع "البحر الأحمر التجاري"، طريق الملك عبد العزيز، ص ب 140667، جدة 21333، المملكة العربية السعودية.
اتفاقية التطوير	اتفاقية التطوير المبرمة بين مدير الصندوق والمطور في 2013/09/16م. وسيتم تقديم نسخة من الاتفاقية للمستثمرين المحتملين إذا تم طلبها ودون أي مقابل.

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

والرسوم الحكومية ، (4) التكاليف التي يتحملها الصندوق لإعداد التقارير وتسليمها لحملة الوحدات وهيئة السوق المالية، (5) رسوم ومصاريف مجلس إدارة الصندوق والهيئة الشرعية، (6) تكلفة التمويل المتوافق مع الضوابط الشرعية بما فيها العمولات، إن وجدت، (7) الرسوم الرقابية ورسوم تداول، و(8) والخدمات الإدارية للصندوق. وسيقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق بالرسوم الفعلية فقط، ويُحدّد سقف هذه التكاليف والمصاريف بنسبة 1٪ سنوياً من صافي قيمة الأصول في الصندوق.

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

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

وكيل الطرح شركة الأهلي المالية.

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

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

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

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

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

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

أمين السجل شركة الأهلي المالية.

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

مؤسسة النقد مؤسسة النقد العربي السعودي.

ريال ريال سعودي.

الضوابط الشرعية ضوابط الاستثمار التي تحددها الهيئة الشرعية.

الهيئة الشرعية الهيئة الشرعية التي يعيّن مدير الصندوق، وهي الهيئة الشرعية للبنك الأهلي التجاري.

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

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

نموذج طلب الاشتراك نموذج طلب الاشتراك الذي يجب أن يقوم كل مستثمر بتعيينه وتقديمه إلى مدير الصندوق للاشتراك في الوحدات.

الشروط والأحكام شروط وأحكام الصندوق.

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

دليل الصندوق

اسم الصندوق	صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني.
مدير الصندوق	شركة الأهلي المالية وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست وتعمل وفقا لأنظمة المملكة العربية السعودية، وهي مسجلة بموجب السجل التجاري رقم 1010231474 وتاريخ 1428/03/29 هـ الموافق 2007/04/17م، الصادر في الرياض، ومرخصة من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم 06046-37 المؤرخ في 1427/12/3 هـ الموافق 2006/12/24م.
أمين الحفظ	شركة الأهلي المالية، المملكة العربية السعودية الدور الرابع، البرج ب، المبنى الإقليمي للبنك الأهلي التجاري طريق الملك سعود، ص. ب: 22216، الرياض 11495، المملكة العربية السعودية هاتف: +966118747106، فاكس: +966114060049
المدير الإداري	شركة الأهلي المالية، المملكة العربية السعودية الدور الرابع، البرج ب، المبنى الإقليمي للبنك الأهلي التجاري طريق الملك سعود، ص. ب: 22216، الرياض 11495، المملكة العربية السعودية هاتف: +966118747106، فاكس: +966114060049
أمين السجل	شركة الأهلي المالية، المملكة العربية السعودية الدور الرابع، البرج ب، المبنى الإقليمي للبنك الأهلي التجاري طريق الملك سعود، ص. ب: 22216، الرياض 11495، المملكة العربية السعودية هاتف: +966118747106، فاكس: +966114060049
مراجع الحسابات	شركة إرنست ويونغ ص.ب. 1994 برج طريق الملك، الدور الثالث عشر طريق الملك عبد العزيز (طريق الملك) حي الشاطئ، جدة 21441، المملكة العربية السعودية هاتف: +96622218400، فاكس: +96622218575
المطور	شركة سدكو للتطوير المركز الرئيسي لشركة سدكو مجمع البحر الأحمر التجاري، البرج الجنوبي حي المرجان، طريق الملك عبد العزيز ص.ب. 140667 جدة 21333 المملكة العربية السعودية هاتف: +96626906800، فاكس: +96626906899 الموقع الإلكتروني: www.sedcodevelopment.com
الهيئة الشرعية	الشيخ عبد الله بن سليمان المنيع (رئيس الهيئة) الشيخ الدكتور عبد الله بن عبد العزيز المصلح (عضو في الهيئة) الشيخ الدكتور محمد علي القري (عضو في الهيئة)
المحامون	"المستشارون القانونيون" بالتعاون مع "بيكر أند ماكنزي ليميتد" مجمع العليان، البرج 2، الدور الثالث شارع الأحساء، حي الملز، ص. ب 4288، الرياض 11491، المملكة العربية السعودية هاتف: +966112915561، فاكس: +966112915571

ملخص الصندوق

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

الشروط والأحكام

1. اسم الصندوق ونوعه
اسم الصندوق هو "صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني" وهو صندوق استثمار عقاري مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية للاستثمار.
2. عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق
شركة الأهلي المالية، المملكة العربية السعودية
الدور الرابع، البرج ب، المبنى الإقليمي للبنك الأهلي التجاري
طريق الملك سعود، ص.ب. 22216، الرياض 11495، المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 11 874-7106، فاكس: +966 11 406 0049
لمزيد من المعلومات حول مدير الصندوق، يُرجى زيارة الموقع التالي www.alahlicapital.com.
3. مدة الصندوق
مدة الصندوق هي ثلاث (3) سنوات بدءاً من تاريخ الإقفال، وفي حال عدم قدرة مدير الصندوق على تسجيل أصول الصندوق يمكن تمديد مدة الصندوق لفترتين إضافيتين تتكون كل منهما من سنة واحدة بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وإخطار هيئة السوق المالية. في حال إنقضاء المدة المشار إليها سابقاً، يتم إتباع المتطلبات النظامية المفروضة من قبل هيئة السوق المالية بهذا الخصوص. هذا وقد تم تمديد الصندوق لفترة ثالثة بعد الحصول على موافقة مالكي وحدات الصندوق في اجتماعهم المنعقد بتاريخ 28 جمادى الآخرة 1440 هـ الموافق 5 مارس 2019م من خلال قرار صندوق عادي لتمديد مدة الصندوق لمدة سنة قابلة للتمديد لمدة سنة أخرى بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.
تبدأ فترة الاشتراك في تاريخ 2 ربيع الثاني 1435 هـ الموافق 2 فبراير 2014 م وتستمر حتى تاريخ الإقفال في 03 رمضان 1435 هـ الموافق 30 يونيو 2014م، ويبدأ الصندوق عملياته في تاريخ الإقفال.
تم تمديد مدة الصندوق لفترتين على النحو التالي:
 - الفترة الأولى: تم تمديد مدة الصندوق لسنة إضافية واحدة تنتهي في 28 إبريل 2018م، وذلك بتاريخ 13 مارس 2017م.
 - الفترة الثانية: تم تمديد مدة الصندوق لسنة إضافية واحدة تنتهي في 28 إبريل 2019م، وذلك بتاريخ 08 فبراير 2018م.
 - الفترة الثالثة: تم تمديد مدة الصندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني لمدة سنة تنتهي في 28 أبريل 2020م قابلة للتمديد لمدة سنة أخرى تنتهي في 28 أبريل 2021م
4. تاريخ إصدار الشروط والأحكام
صدرت أحكام وشروط الصندوق في تاريخ 6 ربيع الأول 1435 هـ الموافق 7 يناير 2014م، وتم إشعار هيئة السوق المالية بتحديثها في تاريخ 26 محرم 1441 هـ الموافق 25 سبتمبر 2019م.
5. أهداف الصندوق
يكمّن الهدف الاستثماري للصندوق في توفير أرباح رأسمالية خلال المدى المتوسط لحملة الوحدات على استثماراتهم من خلال استثمار الصندوق في مشاريع التطوير العقارية ويهدف الصندوق جمع مبلغ ثلاثمائة وخمسين مليون (350 مليون) ريال سعودي لرأس ماله خلاف رسوم الاشتراك، ولمدير الصندوق الحق في زيادة رأس المال بشرط أن لا يزيد عن خمسمائة مليون (500 مليون) ريال سعودي أو خفض مبلغ الطرح وحجمه بما لا يقل عن مائتين مليون (200 مليون) ريال سعودي.
6. وصف غرض الصندوق والأهداف الاستثمارية
إن الهدف الاستثماري للصندوق هو الاستثمار في القطاع العقاري وذلك بالتطوير الإنشائي ثم البيع على النحو التالي:
يحدّد المطوّر قطع أراضي صالحة لبناء العمارات السكنية في مدينة جدة، المملكة العربية السعودية، لأغراض التطوير العقاري ويشترى الصندوق الأراضي من خلال مدير الصندوق لتطوير الوحدات السكنية وبنائها وبيعها. ويقوم المطوّر بتطوير كل مشروع وفقاً لاتفاقية التطوير. ويجوز للصندوق أن يستثمر في قطعة أرض واحدة أو أكثر. ومن المتوقع أن يتم شراء الأرض أو الأراضي وتطويرها وبيع الوحدات السكنية خلال 3 سنوات على النحو الآتي:
 - أ. شراء الأرض أو الأراضي خلال الثلاثة أشهر الأولى من تاريخ عمل الصندوق
 - ب. الحصول على التصاريح اللازمة خلال ثمانية أشهر من تاريخ شراء الأرض أو الأراضي

ت. تطوير المشروع وبناء الوحدات السكنية خلال ثمانية عشر شهرا من تاريخ الحصول على التصاريح اللازمة
ث. بيع الوحدات السكنية خلال ستة أشهر من تاريخ انتهاء بناء الوحدات السكنية
سيتم استخدام الأموال التي يحتفظ بها الصندوق لشراء أراضي الصندوق للمشاريع ودفع تكلفة بناء المشاريع. ويتولى المطور بيع أو ترتيب بيع الوحدات السكنية بعد الحصول على موافقة مدير الصندوق.

7. ملخص استراتيجية الصندوق

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

- أ. أنواع العقارات التي سيستثمر فيها الصندوق: سيستثمر الصندوق في مشاريع تطوير وحدات سكنية لبيعها لاحقا. وسوف يقوم الصندوق أولاً بشراء قطع الأراضي، ثم يعمل على تطوير وبناء عمائر سكنية مختلفة، تحتوي على الشقق و/أو الفلل.
 - ب. السياسات التي تؤدي إلى تركّز استثمارات الصندوق في قطاع معين من العقارات و/أو منطقة جغرافية معينة: سيعمل الصندوق على تطوير وبناء عمائر سكنية تحتوي على شقق و/أو فلل تستهدف شريحة معينة مما سيؤدي إلى تركّز استثمارات الصندوق في نوع معين من الأصول العقارية. ومن المتوقع أن تتركز أيضا استثمارات الصندوق في منطقة جغرافية معينة في مدينة جدة.
 - ج. حقوق الصندوق في الاقتراض: لا يعتزم الصندوق الاقتراض، لكن يجوز له اقتراض ما تصل نسبته إلى 30% من صافي قيمة الأصول في الصندوق بموجب تمويل يتوافق مع الضوابط الشرعية وبشرط الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وذلك مثلا في حال زيادة إجمالي تكاليف المشروع عن إجمالي رأس مال الصندوق.
 - ولا يجوز لمدير الصندوق استخدام أصول الصندوق لتقديم قروض أو تسهيلات ائتمانية للغير أو لمدير الصندوق.
 - د. الاستثمارات المؤقتة: سوف يقوم مدير الصندوق بالاحتفاظ بالمبالغ الغير مستثمرة في المشاريع بالإضافة إلى عوائد البيع على الخريطة على شكل نقد أو إعادة استثمار المبالغ في استثمارات قصيرة الأجل، على سبيل المثال وليس الحصر في صناديق المراجعة المتوافقة مع الضوابط الشرعية للاستثمار مع أخذ الاعتبار بالعوائد والمخاطر بما يتناسب مع مصلحة مالكي الوحدات.
- وسيتم استثمار رأس مال الصندوق وفقا للاستراتيجيات التالية:

1. شراء الأراضي:

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

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

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

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

كما يجوز للصندوق شراء الأراضي من المطور بتكلفة السوق التي يصادق عليها مَثَمِّنان عقاريان على الأقل ومستقلان. ويستوجب استكمال معاملات شراء الأراضي الحصول على موافقة خاصة من مجلس الإدارة.

ويتحمّل الصندوق أي عمولة أو تكاليف شراء أخرى حسب الأعراف الدارجة في المملكة العربية السعودية عند شراء الأرض، علما بأن هذه العمولة وأي تكاليف شراء أخرى لن تتجاوز نسبة 2.5% من سعر شراء أرض الصندوق.

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

2. التطوير

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

أ. أنواع الوحدات السكنية وتصميمها

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

ب. مرحلة ما قبل البناء

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

ت. مرحلة البناء

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

ث. تسويق وبيع الوحدات

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

ج. الملكية القانونية:

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

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

8. مخاطر الاستثمار في الصندوق

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

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

أ. المخاطر العامة

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

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

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

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

3. **عدم وجود تاريخ تشغيلي سابق:** إن الصندوق عبارة عن ترتيب تعاقدي جديد بين حملة الوحدات ومدير الصندوق، ولا يوجد أي تاريخ تشغيلي سابق لتقييم أدائه.
4. **عدم إمكانية التحكم بعمليات أو قرارات الصندوق:** لن يحصل المستثمرون على فرصة للمشاركة في العمليات أو القرارات اليومية للصندوق، أو السيطرة عليها، والتي تشمل قرارات الاستثمار والتصرف التي يتخذها الصندوق.
5. **توفر الفرص الاستثمارية:** سيعتمد نجاح الصندوق إلى حد كبير على تحديد فرصة شراء مناسبة واستغلالها وإتمام عملية الشراء وتطوير الأرض التابعة للصندوق بشكل فعال عند الحصول عليها. لذا فإن انعدام أحد هذه العوامل قد يؤثر ذلك سلباً على أعمال الصندوق ونتائج التشغيلية وأوضاعه المالية الأخرى.
6. **غياب سوق ثانوية لتداول وحدات الصندوق:** حيث إن الصندوق مقفل، فإنه لا يوجد سوق ثانوية لبيع أو شراء وحدات الصندوق خلال فترة الصندوق.
7. **تضارب المصالح المحتمل:** قد يتعرض الصندوق لحالات تضارب مصالح مختلفة وذلك لاتساع الأنشطة العقارية والأنشطة التجارية الأخرى التي يقوم بها مدير الصندوق وشركائه التابعة ومدراء ومسؤولو وشركاء كل منها. وقد يتعامل الصندوق من وقت لآخر مع أشخاص أو منشآت أو مؤسسات أو شركات ترتبط بالشركات التابعة لمدير الصندوق للبحث عن فرص لتمويل الاستثمار.
8. **المخاطر السياسية:** غالباً ما يتم تعريف المخاطر السياسية بأنها مخاطر الآثار السلبية الناجمة عن أحداث سياسية غير متوقعة داخل النطاق المحلي أو الإقليمي، والتي قد يكون لها آثار سلبية مباشرة و/أو غير مباشرة. وتنشأ عن المناخ السياسي مخاطر عدم الاستقرار وذلك لأن الحكومات والأنظمة السياسية في حالة تقلب مستمر. وغالباً ما يؤثر ذلك مباشرة على القطاعات الاقتصادية والتجارية، بما فيها قطاع العقارات، وبالتالي قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق.
9. **مخاطر الاستثمار في صناديق المراجعة والطرف النظير:** حيث أن الصندوق سوف يقوم من حين لآخر باستثمار الفوائض النقدية في صناديق المراجعة المتوافقة مع الضوابط الشرعية للاستثمار، فإن الصندوق معرض لمخاطر عدم التزام أو تأخر صناديق المراجعة المستثمر بها بأداء التزاماتها تجاه الصندوق، بالإضافة إلى مخاطر الطرف النظير والتي قد تنشأ من عدم تقييد الطرف النظير بالتزاماته التعاقدية تجاه صناديق المراجعة التي يستثمر بها الصندوق. كما يجب التنويه على أن الاستثمار في صناديق المراجعة لا تعتبر ودیعة بنكية لدى بنك محلي حيث أن قيمة الوحدات قابلة للانخفاض.
10. **مخاطر الاقتراض:** يجوز للصندوق الاقتراض حتى 30% من صافي قيمة الأصول في الصندوق وفق الضوابط الشرعية وسيكون واجب السداد قبل إنهاء الصندوق، سوف يتأثر مالكو الوحدات من مخاطر الاقتراض في حال وقوع خسائر رأس مالية على الصندوق تؤدي إلى عدم قدرة الصندوق على سداد القرض أو خسارة بعض أصوله المقدمة كضمان للقرض والتي إن حصلت سيكون لها تأثير سلبي على مالكي الوحدات.
11. **مخاطر الكوارث الطبيعية:** قد يتأثر أداء الصندوق سلباً نتيجة تعرض العقار للكوارث الطبيعية على سبيل المثال وليس الحصر: مخاطر السيول أو الزلازل في حال حدوثها لا سمح الله.
12. **مخاطر الضريبة والزكاة:** قد يؤدي الاستثمار في الصندوق إلى تحمل الزكاة أو ضرائب معينة تفرضها السلطات ذات الصلاحية كضريبة القيمة المضافة على سبيل المثال لا الحصر، بعضها قد ينطبق على الصندوق واستثماراته والبعض الآخر قد ينطبق على المستثمر. إذا تم فرض ضريبة على الصندوق فستتخفص أصول الصندوق وأسعار وحداته.
13. **المخاطر المترتبة على الاسترداد العيني:** قد يترتب على الاسترداد العيني اختلاف في عوائد ملاك الوحدات الذين اختاروا الاسترداد العيني مقارنة بملاك الوحدات الآخرين في الصندوق الذين لم يختاروا الاسترداد العيني.

ب. المخاطر المتعلقة بالعقارات

1. **المخاطر العامة للاستثمار في العقارات:** تتعرض عوائد الاستثمارات في قطاع العقارات بشكل عام لعدد من المخاطر المترابطة، بما في ذلك التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى الإقليمي، أو المحلي، أو العالمي، وظروف السوق المحلية، والوضع المالي لمستأجري العقارات ومشتريها وبانعيها، والتغيرات في توفر التمويل، والتغيرات في تكلفة أسعار التمويل، ونفقات التشغيل الأخرى، والقوانين والأنظمة البيئية كمتطلبات الصرف الصحي، المساحات الخضراء، التهوية وغيرها، وقوانين فرز الأراضي، والأنظمة، والسياسات المالية الحكومية الأخرى، والدعاوى البيئية، وأسعار الطاقة والتغيرات في الإقبال النسبي على أنواع العقارات، ومخاطر ومشاكل التشغيل الناشئة عن وجود مواد بناء معينة، والخسائر الغير قابلة للتأمين والعوامل الأخرى الخارجة عن

نطاق السيطرة المعقولة لمدير الصندوق. إن أيا من هذه العوامل، أو أي مجموعة منها، قد يؤدي إلى نشوء مخاطر جوهرية تؤثر بشكل سلبي على قيمة الأرض التابعة للصندوق والمشاريع وقدرة الصندوق على تحقيق أي عوائد على استثماراته.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ج. المخاطر المتعلقة بتمديد مدة الصندوق:

من الممكن ألا يتمكن من بيع جميع الوحدات السكنية. إضافة على أنه من غير المؤكد أن الوحدات السكنية ستباع بالسعر المستهدف. تخضع أنشطة الصندوق لأنظمة ولوائح العقار وقوانين الضرائب والزكاة في المملكة العربية السعودية. وبالتالي، قد يكون للتغيرات التي تطرأ على هذه الأنظمة واللوائح، ولا سيما فيما يتعلق بنقل الملكية والضرائب و/ أو التقييم، تأثير سلبي ملموس على أداء الصندوق.

1. **مخاطر التصفية وتعيين مصف:** في حالة التصفية عن طريق مزاد أو غيره، عادة ما تباع الأصول بأقل من قيمتها لأنها تعتبر أصولاً متعثرة، وربما تباع بسعر أقل من قيمة التكلفة. وقد يؤثر ذلك على العائد الكلي للصندوق وبذلك لن يكون بمقدور مدير الصندوق السيطرة على حجم الخسائر التي قد يتكبدها الصندوق، كما أنه في حال تعيين مصف، فإن المصف قد يتخذ إجراءات لا تترتب عليها مصلحة مالكي الوحدات والذي قد يؤثر سلباً على عوائد مالكي الوحدات.
2. **مخاطر التمديد:** من الممكن أيضاً ألا يتمكن مدير الصندوق من بيع بعض أو جميع الأصول خلال فترة التمديد. ويضاف إلى ذلك أنه ليس من المؤكد أن تتم عملية البيع بأسعار المطلوبة أو المستهدفة.
3. **مخاطر استبدال مدير الصندوق:** ترتبط المخاطر المتعلقة بهذا الخيار بإيجاد مدير آخر للصندوق مستعد لتولي هذا الدور. وإضافة إلى ذلك، قد لا يكون مدير الصندوق الجديد قادراً على إدارة الصندوق وقد يحتاج إلى وقت طويل للإلمام بالمشروع، مما قد يؤثر على الوضع التشغيلي والمالي للمشروع. وبالإضافة إلى ذلك، فإن مدير الصندوق يقوم بفرض رسوم إضافية أو باتخاذ إجراءات لا يترتب عليها مصلحة مالكي الوحدات والذي قد يؤثر سلباً على عوائد مالكي الوحدات.

ويجب التنويه على أن الفترات (أ، ب، ت، ث) المذكورة في المادة رقم (6) "وصف غرض الصندوق والأهداف الاستثمارية" هي تقديرية وخاضعة للتغير حسب الظروف المحيطة وليس هناك أي ضمان من قبل مدير الصندوق بأن الأعمال المذكورة أعلاه ستتحقق خلال الفترات المحددة.

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

9. الاشتراكات

أ. الطرح

سيتم عرض وحدات الصندوق من خلال الطرح العام بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

يعتزم مدير الصندوق طرح ثلاثمائة وخمسين مليون (350 مليون) وحدة بسعر قدره ريال سعودي واحد للوحدة الواحدة، ولمدير الصندوق الحق في زيادة رأس المال بشرط أن لا يزيد عن خمسمائة مليون (500 مليون) ريال سعودي أو خفض مبلغ الطرح وحجمه بما لا يقل عن مائتين مليون (200 مليون) ريال سعودي خلال فترة الاشتراك. ولن يصدر الصندوق أي وحدات إضافية بعد تاريخ الإقبال.

ب. فترة الاشتراك

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

ج. الحد الأدنى للاستثمار

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

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

د. إجراءات الاشتراك

يمكن للمستثمرين الراغبين بالاشتراك في وحدات الصندوق القيام بذلك من خلال تعبئة نموذج طلب الاشتراك والتوقيع عليه وتسليمه إلى أمين السجل إما (1) مع تفويض بخصم مبلغ ورسوم الاشتراك من حسابهم لدى البنك الأهلي التجاري، أو (2) مع نسخة من إشعار التحويل المصرفي لمبلغ ورسوم الاشتراك.

وبصرف النظر عن استلام نموذج الاشتراك الموقع عليه أو الالتزام بأي متطلبات أخرى، يحتفظ مدير الصندوق بحقه في رفض أي طلب اشتراك أو طلبات اشتراك لاحقة. وفي هذه الحالة، يردّ مدير الصندوق مبلغ ورسوم الاشتراك عن طريق التحويل المصرفي. ويجب أن يوقع جميع مقدمي الطلبات المشتركين على نموذج الاشتراك.

وإذا تم دفع مبلغ الوحدات بعملة غير عملة الصندوق (الريال السعودي)، يقوم مدير الصندوق بتحويل العملة إلى عملة الصندوق على أساس سعر الصرف السائد في حينه.

هـ. استثمار مبالغ الاشتراكات في الفترة السابقة لبدء نشاط الصندوق

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

و. الأشخاص المحظورون

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

10. الرسوم ومقابل الخدمات والمصاريف والعمولات وأتعاب الإدارة

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

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

ج. رسوم الحفظ: مشتملة في رسوم الإدارة المذكورة أعلاه.

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

ويساوي "الحد الأدنى لاستحقاق أتعاب حسن الأداء" معدل العائد الداخلي السنوي البالغة نسبته 10% من رأس المال. علماً بأن رسوم الأداء تدفع عند انتهاء مدة الصندوق.

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

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

(ب) 2.5% من إجمالي مبيعات الوحدات السكنية كعمولة مبيعات؛

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

و. رسوم مراجع الحسابات: سيحق لمراجع الحسابات الحصول على رسوم سنوية من الصندوق مقابل مراجعة حسابات الصندوق. ومن المتوقع حصول مراجع الحسابات على رسوم سنوية بقيمة 60.000 ريال سعودي كحد أعلى.

ز. تكاليف التمويل (العمولات) للقروض المتوافقة مع الضوابط الشرعية: لا يعتزم الصندوق الاقتراض، لكن يجوز له اقتراض ما تصل نسبته إلى 30% من صافي قيمة الأصول في الصندوق بموجب تمويل يتوافق مع الضوابط الشرعية بشرط الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وذلك مثلاً في حال زيادة إجمالي تكاليف المشروع عن إجمالي رأس مال الصندوق. وفي حالة الاقتراض، قد تُفرض على الصندوق تكاليف تمويلية (عمولات) خاصة بالتمويل المتوافق مع الضوابط الشرعية بأسعار السوق السائدة.

ح. رسوم المدير الإداري: رسوم يتوجب دفعها للمدير الإداري من جانب الصندوق وتحتسب بنسبة 0.04% سنوياً من صافي قيمة الأصول تحسب وتدفع في نهاية كل ستة أشهر.

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

1. جميع الرسوم والمصاريف المتعلقة بالبحث عن الاستثمارات وتقييمها وترتيبها ومراقبتها وحيازتها والتصرف فيها؛
2. رسوم وأتعاب المحامين والمحاسبين ومراجعي الحسابات والمستشارين الشرعيين وغيرهم من المستشارين المهنيين، بمن فيهم المستشارون الذين يستقيهم مدير الصندوق ليقدموا للصندوق خدمات متخصصة لا يتوقع في حدود المعقول تقديمها من قبل مدير الصندوق؛
3. كل المصاريف النثرية الخاصة بأطراف ثالثة فيما يتعلق بالصفقات التي تمت مباشرة بها من جانب الصندوق ومن أمثلتها تكاليف المراسلات والرسوم الحكومية،
4. التكاليف التي يتحملها الصندوق لإعداد التقارير وتسليمها لحملة الوحدات وهيئة السوق المالية،
5. رسوم ومصاريف مجلس إدارة الصندوق والهيئة الشرعية،
6. تكلفة التمويل المتوافق مع الضوابط الشرعية، بما فيها العمولات، إن وجدت،
7. الرسوم الرقابية ورسوم تداول،

8. الخدمات الإدارية للصندوق.
وسيقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق بالرسوم الفعلية فقط، وسيُحدّد سقف هذه التكاليف والمصاريف بنسبة 1٪ سنوياً من صافي قيمة الأصول في الصندوق.

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

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

11. تثمين أصول الصندوق

أ) طريقة تثمين صافي قيمة الأصول

لقد فوّض مدير الصندوق احتساب صافي قيمة الأصول إلى المدير الإداري. ويجب احتساب صافي قيمة الأصول وفقاً للصيغة التالية:

"إجمالي أصول الصندوق ناقصاً إجمالي الخصوم وقسمة الناتج على إجمالي عدد وحدات الصندوق كما هو في تاريخ التقييم."

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

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

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

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

ب) عدد عمليات التثمين وتوقيتها

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

ت) إعلانات صافي قيمة الأصول لكل وحدة

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

12. عمليات التوزيع

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

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

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

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

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

13. تداول وحدات الصندوق ونقلها

أ) نقل الوحدات - حظر الاسترداد

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

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

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

للصندوق أن يفرض قيوداً وشروطاً يعتبرها ضرورية (بما فيها، على سبيل المثال لا الحصر، تسليم أي شهادات أو مستندات أخرى من قبل أي ناقل أو منقول إليه) بغية التأكد من أنه لم يتم شراء وحدات في الصندوق، أو تملكها على أساس الانتفاع بها أو حيازتها من قبل أي شخص انتهاكاً لأي نظام أو مطلب لأي بلد أو سلطة حكومية، أو من قبل شخص ليس مؤهلاً بموجب أي نظام للاشتراك في هذه الوحدات، أو من قبل أي شخص قد يتسبب أو يُحتمل أن يتسبب برأي مدير الصندوق بضرر مادي أو ضريبي للصندوق.

ولا يصبح أي نقل للوحدات نافذاً إلا عندما يقيده أمين السجل في سجل حملة الوحدات كما يحق لمدير الصندوق فرض أي رسوم خاصة بنقل الوحدات

ب) استرداد الوحدات

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

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

- في هذه المرحلة سيتم التسويق والاعلان عن إتاحة خيار بيع الوحدات السكنية مقابل الوحدات الاستثمارية لجميع مالكي الوحدات ، بالتوازي مع بيعها على الأطراف الخارجية.
- يختار مالكي الوحدات الاستثمارية في الصندوق الوحدة / الوحدات السكنية المراد شرائها مقابل وحداتهم الاستثمارية بالتنسيق مع مسوق المشروع المتواجد في موقع المشروع (<https://goo.gl/maps/TaRoE8icQym>)

- تكون قيمة الوحدات السكنية حسبما هو معروض من قبل مسوق المشروع.
- يتم احتساب قيمة الوحدات الاستثمارية التي يملكها عملاء الصندوق وفقاً للمادة (11) من هذه الشروط والأحكام. مع ملاحظة أن قيمة الوحدة الاستثمارية سيكون وفقاً لحساب صافي أصول الصندوق (NAV) حسب آخر تقييم.
- يتم توقيع عقد بيع وحدة سكنية مقابل وحدات استثمارية بعد تسوية قيمة الوحدات الاستثمارية للمستثمر مع قيمة الوحدة السكنية. وفي حال كانت الوحدة (أو الوحدات) السكنية التي يود مالك الوحدات الاستثمارية شراؤها لا تتطابق مع قيمة الوحدات الاستثمارية التي يملكها في الصندوق، فعندئذ سيعمل مدير الصندوق على تسوية أي فائض أو عجز (إن وجد)، فإذا كانت قيمة الوحدات السكنية التي ستباع على المستثمر أعلى من قيمة وحدات الصندوق التي يملكها مالك الوحدات الذي يرغب في البيع العيني، فيجب أن يدفع مالك وحدات الصندوق مبلغ الفرق بين قيمة الوحدة السكنية والوحدات الاستثمارية للصندوق. وفي حال كانت قيمة الوحدات السكنية التي ستباع على مالك الوحدات الاستثمارية أقل من قيمة الوحدات التي يملكها في الصندوق فسيتم بيع الوحدة السكنية بما يعادلها من قيمة وحدات الصندوق، وسيستمر مالك وحدات الصندوق مالكا لما تبقى له من وحدات استثمارية في الصندوق إلى حين تصفية الصندوق.
- مالك وحدات الصندوق الذي لم يعد يملك أي وحدة في الصندوق بعد استرداد وحداته بشكل عيني، يعتبر قد خرج من الصندوق بشكل نهائي، ولا تربطه أي علاقة تعاقدية بالصندوق.
- في حال رغب أكثر من مالك وحدات في الصندوق في شراء نفس الوحدة السكنية، فستباع الوحدة السكنية لمن يدفع المبلغ الأعلى، فإذا تساوى المبلغان فستكون الأولوية بأسبقية الحجز.

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

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

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

ث) الاسترداد الإلزامي

يجوز للصندوق رد كامل الوحدات بإعطاء حامل الوحدات إشعاراً خطياً مسبقاً لا تقل مدته عن 21 يوماً، إذا اعتبر مجلس إدارة الصندوق أن حامل الوحدات، في حال استمر في امتلاك الوحدات، يمكن أن يلحق أضراراً بالمصالح المالية أو الضريبية أو المادية أو القانونية أو التنظيمية للصندوق أو لحملة الوحدات، أو كان هذا الامتلاك متعارضاً مع المحظورات المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام ونموذج طلب الاشتراك.

14. انقضاء الصندوق

إن الصندوق هو صندوق استثمار عقاري مغل. وفي نهاية مدة الصندوق، ستتم تصفية جميع أصوله وتوزيع رأسماله وأرباحه، إن وجدت، على حملة الوحدات.

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

15. مجلس الإدارة

أ) أعضاء مجلس الإدارة

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

ويتألف مجلس الإدارة الأول للصندوق من الأعضاء التالية أسماؤهم:

محمد العلي (رئيس مجلس إدارة الصندوق)

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

محمد بن جعفر السقاف (عضو)

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

المهندس زهير حمزة (عضو)

لدى المهندس زهير من الخبرة 30 عاماً عمل خلالها في إدارات مختلفة شملت التخطيط والتنمية الصناعية بالإضافة إلى المشاريع العقارية والسياحية. وقد بدأ عمله في شركة بارسونز العربية السعودية وانتقل بعدها للعمل لدى الهيئة الملكية للجبيل وينبع ومن ثم مجموعة دلة البركة وشركة تملك ويشغل الآن منصب الرئيس التنفيذي لشركة سدكو للتطوير. وهو حاصل على ماجستير في الإدارة العامة في التصميم الحضري من جامعة هارفرد بأمريكا، وبكالوريوس في تخطيط المدن والتخطيط الحضري مع تخصص فرعي في الرياضيات من جامعة لويزيانا بأمريكا، وشهادة في تكنولوجيا الهندسة المعمارية من جامعة جنوب إلينوي بأمريكا، كما شارك في العديد من الندوات والمؤتمرات والدورات التدريبية في التخطيط والإدارة ونظم المعلومات الجغرافية.

الدكتور عاصم بن خالد الحميضي (عضو مستقل)

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

محمد بن عمر العبيدي (عضو مستقل)

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

ب) أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق

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

ج) مسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق

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

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

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

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

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

الصندوق	محمد العلي	د.عاصم الحمضي	زهير حمزة	محمد العبيدي	محمد السقاف
صندوق الأهلي للمتاجرة لمؤشر أسهم آسيا والباسيفيك	✓	✓		✓	✓
صندوق الأهلي لمؤشر أسهم الأسواق الناشئة	✓	✓		✓	✓
صندوق الأهلي لمؤشر أسهم أوروبا	✓	✓		✓	✓
صندوق الأهلي للمتاجرة بالأسهم الخليجية	✓	✓		✓	✓
صندوق الأهلي للمتاجرة بأسهم الرعاية الصحية	✓	✓		✓	✓
صندوق الأهلي للمتاجرة بالأسهم السعودية	✓	✓		✓	✓
صندوق الأهلي لأسهم أمريكا الشمالية	✓	✓		✓	✓
صندوق الأهلي العقاري العالمي للدخل	✓	✓		✓	✓
صندوق الأهلي لأسهم الشركات السعودية الصغيرة والمتوسطة	✓	✓		✓	✓
صندوق الأهلي الخليجي للنمو والدخل	✓	✓		✓	✓
صندوق الأهلي المرن للأسهم السعودية	✓	✓		✓	✓
صندوق الأهلي للطروحات الأولية	✓	✓		✓	✓
صندوق الأهلي للأسهم العالمية	✓	✓		✓	✓
صندوق الأهلي القايض لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة	✓	✓		✓	✓
صندوق الأهلي ريت (1)	✓	✓		✓	✓
صندوق بلوم للاستثمار – مسكن العربية للتطوير العقاري					

16. مدير الصندوق

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

عنوان مدير الصندوق هو كالتالي:

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

إن شركة الأهلي المالية مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم 06046-37 وتاريخ 1427/12/03 هـ الموافق 2006/12/24م. لتمارس الأنشطة التالية: التداول بالأوراق المالية بصفة أصيل أو وكيل والإدارة والترتيب والمشورة والحفظ.

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

- تعيين المقاولين والمستشارين.
- تعيين أي طرف يقدم خدمة للصندوق.
- التأكد من نظامية وسلامة العقود التي يتم إبرامها لمصلحة الصندوق.
- وضع الإجراءات التي ينبغي اتباعها لاتخاذ القرارات عند تنفيذ المسائل الفنية والإدارية المتعلقة بأعمال الصندوق ومشاريعه.
- إبلاغ الهيئات التنظيمية بأي حدث أو تطور جوهري قد يؤثر على أعمال الصندوق.
- الالتزام بكل الأنظمة واللوائح المعمول بها والمتعلقة بأعمال الصندوق.
- إدارة أصول الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقا لشروط الصندوق وأحكامه.
- ضمان قانونية وصلاحيات جميع العقود التي تُبرم لصالح الصندوق.
- دراسة الجدوى المالية المقدمة من المطور.
- تعيين المطورين.
- أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق على جميع القرارات الجوهرية.
- إصدار التقارير الدورية لحملة الوحدات.

يسعى مدير الصندوق إلى بذل أقصى جهوده لحل أي تضارب في المصالح قد ينجم بين مدير الصندوق وأعضاء مجلس إدارة الصندوق والأطراف المعنية وحملة الوحدات. ويجب التنويه بأن المهندس / زهير حمزة (عضو مجلس إدارة الصندوق) هو الرئيس التنفيذي لشركة سدكو للتطوير (المطور)، ومن خلال عمله كعضو في مجلس إدارة الصندوق، قد يكون هناك احتمال حدوث تضارب في المصالح أثناء عمل الصندوق.

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

الاستثمار من قبل مدير الصندوق: لن يقوم مدير الصندوق بالاستثمار في الصندوق.

17. أمين الحفظ والمدير الإداري وأمين السجل

أ) أمين الحفظ

تقوم شركة الأهلي المالية بدور أمين حفظ أصول الصندوق. وعنوانها هو كالتالي:

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

ب) المدير الإداري

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

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

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

ج) أمين السجل

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

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

18. المطور

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

المركز الرئيسي - شركة سدكو
البرج الجنوبي - مجمع البحر الأحمر التجاري، حي المرجان، طريق الملك عبد العزيز
ص. ب: 140667، جدة 21333، المملكة العربية السعودية
هاتف: +966126906800، فاكس: +966126906899
الموقع الإلكتروني: www.sedcodevelopment.com

19. المحاسب القانوني

سيعلن مدير الصندوق شركة إرنست ويونغ كأول مراجع مستقل لحسابات الصندوق لتراجع سنويا قوائم الصندوق المالية. وعنوان هذه الشركة هو:

شركة إرنست ويونغ

ص. ب 1994، برج طريق الملك، الدور 13

طريق الملك عبد العزيز (طريق الملك)، حي الشاطئ، جدة 21441، المملكة العربية السعودية

هاتف: +966122218400، فاكس: +966122218575

20. القوائم المالية

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

تُنشر القوائم المالية الأولية والسنوية أيضا على موقع السوق المالية السعودية (تداول) الإلكتروني.

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

21. تضارب المصالح

أ) مدير الصندوق

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

ب) الصندوق

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

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

ج) المطور

قد يتعرض المطور أيضا لمختلف أنواع تضارب المصالح لأنه قد يشترك في وحدات الصندوق عملا بمبدأ الطرح. ويمكن أن يتعرض لتضارب مصالح من أنواع مختلفة لأنه سيمثل في المجلس، وقد يشتري الصندوق الأرض من المطور (بسعر السوق المصدق عليه من قبل مئتين مستقلين اثنين على الأقل).

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

22. رفع التقارير لمالكي الوحدات

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

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

كما تُقدّم القوائم المالية الأولية والسنوية (يرجى مراجعة المادة 20 من شروط وأحكام الصندوق) بالبريد الإلكتروني و/أو في نسخة ورقية مجاناً، بناءً على طلب حملة الوحدات.

23. المعلومات الأخرى

أ. **الزكاة والضريبة:** على المستثمرين الحاليين والمحتملين أن يحصلوا على مشورة مهنية بخصوص آثار الزكاة والضرائب على امتلاكهم أو حيازتهم أو تصرفهم في وحدات الصندوق. كما يجب أن يعلم المستثمرون أنه يجوز لمدير الصندوق، إذا لزم الأمر وكان ذلك مسموحاً به بموجب القانون، أن يدفع الزكاة تفرض على الصندوق أو الأرض/أراضي من أموال الصندوق، وسيكون كل مستثمر مسؤولاً عن دفع الزكاة والالتزامات الضريبية المترتبة عليه.

ب. **مكافحة غسل الأموال:** قد يتعين على المستثمرين تقديم وثائق أخرى غير نموذج الاشتراك التزاماً بنظام مكافحة غسل الأموال، وللتحقق من هوية مالكي المستثمرين، علماً بأن هذه المعلومات سوف تعامل بسرية تامة. ويحتفظ مدير الصندوق وأمين السجل بالحق في طلب المزيد من الوثائق أو المعلومات من أي مستثمر محتمل أو حالي عند اللزوم. وقد يؤدي عدم تقديم الوثائق المطلوبة وإثبات الهوية بالشكل المقنع لمدير الصندوق أو أمين السجل إلى رفض طلب الاشتراك. سيلتزم الصندوق في جميع الأوقات بجميع التعاميم الصادرة عن هيئة السوق المالية ومؤسسة النقد العربي السعودي المتعلقة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. وسوف يُطلب أيضاً من الصناديق الجماعية أو الوسطاء الماليين تقديم إقرارات بشأن التزامهم بلوائح غسل الأموال.

24. تعديل شروط الصندوق وأحكامه

تظل هذه الشروط والأحكام سارية المفعول إلى حين تعديلها من قبل مدير الصندوق، بشرط الحصول على موافقة مسبقة من هيئة السوق المالية وتبليغ حملة الوحدات خطياً بالتعديلات الهامة التي تم إدخالها قبل ستين (60) يوماً من دخول التعديلات حيز التنفيذ.

25. النظام المطبق

يخضع الصندوق لأنظمة المملكة العربية السعودية السارية وللقواعد واللوائح التي تصدرها هيئة السوق المالية من وقت لآخر. وفي حالة وجود أي نزاع أو خلاف أو مطالبة تنشأ عن هذه الشروط والأحكام أو تتعلق بها (بما في ذلك أي سؤال حول وجود هذه الشروط والأحكام أو صحتها أو خرقها أو إنهاؤها أو العواقب المترتبة على إبطالها)، يجوز لحملة الوحدات أو لمدير الصندوق توجيه إشعار خطي إلى الطرف الآخر حول هذا النزاع أو الخلاف أو المطالبة، ويتعين على كل منهما فور تسليمه هذا الإشعار أن يسعى بحسن نية إلى تسوية هذا النزاع أو الخلاف أو المطالبة ودياً. لكن في حال تعذر عليهما التسوية عن طريق التفاوض خلال 30 يوماً من تسليم الإشعار، يجب أن تتم تسوية النزاع أو الخلاف أو المطالبة بإحالتها إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية ("اللجنة"). وتختص اللجنة حصرياً بالنظر والبت في أي إجراء أو تسوية لأي نزاع قد ينشأ فيما يتعلق بهذه الشروط والأحكام. ويقر حملة الوحدات ومدير الصندوق بأنهما يخضعان لاختصاص هذه اللجنة ويتنازلان عن حقهما في الاعتراض على الإجراءات التي ستتخذها على أي أساس، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، المكان أو عدم ملائمة مكان التقاضي.

26. الهيئة المنظمة

يخضع الصندوق لإشراف هيئة السوق المالية، علماً بأن مدير الصندوق شخص مرخص من قبل الهيئة بموجب الترخيص رقم رقم 37-06046 وتاريخ 1428/06/10 هـ الموافق 2007/06/25م.

27. عملة الصندوق

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

28. إجراءات الشكاوى

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

29. خصائص الوحدات

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

30. الالتزام باللوائح

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

31. الهيئة الشرعية

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

الشيخ عبد الله بن سليمان المنيع (رئيس الهيئة)

- عضو هيئة كبار العلماء منذ تأسيسها في العام 1391 هـ.
- قاضي محكمة التمييز في مكة المكرمة سابقاً.
- أشرف على عدد من رسائل الدكتوراه وشارك في مناقشات أطروحات عدة.
- جمع عدداً من الفتاوى ونشر كتباً مختلفة.

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

- مدير جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية في أبها من العام ١٣٩٦ هـ حتى العام ١٤١٥ هـ.
- عميد كلية الشريعة وأصول الدين في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.
- الأمين العام للهيئة العالمية للإعجاز العلمي في القرآن والسنة.
- نشر العديد من المؤلفات والبحوث.

الشيخ الدكتور محمد علي القرني (عضو في الهيئة)

- أستاذ سابق في الاقتصاد الإسلامي والرئيس السابق لمركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي في جامعة الملك عبد العزيز.
- خبير في مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي ومجمع الفقه الإسلامي التابع لرابطة العالم الإسلامي وعضو في مجلس الشريعة لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.
- عضو في هيئة تحرير العديد من المنشورات الأكاديمية في مجال التمويل والفقه الإسلاميين.
- عضو في العديد من الهيئات الشرعية لبنوك إسلامية وشركات تكافل في أرجاء مختلفة من العالم. وقد ألف كتباً عدة في مجال التمويل الإسلامي ونشر مقالات حول هذا الموضوع باللغتين العربية والإنجليزية. والدكتور القرني متحدث نشط في المؤتمرات العالمية.
- حاز على جائزة البنك الإسلامي للتنمية في مجال الخدمات المصرفية والمالية الإسلامية للعام ١٤٢٤ هـ (٢٠٠٤ م). وحاصل على درجة الدكتوراه في الاقتصاد من جامعة كاليفورنيا في الولايات المتحدة الأمريكية.
- ويحصل أعضاء الهيئة الشرعية على مكافأة مقابل الخدمات التي يقدمونها، وتشكل هذه المكافأة جزءاً من المصاريف التشغيلية.

ملحق 1: الإفصاح المالي للفترة المالية المنتهية في ديسمبر 2018م

الوصف	المصاريف الفعلية بالآلاف الريال السعودي
رسوم الاشتراك تُدفع مسبقاً عند الاشتراك في وحدات الصندوق	تصل إلى 3٪ من مبلغ الاشتراك
رسوم الإدارة تبلغ 1٪ سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق تقوم وتدفع في تاريخ التقويم، وتشمل رسوم أمين الحفظ.	3,795
رسوم المدير الإداري تبلغ 0.04٪ سنوياً من صافي قيمة الأصول تقوم وتدفع في تاريخ التقويم.	152
الرسوم والمصاريف المتعلقة بتقييم الاستثمارات ومراقبتها	91
أتعاب مراجع الحسابات	59
رسوم الرقابة الشرعية	12
أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق	8

رسوم الأداء

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

رسوم المطور

سيقتضى المطور الرسوم التالية بموجب أحكام اتفاقية التطوير:
 (أ) 10٪ من (تكاليف البناء والتكاليف الإدارية وتكاليف الخدمات العامة ودراسة السوق ورسوم الدراسات ورسوم التصميم ورسوم التسويق والمبلغ الاحتياطي) كرسوم تطوير.
 (ب) 2.5٪ من إجمالي مبيعات الوحدات السكنية كعمولة مبيعات.
 (ج) 50٪ من رسوم الأداء (إن وجدت) التي يجنيها ويحصل عليها مدير الصندوق.

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

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

الاسم الكامل: _____

الجنسية: _____

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

رقم الحساب الاستثماري: _____

التوقيع: _____

التاريخ: _____

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

نهاية الشروط والأحكام