

الإنماء المالية
alinma capital



صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة^{١٣٤}

Alinma Retail REIT Fund

مندوق استثمار عقاري متداول عام مغلق
متوافق مع المعايير والضوابط الشرعية

أمين الحفظ
شركة نمو المالية للاستشارات المالية



مدير الصندوق
شركة الإنماء المالية

الإنماء المالية
alinma capital



حجم الصندوق	1,180,000,000 ريال سعودي
عدد الوحدات المطروحة	35,400,000 وحدة
إجمالي قيمة الوحدات المطروحة	354,000,000 ريال سعودي
نسبة الوحدات المطروحة من حجم الصندوق	30%

لا تعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله وتخلي الهيئة نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد هذا المستند أو الاعتماد على أي جزء منه. ويجب على الراغبين في الاشتراك في وحدات الصندوق المطروحة بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالوحدات محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند يجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مُرخَّص له، كما تجدر الإشارة إلى ضرورة قراءة الشروط والأحكام والمستندات الأخرى لصندوق الاستثمار العقاري المتداول.

تم اعتماد صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة على أنه صندوق استثمار عقاري متداول متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعنية لصندوق الاستثمار العقاري المتداول.

صدرت هذه الشروط والأحكام في تاريخ 19 جمادى الثانية 1439 هـ (الموافق 7 مارس 2018م)، كما جرى آخر تحديث عليها بتاريخ 19 ربيع الأول 1447 هـ الموافق 11 سبتمبر 2025م، تمت موافقة هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية (على تأسيس هذا الصندوق وطرح وحداته طرْحاً عاماً بتاريخ 10 ربيع الثاني 1439 هـ (الموافق 28 ديسمبر 2017م).

إشعار هام

تحتوي هذه الشروط والأحكام على معلومات تفصيلية تتعلق بصندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة («**الصندوق**») وبعملية طرح الوحدات في الصندوق («**الوحدات**»). وعند تقديم طلب للاشتراك في الوحدات، سيعامل المستثمرون على أنهم قد تقدموا بناءً على المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، والتي تتوفر نسخ منها على الموقع الإلكتروني لشركة الإنماء المالية («**مدير الصندوق**») (www.alinmacapital.com)، والموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية السعودية («**الهيئة**» أو «**هيئة السوق المالية**») (www.cma.org.sa) أو الموقع الإلكتروني لشركة تداول السعودية (شركة تابعة ومملوكة بالكامل لمجموعة تداول السعودية) («**السوق**») (www.saudiexchange.com.sa).

يجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذه الشروط والأحكام بشكل كامل قبل شراء الوحدات في الصندوق حيث ينطوي الاستثمار في الصندوق على بعض المخاطر، وقد لا يناسب جميع المستثمرين. كما يجب على المستثمرين أن يكون لديهم الاستعداد لتحمل المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق، والوارد وصفها في المادة (10) من هذه الشروط والأحكام والمتعلقة بـ «مخاطر الاستثمار في الصندوق».

تم إعداد هذه الشروط والأحكام بواسطة مدير الصندوق، باعتباره شركة مساهمة سعودية مغلقة، مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم 1010228782، ومؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل الهيئة بموجب الترخيص رقم 37-06034، وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 1-2006-193 المؤرخ في 19/06/1427 هـ (الموافق 15/07/2006م) والمعدلة بناءً على قرار مجلس إدارة الهيئة بموجب «القرار رقم 22-2021-22 المؤرخ في 12/07/1442هـ (الموافق 24/02/2021م) (لائحة صناديق الاستثمار العقاري».

1. فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع	رقم الفقرة
4	فهرس	1
5	قائمة المصطلحات الواردة في الشروط والأحكام	2
9	دليل الصندوق	3
10	ملخص عن الطرح	4
11	اسم الصندوق ونوعه	5
11	عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق وموقعه الإلكتروني	6
11	مدة الصندوق	7
11	وصف لغرض الصندوق وأهدافه مع بيان سياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات	8
11	ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه	9
23	مخاطر الاستثمار في الصندوق	10
29	الاشتراك	11
37	تداول وحدات الصندوق	12
37	سياسة توزيع الأرباح	13
37	إنهاء الصندوق وتصفيته	14
38	الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة	15
46	التأمين	16
47	أصول الصندوق	17
49	مجلس إدارة الصندوق	18
54	مدير الصندوق	19
59	المستشار القانوني	20
59	أمين الحفظ	21
60	مدير الأملاك	22
61	مراجع الحسابات	23
61	القوائم المالية	24
62	تعارض المصالح	25
62	رفع التقارير لمالكي الوحدات	26
63	اجتماع مالكي الوحدات	27
65	حقوق مالكي الوحدات	28
65	المعلومات الأخرى	29
66	لجنة الرقابة الشرعية للصندوق	30
67	خصائص الوحدات	31
67	تعديل شروط الصندوق وأحكامه	32
68	اقرارات مدير الصندوق	33
69	النظام المطبق	34

2. قائمة المصطلحات الواردة في الشروط والأحكام

«الهيئة» أو «هيئة السوق المالية»	:	تعني هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية شاملة حيثما يسمح النص، أي لجنة، أو لجنة فرعية، أو موظف، أو وكيل يمكن أن يتم تفويضه لأداء أي وظيفة من وظائف الهيئة
لائحة مؤسسات السوق المالية	:	لائحة مؤسسات السوق المالية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب قرار رقم 1-83-2005 وتاريخ 21/05/1426 هـ الموافق 28/06/2005م، والمعدلة بموجب القرار رقم 2-75-2020 وتاريخ 22/12/1441 هـ الموافق 12/08/2020م، وأي تعديلات أخرى قد تطرأ عليها
لائحة صناديق الاستثمار العقاري	:	لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 1-2006-193 المؤرخ في 19/06/1427 هـ الموافق 15/07/2006م، والمعدلة بناءً على قرار مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 22-2021-22 المؤرخ في 12/07/1442 هـ الموافق 24/02/2021م، وأي تعديلات أخرى قد تطرأ عليها
لائحة صناديق الاستثمار	:	لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (1-219-2006) بتاريخ 03/12/1427 هـ المعدل بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (2-22-2021) بتاريخ 12/07/1442 هـ وأي تعديلات أخرى قد تطرأ عليها
التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة	:	تعني التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية، والتي تم دمجها لاحقاً مع لائحة صناديق الاستثمار العقاري
« شركة الإنماء المالية» أو «مدير الصندوق»	:	تعني شركة الإنماء المالية، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة والمُقيدة بالسجل التجاري رقم (1010269764)، والمُرخصة من هيئة السوق المالية بموجب الترخيص الرقم (37-09134) لمزاولة نشاط التعامل والحفظ والإدارة "إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق" والترتيب وتقديم المشورة في أعمال الأوراق المالية
«شركة سويكوب» أو «مدير الصندوق السابق»	:	تعني شركة سويكوب، شركة سعودية مساهمة مختلطة، بموجب السجل التجاري رقم 1010233360 وتاريخ 6 جمادى الأولى 1428 هـ (الموافق 23 مايو 2007م) وترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم 10030104289 ومرخصة كـ "مؤسسة سوق مالية" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 37 - 12161
مجلس إدارة الصندوق	:	هو مجلس إدارة يُعين أعضاؤه من قبل مدير الصندوق، ووفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري، لمراقبة أعمال مدير الصندوق وسير أعمال الصندوق
عضو مجلس إدارة مستقل	:	هو عضو مجلس إدارة الصندوق القادر على ممارسة مهامه وإبداء آرائه والتصويت على القرارات بموضوعية وحياد، بما يعين مجلس الإدارة على اتخاذ القرارات السليمة التي تسهم في تحقيق مصالح الصندوق، يتمتع عضو مجلس الإدارة المستقل بالاستقلالية التامة؛ ومما ينافي الاستقلالية، على سبيل المثال لا الحصر ما يأتي : • يكون موظفاً لدى مدير الصندوق أو تابع له، أو أي مدير صندوق من الباطن أو أمين حفظ الصندوق، أو مدير الأملاك أو تابع له، أو لديه عمل جوهري أو علاقة تعاقدية مع مدير الصندوق أو أي مدير صندوق من الباطن أو أمين حفظ ذلك الصندوق • يكون من كبار التنفيذيين خلال العامين الماضيين لدى مدير الصندوق أو لدى تابع له • أن تكون له صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين لدى مدير الصندوق أو أي تابع له • أن يكون مالكاً لحصص سيطرة لدى مدير الصندوق أو لدى أي تابع له خلال العامين الماضيين • أن يكون مالكاً لما نسبته (5%) أو أكثر من وحدات الصندوق أو من وحدات صندوق آخر تحت إدارة نفس مدير الصندوق أو له صلة قرابة من الدرجة الأولى بمن يملك هذه النسبة • أن يكون ممثلاً لشخص ذي صفة اعتبارية يملك ما نسبته (5%) أو أكثر من وحدات الصندوق أو من وحدات صندوق آخر تحت إدارة نفس مدير الصندوق • أن يكون ممثلاً لشخص ذي صفة اعتبارية يملك ما نسبته (5%) أو أكثر من أسهم مدير الصندوق أو تابع لمدير الصندوق أو أمين الحفظ أو تابع لأمين الحفظ

• أن تكون له صلة قرابة من الدرجة الأولى بأي من أعضاء مجلس الإدارة في الصندوق أو أي صندوق آخر تحت إدارة نفس مدير الصندوق	
• أن تكون له صلة قرابة من الدرجة الأولى بأي طرف ذي علاقة بالصندوق	
• أن يعمل أو كان يعمل موظفاً خلال العامين الماضيين لدى مدير الصندوق أو أي طرف ذي علاقة بالصندوق أو أن يكون مالكاً لحصص سيطرة لدى أي من تلك الأطراف خلال العامين الماضيين	
• أن يتقاضى مبالغ مالية من الصندوق علاوة على مكافأة عضوية مجلس الإدارة	
جثة أو عدة جهات يعينها مدير الصندوق لتقوم بإدارة العقارات محل استثمار الصندوق وتكون مسؤولة عن جميع الخدمات المتعلقة بإدارة العقارات ومن ضمنها على سبيل المثال: إدارة وتشغيل العقارات وصيانتها وخدمات التأجير وتحصيل الإيجار	مدير الأملاك
مسؤول المطابقة والالتزام لدى شركة الإنماء المالية الذي يتم تعيينه وفقاً للائحة مؤسسات السوق المالية	مسؤول المطابقة والالتزام
يعني صندوق الإنماء ريت لقطاع لتجزئة	الصندوق
مدة الصندوق هي 99 سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتديد لمدد مماثلة وفق تقدير مدير الصندوق وبعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية	مدة الصندوق
التعويض والمصاريف والأتعاب التي يتم دفعها لمدير الصندوق مقابل إدارة أصول الصندوق	رسوم إدارة الصندوق
هو ما يقدمه المشترك من مقابل نقدي أو عيني لغرض الاستثمار في الصندوق وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه	اشتراك
حصة المالكين في أي صندوق استثمار يتكون من وحدات بما في ذلك أجزاء الوحدة، وتعامل كل وحدة على أنها تمثل حصة مشاعة في أصول صندوق الاستثمار	الوحدة
مصطلحات مترادفة، ويستخدم كل منها للإشارة إلى الشخص الذي يملك وحدات في مالصندوق تمثل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق	مالك وحدة أو "مالك وحدات"
يقصد به أي من الحالات الآتية : • التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته • التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق • التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق • الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق • أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق • أي تغيير يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي تابع لأي منهما • أي تغيير يقدم نوعاً جديداً من المدفوعات التي تسدد من أصول الصندوق • أي تغيير يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدد من أصول الصندوق • التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق • زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما • أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق	التغييرات الأساسية
يعني الطرح العام للوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام	الطرح
تعني قيمة أصول الصندوق التي يتم تقييمها وفقاً لكيفية تقييم الأصول المذكورة في شروط وأحكام الصندوق	إجمالي قيمة أصول الصندوق
يعني إجمالي قيمة أصول صندوق الاستثمار مخصوماً منها الخصوم	صافي قيمة أصول الصندوق

صافي قيمة الأصول لكل وحدة	: قيمة الوحدة على أساس صافي قيمة الأصول مقسوماً على إجمالي عدد الوحدات القائمة
يوم التقويم	: يقصد به اليوم الذي يتم فيه حساب صافي قيمة أصول الصندوق، ويتم التقييم كل ستة أشهر في 30 يونيو و31 ديسمبر من كل سنة ميلادية
«ريال» أو «ريال سعودي»	: أي الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية
صناديق أسواق النقد	: وهي صناديق استثمار يتمثل هدفها الوحيد الاستثمار في الأوراق المالية قصيرة الأجل وصفقات سوق النقد وفقاً للائحة صناديق الاستثمار
صفقات سوق النقد	: تعني الودائع وعقود التمويل التجاري قصيرة الأجل
أدوات الدين	: أداة تنشأ بموجبها مديونية أو تشكل إقراراً بمديونية وتكون قابلة للتداول، تصدرها الشركات أو الحكومة، أو الهيئات العامة، أو المؤسسات العامة، ويستثنى منها الآتي : 1. أداة تؤدي إلى نشوء دين أو تشكل إقراراً به، ويكون هذا الدين مقابل قيمة واجبة الدفع بموجب عقد لتوريد سلع أو خدمات، أو مقابل أموال مقترضة لتسوية قيمة واجبة الدفع بموجب عقد لتوريد سلع أو خدمات 2. شيك أو كمبيالة، أو شيك مصرفي أو خطاب اعتماد 3. ورقة نقدية، أو كشف يبين رصيد حساب مصرفي، أو عقد إيجار، أو أي أداة أخرى لإثبات تصرف في ممتلكات 4. عقد تأمين
السنة المالية	: هي السنة الميلادية والمدة الزمنية التي يتم في بدايتها توثيق وتسجيل جميع العمليات المالية للصندوق وفي نهايتها يتم إعداد القوائم المالية والتي تتكون من 12 شهراً ميلادياً
الربع	: مدة ثلاثة أشهر من كل سنة مالية تنتهي في اليوم الأخير من الأشهر (مارس/ يونيو/ سبتمبر/ ديسمبر) من كل عام
«اليوم» أو «يوم عمل»	: يوم العمل الرسمي الذي تكون فيه البنوك مفتوحة للعمل في المملكة العربية السعودية، وفيما يتعلق بتقديم التقارير والقوائم المالية فيقصد باليوم هو يوم العمل الرسمي لهيئة السوق المالية
صافي أرباح الصندوق	: يقصد به إجمالي عوائد الصندوق بما في ذلك الدخل التأجيلي بعد خصم إجمالي المصروفات والرسوم التي تحملها الصندوق باستثناء مكونات الدخل الشامل الآخر
طرف ذو علاقة	: يقصد به أي من الآتي : 1. مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن 2. أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن 3. المطور والمكتب الهندسي 4. مدير الأملاك 5. المقيم المعتمد 6. مراجع الحسابات 7. مجلس إدارة الصندوق 8. أعضاء مجلس الإدارة أو أي من المديرين التنفيذيين أو الموظفين لدى أي من الأطراف ذوي العلاقة 9. أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته (5%) من صافي أصول الصندوق 10. أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم
مالك الوحدات الكبير	: شخص يملك ما نسبته 5% أو أكثر من وحدات الصندوق
تداول	: تعني السوق المالية السعودية
السوق	: تعني أي سوق مالية مرخصة تعمل في المملكة العربية السعودية (أو سيتم ترخيصه لاحقاً) ومنها على سبيل المثال السوق المالية السعودية (تداول)
الجمهور	: كل من يملك وحدة في الصندوق باستثناء

1. مالک الوحدات الكبير	
2. مدير الصندوق وتابعيه	
3. أعضاء مجلس إدارة الصندوق	
عقد المنفعة	: شراء حق الانتفاع بالأصل لفترة زمنية محددة ولا يترتب على شراء حق الانتفاع اكتساب الملكية التامة للأصل بحيث تبقى تلك الملكية مع مالکها الأساسي
مصاريف التشغيل	: تعني كافة المصاريف التشغيلية، المباشرة وغير المباشرة، والمتعلقة بأنشطة الأصول ، بما في ذلك مصاريف إدارة الأملاك وإيجار الأراضي ومصاريف تشغيل وصيانة الأصول ، والمصاريف الإدارية العامة وتشمل على سبيل المثال لا الحصر تكاليف المرافق، وتكاليف الخدمات، وتكاليف الإصلاح والصيانة، وتكاليف قطع الغيار، وتكاليف الجرد والتوريد، ومصاريف المبيعات والتسويق، وتكلفة أي شخص يقدم خدمات (بما في ذلك خدمات الأمن والاستشارات) ، ورسوم التصاريح والموافقات النظامية، ومصاريف التأمين على الاستثمارات، ومصاريف المسطحات الخضراء ، وجميع الضرائب المتعلقة بتشغيل الأصول العقارية، ومصاريف وتكاليف الاتصالات، وأي تكاليف أخرى مقبولة عادة كمصاريف تشغيلية
لجنة الرقابة الشرعية	: يعني لجنة الرقابة الشرعية لدى شركة الإنماء المالية
«شركة ذات غرض خاص»	: تعني الشركة السعودية ذات المسؤولية المحدودة التي يتم تأسيسها وتملكها من قبل أمين الحفظ للاحتفاظ بملكية أصول الصندوق
«المقيم المعتمد»	: شخص ذو صفة طبيعية أو اعتبارية مرخص له بمزاولة مهنة التقييم وفقاً لأحكام نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي (م/43) وتاريخ 9/7/1433هـ ولأئحته التنفيذية (فرع تقييم العقارات)
«ضريبة القيمة المضافة»	: هي ضريبة غير مباشرة تُفرض على جميع السلع والخدمات التي يتم شراؤها وبيعها من قبل المنشآت، مع بعض الاستثناءات. وذلك وفقاً لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 02/11/1438هـ ولأئحته التنفيذية، وأي تعديلات قد تطرأ عليه
«ضريبة التصرفات العقارية»	: تعني الضريبة التي يتم فرضها على جميع التصرفات العقارية التي تشمل على البيع الوصية والتأجير التمويلي والإجارة المنتهية بالتملك وعقود الانتفاع طويلة الأمد التي تزيد مدتها على (50) عاماً، وتحتسب هذه الضريبة بناءً على قيمة العقار وفقاً لما هو متفق عليه بين البائع والمشتري، وتم فرض ضريبة التصرفات العقارية بناءً على الأمر الملكي رقم (أ/84) وتاريخ 14/02/1442هـ بداية من يوم الأحد الموافق 17/02/1442هـ
قرار صندوق عادي	: يعني قراراً يتطلب موافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من 50% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواءً أكان حضورهم شخصياً أم بالوكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة
قرار صندوق خاص	: يعني أي قرار يتطلب موافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم 75% أو أكثر من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواءً أكان حضورهم شخصياً أم ممثلين بوكيل أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة

3. دليل الصندوق

 الإنماء المالية alinma capital	شركة الإنماء المالية برج العنود الثاني، الدور 20 طريق الملك فهد ص. ب. 55560، الرياض 11544 المملكة العربية السعودية www.alinmacapital.com	مدير الصندوق	
 NOMW	شركة نمو المالية للاستشارات المالية حي المعذر الشمالي، طريق العروبة ص. ب. 7795 الرياض 12334 هاتف: + 966114942444 فاكس: + 966114944266 المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني : www.nomwcapital.com.sa	أمين الحفظ	
 ALLUHAID & ALYAHYA الاحيد و اليحيى	الحديد واليحيى محاسبون قانونيون حي العليا، طريق الملك فهد ص. ب. 92350 الرياض 11691 هاتف: + 966114419269 المملكة العربية السعودية www.lyca.com.sa	مراجع الحسابات	
 شركة عقارات التجزئة RETAIL REAL ESTATE CO.	شركة عقارات التجزئة ص. ب. 91220 الرياض 11633 المملكة العربية السعودية www.rrc.sa	مدير الأملاك	
 ALGHUSN الفن للمحافة	شركة عبدالرحمن سليمان الغصن للمحافة حي التعاون-طريق عثمان بن عفان الرياض 12476 المملكة العربية السعودية البريد الإلكتروني : a@alghusn.sa	المستشار القانوني	
 أبعاد للتقييم العقاري	شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري حي السلامة – شارع محمد مسعود جدة المملكة العربية السعودية http://www.sa-abaad.com/	المقيم الأول	المقيمون العقاريون
 شركة النخبة للتقييم العقاري	شركة النخبة للتقييم العقاري حي المصيف الرياض 3554 المملكة العربية السعودية هاتف: + 966 11 471 1999 www.elite-co.net	المقيم الثاني	
 هيئة السوق المالية Capital Market Authority	هيئة السوق المالية طريق الملك فهد ص. ب. 87171 الرياض 11642 الموقع الإلكتروني: www.cma.org.sa البريد الإلكتروني : info@cma.org.sa	الجهة المنظمة	

4. ملخص عن الطرح

نوع الصندوق	:	صندوق استثمار عقاري مقفل مطروح طرماً عاماً تتداول وحداته في السوق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة
عملة الصندوق	:	الريال السعودي
مدة الصندوق	:	99 سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتمديد لمدد مماثلة وفق تقدير مدير الصندوق وبعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية
الأهداف الاستثمارية للصندوق	:	يهدف الصندوق الى الاستثمار في أصول عقارية داخل المملكة العربية السعودية وقابلة لتحقيق دخل تأجيلي دوري، وتوزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق سنوياً وقد يستثمر الصندوق بشكل ثانوي أصول الصندوق في مشاريع التطوير العقاري شريطة : 1. ألا تقل أصول الصندوق المستثمرة في الأصول العقارية المطورة التي تولد دخل دوري عن 75% من إجمالي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة 2. ألا يستثمر الصندوق أصوله في أراضي بيضاء
حجم الصندوق	:	1,180,000,000 ريال سعودي
سعر الوحدة	:	10 ريالات سعودية
درجة المخاطر	:	متوسطة إلى عالية (يرجى مراجعة المادة رقم "10" من هذه الشروط والأحكام (لمعرفة التفاصيل عن المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق
الحد الأدنى للاشتراك	:	500 ريال سعودي مضافاً إليها قيمة رسوم الاشتراك، (يرجى مراجعة المادة "11" من هذه الشروط والأحكام
سياسة توزيع الأرباح	:	سيتم توزيع أرباح على ملاك الوحدات (في حال تحقق) لا تقل عن تسعين بالمائة (90%) من صافي أرباح الصندوق بشكل نصف سنوي، كما يمكن لمدير الصندوق إجراء توزيعات إضافية خلال العام
عدد مرات التقويم	:	مرتان سنوياً - كل ستة أشهر من السنة المالية للصندوق (30/يونيو و31/ديسمبر من كل سنة ميلادية
تداول الوحدات	:	يتم التعامل بالوحدات عبر نظام (تداول) عند الإدراج، بنفس طريقة تداول أسهم الشركات المدرجة ووحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في السوق المالية (السعودية) (تداول)

5. اسم الصندوق ونوعه :

صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة، وهو صندوق استثمار عقاري مقفل مطروح طرماً عاماً تتداول وحداته في السوق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري

6. عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق وموقعه الإلكتروني :

الاسم	: شركة الإنماء المالية
العنوان	: برج العنود 2-، الطابق رقم 20، طريق الملك فهد، منطقة العليا، ص.ب: 55560 الرياض 11544 المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف	: + 96612185999
رقم الفاكس	: + 966112185900
الموقع الإلكتروني	: www.alinmacapital.com

7. مدة الصندوق :

مدة الصندوق هي 99 سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتمديد لمدة مماثلة وفق تقدير مدير الصندوق وبعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية

8. وصف لغرض الصندوق وأهدافه مع بيان سياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات :

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو توفير دخل دوري سنوي لمالكي الوحدات وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري وتقع بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية بحيث يتم توزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات بشكل نصف سنوي، كما يمكن لمدير الصندوق إجراء توزيعات إضافية خلال العام، ومن الممكن أن يتم إعادة استثمار المبالغ النقدية الصافية المتبقية من استثمارات الصندوق بعد التوزيعات من قبل مدير الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق

9. ملخص الاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه :

أ. مجالات الاستثمار التي سوف يستثمر فيها الصندوق :

نوع الاستثمار	الحد الأدنى من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة	الحد الأعلى من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة
عقارات مطورة تطويراً إنشائياً وقابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري	75%	100%
التطوير العقاري، سواء أكانت لعقارات مملوكة من قبله أم لم تكن	0%	25%
تجديد وإعادة تطوير العقارات	0%	25%
اتفاقيات إعادة شراء العقار	0%	25%
النقد وما في حكمه (يشمل ذلك صفقات سوق النقد التي تكون مع جهات خاضعة لتنظيم وترخيص البنك المركزي السعودي أو الجهات التنظيمية المشابهة في دولة المصد)، ووحدات صناديق الاستثمار المرخصة من الهيئة (سواء مدارة من قبل مدير الصندوق أو من قبل مدراء آخرين)، والشركات العقارية	0%	25%

25%	0%	أدوات الدين * ووحدات الخزينة المصدرة من جهات مرخصة من البنك المركزي السعودي أو الجهات التنظيمية المشابهة في دولة المصدر
25%	0%	حقوق المنفعة
25%	0%	عقارات مطورة تطويراً إنشائياً وقابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري خارج المملكة العربية السعودية

يستثمر الصندوق في أدوات الدين المصنفة بما لا يقل عن التصنيف BB، ويقوم مدير الصندوق علي تحليل أدوات الدين الغير مصنفة من حيث العوائد والمخاطر لضمان تحقيق أفضل عائد ممكن مع الحفاظ على أدنى مستوى ممكن من المخاطر على أن لا يتجاوز الحد الأعلى من الاستثمار في أدوات الدين الغير مصنفة 5% من إجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية مراجعة

ب. وصف للقطاعات التي سوف يستثمر فيها الصندوق :

يستهدف الصندوق تكوين محفظة استثمارية عقارية قابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري والتي من المتوقع أن تدر عوائد على رأس المال المستثمر بما يتماشى مع استراتيجية استثمار الصندوق. وتتركز استثمارات الصندوق المبدئية في قطاع المراكز التجارية داخل المملكة العربية السعودية (باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة). وعلى الرغم من ذلك، فقد يقوم الصندوق مستقبلاً بتنويع المحفظة الاستثمارية العقارية من خلال تملك أصول عقارية بشكل كامل أو جزئي، مباشر عن طريق الاستحواذ على أصول عقارية أو غير مباشر عن طريق الاستثمار في صناديق عقارية مدرة للدخل أو صناديق عقارية عامة أو استثمار في شركات عقارية تملك أصول عقارية وذلك عن طريق شركة ذات غرض خاص، في قطاعات مختلفة مثل القطاع السكني والقطاع الصناعي وقطاع الضيافة داخل المملكة العربية السعودية (باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة) وقد يستثمر الصندوق بشكل ثانوي أصوله في مشاريع التطوير العقاري

ج. بيان تفصيلي عن الأصول المراد تملكها :

تجدر الإشارة الى الأصول الواردة في شروط واحكام الصندوق تمثل المحفظة المبدئية التي تأسس عليها الصندوق، ويمكن الاطلاع على الأصول التي استحوذ عليها الصندوق أو التي تم بيعها بعد الادراج من خلال التقارير الدورية للصندوق

الوصف	عدد/قيمة
عدد العقارات المراد الاستحواذ على ملكيتها بشكل تام	3
عدد العقارات المراد الاستحواذ على منفعتها	1
العقارات المطورة تطوير كامل	4
عدد العقارات قيد الإنشاء	0
نسبة العقارات المدرة للدخل من مجموع الأصول	100%
نسبة العقارات قيد الإنشاء من مجموع الأصول	0
(التكلفة الاجمالية لشراء العقارات من دون عقد المنفعة (ريال سعودي	1,013,184,062
(التكلفة الاجمالية لشراء عقد المنفعة (ريال سعودي	166,815,938
(إجمالي حجم الصندوق (ريال سعودي	1,180,000,000
جميع الأرقام الموضحة أعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 15 نوفمبر 2017	

د. معلومات العقارات :

العقار الأول : المكان مول – محافظة حفر الباطن

• وصف العقار

أهم العناصر	الوصف	
اسم العقار	المكان مول – حفر الباطن	
ملاك العقار	شركة وابل العربية للاستثمار عبدالعزیز بن خلیف بن عبدالله البانی عبدالله بن خلیف بن عبدالله البانی منصور بن خلیف بن عبدالله البانی متعب بن خلیف بن عبدالله البانی عبدالإله بن خلیف بن عبدالله البانی	تركي بن خليف بن عبدالله الباني هيفاء بنت خليف بن عبدالله الباني هلا بنت خليف بن عبدالله الباني غادة بنت خليف بن عبدالله الباني سلمى بنت محمد بن خليف المطيري سلطان بن خليف بن عبدالله الباني
نوع العقار	تجاري	
المدينة / الدولة	حفر الباطن- المملكة العربية السعودية	
الحي/ الشارع	حي الريان- طريق الملك عبدالعزيز	
كروكي الموقع		
مساحة الأرض	حوالي 127,000 متر مربع	
مساحات البناء	حوالي 74,975 متر مربع	
عدد الأدوار	دور وميزانين	
أنواع الوحدات وأعدادها	231 وحدة، مقسمة إلى وحدات محلات تجزئة ومنطقة أطلعمة	
نسبة إشغال العقار (حتى 15 نوفمبر من عام 2017م)	97,46٪	
تاريخ إتمام إنشاء المبنى	تم إتمام بناء المجمع في يونيو من سنة 2016م	
تكلفة شراء العقار	470,205,991 ريال سعودي	
نبذة عن عقود الإيجار الحالية (حتى 15 نوفمبر من عام 2017م)	نظرا لطبيعة هذا العقار وتنوع مستأجريه وبسبب كثرة عقوده فقد تم عمل ملخص للعقود حسب مدة العقد كما هو موضح أدناه :	
	مدة العقود الحالية	الإيجار السنوي- عام 2017
	عدد العقود	
10 سنوات فأكثر	13,550,525	26
5 - 9 سنوات	9,776,645	26
3 - 4 سنوات	17,902,052	87
أقل من 3 سنوات	10,142,000	32
المجموع	51,371,222	171

نرجو الاطلاع على الفقرة "و" من هذه المادة (عوائد الإيجارات السابقة لكل عقار/ منفعة)	إيرادات آخر ثلاث سنوات
تجدر الإشارة إلى أن المكان مول الواقع في محافظة حفر الباطن تم بناؤه على أرضين متجاورتين مسجلتين بصكين مستقلين أحدهما فقط مسجل باسم شركة وابل العربية للاستثمار، وقد قامت شركة وابل العربية للاستثمار باستئجار الأرض المجاورة لأرضها (لإقامة المجمع التجاري (المكان مول عبدالعزیز بن خلیف بن عبدالله البانی عبدالله بن خلیف بن عبدالله البانی منصور بن خلیف بن عبدالله البانی متعب بن خلیف بن عبدالله البانی عبدالإله بن خلیف بن عبدالله البانی سلطان بن خلیف بن عبدالله البانی تركي بن خليف بن عبدالله الباني هيفاء بنت خليف بن عبدالله الباني هلا بنت خليف بن عبدالله الباني غادة بنت خليف بن عبدالله الباني سلمى بنت محمد بن خليف المطيري	نبرة عن عملية الاستحواذ على الأصل العقاري
اشتملت اتفاقية البيع والشراء المبرمة بين كل من مدير الصندوق السابق وشركة وابل العربية للاستثمار على أحكام وشروط من أهمها : • ثمن شراء المكان مول - محافظة حفر الباطن (ويشمل ثمن شراء قيمة الأرض المسجلة باسم شركة وابل العربية للاستثمار وقيمة المبنى القائم على الأرض المملوكة لها والأرض المستأجرة من قبلها وحق منفعتها): 390,205,991 ريال سعودي. ويتم سداد ثمن علي النحو الآتي : - مبلغ نقدي يساوي 131,167,977 ريال سعودي - تخصيص وحدات في الصندوق كاشتراك عيني من قبل البائع بقيمة 259,038,014 ريال سعودي (للمزيد من المعلومات عن عدد الوحدات وآلية تخصيصها لبائع الأصول العقارية، الرجاء الرجوع إلى المادة رقم 11 من هذه الشروط والأحكام). - واشتملت اتفاقية بيع وشراء الأرض المستأجرة من قبل شركة وابل العربية للاستثمار والمملوكة بشكل مشاع لعدد من الأشخاص على أحكام وشروط من أهمها : • ثمن شراء الأرض: 80,000,000 ريال سعودي يتم سداده على النحو الآتي: - أ- مبلغ نقدي يساوي 24,000,000 ريال سعودي يتم سداده على البائعين كل حسب حصته المشاعة في الأرض. - ب- تخصيص وحدات في الصندوق كاشتراك عيني من قبل البائعين بقيمة 56,000,000 ريال سعودي للبائعين كل حسب حصته المشاعة في الأرض (للمزيد من المعلومات عن عدد الوحدات وآلية تخصيصها لبائعي الأرض، الرجاء الرجوع إلى المادة رقم 11 من هذه الشروط والأحكام).	أهم شروط اتفاقية الاستحواذ على الأصل العقاري
• ستم إدارة هذا الأصل العقاري من قبل شركة عقارات التجزئة التي يتم تعيينها وفقا لشروط وأحكام الصندوق.	أي معلومات إضافية
الأستاذ/محمد النمر شريك بشكل مباشر أو غير مباشر (على التوالي) في شركة وابل العربية للاستثمار البائع لبعض الأصول العقارية المبدئية للصندوق، وبالتالي قد تتعارض أنشطته من وقت لآخر مع أنشطة ومصالح الصندوق وفيما عدا ما ذكر أعلاه وما تم الإفصاح عنه من هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تعارض لمصالح بائعي الأصول العقارية أو مدير الصندوق أو مدير الأملاك مع مدير الصندوق فيما يتعلق بهذا الأصل العقاري. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تعارض لمصالح مدير الصندوق مع مصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لهذا الأصل العقاري.	إفصاح

مصاريف التشغيل	بلغت مصاريف تشغيل المكان مول - محافظة حفر الباطن للعام 2019م مبلغ 9.8 مليون ريال سعودي. قد تتغير مصاريف التشغيل الفعلية عن المصاريف المتوقعة وسوف يتم الإفصاح عن ذلك في التقارير المالية السنوية للصندوق
----------------	---

* تم احتساب الإيجارات بناء على عقود الإيجار المبرمة حالياً حتى 15 نوفمبر من عام 2017م

العقار الثاني : المكان مول - مدينة الرياض (تم بيعه)

• وصف العقار

أهم العناصر	الوصف																		
اسم العقار	المكان مول – الرياض																		
ملاك العقار	شركة وابل العربية للاستثمار																		
نوع العقار	تجاري																		
المدينة / الدولة	الرياض – المملكة العربية السعودية																		
الحي/ الشارع	حي الملقا – طريق الأمير محمد بن سعد																		
كروكي الموقع																			
مساحة الأرض	حوالي 37,293 متر مربع																		
مساحات البناء	حوالي 43,178 متر مربع شاملة مساحة القبو.																		
عدد الأدوار	3																		
أنواع الوحدات وأعدادها	74 وحدة محلات تجزئة ومنطقة أطعمة																		
نسبة إشغال العقار (حتى 15 نوفمبر من عام 2017م)	93,14٪																		
تاريخ إتمام إنشاء المبنى	تم إتمام بناء المجمع في ديسمبر من سنة 2016م																		
تكلفة شراء العقار	323,560,874 ريال سعودي																		
نبذة عن عقود الإيجار الحالية (حتى 15 نوفمبر من عام 2017م)	نظرا لطبيعة هذا العقار وتنوع مستأجريه وبسبب كثرة عقوده فقد تم عمل ملخص للعقود حسب مدة العقد كما هو موضح أدناه :																		
<table><tr><td>عدد العقود</td><td>الإيجار السنوي- عام 2017</td><td>مدة العقود الحالية</td></tr><tr><td>20</td><td>13,078,365</td><td>10 سنوات فأكثر</td></tr><tr><td>14</td><td>3,324,904</td><td>5 - 9 سنوات</td></tr><tr><td>13</td><td>2,072,220</td><td>3 - 4 سنوات</td></tr><tr><td>16</td><td>6,651,700</td><td>أقل من 3 سنوات</td></tr><tr><td>63</td><td>25,127,189</td><td>المجموع</td></tr></table>		عدد العقود	الإيجار السنوي- عام 2017	مدة العقود الحالية	20	13,078,365	10 سنوات فأكثر	14	3,324,904	5 - 9 سنوات	13	2,072,220	3 - 4 سنوات	16	6,651,700	أقل من 3 سنوات	63	25,127,189	المجموع
عدد العقود	الإيجار السنوي- عام 2017	مدة العقود الحالية																	
20	13,078,365	10 سنوات فأكثر																	
14	3,324,904	5 - 9 سنوات																	
13	2,072,220	3 - 4 سنوات																	
16	6,651,700	أقل من 3 سنوات																	
63	25,127,189	المجموع																	

إيرادات آخر ثلاث سنوات	نرجو الاطلاع على الفقرة "و" من هذه المادة (عوائد الإيجارات السابقة لكل عقار/ منفعة)
أهم شروط اتفاقية الاستحواذ على الأصل العقاري	اشتملت اتفاقية البيع والشراء المبرمة بين كل من مدير الصندوق السابق وشركة وابل العربية للاستثمار على أحكام وشروط من أهمها : • ثمن شراء المكان مول – مدينة الرياض: 323,560,874.2 ريال سعودي. ويتم سداد الثمن على النحو الآتي: أ- مبلغ نقدي يساوي 106,775,088 ريال سعودي. ب- تخصيص وحدات في الصندوق كاشتراك عيني من قبل البائع بقيمة 216,785,786 ريال سعودي (للمزيد من المعلومات عن عدد الوحدات وآلية تخصيصها لبائع الأصول العقارية، الرجاء الرجوع إلى المادة رقم 11 من هذه الشروط والأحكام).
صفة الملكية	تحويل حق الملكية
أي معلومات إضافية	• ستتم إدارة هذا الأصل العقاري من قبل شركة عقارات التجزئة التي يتم تعيينها وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.
إفصاح	الأستاذ/ محمد النمر شريك بشكل مباشر أو غير مباشر في شركة وابل العربية للاستثمار البائع لبعض الأصول العقارية المبدئية للصندوق، وبالتالي قد تتعارض أنشطته من وقت لآخر مع أنشطة ومصالح الصندوق وفيما عدا ما ذكر أعلاه وما تم الإفصاح عنه في هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تعارض لمصالح بائعي الأصول العقارية أو مدير الصندوق أو مدير الأملاك مع مدير الصندوق فيما يتعلق بهذا الأصل العقاري. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تعارض لمصالح مدير الصندوق مع مصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لهذا الأصل العقاري.
مصاريف التشغيل	بلغت مصاريف تشغيل المكان مول – مدينة الرياض للعام 2019م مبلغ 4,7 مليون ريال سعودي. قد تتغير مصاريف التشغيل الفعلية عن المصاريف المتوقعة وسوف يتم الإفصاح عن ذلك في التقارير المالية السنوية للصندوق

* تم احتساب الإيجارات بناء على عقود الإيجار المبرمة حالياً حتى 15 نوفمبر من عام 2017م

العقار الثالث : المكان مول – مدينة تبوك

• وصف العقار

أهم العناصر	الوصف
اسم العقار	المكان مول – تبوك
ملاك العقار	شركة وابل العربية للاستثمار
نوع العقار	تجاري
المدينة / الدولة	مدينة تبوك – المملكة العربية السعودية
الحي/ الشارع	حي الفيصلية الشامية – طريق الملك خالد
كروكي الموقع	
مساحة الأرض	حوالي 21,428 متر مربع
مساحات البناء	حوالي 25,571 متر مربع.

عدد الأدوار	3																		
أنواع الوحدات وأعدادها	93 وحدة مقسمة إلى وحدات محلات تجزئة ومنطقة أطعمة																		
نسبة إشغال العقار (حتى 15 نوفمبر من عام 2017م)	96,72٪																		
تاريخ إتمام إنشاء المبنى	تم إتمام بناء المجمع في مارس من سنة 2016م																		
تكلفة شراء العقار	219,417,197 ريال سعودي																		
نبذة عن عقود الإيجار الحالية (حتى 15 نوفمبر من عام 2017)	نظرا لطبيعة هذا العقار وتنوع مستأجريه وبسبب كثرة عقوده فقد تم عمل ملخص للعقود حسب مدة العقد كما هو موضح أدناه :																		
	<table><tr><th>مدة العقود الحالية</th><th>الإيجار السنوي- عام 2017</th><th>عدد العقود</th></tr><tr><td>10 سنوات فأكثر</td><td>7,579,650</td><td>14</td></tr><tr><td>5 - 9 سنوات</td><td>3,097,450</td><td>15</td></tr><tr><td>3 - 4 سنوات</td><td>5,447,895</td><td>30</td></tr><tr><td>أقل من 3 سنوات</td><td>5,062,000</td><td>16</td></tr><tr><td>المجموع</td><td>21,186,995</td><td>75</td></tr></table>	مدة العقود الحالية	الإيجار السنوي- عام 2017	عدد العقود	10 سنوات فأكثر	7,579,650	14	5 - 9 سنوات	3,097,450	15	3 - 4 سنوات	5,447,895	30	أقل من 3 سنوات	5,062,000	16	المجموع	21,186,995	75
مدة العقود الحالية	الإيجار السنوي- عام 2017	عدد العقود																	
10 سنوات فأكثر	7,579,650	14																	
5 - 9 سنوات	3,097,450	15																	
3 - 4 سنوات	5,447,895	30																	
أقل من 3 سنوات	5,062,000	16																	
المجموع	21,186,995	75																	
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار	نرجو الاطلاع على الفقرة «و» من هذه المادة (عوائد الإيجارات السابقة لكل عقار/منفعة)																		
نبذة عن عملية الاستحواذ على الأصل العقاري	تجدر الإشارة إلى أن المكان مول الواقع في مدينة تبوك قائم على أرض مستأجرة من قبل شركة وابل العربية للاستثمار ومملوكة من قبل شركة الأوائل للاستثمار العقاري. وبناءً على هيكل الملكية المذكور أعلاه، قام مدير الصندوق السابق بإبرام اتفاقيتين مستقلتين أحدهما مع شركة وابل العربية للاستثمار لشراء مبنى المكان مول – مدينة تبوك ومنفعته.																		
أهم شروط اتفاقية الاستحواذ على الأصل العقاري	اشتملت اتفاقية البيع والشراء المبرمة بين كل من مدير الصندوق السابق وشركة وابل العربية للاستثمار على أحكام وشروط من أهمها: • ثمن شراء المكان مول – مدينة تبوك (ويشمل ثمن الشراء قيمة المبنى القائم المستأجرة من قبلها فقط): 69,417,197 ريال سعودي. ويتم سداد ثمن على النحو الآتي: أ- مبلغ نقدي يساوي 27,407,675 ريال سعودي ب- تخصيص وحدات في الصندوق كاشتراك عيني من قبل البائع بقيمة 42,009,522 ريال سعودي (للمزيد من المعلومات عن عدد الوحدات وآلية تخصيصها لبائع الأصول العقارية، الرجاء الرجوع إلى المادة رقم 11 من هذه الشروط والأحكام) واشتملت اتفاقية البيع والشراء بين مدير الصندوق السابق وشركة الأوائل للاستثمار العقاري على أحكام وشروط من أهمها: • ثمن شراء الأرض: 150,000,000 ريال سعودي يتم سداده على النحو الآتي: أ- مبلغ نقدي يساوي 45,000,000 ريال سعودي، ب- تخصيص وحدات في الصندوق كاشتراك عيني من قبل البائع بقيمة 105,000,000 ريال سعودي (للمزيد من المعلومات عن عدد الوحدات وآلية تخصيصها لبائعي الأرض، الرجاء الرجوع إلى المادة رقم 11 من هذه الشروط والأحكام)																		
إفصاح	الأستاذ/ محمد النمر شريك بشكل مباشر وغير مباشر في شركة وابل العربية للاستثمار البائع لبعض الأصول العقارية المبدئية للصندوق، وبالتالي قد تتعارض أنشطته من وقت لآخر مع أنشطة ومصالح الصندوق وفيما عدا ما ذكر أعلاه وما تم الإفصاح عنه في المادة هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تعارض لمصالح بائعي الأصول العقارية أو مدير الصندوق أو مدير الأملاك مع مدير الصندوق فيما يتعلق بهذا الأصل العقاري. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تعارض لمصالح مدير الصندوق مصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوائدها 10٪ أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لهذا الأصل العقاري.																		

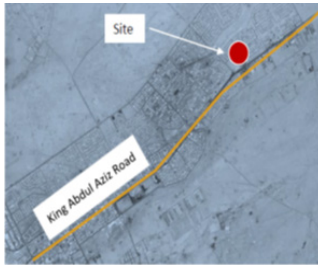
بلغت مصاريف تشغيل المكان مول – مدينة تبوك للعام 2019م مبلغ 3,67 مليون ريال سعودي.
قد تتغير مصاريف التشغيل الفعلية عن المصاريف المتوقعة وسوف يتم الإفصاح عن ذلك في التقارير المالية السنوية للصندوق

مصاريف التشغيل

* تم احتساب الإيجارات بناء على عقود الإيجار المبرمة حالياً حتى 15 نوفمبر من عام 2017م

العقار الرابع : عقد منفعة المكان مول – محافظة الدوادمي

• وصف العقار

أهم العناصر	الوصف																		
اسم العقار	المكان مول –محافظة الدوادمي																		
ملاك العقار	العقار عبارة عن عقد منفعة وتعود ملكية عقد المنفعة إلى شركة وابل العربية ، وتعود ملكية العقار الأصلية إلى أمانة محافظة الدوادمي																		
نوع العقار	تجاري																		
المدينة / الدولة	محافظة الدوادمي- المملكة العربية السعودية																		
الحي/ الشارع	حي الريان- طريق الملك عبدالعزيز																		
كروكي الموقع																			
مساحة الأرض	حوالي 72,678 متر مربع																		
مساحات البناء	حوالي 36,380 متر مربع																		
أنواع الوحدات وأعدادها	123 وحدة مقسمة إلى وحدات محلات تجزئة ومنطقة أطعمة																		
عدد الأدوار	دور وميزانين																		
أنواع الوحدات وأعدادها	114 وحدة مقسمة إلى وحدات محلات تجزئة ومنطقة أطعمة																		
نسبة إشغال العقار	97.25%																		
تاريخ إتمام انشاء المبنى	تم إتمام بناء المجمع في نوفمبر سنة 2015م																		
تكلفة شراء العقار (عقد المنفعة)	166,815,938 ريال سعودي																		
إيرادات اخر ثلاث سنوات للعقار	نرجو الاطلاع على الفقرة ”و“ من هذه المادة (عوائد الإيجارات السابقة لكل عقار/منفعة)																		
نبذة عن عقود الإيجار الحالية (حتى 15 نوفمبر من عام 2017م)	نظرا لطبيعة هذا العقار وتنوع مستأجريه وبسبب كثرة عقوده فقد تم عمل ملخص للعقود حسب مدة العقد كما هو موضح أدناه:																		
	<table><tr><td>مدة العقود الحالية</td><td>الإيجار السنوي- عام 2017</td><td>عدد العقود</td></tr><tr><td>10 سنوات فأكثر</td><td>8,018,985</td><td>15</td></tr><tr><td>5 - 9 سنوات</td><td>4,406,275</td><td>20</td></tr><tr><td>3 - 4 سنوات</td><td>9,289,180</td><td>56</td></tr><tr><td>أقل من 3 سنوات</td><td>4,851,000</td><td>23</td></tr><tr><td>المجموع</td><td>26,565,440</td><td>114</td></tr></table>	مدة العقود الحالية	الإيجار السنوي- عام 2017	عدد العقود	10 سنوات فأكثر	8,018,985	15	5 - 9 سنوات	4,406,275	20	3 - 4 سنوات	9,289,180	56	أقل من 3 سنوات	4,851,000	23	المجموع	26,565,440	114
مدة العقود الحالية	الإيجار السنوي- عام 2017	عدد العقود																	
10 سنوات فأكثر	8,018,985	15																	
5 - 9 سنوات	4,406,275	20																	
3 - 4 سنوات	9,289,180	56																	
أقل من 3 سنوات	4,851,000	23																	
المجموع	26,565,440	114																	

اشتملت اتفاقية البيع والشراء المبرمة بين كل من مدير الصندوق السابق وشركة وابل العربية للاستثمار على أحكام وشروط من أهمها: • ثمن شراء عقد منفعة المكان مول – محافظة الدوادمي: 166,815,938 ريال سعودي. ويتم سداد ثمن على النحو الآتي: - أ- مبلغ نقدي يساوي 55,049,260 ريال سعودي - ب- تخصيص وحدات في الصندوق كاشتراك عيني من قبل البائع بقيمة 111,766,678 ريال سعودي (للمزيد من المعلومات عن عدد الوحدات وآلية تخصيصها لبائع الأصول العقارية، الرجاء الرجوع إلى المادة رقم 11 من هذه الشروط والأحكام) - ت- مدة حق المنفعة خمسة وعشرون سنة تبدأ من تاريخ 1/11/1433 هـ وتنتهي في تاريخ 1/11/1458 هـ.	أهم شروط اتفاقية الاستحواذ على الأصل العقاري
• ستتم إدارة هذا الأصل العقاري من قبل شركة عقارات التجزئة التي يتم تعيينها وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.	أي معلومات إضافية
الأستاذ/ محمد النمر بشكل شريك مباشر أو غير مباشر في شركة وابل العربية للاستثمار البائع لبعض الأصول العقارية المبدئية للصندوق، وبالتالي قد تتعارض أنشطتهم من وقت لآخر مع أنشطة ومصالح الصندوق وفيما عدا ما ذكر أعلاه وما تم الإفصاح عنه في هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تعارض لمصالح بأعني الأصول العقارية أو مدير الصندوق أو مدير الأملاك مع مدير الصندوق فيما يتعلق بهذا الأصل العقاري. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تعارض لمصالح مدير الصندوق مع مصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوائدها 10٪ أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لهذا الأصل العقاري.	إفصاح
بلغت مصاريف تشغيل المكان مول – مدينة الدوادمي للعام 2019م حوالي مبلغ 6,42 مليون ريال سعودي. -قد تتغير مصاريف التشغيل الفعلية عن المصاريف المتوقعة وسوف يتم الإفصاح عن ذلك في التقارير المالية السنوية للصندوق	مصاريف التشغيل

* تم احتساب الإيجارات بناء على عقود الإيجار المبرمة حالياً حتى 15 نوفمبر من عام 2017م

تجدر الإشارة إلى أن البيانات الموضحة في بند «معلومات العقارات» هي باعتبار البيانات المتوفرة وقت الاستحواذ على العقارات.

هـ. سياسات تركيز الاستثمار:

- يستثمر الصندوق حالياً في مجموعة من الأصول العقارية المتوزعة من الناحية الجغرافية داخل المملكة العربية السعودية (باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة)، وتعد هذه الأصول مركزة في قطاع التجزئة.

• صكوك الملكية:

الأصل	تسلسل الصك	تاريخه
المكان مول- محافظة حفر الباطن	432509022899 332509022898	1444/06/05 هـ 1444/06/05 هـ
المكان مول- مدينة الرياض (تم بيعه)	293523006267	1444/06/02 هـ
المكان مول – مدينة تبوك	295708003698	1445/05/07 هـ

* المكان مول – مدينة الدوادمي مستأجر بعقد منفعة وبذلك فإن البند أعلاه لا ينطبق عليه.

و. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار/منفعة

متوسط عوائد الإيجارات المستهدفة للصندوق (2018-2020) (مليون ريال سعودي)	2020**		2019**		2018**		2017*		2016*		اسم العقار / المنفعة
	النسبة	عوائد الإيجارات المستهدفة (مليون ريال سعودي) (السنة)	النسبة	عوائد الإيجارات المستهدفة (مليون ريال سعودي) (السنة)	النسبة	عوائد الإيجارات المستهدفة (مليون ريال سعودي) (السنة)	النسبة	عوائد الإيجارات (مليون ريال سعودي) (السنة)	النسبة	عوائد الإيجارات (مليون ريال سعودي) (السنة)	
44,15	41.43%	45	41.85%	44,65	41.98%	42,79	42.17%	41,86	52.70%	29,5	المكان مول - محافظة حفر الباطن
20,91	20.01%	21,73	19.76%	21,08	19.54%	19,92	19.02%	18,88	2,90%	1,6	المكان مول - مدينة الرياض (تم بيعه)
18,48	17.56%	19,07	17.37%	18,53	17.48%	17,82	17.63%	17,49	11,40%	6,375	المكان مول - مدينة تبوك
22,20	20.99%	22,80	21.01%	22,42	20.99%	21,39	21.18%	21,02	33,10%	18,525	المكان مول - محافظة الدوادمي
105,74	100%	108,60	100%	106,68	100%	101,92	100%	99,26	100%	56	المجموع

8,96%	9,20%	9,04%	8,60%	العائد الإجمالي المستهدف
0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	رسوم إدارة الصندوق
0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	رسوم وتكاليف أخرى
0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	نسبة معدل رسوم وتكاليف الصندوق من إجمالي أصول الصندوق
8,06%	8,30%	8,14%	7,70%	العائد الصافي المستهدف

* يعود الفرق في العوائد بين عام 2016 و عام 2017 الى عدم اكتمال مبنى المكان مول في الرياض وتشغيله حتى نهاية عام 2016 وأيضاً عدم اكتمال مبنى المكان مول في تبوك وتشغيله بعد الربع الأول من عام 2016.

* تم احتساب عوائد 2017 المستهدفة بناء على عقود الإيجار المبرمة بالإضافة الى سند لأمر بقيمة 18 مليون ريال سعودي التي قامت شركة وابل العربية للاستثمار بتقديمه لتغطية أي قصور في مجموع عوائد الإيجارات المستهدفة لعامي 2018 و2019 (حسب الجدول أعلاه) وافترض تكلفة تشغيل 20٪. وحيث تبلغ تكاليف التشغيل - حتى نهاية النصف الأول من عام 2017م - للأصول العقارية حوالي 18٪ من عوائد الأصول العقارية

** تم احتساب العوائد المستهدفة بناء على عقود الإيجار المبرمة وبناء على تقديرات نمو من قبل مستشار دراسة الجدوى.
***العائد الإجمالي المستهدف:

تم احتساب العائد الإجمالي المستهدف على أساس سعر الوحدة والمتمثل بعشرة ريالات للوحدة الواحدة وذلك بحسب قيمة أصول الصندوق والبالغة 1,180,000,000 ريال سعودي.

العوائد الإجمالية المذكورة في الجدول أعلاه تم احتسابها قبل خصم جميع الرسوم والمصاريف المتعلقة بالصندوق. إن بعض العوائد والإيجارات المتعلقة بالصندوق وأصوله والمذكورة في الجدول أعلاه عرضة للتغيير خلال مدة الصندوق مما يترتب عليه تغيير في العائد الإجمالي المستهدف.

****العائد الصافي المستهدف:

العوائد الصافية المذكورة في الجدول أعلاه تم احتسابها بعد خصم جميع الرسوم والمصاريف النقدية المتعلقة بالصندوق ولم يتم خصم المصاريف غير النقدية كمخصصات الإهلاك للأصول الثابتة.

إن بعض الرسوم والمصاريف النقدية المتعلقة بالصندوق معرضة للتغيير خلال مدة الصندوق مما يترتب عليه تغيير في العائد الصافي المستهدف.

كما يمكن الاطلاع على عوائد الإيجارات المحققة من خلال الاطلاع على التقارير الدورية والقوائم المالية.

ز. صلاحية الاقتراض للصندوق وسياسة مدير الصندوق في ممارسة هذه الصلاحية:

يجوز لمدير الصندوق، نيابة عن الصندوق الحصول على تمويل متوافق مع المعايير والضوابط الشرعية ولا تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه نسبة (50٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة وبعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق لتمويل تكاليف الاستحواذ على الأصول العقارية ومصاريف الصندوق.

بحيث تعتمد الموافقة على آلية استخدام التمويل وجدوى الحصول عليه على اعتبارات خاصة بترتيب التمويل وظروف السوق السائدة، وسيتمثل الصندوق جميع التكاليف المترتبة على التمويل، ويحق للصندوق مباشرة أو من خلال الشركة ذات الغرض الخاص إبرام عقود التمويل مع الجهات المرخص لها بممارسة نشاط التمويل (البنوك والمصارف وشركات التمويل) وذلك بغرض الحصول على أي تمويل عند الحاجة لتوفير النقد اللازم لإتمام عمليات الاستحواذ على الأصول العقارية الحالية أو الإضافية مستقبلاً أو لسداد أي من التزامات الصندوق أو لأي سبب آخر يراه مدير الصندوق و يقره مجلس إدارة الصندوق.

وتجدر الإشارة إلى أنه يجوز رهن أصول الصندوق لصالح أي من الجهات الممولة للصندوق (البنوك والمصارف وشركات التمويل) وذلك بغرض الحصول على أي تمويل عند الحاجة على سبيل الضمان لهذا التمويل بما يتوافق مع شروط اتفاقية التمويل والأنظمة ذات العلاقة.

كما تجدر الإشارة إلى أحقية الصندوق من خلال الشركة ذات الغرض الخاص التوقيع على سندات لأمر لصالح الجهات الممولة للصندوق (البنوك والمصارف وشركات التمويل)، وتقديم ضمانات للتمويل ومن ضمنها رهن الأصول العقارية و/أو الصكوك العقارية لصالح الجهات الممولة، والتنازل عن الدخل أو الإيجارات لصالح الجهات الممولة، وفتح حسابات تجميعية لصالح الجهات الممولة) لإيداع الدخل والإيرادات المتنازل عنها.

وحيث أن مدير الصندوق يعد شركة تابعة ومملوكة بالكامل لمصرف الإنماء فإنه في حال كان الممول هو مصرف الإنماء فإن شروط التمويل سيتم التفاوض عليها على أساس مستقل وسيتم اعتمادها من مجلس إدارة الصندوق.

ج. وسائل وكيفية استثمار النقد المتوفر في الصندوق

يجوز لمدير الصندوق استثمار النقد المتوافر الصندوق في عمليات قصيرة الأجل و وحدات صناديق الاستثمار المرخصة من الهيئة (سواء مدارة من قبل مدير الصندوق -مع احتساب رسوم إدارة عليها- أو من قبل مدراء آخرين) المتوافقة مع المعايير والضوابط الشرعية وينسب لا تتعدى (25%) من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة، علماً بأن مدير الصندوق سيختار هذه الصناديق بناءً على عدة عوامل مثل خبرات مديري الصناديق واستراتيجيات الاستثمار والأداء السابق لكل صندوق مستهدف.

ط. متحصلات الطرح:

استخدام المتحصلات النقدية من طرح وحدات الصندوق خلال فترة الطرح الأولي لسداد الجزء النقدي من ثمن شراء الأصول العقارية المبدئية حسب الجدول التالي:

الأصل العقاري	قيمة الجزء النقدي من ثمن الشراء (ر.س.)
المكان مول - محافظة حفر الباطن	155,167,977
المكان مول - مدينة الرياض (تم بيعه)	106,775,088
المكان مول - مدينة تبوك	72,407,675
عقد منفعة المكان مول - محافظة الدوادمي	55,049,260
المجموع	389,400,000

ي. مالكي الوحدات ونسبة الاشتراكات العينية من إجمالي قيمة أصول الصندوق

المشتريين	عدد الوحدات	قيمة الوحدات ر.س.	النسبة من إجمالي قيمة أصول الصندوق	طريقة الاشتراك
شركة وابل العربية للاستثمار	62,960,000	629,600,000	53,36%	عيني
شركة الأوائل للاستثمار العقاري	10,500,000	105,000,000	8,90%	عيني
عبدالعزیز بن خلیف بن عبدالله الباني	576,470	5,764,698	0,49%	عيني
عبدالله بن خلیف بن عبدالله الباني	576,470	5,764,698	0,49%	عيني
منصور بن خلیف بن عبدالله الباني	576,470	5,764,698	0,49%	عيني
ورثة متعب بن خلیف بن عبدالله الباني	576,470	5,764,698	0,49%	عيني
عبدالإله بن خلیف بن عبدالله الباني	576,470	5,764,698	0,49%	عيني
سلطان بن خلیف بن عبدالله الباني	576,470	5,764,698	0,49%	عيني
تركي بن خلیف بن عبدالله الباني	576,470	5,764,698	0,49%	عيني
هيفاء بنت خلیف بن عبدالله الباني	288,235	2,882,349	0,24%	عيني
هلا بنت خلیف بن عبدالله الباني	288,235	2,882,349	0,24%	عيني
غادة بنت خلیف بن عبدالله الباني	288,235	2,882,349	0,24%	عيني
سلمى بنت محمد بن خلیف المطيري	700,007	7,000,070	0,59%	عيني
شركة سويكوب	3,540,000	35,400,000	3,00%	نقدي
الجمهور	35,400,000	354,000,000	30,00%	نقدي
المجموع	118,000,000	1,180,000,000	100%	

10. مخاطر الاستثمار في الصندوق

المخاطر المتعلقة بالصندوق

• مخاطر تركيز استثمارات الصندوق في قطاع المراكز التجارية

عند تأسيس الصندوق، تتركز استثمارات الصندوق في قطاع التجزئة من خلال تملك ثلاثة أصول عقارية وعقد انتفاع واحد تتكون من مجمعات تجارية. ونتيجة لذلك، فإن إيرادات الصندوق وصافي الدخل ترتبط بالطلب على المساحات التجارية في المدن التي تقع فيها تلك الأصول. وقد يؤثر أي هبوط في مستوى الطلب للمساحات التجارية عامةً في تلك المدن على أداء الصندوق وقيمة وحداته بشكل أكبر مما لو كانت استثمارات الصندوق في أصول عقارية موزعة على قطاعات مختلفة.

• مخاطر عدم وجود ماضي تشغيلي سابق للصندوق

تم تأسيس الصندوق حديثاً دون ماضي تشغيلي سابق يمكن المستثمرين المحتملين من التنبؤ بالأداء المستقبلي للصندوق. كما أن النتائج السابقة لصناديق مماثلة أو الأداء السابق للأصول العقارية محل استحواذ الصندوق ليست بالضرورة مؤشراً على أداء الصندوق في المستقبل. وبالتالي، فإن حداثة نشأة الصندوق قد تؤثر بشكل سلبي على توقعات مدير الصندوق وبالتالي على عوائد الوحدات.

• مخاطر الاعتماد على الموظفين الرئيسيين لمدير الصندوق

سيعتمد الصندوق على خدمات الإدارة والاستشارات التي يقدمها موظفي مدير الصندوق. وقد يكون من الصعب استبدال بعض الموظفين الرئيسيين، وخاصة في الإدارة العليا لمدير الصندوق. وفي حالة ترك أحد هؤلاء الموظفين العمل ولم يكن مدير الصندوق قادراً على إيجاد بديل مناسب له/لها، فإن أداء أعمال الصندوق قد تتأثر بشكل سلبي.

• مخاطر السيولة

يقوم المستثمرون عادة في الإبقاء على استثماراتهم والاعتماد على العوائد المستحقة على رأس المال المستثمر. ولكن في حالات أخرى يرغب بعض المستثمرين في تسهيل استثماراتهم تبعاً لعوامل كثيرة، بما في ذلك إيرادات وقيمة الأصول العقارية، والأداء العام للصندوق والسوق الخاص بأدوات استثمار مماثلة. ونظراً لأن كمية السيولة لوحدة صناديق الاستثمار العقارية المتداولة قد تكون أقل من نظيرتها لأسهم الشركات المتداولة، فإنه من المحتمل أن يواجه المستثمر في وحدات الصندوق صعوبة بالتخارج وتسجيل وحداته في الصندوق بالسعر الذي يعرضه ذلك المستثمر مما قد يؤدي إلى تخارج المستثمر من الصندوق بقيمة أقل من القيمة السوقية لأصول الصندوق.

• مخاطر التداول بسعر أقل من القيمة السوقية

قد يتعرض تداول الوحدات لعوامل تؤدي إلى حدوث تقلبات في قيمتها منها العوامل التي قد تؤثر سلباً على أسواق الأسهم المحلية والعالمية والظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل واتجاهات المستثمرين والظروف الاقتصادية العامة وعمليات البيع الكبيرة لوحدة الصندوق. وبناءً عليه، فإن شراء الوحدات ملائم فقط للمستثمرين الذين يمكنهم تحمل المخاطر المرتبطة بهذه الاستثمارات لا سيما وأن ذلك قد يؤدي إلى صعوبة تخارج المستثمر من الصندوق أو تخارجه بقيمة أقل من القيمة العادلة لوحدة الصندوق.

• مخاطر زيادة رأس مال الصندوق

في حال قرر مدير الصندوق مع مالكي الوحدات زيادة رأس مال الصندوق من خلال إصدار وحدات جديدة سواء مقابل اشتراكات عينية أو نقدية، فسيؤدي ذلك إلى تخفيض الحصص النسبية لمالكي الوحدات في الصندوق في ذلك الحين وذلك في حال زيادة رأس مال الصندوق من خلال إصدار وحدات جديدة مقابل اشتراكات عينية، كما أنه في حال زيادة رأس مال الصندوق من خلال إصدار وحدات جديدة مقابل اشتراكات نقدية فيمكن أن يؤدي ذلك إلى تخفيض الحصص النسبية لمالكي الوحدات في الصندوق في ذلك الحين إلى حد ما وذلك ما لم يمارس مالكي الوحدات في ذلك الحين حقوقهم بالاشتراك بالوحدات الجديدة، وقد تؤدي زيادة رأس المال إلى تأثير قيمة الوحدات بشكل سلبي مما يؤثر بشكل سلبي على استثمارات مالكي الوحدات.

• مخاطر عدم تحقيق عوائد على الاستثمار

لن يكون هناك أي ضمان بأن الأعمال التشغيلية لأصول الصندوق ستكون مدرة للأرباح، أو أن الصندوق سينجح في تجنب الخسائر، كما لن يكون للصندوق بشكل عام أي مصدر للأموال ليدفع منها توزيعات على مالكي الوحدات بخلاف العوائد من الإيجارات والعائدات الرأسمالية التي من الممكن أن تأتي من أو بيع بعض أو كل أصوله. وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان بأن الصندوق سيقوم بتحقيق عوائد على استثمارات مالكي الوحدات في الصندوق وأنه من الممكن أن يخسر المستثمرين في الصندوق كل أو بعض رؤوس أموالهم المستثمرة في الصندوق.

• مخاطر تعارض المصالح:

قد تنشأ حالات تتعارض فيها مصالح الصندوق أو مدير الصندوق أو أعضاء مجلس إدارة الصندوق مع الأطراف ذوي العلاقة أو مع الصندوق. مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

• مخاطر تعيين مدير صندوق بديل:

صدر قرار من مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية في تاريخ 1443/02/25 هـ الموافق 2021/11/30م بعزل مدير الصندوق السابق وتعيين شركة الإنماء المالية كمدير صندوق بديل، قد يواجه مدير الصندوق البديل صعوبة في اتخاذ بعض القرارات نظراً لعدم توافر كافة المعلومات السابقة أو عدم دقة وكفاية المعلومات والبيانات والوثائق المقدمة من مدير الصندوق السابق مما قد يؤثر في قدرته على اتخاذ قرار بشأن إدارة الصندوق، كما أن مدير الصندوق البديل لا يتحمل مسؤولية القرارات أو التصرفات التي اتخذت من تاريخ تأسيس الصندوق حتى تاريخ عزل مدير الصندوق السابق وما يترتب عنها من مخاطر أو خسائر.

(أ) المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق

• المخاطر العامة للاستثمار العقاري

يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف السلبية في السوق المحلية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات، والتغيرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح البيئية، والقوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية ومشاكل ومخاطر التشغيل، بالإضافة إلى الظروف القاهرة، والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها من العوامل الخارجة عن سيطرة مدير الصندوق. قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر جوهريّة تؤثر سلباً على قيمة أصول الصندوق وقدرة الصندوق على توليد أي عوائد على استثمارات.

• مخاطر التقلبات في قيمة العقارات ونقص السيولة

تعتبر العقارات من فئة الأصول ذات السيولة المتدنية، وتتقلب درجة سيولتها تبعاً للطلب والرغبة في هذا النوع من الاستثمارات. وإن كان الصندوق بحاجة لتسييل استثماراته العقارية أو جزء منها في وقت غير مناسب، فقد يكون سعر البيع أقل من القيمة الدفترية. وبالتالي، فإن أي تأخير أو صعوبة قد يواجهها الصندوق في التصرف في أصوله قد تؤثر سلباً وبشكل كبير على العائد الذي يحصل عليه مالكي الوحدات.

• مخاطر إمكانية الطعن في ملكية الصندوق للأصول العقارية

إن سلامة صكوك الملكية لا تمثل بالضرورة كامل حقوق التصرف في ملكية العقار وقد تكون عرضة للطعن، لذا فإن الأصول العقارية التي يستحوذ عليها الصندوق قد تكون عرضة لأي منازعات قانونية تتعلق بملكية تلك الأصول والتي قد تضعف بدورها قدرة الصندوق على التصرف في الأصول العقارية أو نقلها بشكل خالي من الرهن والقيود، وقد يتسبب ذلك في بعض الحالات بخسارة الصندوق لملكية الأصول العقارية التي اعتقد بأن الاستحواذ عليها تم بصورة قانونية. فضلاً عن ذلك، قد تؤثر هذه المنازعات والخلافات حول الملكية بشكل جوهري على قيمة الأصول العقارية، وبالتالي على قيمة الوحدات في الصندوق.

• مخاطر الطبيعة التنافسية في قطاعي التجزئة والمراكز التجارية في المملكة

تقع بعض الأصول العقارية المبدئية في مناطق تتسم بقوة التنافس في قطاع التجزئة بشكل عام وفي قطاع المراكز التجارية بشكل خاص. وبالإضافة إلى ذلك، فقد يتم تطوير وإنشاء مراكز تجارية تقع مباشرة بالقرب من الأصول العقارية مما يؤدي إلى خلق تنافس مباشر مع الأصول العقارية. وفي ضوء ذلك، فإن عوائد الأصول العقارية وقيمتها السوقية ستعتمد على قدرة الأصول العقارية في التنافس على المستأجرين مع المنافسين الآخرين. وبالتالي، فإن نجاح المنافسين الآخرين في استقطاب والإبقاء على المستأجرين قد يؤثر على عوائد الأصول العقارية للصندوق والتي يكون لها أثر سلبي جوهري على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.

• مخاطر اعتماد إيرادات الإيجار المستقبلية للصندوق على قدرته في اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين وإدارته الفعالة للأصول العقارية

لا يوجد أي ضمان بأن الصندوق سيكون قادراً على اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين وفقاً للشروط والأوضاع التي يسعى إليها. وعلاوة على ذلك، فإن الاستقرار المالي للمستأجرين لدى الصندوق قد يؤثر على الأداء المالي للصندوق. كما أن الاستقرار المالي للمستأجرين قد يتغير بمرور الوقت نتيجة لعوامل تتصل مباشرة بالمستأجرين أو الاقتصاد الكلي للمملكة، مما قد يؤثر على قدرتهم على دفع مبالغ الإيجار. بالإضافة إلى ذلك، قد يتكبّد الصندوق تكاليف ذات صلة بالإبقاء على المستأجرين الحاليين واجتذاب مستأجرين جدد، والتكاليف والوقت الذي يتطلبه تطبيق الحقوق المنصوص عليها في عقد الإيجار مع المستأجر المتعثر، بما في ذلك تكاليف الإخلاء وإعادة التأجير، والتي قد تكون كبيرة. وقد يكون للإخفاق في اجتذاب والإبقاء على المستأجرين المناسبين أثر سلبي جوهري على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل، كما قد يؤثر سلباً على قيمة الأصول العقارية.

• مخاطر خسارة المستأجرين الرئيسيين في الأصول العقارية

في حال قرر بعض أو كل المستأجرين الرئيسيين عدم الاستمرار في أو عدم تجديد عقود التأجير الخاصة بهم، فقد يؤدي ذلك إلى شغور مساحات إيجارية قد تكون كبيرة مما قد يؤخر إيجاد مستأجر بديل لإشغال تلك المساحات بشكل سريع. وبالتالي قد يؤثر إنهاء عقود أي من المستأجرين الرئيسيين أو عدم تجديدها بشكل سلبي على الوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل، كما قد يؤثر سلباً على قيمة الأصول العقارية.

• مخاطر عدم ضمان الإبقاء على أسعار التأجير وفقاً للأسعار السائدة في السوق

تعتمد أسعار التأجير للأصول العقارية على عدة عوامل، بما في ذلك دون حصر، أوضاع العرض والطلب السائدة وجودة وتصاميم الأصول العقارية. ولا يوجد ضمان بأن مدير الصندوق (من خلال مدير الأملاك) سيتمكن من تأمين عقود إيجار جديدة أو تجديد تلك القائمة وفقاً لأسعار التأجير السائدة. وبالتالي فإن فشل مدير الصندوق (من خلال مدير الأملاك) في تأمين ذلك قد يكون له تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.

• مخاطر إمكانية خضوع الصندوق لبعض التكاليف الثابتة التي لن تنخفض مع انخفاض الإيرادات

قد تنخفض الإيرادات والدخل التشغيلي الذي سيرد إلى الصندوق نتيجة للتغيرات السلبية المختلفة التي تؤثر على الأصول العقارية أو المستأجرين لدى الصندوق. وتجدر الإشارة إلى أن بعض النفقات الرئيسية للصندوق بما في ذلك تكاليف الصيانة والتكاليف التشغيلية للأصول العقارية لن تنخفض تبعاً لانخفاض الإيرادات. وبالتالي، إذا انخفضت الإيرادات والدخل التشغيلي بينما ظلت التكاليف كما هي، فإن إيرادات الصندوق والأموال المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات قد تنخفض أو تنعدم.

• مخاطر اعتماد بعض الأصول العقارية على مولدات كهربائية مستأجرة

إن بعض الأصول العقارية غير مرتبطة بشبكة الكهرباء الخاصة بشركة الكهرباء السعودية، حيث يتم تزويد تلك الأصول بالطاقة الكهربائية من خلال مولدات كهربائية مستأجرة من شركة مرخصة من قبل هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج لتوليد الكهرباء من وحدات متنقلة. وتجدر الإشارة إلى أنه في حال تم إنهاء اتفاقية إيجار المولدات الكهربائية، فإن مدير الصندوق (من خلال مدير الأملاك) سيضطر للبحث عن مزود مولدات كهربائية بديل. وعليه فإن تأخر مدير الصندوق (من خلال مدير الأملاك) في إيجاد مزود مولدات كهربائية، أو فشله في إيجاد بديل، قد يؤثر على تشغيل الأصول العقارية والذي بدوره قد يؤثر بشكل سلبي على الوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل للصندوق.

• مخاطر اعتماد الصندوق على دعم تشغيلي كبير من مدير الأملاك

ستتم إدارة الأصول العقارية بواسطة شركة عقارات التجزئة وفقاً لاتفاقية إدارة وتشغيل عقار موقعة بين كل من الصندوق وشركة عقارات التجزئة. وقد يكون لتأخر أو فشل شركة عقارات التجزئة في الوفاء بالتزاماتها تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.

• مخاطر الأثر السلبي لعدم وجود أو عدم الالتزام بالموافقات التنظيمية ومتطلبات الترخيص على الأصول العقارية

يجب الحصول على جميع الموافقات التنظيمية والتراخيص اللازم لتشغيل المراكز التجارية. ولا يمكن ضمان الحصول على جميع الموافقات التنظيمية ذات الصلة بالأصول العقارية أو تجديدها في الوقت المناسب. وعلاوة على ذلك، قد يؤدي انتهاك شروط أي من هذه الموافقات التنظيمية إلى إلغائها أو سحبها، أو تعليقها أو فرض غرامات مالية من قبل السلطات التنظيمية ذات الصلة. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي تعديلات على القوانين واللوائح القائمة قد تفرض اشتراطات غير متوقعة وأكثر تكلفة بحيث ينتج عن التزام الصندوق بهذه القوانين أو اللوائح تكبد نفقات رأسمالية كبيرة أو التزامات أو مسؤوليات أخرى، والتي قد يكون لها تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.

• مخاطر إمكانية خضوع الأصول العقارية لضرر جوهري بسبب الكوارث الطبيعية وأسباب أخرى خارجة عن سيطرة مدير الصندوق والتي قد لا يكون التأمين (في حال وجد) عليها كافياً

قد تكون الأصول العقارية عرضة للضرر المادي الناجم عن حريق أو عواصف أو زلازل أو غيرها من الكوارث الطبيعية، أو لأسباب أخرى مثل الاضطرابات السياسية. وفي حالة وقوع أي حدث من هذا القبيل، قد يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الأصول العقارية، وكذلك الإيرادات المتوقعة. بالإضافة إلى ذلك، لا يمكن إعطاء ضمان على أن الخسائر الناتجة (بما في ذلك خسارة دخل الإيجار) قد يتم تعويضها بالكامل تحت غطاء التأمين (في حال وجد) وهناك أنواعاً معينة من المخاطر والخسائر (على سبيل المثال، الخسائر الناجمة عن الاضطرابات السياسية، وأعمال الحرب أو بعض الكوارث الطبيعية) قد لا يمكن تأمينها من الناحية الاقتصادية أو بشكل عام. وفي حال وقوع أي من تلك الأحداث فقد يكون لها تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.

• مخاطر نزاع ملكية الأصول العقارية

إنه من حق الدولة وضع اليد الإلزامي على عقار لتحقيق المنفعة العامة، من ذلك -على سبيل المثال لا الحصر- بناء الطرق والمرافق العامة. وعلى الرغم من احتمالية دفع تعويض عن نزاع الملكية، فهناك خطر يتمثل في أن يكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار. وفي حال تحقق نزاع الملكية، فقد تنخفض قيمة التوزيعات لمالكي الوحدات، وقيمة وسعر التداول للوحدات وقد يخسر مالكي الوحدات كل أو جزء من رأس المال المستثمر.

• مخاطر السياسات الحكومية

إن أي تخفيض في المستقبل للدعم عن الكهرباء والمياه في المملكة، والتعديلات في ضريبة القيمة المضافة أو ضريبة التصرفات العقارية أو فرض أي ضرائب جديدة قد يقلل من الدخل المتاح وقد تقلل من مستويات الطلب على الأصول العقارية التابعة للصندوق. وبالتالي التوزيعات النقدية والقيمة السوقية لوحدات الصندوق.

• مخاطر اعتبارات الالتزام بضوابط الشريعة الإسلامية

حيث أن الصندوق سيستثمر في الفرص الاستثمارية المتوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية والتي تحددها اللجنة الشرعية للصندوق، بما في ذلك الالتزام بضوابط الشريعة الإسلامية التي تحددها اللجنة الشرعية للصندوق فيما يتعلق بعمليات الإدارة والتمويل وكافة الجوانب التي تخص الصندوق، وبالتالي يمكن أن يحد ذلك من قدرة الصندوق على تنفيذ استثمارات معينة وقد يؤثر ذلك في تفويت بعض الفرص غير المتوافقة مع الشريعة، وعلى الرغم من سعي الصندوق على ضمان أن تكون كل الاستثمارات مطابقة لضوابط الشريعة الإسلامية إلا أنه لا توجد ضمانات على المعايير المقبولة من قبل اللجنة الشرعية حيث تختلف المعايير من مستشار شرعي لآخر.

• مخاطر تغيير التجارة الإلكترونية المحيط التنافسي لأعمال التجزئة التقليدية

يعتمد مستأجري المحلات التجارية في الأصول العقارية المبدئية بشكل رئيسي على عمليات البيع التقليدية من خلال منافذ البيع القائمة في الأسواق التجارية. وقد تتأثر تلك الأعمال التقليدية بشكل سلبي بالتزايد الملحوظ للمتاجر الإلكترونية التي تستخدم شبكة الانترنت كمنصة لها، والذي نشأ بإقبال كبير من المستهلكين وبائعي منتجات التجزئة، حيث قد يؤدي ذلك إلى تقلص قاعدة عملاء المحلات التجارية التقليدية ومرتبدي المراكز التجارية والذي يمكن أن يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.

• مخاطر التطوير العقاري

يتضمن تطوير وتسويق مشروع عقاري جديد عدة مخاطر، منها على سبيل المثال لا الحصر: التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب، وتجاوز التكاليف المحددة، وضعف جودة الأعمال، وعدم القدرة على تحقيق المبيعات، والقوة القاهرة. إن البدء في مشروع جديد ينطوي أيضا على مخاطر أخرى، من بينها تأخر الحصول على الموافقات والتصاريح الحكومية اللازمة للتطوير، وغيرها من الموافقات والتصاريح الحكومية الأخرى المطلوبة، وبحكم أن الاستثمار في الوحدات بالصندوق هو استثمار غير مباشر في أي مشروع تطوير عقاري يقوم الصندوق بالاستثمار فيه، فإن أي تطوير لمشروع عقاري (في حال وجد) سيكون له تأثير مباشر وكبير على قيمة وحدات الصندوق.

• مخاطر التمويل

من الممكن أن يحصل الصندوق على تمويل مصرفي لتمويل تطوير أصوله، أو الاستحواذ على عقارات إضافية، والذي ينطوي على درجة عالية من المخاطر، وقد يؤدي إلى تعريض الصندوق واستثماراته إلى عوامل أخرى مثل ارتفاع تكلفة التمويل (قد تزداد تكلفة التمويل التي يحصل عليها الصندوق في حال ارتفاع أسعار الأرباح التمويلية مما يؤثر سلبا على أدائه)، علاوة على ذلك فإنه قد يتم رهن أصول الصندوق إلى الجهات المانحة للتمويل، وقد يطالب المصرف الممول بالتنفيذ على الأصول عند حدوث أي تخلف عن السداد من الصندوق والذي يعتمد كذلك على شروط ذلك التمويل.

• مخاطر الاستثمار في صناديق أسواق النقد

هي جميع المخاطر المماثلة لمخاطر الاستثمار في صناديق أسواق النقد التي قد يستثمر فيها الصندوق والتي تتمثل في إخفاق أي مدين لصندوق النقد في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما قد يتسبب في خسارة الصندوق لجميع المبلغ المستثمر في هذه التعاملات أو جزء منه، والذي بدوره قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق .

• مخاطر التقلب في التوزيعات

على الرغم من أنه وفقا للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية يفرض على الصندوق أن يقوم بتوزيع 90% على الأقل من صافي أرباحه على مالكي الوحدات بشكل سنوي، فلا يوجد ضمان حول المبالغ الفعلية التي يتم توزيعها من جانب الصندوق، وقد يكون الصندوق غير قادر على القيام بأي توزيعات بسبب أحداث غير متوقعة تؤدي إلى زيادة في التكاليف بما في ذلك النفقات الرأسمالية في حال القيام بأعمال تجديد واسعة النطاق ومكلفة وذلك بشكل عاجل أو مفاجئ أو انخفاض في الإيرادات كما في حال تدني تحصيل الإيجارات السنوية في حالة تأخر المستأجر دفع الإيجار في وقته أو عدم تمكنه من دفع الإيجار لأي سبب خارج عن إرادته أو تعمدته.

• مخاطر الخسائر غير المؤمنة

سوف يحتفظ الصندوق بتأمين للمسؤولية التجارية وتأمين على الملكية وغيرها من أنواع التأمين التي تغطي جميع الممتلكات التي يملكها ويديرها الصندوق وذلك بالنوع والحدود التي يعتقد أنها كافية ومناسبة بالنظر إلى المخاطر النسبية التي تنطبق على العقار وبتكلفة التغطية المناسبة، مع تطبيق ممارسات الصناعة الجيدة ومن الممكن أيضاً التأمين ضد خسائر معينة مع مراعاة بعض العقود من بينها قيود وثائق التأمين. لذا فإن الصندوق قد يتكبد خسائر مادية تتجاوز عائدات التأمين وربما يصبح غير قادر على الاستمرار في الحصول على التغطية التأمينية بأسعار معقولة تجارياً فإذا واجه الصندوق خسارة غير مؤمن عليها أو خسارة تتجاوز حدوده التأمينية فيما يتعلق بملكية إحدى العقارات أو أكثر، فإنه من المحتمل أن يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الممتلكات المتضررة فضلاً عن العائدات المستقبلية المتوقعة من هذه الممتلكات. وبالتأكيد فإن أي خسارة من هذا القبيل من المرجح أن تؤثر سلباً على حالة الصندوق المالية ونتائج عملياته والتدفقات النقدية الناتجة عنه، ومن ثم قدرة الصندوق على تقديم توزيعات مالية لمالكي الوحدات.

(ب) المخاطر الأخرى

• مخاطر اعتماد الصندوق على اقتصاد المملكة ووضعها في السوق العالمية

سوف تتأثر نتائج الصندوق وضعه المالي بحالة الاقتصاد في المملكة والأوضاع الاقتصادية العالمية التي تؤثر على اقتصاد المملكة. على الرغم من نموه في القطاعات الأخرى، إلا أن الاقتصاد السعودي لا يزال يعتمد على سعر النفط والغاز في الأسواق العالمية، وبالتالي فإن الانخفاض في أسعار النفط والغاز قد يبطئ أو يعطل الاقتصاد السعودي، كما أن التأثير الناتج على السيولة يمكن أن يؤثر سلباً على الطلب في قطاع العقارات. وبالإضافة إلى ذلك، فإن أي تغيير سلبي في واحد أو أكثر من عوامل الاقتصاد الكلي، مثل سعر الصرف، وأسعار العملات، والتضخم، ومستويات الأجور، والبطالة، والاستثمار الأجنبي والتجارة الدولية، يمكن أن يكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.

• مخاطر استمرار خضوع البيئات السياسية والاقتصادية والقانونية للتغيرات المستمرة

تخضع البيئات السياسية والاقتصادية والقانونية في المملكة للتطورات المستمرة. قد يكون للتطورات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية السلبية في المملكة والدول المجاورة أو غيرها في المنطقة تأثير سلبي وجوهري على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.

• مخاطر التقاضي مع الغير (الأطراف الثالثة):

إن أنشطة أصول الصندوق يحتمل تعرضها لأخطار الدخول في نزاعات قضائية مع الغير، وسوف يتحمل الصندوق أتعاب الدفاع ضد مطالبات الغير ومبالغ التسويات أو الأحكام، الأمر الذي من شأنه أن يؤثر على أصول الصندوق، ويخفض من التوزيعات المحتملة.

• ملائمة الاستثمارات

قد لا تكون الوحدات استثماراً ملائماً لجميع المستثمرين. يجب أن يحدد كل مستثمر محتمل في الوحدات مدى ملائمة هذا الاستثمار في ضوء ظروفه الخاصة. وعلى وجه الخصوص، ينبغي أن يكون لكل مالك وحدة محتمل ما يلي:

- المعرفة والخبرة الكافيتين لإجراء تقييم حقيقي للوحدات، ومزايا ومخاطر الاستثمار في الوحدات والمعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام.
- وصول ومعرفة بالأدوات التحليلية المناسبة للتقييم، في سياق وضعه المالي الخاص، والاستثمار في الوحدات وتأثير الوحدات على المحفظة الاستثمارية بشكل كلي.
- يكون لديه الموارد المالية والسيولة الكافية لتحمل جميع مخاطر الاستثمار في الوحدات.
- الفهم الدقيق للشروط والأحكام والدراسة بطبيعة المؤشرات والأسواق المالية ذات الصلة.
- أن يكون قادراً على تقييم (سواء بمفرده أو من خلال أخذ المشورة من مستشار مالي مرخص من هيئة السوق المالية) السيناريوهات المحتملة للعوامل الاقتصادية وغيرها من العوامل التي قد تؤثر على الاستثمار، وقدرته على تحمل المخاطر القابلة للتطبيق.

- البيانات المستقبلية

لقد تم إعداد هذه الشروط والأحكام على أساس افتراضات معينة تم استخدامها من قبل مدير الصندوق السابق حسب خبرته في الأسواق والقطاعات التي يعمل بها، بالإضافة إلى معلومات السوق المتاحة للعامة. وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة السابقة، وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان أو تعهد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال أي من هذه الافتراضات.

تشكل أو من الممكن اعتبار بعض الإفادات الواردة في هذه الشروط والأحكام أنها تشكل «إفادات مستقبلية». ومن الممكن أن يستدل على هذه الإفادات المستقبلية من خلال استخدام بعض الكلمات المستقبلية مثل «تعتزم» أو «تقدر» أو «تعتقد» أو «تتوقع» أو «يستهدف» أو «مستهدف» أو «من الممكن» أو «سيكون» أو «يجب» أو «متوقع» أو الصيغ النافية لهذه المفردات وغيرها من المفردات المقارنة أو المشابهة لها في المعنى. وتعكس هذه الإفادات المستقبلية وجهة نظر مدير الصندوق حالياً فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية، ولكنها لا تشكل ضماناً للأداء المستقبلي. وهناك العديد من العوامل التي قد تؤدي إلى اختلاف كبير عن النتائج الفعلية أو الأداء الفعلي أو الإنجازات الفعلية التي يحققها مدير الصندوق عما كان متوقعاً صراحةً أو ضمناً. وتحتوي المادة «10» (مخاطر الاستثمار في الصندوق) من هذه الشروط والأحكام على وصف أكثر تفصيلاً لبعض المخاطر والعوامل التي يمكن أن تؤدي إلى مثل هذا الأثر. وإذا تحقق واحد أو أكثر من هذه المخاطر أو الأمور غير المؤكدة أو إذا ثبت عدم صحة أو دقة أي من الافتراضات، فإن النتائج الفعلية للصندوق قد تختلف بصورة جوهرية عن النتائج المذكورة في هذه الشروط والأحكام على أنها مقدرة أو معتقدة أو متوقعة أو مخطط لها. وعليه فيجب على المستثمرين المحتملين فحص جميع الإفادات المستقبلية على ضوء هذه التفسيرات مع عدم الاعتماد على تلك الإفادات بشكل أساسي.

- تنبيه بشأن الاستثمار في الصندوق:

الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة، كما أن طبيعة استثمار مالكي الوحدات في الصندوق تكون بالمشاركة، أي أن تحقيق الأرباح أو تحمل الخسائر سيكون بحسب نسبة مشاركة كل مالك وحدات في الصندوق (نسبةً وتناسباً)، وبناء عليه فإن مدير الصندوق لا يقدم أي ضمانات لتحقيق الصندوق لأهدافه الاستثمارية ولن تكون هناك أي ضمانات لاسترداد مالكي الوحدات لقيمة استثمارهم الأصلية عند بيع وحداتهم أو عند إنهاء الصندوق. إن أداء الأصول العقارية وصناديق الاستثمار العقاري الأخرى في المملكة ليس مؤشراً على نجاح الصندوق ولا ضماناً له، بل إن العوائد التي تحققها الأصول العقارية وصناديق الاستثمار العقاري الأخرى في المملكة يمكن أن تتفاوت بدرجة كبيرة، إذ أن كل أصل عقاري يتأثر بعوامل خاصة منها على سبيل المثال لا الحصر: الخصائص السكانية والتوقيت والعوامل البيئية والتصميم والمقاولين. كما أنه ليس هناك أي ضمان أو تأكيد أو إفادة من جانب مدير الصندوق بأن الأصول العقارية التابعة للصندوق ستحقق نفس النتائج أو نتائج مماثلة لتلك التي حققها أصول عقارية أو صناديق استثمار عقاري مماثلة نفذت في المملكة، حيث إن نجاح المشاريع أو الصناديق المماثلة ليس مؤشراً على أية عوائد في المستقبل. يتحمل مالكو الوحدات المسؤولية كاملة عن أي خسارة مالية قد تترتب على الاستثمار في الصندوق إلا في الحالات التي تكون فيها الخسارة ناتجة عن إهمال جسيم أو تقصير متعمد من مدير الصندوق. يجوز لمدير الصندوق أن يعمل مديراً لصناديق أخرى لها نفس أهداف الصندوق، ومن هنا فقد ينتج أن يكون لدى مدير الصندوق في سياق عمله حالات تعارض في المسؤولية أو المصالح بين الصندوق والصناديق الأخرى، وفي هذه الحالة سوف يسعى مدير الصندوق لحل هذا التعارض في المصالح على أسس عادلة ومنصفة لجميع الصناديق ذات العلاقة، وسوف يفصح مدير الصندوق عن أي تعارض محتمل في المصالح لمجلس إدارة الصندوق ويحصل على موافقتهم.

11. الاشتراك

أ. تاريخ بدء الاشتراك ونهايته:

قام مدير الصندوق السابق بطرح 35,400,000 وحدة بسعر 10 ريال سعودي للوحدة وقد نجح بجمع مبلغ نقدي يبلغ 354,000,000 ريال سعودي خلال فترة الطرح الأولى. بدأت فترة الطرح الأولى من تاريخ: 1439/07/02 هـ الموافق 2018/03/19م حتى تاريخ 1439/07/22 هـ الموافق 2018/04/08م، كما أن مدير الصندوق السابق قد اشترك في فترة الطرح الأولى بقيمة 35,400,000 مليون ريال سعودي.

وقد تم استخدام المتحصلات النقدية من طرح وحدات الصندوق خلال فترة الطرح الأولي لسداد الجزء النقدي من ثمن شراء الأصول العقارية المبدئية حسب الجدول التالي:

الأصل العقاري	قيمة الجزء النقدي من ثمن الشراء (ر.س.)
المكان مول – محافظة حفر الباطن	155,167,977
المكان مول – مدينة الرياض (تم بيعه)	106,775,088
المكان مول – مدينة تبوك	72,407,675
عقد منفعة المكان مول – محافظة الدوادمي	55,049,260
المجموع	389,400,000

ب. معلومات ملاك العقار الذين اشتركوا عينا في الصندوق ونسب ملكيتهم (هذه البيانات بتاريخ الاشتراك):

البائع	عدد الوحدات	قيمة الوحدات (ريال)	نسبة ملكية كل مشترك من الصندوق عند التأسيس	العقار/المنفعة المشتركة بها بشكل عيني بالصندوق
شركة وابل العربية للاستثمار	62,960,000	629,600,000	53,36%	-المكان مول – مدينة الرياض (تم بيعه) -المكان مول – مدينة تبوك -المكان مول – محافظة حفر الباطن -المكان مول – محافظة الدوادمي
شركة الأوائل للاستثمار العقاري	10,500,000	105,000,000	8,90%	-كامل أرض المكان مول في مدينة تبوك
عبدالله الباني بن عبدالعزيز بن خليف بن	576,470	5,764,698	0,49%	-حصة مشاعة في كامل الأرض المجاورة للأرض المملوكة لشركة وابل العربية للاستثمار والتي يقع عليها جزء من المكان مول في محافظة حفر الباطن عيني
عبدالله الباني بن خليف بن	576,470	5,764,698	0,49%	
منصور بن خليف بن عبدالله الباني	576,470	5,764,698	0,49%	
ورثة متعب بن خليف بن عبدالله الباني	576,470	5,764,698	0,49%	
عبدالإله بن خليف بن عبدالله الباني	576,470	5,764,698	0,49%	
سلطان بن خليف بن عبدالله الباني	576,470	5,764,698	0,49%	
تركي بن خليف بن عبدالله الباني	576,470	5,764,698	0,49%	
هيفاء بنت خليف بن عبدالله الباني	288,235	2,882,349	0,24%	
هلا بنت خليف بن عبدالله الباني	288,235	2,882,349	0,24%	
غادة بنت خليف بن عبدالله الباني	288,235	2,882,349	0,24%	
سلمى بنت محمد بن خليف المطيري	700,007	7,000,070	0,59%	
المجموع	79,060,000	790,600,000	67%	

وتجدر الإشارة بأن شركة وابل العربية للاستثمار - شركة ذات مسئولية محدودة- تعود ملكيتها إلى الشركاء التالية أسمائهم:

اسم الشريك	نسبة الملكية
1. شركة نوى العربية للاستثمار	20%
2. شركة الرقيب القابضة	20%
3. شركة مروود للعقارات	14,4%
4. شركة عاج للاستثمار العقاري	11,2%
5. الشريك سليمان عبدالله الضحيان	8,6%
6. الشريك محمد عبدالمحسن العبدالكريم	8%
7. الشريك محمد عبدالله النمر	8%
8. الشريك محمد عبدالرحمن الخضير	3,92%
9. الشريك فهد محمد المقبل	3,48%
10. شركة النمر للاستثمار التجاري القابضة	2,4%

وتعود ملكية شركة الأوائل للاستثمار العقاري - شركة ذات مسئولية محدودة- إلى الشركاء التالية أسمائهم:

اسم الشريك	نسبة الملكية
1. صاحب السمو الملكي الأمير نايف بن سلطان بن عبدالعزيز آل سعود	66%
2. صاحب السمو الملكي الأمير منصور بن سلطان بن عبدالعزيز آل سعود	34%

تفاصيل ملكية جميع المشتركين:

البائع	عدد الوحدات	قيمة الوحدات (ريال)	نسبة ملكية كل مشترك من الصندوق عند التأسيس
شركة وابل العربية للاستثمار	62,960,000	629,600,000	53,36%
شركة الأوائل للاستثمار العقاري	10,500,000	105,000,000	8,90%
عبدالعزیز بن خلیف بن عبدالله البانی	576,470	5,764,698	0,49%
عبدالله بن خلیف بن عبدالله البانی	576,470	5,764,698	0,49%
منصور بن خلیف بن عبدالله البانی	576,470	5,764,698	0,49%
ورثة متعب بن خلیف بن عبدالله البانی	576,470	5,764,698	0,49%
عبدالإله بن خلیف بن عبدالله البانی	576,470	5,764,698	0,49%
سلطان بن خلیف بن عبدالله البانی	576,470	5,764,698	0,49%
تركي بن خلیف بن عبدالله البانی	576,470	5,764,698	0,49%
هيفاء بنت خلیف بن عبدالله البانی	288,235	2,882,349	0,24%
هلا بنت خلیف بن عبدالله البانی	288,235	2,882,349	0,24%
غادة بنت خلیف بن عبدالله البانی	288,235	2,882,349	0,24%
سلمى بنت محمد بن خلیف المطیري	700,007	7,000,070	0,59%
شركة سويكوروب	3,540,000	35,400,000	3.00%
الجمهور	35,400,000	354,000,000	30.00%
المجموع	79,060,000	790,600,000	100%

ج. بيان تفصيلي عن قيمة اشتراك مدير الصندوق في الصندوق خلال فترة الطرح:

تم الاشتراك في الصندوق من قبل مدير الصندوق السابق في فترة الطرح الأولي بقيمة 35,400,000 مليون ريال، كما أن مدير الصندوق الحالي «شركة الإنماء المالية» لم يشترك في الصندوق خلال فترة الطرح الأولي، كما يحق لمدير الصندوق الحالي أن يشترك في أي طرح للوحدات الإضافية ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق متى تقرر ذلك وفقاً للمتطلبات النظامية بهذا الشأن.

د. نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره:

يلتزم مدير الصندوق في جميع الأوقات بالوائح والأنظمة التي تحكم ملكية العقارات في المملكة العربية السعودية، بما في ذلك نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

ه. الحد الأدنى والحد الأعلى للاشتراك:

الحد الأدنى للاشتراك هو 500 ريال سعودي، كما أنه من الممكن تخصيص مبلغ أقل من الحد الأدنى للاشتراك في حال كان عدد المشتركين من الجمهور يتجاوز 708,000 مشترك، بحيث يتم في هذه الحالة تخصيص وحدات أقل من الحد الأدنى للاشتراك على أساس تناسبي لكل مشترك نسبة إلى قيمة اشتراكه المبدئي وذلك مع عدم الإخلال في رسوم الاشتراك التي يتم خصمها بناءً على قيمة الاشتراك الفعلي، وفي حال الرغبة بالاشتراك بمبلغ أعلى من الحد الأدنى للاشتراك، يجب أن تكون هذه الزيادة عن الحد الأدنى للاشتراك من مضاعفات مبلغ 100 ريال مضافاً إليها مبلغ رسوم الاشتراك. كما سيكون الحد الأعلى للتخصيص لمستثمر واحد من الجمهور هو 5,900,000 وحدة من وحدات الصندوق وبقيمة 59,000,000 ريال سعودي (أي ما يساوي بحد أقصى ما نسبته 5% من وحدات الصندوق).

و. كيفية التقدم بطلب للاشتراك:

يتم التقدم بطلب للاشتراك بالصندوق من خلال مدير الصندوق أو الجهات المستلمة وفقاً لما يلي:

1. الأفراد

يشمل الأشخاص الطبيعيون ممن يحملون الجنسية السعودية ومواطني مجلس التعاون الخليجي بما لا يخل بنظام تملك العقار لغير السعوديين، بالإضافة إلى الأجانب المقيمين في المملكة.

-المستندات المطلوبة للأفراد:

- هوية وطنية سارية المفعول.
- توفر محفظة استثمارية نشطة لدى أحد مؤسسات السوق المالية.
- توفر رقم حساب بنكي آيبان مسجل باسم المشترك الذي يرغب بالاشتراك في الصندوق، على أن يقوم المشترك بتحويل قيمة الاشتراك منه واسترداد الفائض (إن وجد) إليه بعد التخصيص.
- تقديم مستندات الاشتراك كاملة (الشروط والأحكام موقعة، نموذج الاشتراك معبأ وموقعاً كاملاً، صورة الحوالة البنكية، صورة من الهوية الوطنية موقعة من المستثمر).

2. الكيانات (الأشخاص الاعتبارية)

يشمل المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار والجهات الحكومية وغيرها من الكيانات الاعتبارية القائمة في المملكة العربية السعودية، والمستثمرين الخليجيين ذوي الشخصية الاعتبارية، بالإضافة إلى المستثمرون الأجانب المؤهلين بموجب القواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأوراق المالية الصادرة عن الهيئة.

- المستندات المطلوبة للشركات:

- صورة من شهادة السجل التجاري.
- صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي (إن وجد).
- قرار مجلس الإدارة أو قرار الشركاء الخاص بالموافقة على فتح الحساب الاستثماري ومنح الصلاحيات للمفوض إليهم تشغيل الحساب الاستثماري.
- قائمة بأسماء الأشخاص المفوض إليهم تشغيل الحساب الاستثماري.
- قائمة بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وكبار الإداريين.

- المستندات المطلوبة للصناديق الاستثمارية:

- صورة من شهادة السجل التجاري لمدير الصندوق.
- صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي لمدير الصندوق.
- صورة من ترخيص ممارسة نشاط الإدارة لمدير الصندوق.
- صورة من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.
- صورة من إشعار موافقة هيئة السوق المالية على طرح الصندوق.
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع وقرار الموافقة على فتح الحساب الاستثماري ومنح الصلاحيات للمفوض إليهم.

-المستندات المطلوبة للمحافظ الاستثمارية:

- صورة من هوية صاحب المحفظة الاستثمارية.
- صورة من شهادة السجل التجاري لمدير المحفظة.
- صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي لمدير المحفظة.
- صورة من ترخيص ممارسة النشاط لمدير المحفظة.
- صورة من اتفاقية إدارة المحفظة الاستثمارية.
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع.

ز. شرح تفصيلي عن طريقة الاشتراك:

1.الخطوة الأولى – الحصول على الشروط والأحكام

يشتري على المشتركين الراغبين بالاشتراك الحصول على نسخة من هذه الشروط والأحكام من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية أو الموقع الإلكتروني للسوق أو من خلال زيارة مقر مدير الصندوق أو من خلال الجهات المستلمة.

2.الخطوة الثانية – تعبئة نموذج الاشتراك

يقوم المشترك بتعبئة نموذج الاشتراك كاملاً من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو تعبئة نموذج الاشتراك يدوياً من خلال زيارة مقر مدير الصندوق أو من خلال الجهات المستلمة.

3.الخطوة الثالثة – الموافقة على الشروط والأحكام

في حال كان الاشتراك عن طريق القنوات الإلكترونية لمدير الصندوق، يتم الموافقة إلكترونياً على الشروط والأحكام حيث يعتبر إقراراً بقراءتها وفهمها والموافقة على ما ورد فيها.

وفي حال كان الاشتراك عن طريق مقر شركة مدير الصندوق، يتم توقيع الشروط والأحكام يدوياً وتقديمها مع نموذج الاشتراك لمدير الصندوق.

وفي حال كان الاشتراك عن طريق الجهات المستلمة، يتم توقيع الشروط والأحكام يدوياً وتقديمها مع نموذج الاشتراك للجهة المستلمة أو إلكترونياً وفقاً لما تمت الإشارة إليه أدناه (الاشتراك في الصندوق من خلال الجهات المستلمة).

4.الخطوة الرابعة – تحويل مبلغ الاشتراك

سوف يتم إرسال رقم حساب بنكي «آيبان» مؤقت خاص بكل مشترك من قبل مدير الصندوق سواء اشترك إلكترونياً أو عن طريق مقر مدير الصندوق أو من خلال الجهات المستلمة ثم يقوم المشترك بتحويل كامل مبلغ الاشتراك المراد الاشتراك به، حيث أن آخر موعد للتحويل هو قبل نهاية فترة الطرح كحد أقصى في الساعة (5) مساءً للتوقيت المحلي في المملكة العربية السعودية.

5. الخطوة الخامسة – تأكيد استلام طلب الاشتراك

سيقوم مدير الصندوق بإرسال تأكيد طلب الاشتراك في الصندوق للمشارك عبر رسالة نصية إلى رقم الجوال أو عبر البريد الإلكتروني.

6. الخطوة السادسة – قبول طلب الاشتراك

يتم مراجعة طلب الاشتراك خلال ثلاثة (3) أيام عمل من تاريخ تأكيد استلام طلب الاشتراك، وفي حال عدم استيفاء طلب الاشتراك كامل أو وجود أي ملاحظات، يتم إشعار المشارك من خلال رسالة نصية أو البريد الإلكتروني لاستكمال الطلبات خلال يوم عمل واحد من إشعار المشارك. وفي حال كان الطلب مكتملاً سيتم إشعار المشارك بقبول طلب الاشتراك. يحق لمدير الصندوق قبول طلب الاشتراك أو رفضه. وفي حال تم رفض مبلغ الاشتراك الخاص بمشارك ما، يتم رد مبلغ الاشتراك للمحفظة الاستثمارية للمشارك في غضون عشرة (10) أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح.

7. الخطوة السابعة – اشعار التخصيص

بعد تاريخ انتهاء فترة الطرح وقبول الاشتراكات، سيتم تخصيص الوحدات للمشاركين وفقاً لآلية التخصيص المحددة في هذه الشروط والأحكام، سيتم إشعار هيئة السوق المالية وإعلان نتائج الطرح النهائي وتخصيص الوحدات من خلال الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق، وذلك خلال عشرة (10) أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح.

8. الخطوة الثامنة – رد الفائض والإدراج

بعد إعلان التخصيص النهائي سيتم رد الفائض للمشاركين دون أي حسم وذلك بعد خصم قيمة الوحدات المخصصة للاشتراك، على أن يتم إدراج الوحدات المخصصة في المحافظ الاستثمارية للمشاركين لدى أحد مؤسسات السوق المالية، وذلك خلال عشرة (10) أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح.

9. الاشتراك في الصندوق من خلال الجهات المستلمة:

يمكن للمستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى أحد الجهات المستلمة ومحفظة استثمارية نشطة لدى مؤسسة سوق مالية مرخصة من قبل الهيئة. وسيقوم المستثمر بالاشتراك من خلال القنوات الإلكترونية للجهات المستلمة بعد الموافقة على الشروط والأحكام أو من خلال فروع الجهات المستلمة بعد تقديم نسخة موقعة من الشروط والأحكام.

- وجود حساب جاري باسم المكتب الرئيسي لدى الجهات المستلمة (في حالة عدم وجود حساب يجب فتح حساب جاري لدى الجهات المستلمة).

- وجود محفظة استثمارية باسم المكتب الرئيسي لدى أي مؤسسة سوق مالية مرخصة من قبل الهيئة.

- الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق والموافقة عليها من خلال الموقع الإلكتروني للجهة المستلمة.

- تقديم طلب اشتراك (الاكتتاب) في الصندوق (اعتباراً من بداية فترة الاشتراك)، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني للجهات المستلمة من خلال صفحة الاشتراك (الاكتتاب) في «صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة» وتعبئة نموذج الاشتراك (الاكتتاب) في الصندوق خلال فترة الطرح.

- في حال كان الاشتراك عن طريق الفروع يشترط إرفاق الهوية الوطنية للأفراد أو سجل الأسرة إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعين.

- في حال كان الاشتراك عن طريق الموقع الإلكتروني لا يشترط إرفاق الهوية الوطنية للأفراد أو سجل الأسرة إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعين.

ولن يستطيع العميل تعديل البيانات الواردة في نموذج الاشتراك بعد تعبئة وإنما يمكنه إلغاء الاشتراك وذلك بالتواصل مع الجهة المستلمة قبل نهاية فترة الطرح كحد أقصى في الساعة (5) مساءً.

ج. شرح عن طريقة اشتراك التابعين والقصر بالصندوق:

يتم قبول اشتراكات التابعين والقصر في الصندوق وفقاً لما يلي:

1. اشتراك التابعين بالصندوق:

- يُكتفى بتعبئة نموذج اشتراك واحد لكل مشترك رئيسي يشترك لنفسه ولأفراد عائلته المقيدين في سجل الأسرة إذا كان أفراد العائلة سيشاركون بنفس عدد الوحدات التي يتقدم بطلبها المشترك الرئيسي، ويترتب على ذلك ما يلي:
- يتم تسجيل جميع الوحدات المخصصة للمشارك الرئيسي والمستثمرين التابعين باسم المشارك الرئيسي.
- تعاد المبالغ الفائضة (إن وجدت) عن الوحدات غير المخصصة إلى المشارك الرئيسي والمشاركين التابعين.
- يحصل المشارك الرئيسي على كامل أرباح الوحدات الموزعة عن الوحدات المخصصة للمشارك الرئيسي وللمشاركين التابعين (في حال عدم بيع الوحدات أو نقل ملكيتها).

2. اشتراك القصر وفاقدي الأهلية بالصندوق:

- إرفاق الوثائق التالية:
- صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو مواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو صورة من هوية مقيم للمقيمين سارية المفعول للقاصرين لمن أعمارهم من (15) سنة هجرية إلى (18) سنة هجرية أو سجل الأسرة لمن أعمارهم دون (15) سنة هجرية.
- صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو مواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو صورة من هوية مقيم للمقيمين سارية المفعول لولي الأمر سارية المفعول.
- في حال كان الولي غير والد القاصر فيتم إرفاق مك الولاية.
- يجب تنفيذ حوالة بنكية مستقلة لكل فرد قاصر من نفس الحساب البنكي لولي القاصر في حال عدم وجود حساب بنكي أو محفظة للقاصر.
- تفصيل لبعض حالات الاشتراك للأفراد القاصرين: يجوز الاشتراك لمن هم دون سن (18) سنة هجرية الاشتراك عن طريق الولي أو الوصي، وفقاً لما يلي:
- للقاصر الذي دون (18) سنة هجرية الحصول على صورة من الهوية للقاصر، مع هوية الولي أو الوصي.
- إذا كان العميل سعودي الجنسية وأقل من (15) سنة هجرية يجب إرفاق سجل الأسرة المضاف فيه القاصر وبطاقة الهوية الوطنية للولي أو الوصي.
- إذا كان العميل ممن دون (18) سنة هجرية تحت الوصاية يجب إرفاق صورة من مك الوصاية الصادرة من المحكمة المختصة.
- يجوز لفائدة الأهلية الاكتتاب بواسطة الولي أو الوصي بشرط أن يكون للعميل فاقد الأهلية محفظة استثمارية لدى أحد مؤسسات السوق المالية.
- يجوز للمرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي الاشتراك بأسماء أولادها لصالحها بشرط أن تقدم ما يثبت بأنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها لأولاد قصر.

ط. آلية تخصيص الوحدات للمشاركين:

- سيتم إخطار المستثمرين الذين قاموا بتقديم طلبات الاشتراك في الصندوق خلال 10 أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الأولي بقبول طلب الاشتراك أو رفضه سواء كلياً أم جزئياً (أي الجزء الفائض في حال تجاوز طلب الاشتراك الجزء المخصص).
- ويتم إرسال تأكيدات للمشاركين تتضمن مبلغ الاشتراك الموافق عليه وذلك في حال تم قبول طلب الاشتراك. أما في حال رفض الاشتراك سواء كلياً أم جزئياً، سيتم رد الجزء غير المقبول أو الفائض من الاشتراك ورسوم الاشتراك ذات العلاقة للحساب البنكي للمستثمر خلال 10 أيام عمل من تاريخ الإعلان عن حالة تخصيص الوحدات للمشاركين في الصندوق (ويخصم رسوم حوالات مصرفية أو رسوم صرف العملة) وسيقوم مدير الصندوق بإشعار الهيئة بنتائج الطرح وتخصيص الوحدات خلال 10 أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الأولي.
- ويتم تخصيص ما نسبته 67% من إجمالي الوحدات في الصندوق البالغ عددها 83,080,000 وحدة لبائعي الأصول العقارية المبدئية مقابل اشتراكهم العيني في الصندوق.

وعند اكتمال متطلبات الاشتراك العيني، سيقوم مدير الصندوق بالتعامل مع اشتراكات المستثمرين من الجمهور على النحو الآتي: تخصيص الوحدات بعد انتهاء فترة الطرح الأولي على الشكل الآتي:

(1) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك التي تقدم بها المستثمرين من الجمهور يقل عن 354,000,000 ريال سعودي، يتم إلغاء الطرح ورد كافة مبالغ الاشتراك للمستثمرين (دون أي مصاريف أو أرباح أو فوائد عدا رسوم حوالات مصرفية أو رسوم صرف العملة) خلال 10 أيام عمل من تاريخ إعلان حالة تخصيص الوحدات للمشاركين في الصندوق.

(2) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك التي تقدم بها المستثمرين من الجمهور يتجاوز مبلغ 354,000,000 ريال سعودي، فيتم تخصيص الوحدات للجمهور على النحو الآتي:

(أ) في حال كان هنالك أقل من 708,000 مشترك: يتم في هذه الحالة تخصيص 50 وحدة لكل مشترك من الجمهور، ويتم تخصيص أي وحدات إضافية (إن وجدت) على أساس تناسبي مع قيمة الاشتراك.

(ب) في حال كان هنالك 708,000 مشترك: يتم في هذه الحالة تخصيص 50 وحدة لكل مشترك من الجمهور ورد الفائض من مبالغ اشتراك الجمهور خلال 10 أيام عمل من تاريخ إعلان حالة تخصيص الوحدات للمشاركين في الصندوق.

(ج) في حال كان هنالك أكثر من 708,000 مشترك: يتم في هذه الحالة تخصيص وحدات بالتساوي على جميع المشاركين من الجمهور وبالتالي لا يضمن مدير الصندوق تخصيص الحد الأدنى من الاشتراك البالغ 50 وحدة. وفي جميع الأحوال سيكون الحد الأعلى للتخصيص لمستثمر واحد من الجمهور هو 5,900,000 وحدة من وحدات الصندوق وبقيمة 59,000,000 ريال سعودي (أي ما يساوي بحد أقصى ما نسبته 5% من وحدات الصندوق).

ي. آلية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق:

في حال قرر مدير الصندوق زيادة رأس مال الصندوق (بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية ومالكى الوحدات)، فله القيام بذلك من خلال قبول اشتراكات نقدية وسيلتزم مدير الصندوق بالضوابط والآليات الوارد ذكرها في الأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن هيئة السوق المالية. كما يحق لمدير الصندوق أيضاً زيادة رأس ماله (بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية ومالكى الوحدات) عن طريق مساهمات عينية.

ك. جدول زمني يوضح المدد الزمنية المتوقعة من تاريخ بداية طرح الوحدات وحتى بدء تداول الوحدات:

الإجراء	المدة الزمنية المتوقعة
فترة الطرح الأولي	[15] يوم عمل
تمديد فترة الطرح الأولي (في حال تم التمديد بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية)	[10] أيام عمل
إصدار بيان بنتائج الطرح لهيئة السوق المالية	[10] أيام عمل من انتهاء فترة الطرح الأولي أو أي تمديد لها
الإعلان عن حالة تخصيص الوحدات للمشاركين	[10] أيام عمل من انتهاء فترة الطرح الأولي أو أي تمديد لها
رد الفائض والاشتراكات المرفوضة وأموال المشاركين في حال عدم جمع الحد الأدنى المطلوب	10 يوم عمل بعد إعلان التخصيص
إفراغ مكوك الأصول العقارية ونقل عقد المنفعة للصندوق (من خلال أمين الحفظ) وذلك بعد جمع الحد الأدنى من المقابل النقدي لإكمال عملية الاستحواذ على الأصول العقارية.	45 يوم عمل بعد إعلان التخصيص
بدء تداول وحدات الصندوق بالسوق المالية السعودية (تداول)	خلال الربع الثاني من عام 2018

12. تداول وحدات الصندوق:

أ. طريقة تداول الوحدات في الصندوق

يتم تداول وحدات الصندوق من خلال السوق الرئيسية للاسهم السعودي (تاسي) دون الحاجة إلى الرجوع لمدير الصندوق، ولذلك فيُعد شراء مالكي الوحدات لأي وحدة من وحدات الصندوق بمثابة إقرار بالاطلاع والموافقة على شروط وأحكام الصندوق، وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

ب. الحالات التي يتم فيها تعليق الصندوق و/أو إلغاء الإدراج:

يجوز للهيئة تعليق تداول وحدات الصندوق أو إلغاء إدراجها في أي وقت حسبما تراه مناسباً، وفي أي من الحالات التالية:

1. إذا رأت ذلك ضرورياً لحماية للمستثمرين أو للمحافظة على سوق منظمة.
2. إذا أخفق مدير الصندوق أو أمين الحفظ إخفاقاً تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بالنظام ولوائحه التنفيذية
3. إذا رأت أن الصندوق أو أعماله أو مستوى عملياته أو أصوله لم تعد مناسبة لاستمرار إدراج وحداته في السوق.
4. إذا رأت أن أمين الحفظ أو صانع السوق (حيثما ينطبق) أخفق إخفاقاً تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بالنظام ولوائحه التنفيذية وقواعد السوق.
5. عند انتهاء الصندوق.
6. إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في قواعد الإدراج.
7. يجوز لمدير الصندوق أن يطلب من الهيئة كتابياً تعليق تداول وحدات الصندوق مؤقتاً أو إلغاء إدراجها، على أن يتضمن الطلب الأسباب المحددة لطلب التعليق أو الإلغاء، وللهيئة قبول الطلب أو رفضه أو قبوله بشروط وقيود حسبما تراه ملائماً.
8. تعلق السوق تداول وحدات الصندوق في أي من الحالات الآتية:

(أ) عند عدم التزام الصندوق بالمواعيد المحددة الإفصاح عن معلوماته المالية الدورية وفق اللوائح التنفيذية ذات العلاقة.

(ب) عند تضمين تقرير مراجع الحسابات على القوائم المالية للصندوق رأي معارض أو امتناع عن إبداء الرأي.

باستثناء الفقرة (8) أعلاه، يخضع رفع تعليق التداول المشار إليه في هذه الفقرة (ب) للاعتبارات الآتية:

1. معالجة الأوضاع التي أدت إلى التعليق بشكل كاف، وعدم وجود ضرورة لاستمرار التعليق حماية للمستثمرين.
 2. أن رفع التعليق من المرجح عدم تأثيره في النشاط العادي للسوق.
- يجوز للسوق رفع التعليق المشار إليه في الفقرة (8) أعلاه بعد مضي جلسة تداول واحدة تلي انتهاء سبب التعليق.

13. سياسة توزيع الأرباح:

يهدف مدير الصندوق بأن يقوم بتقديم توزيعات أرباح بنسبة لا تقل عن 90٪ من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات وذلك بشكل نصف سنوي، ويمكن لمدير الصندوق إجراء توزيعات إضافية خلال العام.

14. إنهاء الصندوق وتصفيته

أ. الحالات التي تؤدي إلى انتهاء الصندوق:

1. في حال انتهاء مدة الصندوق الأساسية أو الممددة.
 2. في حال أي تغيير للأنظمة أو اللوائح أو القرارات الحكومية ذات العلاقة أو المتطلبات النظامية الأخرى أو تغييرات جوهريّة مؤثرة سلباً على ظروف السوق العقاري في المملكة العربية السعودية واعتبر مدير الصندوق ذلك سبب مبرر لإنهاء الصندوق مع مراعاة كافة المتطلبات النظامية بهذا الخصوص.
 3. في حال التصرف بكافة أصول الصندوق، وتم توزيع جميع العوائد من هذه التصرفات للمستثمرين مع مراعاة كافة المتطلبات النظامية بهذا الخصوص.
 4. في حال رغبة مدير الصندوق بإنهاء الصندوق في غير الحالات الموضحة في هذه الشروط والأحكام مع مراعاة كافة المتطلبات النظامية بهذا الخصوص.
- سيبدل مدير الصندوق الجهد اللازم لإتمام عملية بيع الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات قبل انتهاء مدة الصندوق، كما يجوز لمدير الصندوق تمديد مدة الصندوق لإتمام مرحلة بيع الأصول أو لأي ظرف آخر مع مراعاة كافة المتطلبات النظامية في هذا الخصوص.

ب. الإجراءات المتبعة لإنهاء وتصفية الصندوق والخطة الزمنية للتصفية

- سيقوم مدير الصندوق بإعداد خطة وإجراءات إنهاء الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات، والحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على الخطة المقترحة.
- سيتم الإعلان في موقع مدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية عن تفاصيل خطة وإجراءات إنهاء الصندوق قبل مدة لا تقل عن (21) يوما من التاريخ المزمع إنهاء الصندوق فيه ودون الأخلال بشروط وأحكام الصندوق، كما سيلتزم بخطة وإجراءات إنهاء الصندوق الموافق عليها من مجلس إدارة الصندوق.
- سيتم الإعلان في موقع مدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية عن بانتهاء الصندوق وذلك خلال (10) أيام من انتهاء مدة الصندوق.
- في حال انتهاء الصندوق بناء على أي من الحالات الواردة في البند (أ) من المادة 14 من هذه الشروط والأحكام، فسيتم إشعار الهيئة والإعلان في موقع مدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية خلال (5) أيام من وقوع الحدث المعين الذي يوجب انتهاء الصندوق.
- يجوز لمدير الصندوق تمديد مدة الصندوق وذلك لإتمام مرحلة بيع الأصول أو لأي ظرف آخر وفقا للأحكام النظامية في هذا الشأن.
- في حال انتهاء مدة الصندوق (الأساسية والممددة) ولم يتم مدير الصندوق مرحلة بيع أصول الصندوق خلال مدته فيجب على مدير الصندوق تصفية الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم خلال مدة لا تتجاوز (6) أشهر من تاريخ انتهاء مدة الصندوق.
- سيقوم مدير الصندوق بالحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على خطة وإجراءات تصفية الصندوق قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن، وكما سيلتزم مدير الصندوق بخطة وإجراءات تصفية الصندوق الموافق عليها من قبل مجلس إدارة الصندوق.
- سيقوم مدير الصندوق بالإعلان في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق «تداول» بانتهاء تصفية الصندوق خلال (10) أيام من انتهاء تصفية الصندوق وفقا للمتطلبات النظامية في هذا الشأن.
- سيعامل مدير الصندوق جميع مالكي الوحدات بالمساواة أثناء عملية إنهاء وتصفية الصندوق.
- سيتم توزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم فور انتهاء مدة الصندوق أو تصفيته دون تأخير بما لا يتعارض مع مصلحة مالكي الوحدات وشروط وأحكام الصندوق.
- سيتم الإعلان في موقع مدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية عن تقرير إنهاء الصندوق خلال (70) يوما من تاريخ اكتمال إنهاء الصندوق أو تصفيته وفقا لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري مرفقا فيه القوائم المالية النهائية المراجعة.
- للهيئة عزل مدير الصندوق عن عملية التصفية في حال صدر قرار خاص للصندوق من مالكي الوحدات، على أن يتم تعيين مصفي بديل في نفس الاجتماع التي تم فيه التصويت على عزل مدير الصندوق من عملية التصفية.
- في حال عزل مدير الصندوق من عملية التصفية، عليه التعاون لنقل المسؤوليات إلى المصفي البديل وجميع المستندات المرتبطة بالصندوق والتي تمكنه من إتمام عملية التصفية خلال (20) يوم من صدور قرار الهيئة بعزل مدير الصندوق وتعيين مصفٍ بديل.
- سيتم الإعلان في موقع مدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية في حال صدور قرار الهيئة بعزل مدير الصندوق وتعيين مصفي بديل، كما سيتم إشعار الهيئة والإعلان في موقع مدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية عن أي مستجدات جوهرية فوراً خلال فترة تصفية الصندوق.

15. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

الرسوم التي يتحملها الصندوق

يتحمل الصندوق جميع الرسوم والمصاريف المذكورة أدناه، والتي يقع بعضها تحت مصاريف التشغيل، ويتحملها تبعاً لذلك مالكي الوحدات وهي كالتالي:

1. أتعاب أعضاء مجلس الإدارة ومصرفاتهم	
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة	يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء في سبيل حضور الاجتماعات، ويتحمل أيضاً الصندوق مكافأة حضور التي تقتصر على أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين وبواقع 5,000 ريال سعودي للاجتماع الواحد بحد أقصى ولا يزيد مجموع هذه التكاليف (للأعضاء جميعاً) والمكافآت (للأعضاء المستقلين) عن 100,000 ريال سنوياً (وهي تمثل 0,008% من حجم الصندوق المستهدف وقد تختلف النسبة حسب إجمالي أصول الصندوق المدارة). ولن يتقاضى أعضاء المجلس من موظفي مدير الصندوق أي بدلات أو مكافآت نظير عضويتهم في مجلس إدارة الصندوق. ويتحمل مدير الصندوق مكافأة أعضاء مجلس الإدارة غير المستقلين
2. أي رسم يدفعه مالكو الوحدات عند شراء وحدات الصندوق	
رسوم الاشتراك	تخصم رسوم الاشتراك من إجمالي مبلغ الاشتراك وبعد تخصيص الوحدات، وبقيمة 1% كحد أقصى من إجمالي مبلغ الاشتراك. وسيقوم مدير الصندوق بالتنازل/حسم كامل رسوم الاشتراك لبائعي الأصول العقارية (الاشتراك العيني) الواردة بياناتهم في المادة «11» من هذه الشروط والأحكام.
3. أتعاب مستحقة لمدير الصندوق من أصول الصندوق مقابل الإدارة	
رسوم إدارة الصندوق	تحتسب رسوم الإدارة على أساس 0,75% سنوياً من صافي قيمة أصول (الصندوق) حسب الأقل من القيمة العادلة أو الدفترية، وعلى أن لا تتجاوز أتعاب الإدارة 12% من صافي الدخل من العمليات وتحتسب بناء على أداء كل سنة على حدى، ويكون احتساب رسوم الإدارة ودفعها لمدير الصندوق بشكل ربع سنوي.
4. مقابل الخدمات المقدمة من أمين الحفظ	
رسوم الحفظ	رسوم الحفظ هي 100,000 ريال سعودي سنوياً، وتدفع بشكل سنوي (وهي تمثل 0,01% من حجم الصندوق المستهدف وقد تختلف النسبة حسب إجمالي أصول الصندوق المدارة).
5. مقابل الخدمات المقدمة من مراجع الحسابات	
أتعاب مراجع الحسابات	يدفع الصندوق لمراجع الحسابات أتعاباً سنوية لا تتجاوز 70,000 ريال سعودي والتي قد تتغير من وقت لآخر بحيث يتم الإفصاح عن ذلك التغيير في التقارير المقدمة لمالكي الوحدات (تمثل الرسوم ما نسبته 0,006% من حجم الصندوق المستهدف وقد تختلف النسبة حسب إجمالي أصول الصندوق المدارة).
6. العمولات الناتجة عن التمويل	
مصاريف الاقراض	يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب وهيكلة التمويل الخاص بالصندوق (إن وجد) والتي يتم سدادها للجهة الممولة وبحسب السعر السائد بالسوق، علماً بأنه لن يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته (50%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.
رسوم الترتيب	بالإضافة إلى مصاريف التمويل، يتحمل الصندوق رسوم ترتيب بحد أقصى 1% من صافي قيمة التمويل الذي سيحصل عليه الصندوق والتي يتم سدادها لمدير الصندوق وذلك مقابل قيامه بترتيب تمويلات متوافقة مع الضوابط الشرعية للصندوق

¹ صافي الدخل من العمليات=صافي الدخل ± أرباح/خسائر بيع الأصول +المصاريف غير النقدية
المصاريف غير النقدية مثل الاستهلاك والاطفاء والمخصصات التي لا يكون لها أثر نقدي على الصندوق.

7. رسوم التسجيل والخدمات الإدارية الأخرى.	
سوف يتحمل الصندوق رسوم مقابل الخدمات المقدمة من السوق المالية السعودية (تداول)، وتكون الرسوم على النحو التالي: أ. رسوم التسجيل: • خدمة إنشاء سجل مالكي الوحدات: مبلغ 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مستثمر وبحد أقصى مبلغ 500,000 ريال سعودي. • رسم سنوي لخدمة إدارة سجل مالكي الوحدات: مبلغ 400,000 ريال سعودي سنوياً، وقد تتغير هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق. ب. رسوم الإدراج: • خدمة الإدراج الأولي لوحدات الصندوق: مبلغ 50,000 ريال سعودي • رسم سنوي لخدمة إدراج وحدات الصندوق: مبلغ: 0,03 % من القيمة السوقية للصندوق، بحد أدنى 50,000 ريال سعودي وحد أعلى قدره 300,000 ريال سعودي.	رسوم الإدراج والتسجيل
دفع مبلغ مقطوع وقدره 7,500 ريال سعودي سنوياً. وستقسم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة، ويتم دفع الرسوم المستحقة كل 12 شهر (وهي تمثل 0,0006 % من حجم الصندوق المستهدف وقد تختلف النسبة حسب إجمالي أصول الصندوق المدارة).	الرسوم الرقابية التي يتم سدادها لهيئة السوق المالية
دفع مبلغ مقطوع وقدره 5,000 ريال سعودي سنوياً لقاء نشر المعلومات على موقع تداول. وستقسم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة، ويتم دفع الرسوم المستحقة كل 12 شهر (وهي تمثل 0,0004 % من الحجم المستهدف وقد تختلف النسبة حسب إجمالي أصول الصندوق المدارة).	رسوم نشر المعلومات على موقع تداول
يدفع الصندوق بشكل دوري رسوم مقابل تقديم الخدمات الإدارية المتعلقة بالصندوق، وتعد هذه الرسوم جزء من بند المصاريف الأخرى وبذلك فإنه هذه الرسوم لن تتجاوز الحد المذكور في بند «مصاريف أخرى» وقد تتولى شركة الإنماء المالية تقديم جزء أو كل الخدمات الإدارية مقابل رسوم تعادل الرسوم السائدة في السوق.	رسوم الخدمات الإدارية
8. أتعاب مدير الأملاك	
سيقوم مدير الأملاك و/ أو مديرو الأملاك بإدارة جميع الأصول العقارية وذلك يشمل خدمات إدارة الأصول، وخدمات التأجير وتحصيل الإيجار. وسيقوم الصندوق بدفع مصاريف إدارة الأصول العقارية لمدير أو مدراء الأملاك بما لا يتجاوز 10% من إجمالي الإيرادات السنوية للأصول العقارية. (ولا يشمل الحد المذكور الرسوم التحفيزية التي تدفع لمدير الأملاك مقابل نجاحه في تمديد عقود المستأجرين الحاليين واستقطاب مستأجرين جدد).	أتعاب مدير الأملاك
9. رسوم أخرى يدفعها مالكو الوحدات أو تخصم من أصول الصندوق.	
يحصل مدير الصندوق على نسبة 1% من سعر البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم بيعه من قبل الصندوق. ويحصل كذلك على نسبة 1% من سعر الشراء الخاص بكل أصل عقاري يتم شراؤه من قبل الصندوق وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي اللازم والتفاوض على شروط الشراء أو البيع وإتمام العملية. وتكون رسوم التعامل مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري و لن تنطبق رسوم التعامل على شراء الأصول المبدئية للصندوق.	رسوم التعامل

بالإضافة إلى رسوم التعامل، سيتحمل الصندوق جميع مصاريف وتكاليف التعامل/التعاملات، المباشرة وغير المباشرة، المتكبدة لغرض البيع والشراء والاستحواذ على أي أصول أو وحدات في صناديق استثمار غير مدارة من قبل مدير الصندوق تدفع لمقدمي الخدمات غير مدير الصندوق والذي يشمل على سبيل المثال لا الحصر التكاليف الاستشارية والقانونية التابعة ومصاريف التقييم ومصاريف العناية الواجبة وكل المصاريف المبدئية والمتعلقة بها وتكاليف السفر وجميع النفقات التي تعتبر ضرورية لهذا الأمر، علماً بأن تلك المصاريف وتكاليف التعامل/التعاملات لن تتجاوز ما نسبته 1% من سعر الصفقة (سواء كانت شراء أم بيع لأصل عقاري من قبل الصندوق أو شراء أو بيع وحدات في صناديق استثمارية غير مدارة من قبل مدير الصندوق)، علماً بأنه لن يطبق على عملية شراء الأصول المبدئية للصندوق أي تكاليف تعامل.	تكاليف التعامل
في حال استثمار الصندوق بمشاريع التطوير العقاري، سيتحمل المطور على أتعابه نظير قيامه بالإشراف/بالعمل على تطوير المشروع على شكل نسبة مئوية من تكاليف إنشاء المشروع، وبحسب السعر السائد بالسوق ويحد أقصى 7% من تكاليف إنشاء المشروع والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر تكاليف الإنشاء والتكاليف الإدارية والتكاليف المرتبطة بالخدمات العامة ودراسات السوق ورسوم الدراسات ورسوم التصميم وجميع التكاليف الأخرى التي قد يتم تكبدها لتطوير الأصول.	أتعاب التطوير
يتحمل الصندوق كافة تكاليف المقيمين العقاريين وبحسب السعر السائد بالسوق، وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية.	أتعاب المقيمين العقاريين المستقلين
يتحمل الصندوق المصاريف الفعلية المتعلقة بالخدمات الفنية والهندسية (إن وجدت) التي قد يحتاجها مدير الصندوق للتأكد من أعمال مدير الأملاك/المطور/ أو أي من المتعاقدين وعلى سبيل المثال لا الحصر: التأكد من سير عمل المشروع، جودة تنفيذ الأعمال، المطالبات، الخ. وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا الرسوم والمصاريف الفعلية وبحسب السعر السائد بالسوق.	أتعاب مقدمي الخدمات الهندسية الفنية والاستشارية
يدفع الصندوق للجنة الرقابة الشرعية أتعاباً سنوية بقيمة 37,500 ريال سنوياً. (وهي تمثل 0,003% من حجم الصندوق المستهدف وقد تختلف النسبة حسب إجمالي أصول الصندوق المدارة)، وقد تدفع هذه الرسوم لشركة الإنماء المالية في حال تولت دفع أتعاب لجنة الرقابة الشرعية نيابة عن الصندوق.	أتعاب اللجنة الرقابة الشرعية
يدفع الصندوق ما نسبته 2,5% (كحد أقصى) من قيمة أي استثمار عقاري يتم الاستحواذ عليه وتدفع هذه القيمة للوسيط وذلك مقابل قيامه بجلب الفرص وتكون هذه الرسوم مستحقة على العقارات المراد الاستحواذ عليها مستقبلاً وتدفع مباشرة بعد إفراغ العقار أو عند الاستثمار في أصول عقارية أو كما يتم الاتفاق عليه بين الأطراف. وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف (في حال وجدت) في ملخص الإفصاح المالي في نهاية كل سنة.	مصاريف الوسيط العقاري
مع عدم الإخلال بالرسوم والأتعاب والتكاليف المذكور مراحة في هذه الشروط والأحكام، يتحمل الصندوق كافة الرسوم والمصاريف والنفقات الخاصة بأنشطة واستثمارات الصندوق، كما يتحمل المصاريف والرسوم الناتجة عن التعاملات والخدمات المقدمة من الغير أو من الأطراف ذوي العلاقة مثل الخدمات القانونية والاستشارية الأخرى والمستشار الضريبي والمستشار الزكوي والمستشارين العقاريين ذات العلاقة وأية خدمات	مصاريف أخرى

مهنية أو فنية أو تقنية أخرى بما في ذلك المصاريف المتعلقة برسوم التحويل ما بين الحسابات البنكية أو الاستثمارية، إضافة إلى أية ضرائب أو رسوم (إن وجدت) أو أية مصاريف نثرية أخرى (والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر، مصاريف وتكاليف تأسيس الصندوق، والمصاريف المتعلقة بطباعة وتوزيع التقارير السنوية للصندوق وأية مصاريف أو أتعاب أخرى مستدقة لأشخاص يتعاملون مع الصندوق فيما يتعلق بخدمات الإدارة والتشغيل، ومصاريف اجتماعات مالكي الوحدات). ومن المتوقع ألا تزيد هذه التكاليف عن 0,5% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية ومن الممكن أن تدفع هذه الرسوم لشركة الإنماء المالية في حال تولت سداد هذه المصاريف أو جزء منها.	
سيلتزم مدير الصندوق بقواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية («القواعد»)، كما سيقدم إقرار المعلومات – وفقاً لما ورد في القواعد- لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك. علماً بأن عبء حساب الزكاة وسدادها يقع على المكلفين من مالكي الوحدات في الصندوق، كما يتعهد مدير الصندوق بتزويد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بجميع التقارير والمتطلبات فيما يخص الأقرارات الزكوية كما سينود مدير الصندوق مالكي الوحدات بالأقرارات الزكوية عند طلبها وفقاً للقواعد، ويترتب على المستثمرين المكلفين الخاضعين لأحكام هذه القواعد الذين يملكون وحدات استثمارية في الصندوق بحساب وسداد الزكاة عن هذه الاستثمارات. كما يمكن الاطلاع على قواعد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك من خلال الموقع https://zatca.gov.sa/ar/Pages/default.aspx	الزكاة
إن الرسوم المذكورة والعمولات والمصروفات المستدقة لشركة الإنماء المالية أو الأطراف الأخرى لا تشمل الرسوم الحكومية/الضرائب، وسيتحمل الصندوق الرسوم الحكومية/الضرائب بشكل منفصل وفقاً للتشريعات واللوائح التنفيذية ذات العلاقة، ومنها على سبيل المثال ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية.	الرسوم الحكومية/الضرائب
يتحمل الصندوق المصاريف الفعلية المتعلقة بتشغيل الأصول وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا الرسوم والمصاريف الفعلية وبحسب السعر السائد بالسوق.	مصاريف التشغيل
10. نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق	
لا يمكن ذكر هذا البند نظراً لأن جزءاً من الرسوم هي عبارة عن مبالغ محددة والجزء الآخر عبارة عن نسبة تحتسب من صافي أصول الصندوق أو من إجمالي أصول الصندوق، كما وأن إجمالي قيمة أصول الصندوق متغيرة بشكل دوري، كما وأن بعض الرسوم المذكورة مرتبطة بحدوث أحداث محددة ومن الممكن أن لا تتحقق.	

• الحالات أو الأوضاع التي يكون لمدير الصندوق فيها الحق في التنازل أو حسم أي من المستحقات المذكورة أعلاه:

لا يتوقع مدير الصندوق أي تنازل أو حسم عن أي مستحقات أو رسوم مستدقة له من قبل الصندوق، وفي كل الأحوال، يحق لمدير الصندوق الحسم أو التنازل عن أتعابه أو جزء منها متى ما أراد ذلك.

• طريقة حساب الرسوم بتاريخ هذه الشروط والأحكام:

نوع الرسم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض (ريال سعودي)	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسوم
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة			يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء في سبيل حضور الاجتماعات، ويتحمل أيضاً الصندوق مكافأة حضور التي تقتصر على أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين وبواقع 5,000 ريال سعودي للاجتماع الواحد بحد أقصى ولا يزيد مجموع هذه التكاليف (للأعضاء جميعاً) والمكافآت (للأعضاء المستقلين) عن 100,000 ريال سنوياً (وهي تمثل 0,008% من حجم الصندوق المستهدف وقد تختلف النسبة حسب إجمالي أصول الصندوق المدارة)، ويتم الدفع بعد الاجتماع أو عند استحقاقها وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة.	
رسوم الاشتراك	1%	-	تخصم رسوم الاشتراك من إجمالي مبلغ الاشتراك (إجمالي مبلغ الاشتراك وبعد تخصيص الوحدات X النسبة المئوية)	تدفع مرة واحدة عند الاشتراك
رسوم إدارة الصندوق	0,75%	-	تحسب بشكل ربع سنوي من صافي قيمة أصول الصندوق (صافي قيمة الأصول × النسبة المئوية) على أن لا تتجاوز أتعاب الإدارة 12% من صافي الدخل من العمليات	تدفع ربع سنوياً
رسوم الحفظ	-	100,000	تحسب بشكل ربع سنوي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً
أتعاب مراجع الحسابات	-	70,000	مبلغ مقطوع يدفع لإصدار القوائم المالية الأولية والقوائم المالية السنوية المدققة	تدفع سنوياً
مصاريف الاقتراض			بحسب السعر السائد بالسوق وتدفع دورياً كل 3 أو 6 أشهر وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت.	
رسوم الترتيب	1%	-	تحسب رسوم الترتيب عند حصول الصندوق على تمويل (صافي) قيمة التمويل التي يتحصل عليه الصندوق (X النسبة المئوية)	تدفع مرة واحدة عند الحصول على التمويل
رسوم الإدراج	0,03%	-	القيمة السوقية للصندوق X النسبة المئوية	تدفع سنوياً
رسوم الإدراج عند التأسيس	-	50,000	تدفع مقدماً ويتحملها مالكي الوحدات	تدفع مرة واحدة عند التأسيس

رسوم نشر المعلومات على موقع تداول	-	5,000	يكون دفعها كمبلغ مقطوع	تدفع سنوياً
الرسوم الرقابية التي يتم سدادها لهيئة السوق المالية	-	7,500	يكون دفعها كمبلغ مقطوع	تدفع سنوياً
رسوم الحفظ	-	100,000	تحتسب بشكل ربع سنوي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً
أتعاب مراجع الحسابات	-	70,000	مبلغ مقطوع يدفع لإصدار القوائم المالية الأولية والقوائم المالية السنوية المدققة	تدفع سنوياً
رسوم الخدمات الإدارية	يدفع الصندوق بشكل دوري رسوم مقابل تقديم الخدمات الإدارية المتعلقة بالصندوق، وتعد هذه الرسوم جزءاً من بند المصاريف الأخرى وبذلك فإنه هذه الرسوم لن تتجاوز الحد المذكور في بند «مصاريف أخرى».			
أتعاب مدير الأملاك	10%	-	إجمالي الإيرادات لعقود الأصول العقارية X النسبة المئوية	تدفع نصف سنوياً
رسوم التعامل	1%	-	تحتسب رسوم التعامل عند بيع أو شراء أي أصل عقاري أو وحدات في صناديق عقارية (إجمالي سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري X النسبة المئوية)	تدفع مرة واحدة عند الشراء أو البيع
تكاليف التعامل	1% بحد أقصى	-	تحتسب تكاليف التعامل عند بيع أو شراء أي أصل عقاري (إجمالي سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري X النسبة المئوية)	تدفع مرة واحدة عند الشراء أو البيع
أتعاب التطوير	حسب اتفاقيات التطوير عادة ما تدفع خلال فترة التطوير.			
أتعاب المقيمين العقاريين المستقلين	يتم الدفع بنصف الأتعاب قبل إعداد التقييم ويتم دفع المتبقي بعد الانتهاء من نطاق العمل.			

أتعاب مقدمي الخدمات الهندسية الفنية والاستشارية				يتم الدفع بنصف الأتعاب مقدماً ويتم دفع المتبقي بعد الانتهاء من نطاق العمل.
أتعاب لجنة الرقابة الشرعية	-	37,500	تحتسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً
مصاريف الوسيط العقاري	يتم دفع ما نسبته 2,5% (كحد أقصى) من قيمة شراء أي استثمار عقاري.			
مصاريف أخرى	0,5% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً ويتم دفعها عند الاستحقاق.			

• **المصاريف التي يتم تحميلها على الصندوق على أساس مبلغ الاشتراك الافتراضي وبافتراض حجم الصندوق 1,180 مليون ريال سعودي:**

حجم الصندوق	1,180,000,000 ريال
مبلغ الاشتراك الافتراضي	1,000,000 ريال
أتعاب الإدارة 0,75 %	7,500 ريال
رسوم الحفظ 0,025%	250 ريال
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة 100,000 ريال حد أقصى	81 ريال
مكافآت الهيئة الشرعية 37,500 ريال	30 ريال
رسوم الإدراج و التسجيل تداول	645 ريال
الرسوم الرقابية 7,500 ريال	6 ريال
رسوم أخرى 0,05%	590 ريال
المصاريف التشغيلية 18,548,840	15,720 ريال
إجمالي الرسوم و المصاريف السنوية المتكررة	24,822 ريال

إن جميع الرسوم والأتعاب والمصروفات غير شاملة لأي ضرائب أو رسوم حكومية مفروضة، بما فيها ضريبة القيمة المضافة أو ضريبة التصرفات العقارية، وغيرها، وسيتم احتساب مبلغ الضريبة أو الرسوم وفقاً لما يحدده النظام من وقت لآخر.

يقر مدير الصندوق بأن الرسوم المذكورة في هذه الفقرة تمثل جميع الرسوم المفروضة على الصندوق وأن مدير الصندوق سيتحمل أي رسم لم يُذكر.

16. التأمين

الأصل	تفاصيل التأمين	تغطية التأمين
المكان مول – محافظة حفر الباطن	تغطية ضد المخاطر الرئيسية والمسؤولية العامة حسب بوليصة التأمين والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: -المبنى - المبردات وأنظمة التبريد - المعدات وأنظمة الحريق -خسائر الإيرادات -الطرف الثالث مدة التغطية التأمينية: من 2025/02/04 الى 2026/02/03	213,000,000 ريال سعودي
المكان مول -مدينة الرياض (تم بيعه)	(تم بيعه)	(تم بيعه)
المكان مول – محافظة الدوادمي	تغطية ضد المخاطر الرئيسية والمسؤولية العامة حسب بوليصة التأمين والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: -المبنى - المبردات وأنظمة التبريد - المعدات وأنظمة الحريق -خسائر الإيرادات -الطرف الثالث مدة التغطية التأمينية: من 2025/02/04 الى 2026/02/03	108,000,000 ريال سعودي
المكان مول – مدينة تبوك	تغطية ضد المخاطر الرئيسية والمسؤولية العامة حسب بوليصة التأمين والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: -المبنى - المبردات وأنظمة التبريد - المعدات وأنظمة الحريق -خسائر الإيرادات -الطرف الثالث مدة التغطية التأمينية: من 2025/02/04 الى 2026/02/03	99,454,000 ريال سعودي

* مصاريف التأمين عرضه للتغيير من وقت لآخر.

17. أصول الصندوق

(أ) آلية تسجيل أصول الصندوق:

1. سيتم تسجيل أصول الصندوق باسم الشركة ذات الغرض الخاص (المؤسسة من جانب أمين الحفظ لغرض حفظ وتملك أصول الصندوق).
2. يمكن أن يتم رهن الأصول كضمان لمبلغ التمويل، وفقاً لشروط وأحكام اتفاقية التمويل مع جهة التمويل، وبما يتوافق مع المتطلبات النظامية للبنك المركزي وهيئة السوق المالية.
3. أصول الصندوق مملوكة لمالكي الوحدات مجتمعين (ملكية مشاعة)، وليس لمدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع أي مصلحة في أصول الصندوق أو مطالبة فيها، إلا إذا كان مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع مالكا لوحدة الصندوق. وذلك في حدود ملكيته، أو كان مسموحاً بهذه المطالبات بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري وأُفصح عنها في شروط وأحكام الصندوق، كما لا يجوز لدائني مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع أي حق في أي مطالبات أو مستحقات في أموال الصندوق وأصوله.

(ب) تقييم أصول الصندوق:

1. أسماء المقيمين المعتمدين لأصول الصندوق

المقيم الثاني
شركة النخبة للتقييم العقاري
الموقع الإلكتروني: www.elite-co.net

المقيم الأول
شركة أبعاد للتقييم العقاري
الموقع الإلكتروني: <http://www.sa-abaad.com>

* من الممكن أن يتم تغيير المقيمين أعلاه خلال فترات التقييم القادمة على أن يتم تحديث أسمائهم في التحديثات القادمة لشروط وأحكام الصندوق.

2. كيفية تقييم أصول الصندوق:

سيقيم مدير الصندوق أصول الصندوق من خلال الحصول على متوسط تقويم معد من مقيمين اثنين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين مرة كل ستة أشهر على الأقل، على أن يشمل تقرير المقيمين بحد أدنى على الآتي:

- (أ) أسلوب التقييم وطريقته والافتراضات التي بني عليها.
- (ب) تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق.
- (ج) تفاصيل الأصول العقارية وأوصافها.
- (د) المخاطر المتعلقة بالعقار محل التقييم.

3. قيمة التقييم لكل أصل مراد الاستثمار فيه

اسم العقار / المنفعة	قيمة الشراء المعتمدة
المكان مول – محافظة حفر الباطن	470,205,991
المكان مول – مدينة الرياض (تم بيعه)	323,560,874
المكان مول – مدينة تبوك	219,417,197
المكان مول – محافظة الدوادمي	166,815,938
المجموع	1,180,000,000

4. عدد مرات التقييم وتوقيته:

سيتم تقييم أصول الصندوق مرتين سنوياً على الأقل وبالتحديد في 30 يونيو و 31 ديسمبر من كل سنة ميلادية من خلال مقيمين اثنين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، يتم نشر تقارير المقيمين المعتمدين على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق، والموقع الإلكتروني للسوق، خلال مدة لا تتجاوز (15) يوماً من إصدار تلك التقارير، على أن تتضمن التقارير تقييماً للإيجارات السوقية (حيثما ينطبق)، وفي حال وجود أكثر من مقيمين اثنين معتمدين، يجب على مدير الصندوق نشر جميع تقارير المقيمين المعتمدين.

(ج) الإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة

يقوم مدير الصندوق بالإعلان عن صافي قيمة أصول الصندوق من خلال التقارير الدورية، وتكون هذه المعلومات متاحة على الموقع الإلكتروني للسوق المالية «تداول» وموقع مدير الصندوق.

يتم حساب صافي قيمة الوحدة الاستثمارية بالصندوق من خلال طرح إجمالي التزامات الصندوق من إجمالي أصول الصندوق ويقسم الناتج على عدد وحدات الصندوق للفترة نفسها. كما لن يعتمد مدير الصندوق على أي تقرير تقييم مضى على إصداره أكثر من ثلاثة أشهر عند شراء أو بيع أي أصل للصندوق. ويحق لمدير الصندوق تغيير المقيمين حسبما يراه مناسباً وبما يحقق مصلحة الصندوق والمستثمرين به.

يمثل إجمالي التزامات الصندوق أي التزامات ناشئة عن تمويل الصندوق (إن وجدت) أو أي رسوم ومصرفات على الصندوق مستحقة وغير مدفوعة خلال فترة الحساب، ويتم خصم المبالغ المقطوعة أولاً، يلي ذلك الالتزامات المتغيرة بحسب صافي قيمة أصول الصندوق.

يمثل إجمالي الأصول مجموع جميع الأصول العقارية والمبالغ النقدية، وكذلك جميع الأرصدة المدينة والقيمة السوقية لجميع الاستثمارات بالإضافة إلى أي أصول أخرى يمتلكها الصندوق، علماً بأن وحدات صناديق الاستثمار المستثمر بها سيتم تقويمها حسب آخر سعر معلن للوحدة الاستثمارية قبل يوم التقويم الخاص بالصندوق، وسيمارس مدير الصندوق تقديره المعقول فيما يتعلق بتحديد قيمة الأصول والالتزامات شريطة أن يكون تقدير مدير الصندوق صادراً بحسن نية وأن يصب في مصلحة الصندوق.

(د) تفاصيل تقييم العقارات محل الاستحواذ:

اسم العقار / المنفعة	شركة باركود		شركة بصمة		معدل التقييمات	قيمة الشراء المعتمدة
	التقييم	تاريخ تقرير التقييم	التقييم	تاريخ تقرير التقييم		
المكان مول - محافظة حفر الباطن	504,458,434	10/10/2017	515,953,548	01/11/2017	510,205,991	470,205,991
المكان مول- مدينة الرياض (تم بيعه)	325,640,788	10/10/2017	321,480,960	01/11/2017	323,560,874	323,560,874
المكان مول - مدينة تبوك	212,492,888	10/10/2017	224,359,430	01/11/2017	218,426,159	219,417,197
المكان مول - محافظة الدوادمي	191,754,565	10/10/2017	181,877,311	01/11/2017	186,815,938	166,815,938
المجموع	1,234,346,675		1,243,671,249		1,239,008,962	1,180,000,000

18. مجلس إدارة الصندوق

يشرف على إدارة الصندوق مجلس إدارة يعينه مدير الصندوق ويتكون مجلس إدارة الصندوق من ثمانية أعضاء لا يقل عدد المستقلين منهم عن اثنين أو ثلث عدد أعضاء المجلس، أيهما أكثر، وسيجتمع مجلس إدارة الصندوق مرتين على الأقل سنوياً. يباشر مجلس إدارة الصندوق مهامه اعتباراً من تاريخ تعيينه وتبلغ مدة مجلس إدارة الصندوق سنة واحدة تتجدد تلقائياً.

ويقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق تنطبق عليهم متطلبات التأهيل الواردة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وأن أعضاء المجلس المستقلين ينطبق عليهم تعريف عضو مجلس إدارة صندوق مستقل الوارد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري، كما يلتزم أعضاء مجلس الإدارة بإبلاغ المجلس عن مصالحهم الشخصية المباشرة أو غير المباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق على أن يسجل في محضر اجتماع مجلس إدارة الصندوق. ولن يشترك العضو/الأعضاء ذوي المصلحة في أي تصويت على القرارات الصادر في هذا الشأن.

18,1 تشكيل مجلس إدارة الصندوق

أ. يتألف مجلس إدارة الصندوق من 8 أعضاء يعينهم مدير الصندوق منهم 3 أعضاء مستقلين وهم:

الأستاذ/ مازن بن فواز بغدادي (رئيس مجلس إدارة الصندوق وعضو غير مستقل)

هو الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب لشركة الإنماء المالية وخبرته العملية تمتد لأكثر من 20 عاماً في المجالات المالية والاستثمارية، وشغل العديد من المناصب القيادية كان آخرها رئيس الاستثمارات بشركة الإنماء المالية. ويحمل الأستاذ/ مازن فواز بغدادي درجة البكالوريوس في المالية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن في العام 2000 م ويملك الأستاذ مازن بغدادي خبرة كبيرة ومتنوعة في المجال المصرفي والاستثمار وتشمل خبراته إدارة المحافظ وإدارة الصناديق الاستثمارية وتحليل أسواق الأسهم في المملكة العربية السعودية ودول الخليج والأسواق الأمريكية.

الأستاذ/ سلطان بن توفيق القصير (عضو غير مستقل)

حاصل على درجة البكالوريوس في المالية والعقار والاقتصاد من جامعة فيلانوفيا في الولايات المتحدة، ويتمتع بخبرة تزيد عن عشر سنوات في مجال صناديق الاستثمار والمحافظ الاستثمارية، كما يشغل حالياً منصب رئيس إدارة الاستثمارات البديلة في شركة الإنماء المالية، عمل الأستاذ سلطان القصير قبل انضمامه لشركة الإنماء المالية في إدارة صناديق الاستثمار بكل من شركة سوي كورب المالية وشركة بلوم للاستثمار وشركة نعيم للاستثمار ولدية إطلاع واسع بمجال الهيكلية المالية وتشريعات الأوراق المالية.

الأستاذ/ محمد بن سليمان العيسى (عضو غير مستقل)

يحمل درجة الماجستير في إدارة الأعمال بتخصص المالية والمصرفية من جامعة بانقور في المملكة المتحدة، ويتمتع بخبرة تزيد عن إحدى عشر سنة في مجال التمويل وصناديق الاستثمار والمحافظ الاستثمارية، كما يشغل حالياً منصب مدير وحدة في إدارة الاستثمارات البديلة في شركة الإنماء المالية. عمل الأستاذ محمد العيسى قبل انضمامه لشركة الإنماء المالية في إدارة تمويل الشركات في البنك العربي الوطني ولدية إطلاع واسع بمجال الهيكلية المالية وتشريعات الأوراق المالية.

الأستاذ فهد سليمان المطوع (عضو غير مستقل)

لدى فهد المطوع خبرة في قطاع التجزئة حيث شغل منصب المدير العام لقطاع الأسواق في مجموعة العثيم التجارية بالإضافة إلى شغله لمنصب المدير العام لشركة أنوال المتحدة للتجارة والتي هي وكيل لعدة ماركات عالمية للملابس النساء والأطفال وغيرها، وقد شغل منصب المدير العام لشركة وابل العربية للاستثمار حيث أسس وأنشأ الشركة للتطوير العقاري والمتخصصة بإنشاء وإدارة مجمعات تجارية في المملكة، يشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي لشركة مجموعة العثيم للاستثمار والتطوير العقاري.

الأستاذ محمد عبدالله النمر

(عضو غير مستقل)

هو رجل أعمال مؤسس لعدة شركات تعمل في قطاعات مختلفة ومسؤول عن إدارتها، ويشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي لشركة مروود للاستثمار بالإضافة إلى مشاركته في مجلس إدارة عدد من الشركات المحلية والعالمية التابعة لشركة مروود التي تعمل في قطاع الترفيه، الأغذية والعقارات، كما سبق وأن عمل في البنك السعودي البريطاني وهو حاصل على شهادة الماجستير في الغدارة من كلية كاس للأعمال في لندن.

الأستاذ/ هيثم بن حسين حكيم

(عضو مستقل)

حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة 6 أكتوبر - مصر عام 2003م، ويحمل درجة الماجستير في إدارة الجودة عام 2009م. يتمتع الأستاذ هيثم بالخبرة في القطاع العقاري وجميع أنواع المصوك وبأنظمة الجودة وتطبيقها، ويمتلك عدة دورات في تقييم الأصول والتحليل المالي وإدارة المشاريع الاحترافية. كما شغل عدة مناصب وعضويات، حيث كان مستشار لعقارات مؤسسة خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز للأعمال الإنسانية، وشريك مؤسس ركال العقارية، وهو عضو هيئة التقييم العقاري، وعضو في مكتب ورثة الأمير محمد بن سعود الكبير، وعضو في شركة نوامي الزراعية، وهو الرئيس التنفيذي وعضو مجلس المديرين لشركة رسن القابضة.

المهندس/ سليمان بن عبدالله الوتيد

(عضو مستقل)

يحمل درجة الماجستير في العمارة من جامعة كولورادو - دينفر في عام 2002 ودرجة البكالوريوس في العمارة من جامعة الملك سعود 1987م ويعمل منذ عام 1414 حتى الان كبير المهندسين المعماريين في الصندوق السعودي للتنمية ومنذ عام 1415هـ حتى تاريخه المدير العام لمكتب الفن المعماري للاستشارات الهندسية ويقدم خدمات الأعمال الاستشارية من تصاميم واشراف ودراسات لكافة المشاريع الهندسية المتنوعة كالمباني الخاصة والاستثمارية والحكومية. وحضر العديد من الدورات التدريبية داخل المملكة وخارجها.

الاستاذ/ معاذ بن ابراهيم ال حسين

(عضو مستقل)

حاصل على درجة البكالوريوس في الشريعة من جامعة الإمام محمد بن سعود ودرجة الماجستير في القانون من جامعة سوثرن ميثوديست والدكتوراه في القانون من جامعة ريتشموند، ويتمتع بخبرة كبيرة حيث عمل في عدة جهات منها شركة المياه الوطنية وشركة سابك وشركة الرائدة للتمويل ويشغل حالياً منصب مدير عام الشؤون القانونية في شركة مطارات الرياض.

ب. أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق

يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء في سبيل حضور الاجتماعات، ويتحمل أيضاً الصندوق مكافأة حضور التي تقتصر على أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين وبواقع 5,000 ريال سعودي للاجتماع الواحد بحد أقصى ولا يزيد مجموع هذه التكاليف (للأعضاء جميعاً) والمكافآت (للأعضاء المستقلين) عن 100,000 ريال سنوياً، ولن يتقاضى أعضاء المجلس من موظفي مدير الصندوق أي بدلات او مكافآت نظير عضويتهم في مجلس إدارة الصندوق.

ج. الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

- الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر الموافقة على عقود تقديم خدمات الإدارة للصندوق، وعقود تقديم خدمات الحفظ، ولا يشمل ذلك العقود المبرمة وفقاً للقرارات الاستثمارية في شأن أي استثمارات قام بها الصندوق أو سيقوم بها في المستقبل.
- اعتماد سياسة مكتوبة فيما يتعلق بحقوق التصويت المتعلقة بأصول الصندوق .
- الإشراف ومتى كان ذلك مناسباً الموافقة أو المصادقة على أي تعارض مصالح يفصح عنه مدير الصندوق .

- الاجتماع مرتين سنويا على الأقل مع لجنة المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق أو مسؤول المطابقة والالتزام لديه لمراجعة التزام الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة ذات العلاقة، ويشمل ذلك -على سبيل المثال لا الحصر- المتطلبات المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- الموافقة على جميع التغييرات المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وذلك قبل حصول مدير الصندوق على موافقة مالكي الوحدات والهيئة أو إشعارهم (حيثما يطبق)
- التأكد من اكتمال ودقة شروط وأحكام الصندوق وأي مستند آخر (سواء أكان عقدا أم غيره) يتضمن افصاحات تتعلق بالصندوق ومدير الصندوق وإدارته للصندوق، إضافة الى التأكد من توافق ما سبق مع أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقا لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري وشروط وأحكام الصندوق.
- العمل بأمانة وحسن نية واهتمام ومهارة وعناية وحرص وبما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.
- تدوين محاضر الاجتماعات التي تشتمل على جميع وقائع الاجتماعات والقرارات التي اتخذها مجلس إدارة الصندوق.
- الاطلاع على التقرير المتضمن تقييم أداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق المشار إليه في الفقرة الفرعية (6) من الفقرة (ج) من المادة التاسعة عشرة من هذه الشروط والأحكام وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقا لشروط وأحكام الصندوق وما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- تقييم آلية تعامل مدير الصندوق مع المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق وفقا لسياسات وإجراءات مدير الصندوق حيال رصد المخاطر المتعلقة بالصندوق وكيفية التعامل معها
- الاطلاع على التقرير المتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها المشار إليها في الفقرة الفرعية (12) من الفقرة (ج) من المادة التاسعة عشر من هذه الشروط والأحكام، وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقا لشروط وأحكام الصندوق وما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

د. صناديق أخرى يشرف على إدارتها أعضاء مجلس إدارة الصندوق

لا يشغل أعضاء مجلس إدارة صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة أي منصب في صناديق استثمار أخرى. باستثناء ما ذكر أدناه:

أسم الصندوق	نوع الصندوق	الأستاذ / مازن بغدادي	الأستاذ / سلطان القصير	المهندس / سليمان الوتيد	الأستاذ / محمد العيسى	الأستاذ / هيثم حكيم	الأستاذ / معاذ آل حسين
صندوق الإنماء العقاري	طرح خاص	عضو غير مستقل	-----	عضو مستقل	-----	-----	-----
صندوق دانية مكة الفندقية	طرح خاص	عضو غير مستقل	-----	عضو مستقل	-----	-----	-----
صندوق الإنماء الثريا العقاري	طرح خاص	عضو غير مستقل	-----	عضو مستقل	-----	-----	-----
صندوق القيروان اللوجيستي	طرح خاص	عضو غير مستقل	-----	-----	-----	-----	-----
صندوق ضاحية سمو العقاري	طرح خاص	عضو غير مستقل	-----	-----	-----	-----	-----
صندوق الإنماء مشارف العوالي	طرح خاص	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	-----	-----	-----	-----
صندوق منطقة الإنماء اللوجيستي	طرح خاص	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	-----	-----	-----	عضو مستقل
صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	طرح خاص	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	-----	-----	-----	-----

-----	-----	-----	عضو مستقل	-----	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء العقاري
-----	-----	-----	عضو مستقل	-----	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق دانية مكة الفندقية
-----	-----	-----	عضو مستقل	-----	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء الثريا العقاري
-----	-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق القيروان اللوجيستي
-----	-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق ضاحية سمو العقاري
-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء مشارف العوالي
عضو مستقل	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق منطقة الإنماء اللوجيستي
-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول
-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني
-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء المحمدية العقاري
-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق مجمع الإنماء اللوجيستي
-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الانماء رياض فيو
-----	عضو مستقل	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء وريف الوقفي
-----	-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	طرح عام	صندوق الإنماء عناية الوقفي
-----	عضو مستقل	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	طرح عام	صندوق بر الرياض الوقفي
-----	-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	طرح عام	صندوق رعاية الأيتام الوقفي
-----	-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	طرح عام	صندوق الإنماء المتوازن متعدد الأصول للتوزيعات الشهرية
-----	-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	طرح عام	صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي
-----	-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	طرح عام	صندوق الإنماء للأسهم السعودية
-----	-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	طرح عام	صندوق الإنماء للإصدارات الأولية
-----	عضو مستقل	-----	-----	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء الجزيرة الأول
-----	-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	طرح عام	صندوق الإنماء المتداول لصكوك الحكومة السعودية المحلية

-----	-----	عضو غير مستقل	عضو مستقل	-----	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الاستثمار في قطاع الحج والعمرة
-----	-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	طرح عام	صندوق الإنماء الوقفي لمساجد الطرق
-----	-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء ضاحية الرياض العقاري
-----	-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الانماء الخاص للأسهم
-----	-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	طرح خاص	الصندوق العائلي الخاص
-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق واحة الإنماء العقاري
-----	-----	-----	عضو مستقل	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق زهبان العقاري
-----	-----	-----	عضو مستقل	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء وادي الهدا
-----	-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء للفرص المدرة للدخل
-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء المدينة العقاري
-----	-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء المحمدية العقاري
-----	-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء العائلي الخاص
-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الانماء الطائف العقاري
-----	-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء السكني
-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	طرح عام	صندوق الإنماء ريت الفندقية
-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الانماء الخبر العقاري
-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الانماء الجزيرة للمركبات
-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الانماء أجياد العقاري
-----	-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	طرح عام	صندوق الانماء المتنوع بالريال السعودي
-----	-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	طرح عام	صندوق الإنماء لأسهم الأسواق الناشئة
-----	عضو مستقل	-----	-----	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء الخمرة العقاري
-----	-----	-----	عضو مستقل	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق الإنماء النهدي العقاري
-----	-----	-----	-----	عضو غير مستقل	عضو غير مستقل	طرح خاص	صندوق أرض الأنماء اللوجستي

صندوق الانماء جزل العقاري	طرح خاص	عضو غير مستقل	-----	-----	-----	-----
صندوق الانماء للمياه	طرح خاص	عضو غير مستقل	-----	-----	-----	عضو مستقل
صندوق القصيم الوقفى	طرح خاص	عضو غير مستقل	-----	-----	-----	-----
صندوق جامعة الملك خالد الوقفى	طرح عام	عضو غير مستقل	-----	-----	-----	-----
صندوق الإنماء الاستثمارى الوقفى	طرح عام	عضو غير مستقل	-----	-----	-----	-----

هـ. أهلية أعضاء مجلس إدارة الصندوق

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

1. أن لا يكون مفلساً أو خاضعاً لأي دعاوى إفلاس أو إعسار.
2. لم يسبق له ارتكاب مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مغل بالانزاهة والأمانة.
3. أن يمتلك المهارات والخبرات اللازمة.

و. إقرار مدير الصندوق بشأن أعضاء مجلس الإدارة المستقلين:

يقر مدير الصندوق بأن أعضاء المجلس المستقلين ينطبق عليهم تعريف «عضو مجلس إدارة صندوق مستقل» الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح الهيئة وقواعدها.

19. مدير الصندوق

أ. اسم مدير الصندوق وعنوانه

شركة الإنماء المالية
برج العنود 2، الطابق رقم 20،
طريق الملك فهد العليا
ص.ب 55560 الرياض 11544
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني:
www.alinmacapital.com

ب. ترخيص مدير الصندوق

شركة الإنماء المالية، شركة مساهمة سعودية مقفلة، والمسجلة بموجب شهادة السجل التجاري رقم (1010269764)، ومرخصة من قبل الهيئة كمؤسسة سوق مالية بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية، وذلك بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم (37- 09134) وتاريخ 1430/06/23هـ لمزاولة نشاط التعامل والحفظ والإدارة «إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق» والترتيب وتقديم المشورة في أعمال الأوراق المالية.

ج. مهام مدير الصندوق وواجباته ومسؤولياته:

تتلخص مهام مدير الصندوق فيما يلي:

1. وضع إجراءات اتخاذ القرارات الواجب اتباعها لتنفيذ الجوانب الفنية والإدارية لمشاريع الصندوق وأعماله.
2. الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح والتعليمات السارية في المملكة ذات العلاقة بعمل الصندوق.
3. تطبيق برنامج مراقبة المطابقة والالتزام للصندوق، وتزويد الهيئة بنتائج التطبيق عند طلبها.
4. وضع السياسات والإجراءات لرصد المخاطر التي تؤثر في استثمارات الصندوق، وضمان سرعة التعامل معها، على أن تتضمن تلك السياسات والإجراءات القيام بعملية تقييم المخاطر بشكل سنوي على الأقل.
5. التعاون مع جميع الأشخاص المعنيين بأداء مهام للصندوق بما في ذلك أمين الحفظ ومراجع الحسابات، وتزويدهم بجميع ما يلزم لأداء واجباتهم ومهامهم وفقاً لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
6. إعداد تقرير سنوي يتضمن تقييماً لأداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق بمن في ذلك أمين الحفظ والمطور ومدير الأملاك -حسبما ينطبق-، ويجب أن يقدم مدير الصندوق التقرير المشار إليه في هذه الفقرة إلى مجلس إدارة الصندوق.
7. إدارة أصول الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.
8. التأكد من نظامية وسلامة العقود التي تبرم لمصلحة الصندوق.
9. الالتزام بأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري، سواء أدى مسؤولياته وواجباته بشكل مباشر أم كلف بها جهة خارجية بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري ولائحة مؤسسات السوق المالية.
10. الالتزام بما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري عند التقدم بطلبات الموافقة أو الإشعارات للهيئة.
11. التقيد بهذه الشروط والأحكام.
12. إعداد تقرير سنوي يتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها، ويجب أن يقدم مدير الصندوق التقرير المشار إليه في هذه الفقرة إلى مجلس إدارة الصندوق.
13. الالتزام بما ورد في التعليمات الخاصة بإعلانات الصناديق الاستثمارية.
14. الاحتفاظ بدفاتر وسجلات الصندوق.
15. الاحتفاظ بجميع الأوقات بسجل لجميع الوحدات الصادرة والملغاة، وبسجل محدث يوضح رصيد الوحدات القائمة للصندوق.
16. الاحتفاظ بجميع الدفاتر والسجلات كما هو منصوص عليه في لائحة صناديق الاستثمار العقاري مدة عشر (10) سنوات ما لم تحدد الهيئة خلاف ذلك، وفي حال وجود دعوى قضائية أو مطالبة (بما في ذلك أي دعوى قائمة أو مهدد بإقامتها) أو أي إجراءات تحقيق قائمة تتعلق بتلك الدفاتر والسجلات مدة أطول وذلك إلى حين انتهاء تلك الدعوى القضائية أو المطالبة أو إجراءات التحقيق القائمة.
17. إدارة أصول الصندوق العقارية والأصول الأخرى لصالح مالكي الوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام.
18. تنفيذ استراتيجيات الاستثمار الموضحة ضمن هذه الشروط والأحكام.
19. ترتيب التمويل مع المعايير والضوابط الشرعية، والتفاوض بشأنه، وتنفيذه، وذلك نيابة عن الصندوق ولمصلحته.
20. الحصول على موافقة لجنة الرقابة الشرعية بخصوص توافق هذه الشروط والأحكام وجميع عقود الصندوق ووثائقه وتعاملاته مع المعايير والضوابط الشرعية.
21. تعيين مراجع حسابات ومزودي خدمات مهنية آخرين للصندوق بما في ذلك المستشار القانوني.
22. الإشراف على أداء مديري الأملاك.
23. ترتيب بيع و/أو تصفية الصندوق عند انتهاء مدة الصندوق أو إنهائه.
24. إعداد وتقديم التقارير إلى مالكي الوحدات وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
25. إطلاع مالكي الوحدات عن أي وقائع جوهرية أو تطورات قد تؤثر على أعمال الصندوق وفقاً لأحكام ومتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
26. الحصول على موافقة الهيئة ومالكي الوحدات على التغييرات الأساسية للصندوق وفقاً لأحكام ومتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

27. التشاور مع أعضاء مجلس إدارة الصندوق من وقت لآخر لضمان الالتزام بأنظمة هيئة السوق المالية السعودية والشروط والأحكام.

د. الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق أو استبداله:

أ- للهيئة عزل مدير الصندوق فيما يتعلق بالصندوق 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:

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

ب- يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة بأي من الحالات الوارد ذكره في الفقرة الفرعية (5) من الفقرة الفرعية (أ) من الفقرة (د) من هذه المادة خلال يومين من تاريخ حدوثها.

ج- عند عزل مدير الصندوق وفق للحالات المنصوص عليها في الفقرات الفرعية (1) و (2) و (3) و (4) و (5) و (7) من الفقرة الفرعية (أ) من الفقرة (د) من هذه المادة، توجه الهيئة مدير الصندوق المعزول للدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (15) يوماً من تاريخ صدور قرار الهيئة بالعزل؛ وذلك لتعيين أمين الحفظ أو أي جهة أخرى، من خلال قرار صندوق عادي، للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل وتحديد المدة المحددة للبحث والتفاوض.

د- عند عزل مدير الصندوق وفقاً للحالة المنصوص عليها في الفقرة الفرعية (6) من الفقرة الفرعية (أ) من الفقرة (د) هذه المادة، يجب على مدير الصندوق استصدار قرار صندوق عادي في نفس الاجتماع الذي تم فيه تصويت مالكي الوحدات على طلب عزل مدير الصندوق؛ وذلك لتعيين أمين الحفظ أو جهة أخرى للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل وتحديد المدة المحددة للبحث والتفاوض.

هـ- عند تحقق أي من الحالتين المنصوص عليهما في الفقرتين الفرعيتين (ج) و (د) من الفقرة (د) من هذه المادة، يجب على مدير الصندوق أن يشعر الهيئة بنتائج اجتماع مالكي الوحدات خلال يومين من تاريخ انعقاده.

و- إذا مارست الهيئة أي من صلاحياتها وفقاً لما هو وارد في هذه الفقرة، فيتعين على مدير الصندوق التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى مدير الصندوق البديل وذلك خلال (60) يوماً الأولي من تعيين مدير الصندوق البديل ويجب على مدير الصندوق المعزول أن ينقل، حيثما كان ذلك ضرورياً ومناسباً ووفقاً لتقدير الهيئة المحض، إلى مدير الصندوق البديل جميع العقود المرتبطة بالصندوق.

ز- يحق لمالكي الوحدات طلب تصفية الصندوق من خلال قرار خاص للصندوق إن لم يعين مدير صندوق بديل خلال المدة المحددة لبحث والتفاوض المشار إليها في الفقرتين الفرعيتين (ج) و (د) من الفقرة (7) من هذه المادة.

هـ. أي نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس الإدارة أو مدير الصندوق يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق:

سيشرف مجلس إدارة الصندوق على حل وتسوية أي تعارض في المصالح لأي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو مدير الصندوق؛ حيث قد يكون لمدير الصندوق أو لأي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق مصالح مرتبطة بمجموعة كبيرة من الأنشطة العقارية وغيرها من الأنشطة التجارية. وقد تتعارض هذه الأنشطة من وقت لآخر مع مصالح الصندوق. كما تجدر الإشارة إلى أن عضو مجلس إدارة الصندوق الأستاذ /محمد النمر ولاستاذ/فهد المطوع ويملكون أو تندرج تحت إدارتهم بعض الشركات التي قد تكون من المستأجرين لجزء من أصول محل استثمار الصندوق. ويتحمل أعضاء مجلس إدارة الصندوق واجبات تجاه المستثمرين بموجب المسؤوليات المذكورة في هذه الشروط والأحكام، وسوف يبذلون جميع الجهود لحل وتسوية جميع حالات تعارض المصالح عن طريق تقديرهم للأمور بحسن نية بما في ذلك التزام أعضاء مجلس إدارة الصندوق الذين لهم علاقة بالتعارض بالامتناع عن التصويت على أي مسألة تشتمل على تعارض في المصالح.

و. وصف لأي تعارض جوهري في المصالح من شأنه التأثير في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق وتنفيذها:

قد يدخل الصندوق في معاملات مع مدير الصندوق أو الشركات التابعة له أو الشركات التي كانت تابعة له في السابق، أو مع غيرها من الكيانات الأخرى التي تمتلك فيها شركة الإنماء المالية حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة، وعلى سبيل المثال فقد تقدم شركة الإنماء المالية أو بعض الشركات التابعة لها خدمات معينة للصندوق، وعلى وجه الخصوص قد يقدم فريق المصرفية الاستثمارية بشركة الإنماء المالية خدمات استشارية بشأن ترتيب التمويل للصندوق، وسيحصل على رسوم مستحقة للصندوق عند تنفيذ أي معاملة تمويل، وسيتم الإفصاح لمجلس إدارة الصندوق عن جميع المعاملات التي تنطوي على تعارض في المصالح، و التي -على سبيل المثال لا الحصر- قد تتم ما بين الصندوق ومدير الصندوق والشركات التابعة له والكيانات التي تمتلك فيها شركة الإنماء المالية حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة.

وسيشرف مجلس إدارة الصندوق على حل وتسوية أي تعارض في المصالح لدى مدير الصندوق، وسوف يبذلون جميع الجهود لحل وتسوية جميع حالات تعارض المصالح عن طريق تقديرهم للأمور بحسن نية.

كما تجدر الإشارة إلى بعض حالات تعارض المصالح والتي من الممكن تحققها:

1. المشاريع المشابهة لمشاريع شركة الإنماء المالية:

شركة الإنماء المالية تدير الحسابات الخاصة بها بالإضافة إلى الاستثمارات والحسابات ذات الأهداف المماثلة للصندوق ومن المتوقع أن تستمر في إدارتها، ومن بين هذه الاستثمارات برامج الاستثمار الجماعي الأخرى التي يمكن أن تديرها شركة الإنماء المالية أو ترعاها، والتي قد تمتلك شركة الإنماء المالية أو إحدى شركاتها التابعة فيها حصة من رأس المال. بالإضافة إلى ذلك، فإنه وفقاً للقيود المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام يجوز لشركة الإنماء المالية والشركات التابعة لها في المستقبل القيام بدور مدير الصندوق، أو مدير الاستثمار أو المشغل في صناديق استثمارية أخرى، ويجوز أن يستثمر واحد منها أو أكثر في مشاريع مشابهة لتلك التي يستثمر فيها الصندوق.

2. مصرف الإنماء:

قد يحصل الصندوق على تمويل وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام، وهذا التمويل قد يتم توفيره من خلال مصرف الإنماء، وقد يكون مصرف الإنماء أحد المستأجرين وعليه، تجدر الإشارة إلى أن شركة الإنماء المالية (مدير الصندوق) مملوكة بالكامل لمصرف الإنماء وعلى الرغم من ذلك فإن أي معاملات بين مدير الصندوق ومصرف الإنماء سوف تتم وسيتم إجرائها على أساس مستقل وتجاري صرف بعد اعتمادها من مجلس إدارة الصندوق.

ز. تكليف أطراف ثالثة:

يمكن لمدير الصندوق تعيين الجهات المزودة للخدمات وتغييرها وإعادة تكليفها، ويشمل ذلك على سبيل المثال: مدير الأملاك والمقاول والمستشارين وأمين الحفظ ومراجع الحسابات للصندوق، وذلك بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.

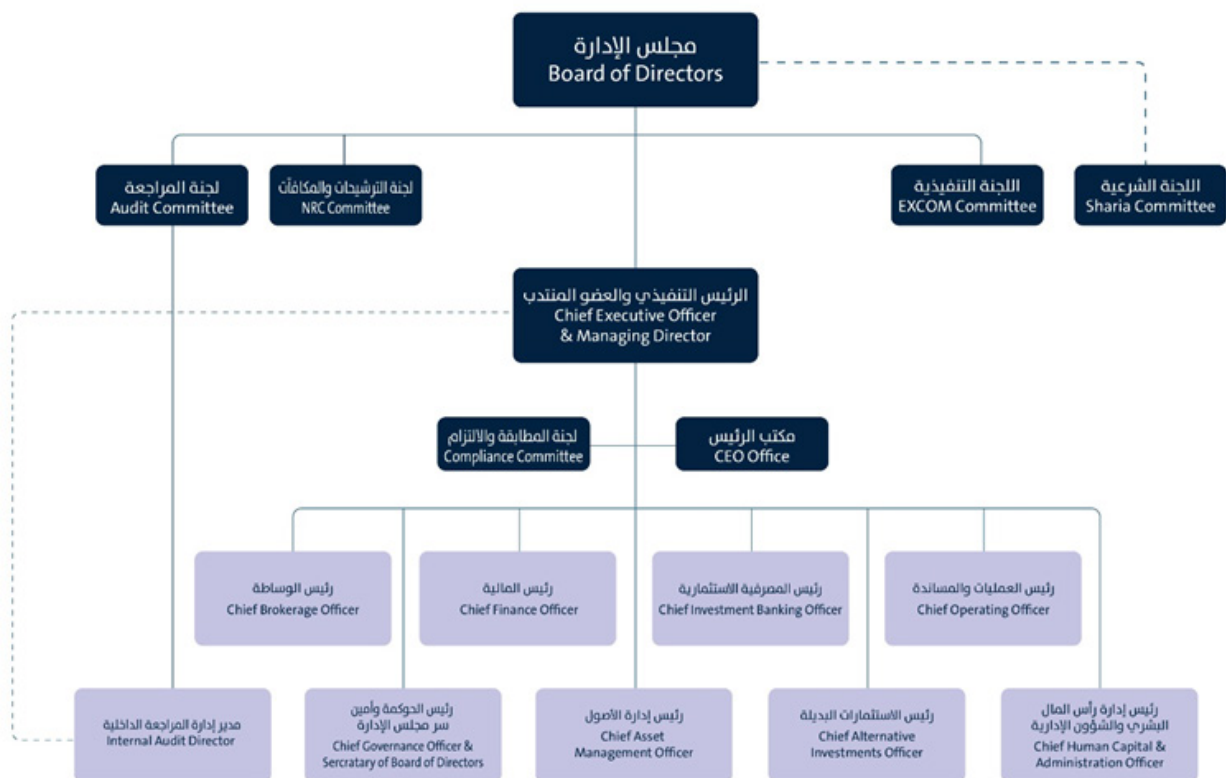
ح. استثمار مدير الصندوق في وحدات الصندوق وقيمة هذه الاستثمارات:

تم الاشتراك في الصندوق من قبل مدير الصندوق السابق في فترة الطرح الأولي بقيمة 35,400,000 مليون ريال، كما أن مدير الصندوق الحالي «شركة الإنماء المالية» لم يشترك في الصندوق خلال فترة الطرح الأولي، كما يحق لمدير الصندوق الحالي أن يشترك في أي طرح للوحدات الإضافية ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق أو الشراء من خلال السوق متى تقرر ذلك وفقاً للمتطلبات النظامية بهذا الشأن. وسيقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن تفاصيل استثماراته في وحدات الصندوق نهاية كل ربع سنة في موقعه الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق أو أي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة، وكذلك في التقارير التي يعدها مدير الصندوق وفق المادة الخامسة والعشرين من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

1- نبذة عن مدير الصندوق:

شركة الإنماء المالية، شركة مساهمة سعودية مقفلة، والمسجلة بموجب شهادة السجل التجاري رقم (1010269764)، ومرخصة من قبل الهيئة كمؤسسة سوق مالية بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية، وذلك بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم (37- 09134) وتاريخ 1430/06/23 هـ. لمزاولة نشاط التعامل والحفظ والإدارة «إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق» والترتيب وتقديم المشورة في أعمال الأوراق المالية.

2- هيكل مدير الصندوق وإدارة الأصول:



إجمالي قيمة الأصول تحت الإدارة	90,103 مليون ريال سعودي تقريباً
عدد الصناديق العامة	16 صندوق
حجم الصناديق العامة	2,988 مليون ريال سعودي تقريباً
عدد موظفي إدارة الأصول والاستثمارات البديلة	55 موظف

20. المستشار القانوني:

الاسم شركة عبدالرحمن سليمان الغصن للمحاماة

العنوان حي التعاون-طريق عثمان بن عفان

الرياض 12476

المملكة العربية السعودية

البريد الإلكتروني: a@alghusn.sa

21. أمين الحفظ

(أ) اسم أمين الحفظ وعنوانه وترخيصه:

الاسم شركة نمو المالية للاستشارات المالية

العنوان حي المعذر الشمالي، طريق العروبة

ص.ب 7795 الرياض 12334، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.nomwcapital.com.sa

ترخيص أمين الحفظ

شركة نمو المالية للاستشارات المالية هي شركة مرخصة من قبل هيئة السوق المالية ترخيص رقم (37-13172).

(ب) مهام أمين الحفظ وواجباته ومسؤولياته:

- يُعدّ أمين الحفظ مسؤولاً عن التزاماته وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري، سواء أدى مسؤولياته بشكل مباشر أم كلف بها طرفاً ثالثاً بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري ولائحة مؤسسات السوق المالية. ويُعدّ أمين الحفظ مسؤولاً تجاه مدير الصندوق ومالكى الوحدات ومجلس إدارة الصندوق عن خسائر الصندوق الناجمة بسبب احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد.
- سيسجل أمين الحفظ ملكية الأصول محل استثمار الصندوق من خلال الشركة ذات الغرض الخاص المؤسسة لحفظ أصول الصندوق وrehنّها لدى المصرف الممول وذلك ضماناً للتمويل الذي سيقدم للصندوق (متى ما انطبق ذلك).
- يُعدّ أمين الحفظ مسؤولاً عن حفظ أصول الصندوق وحمايته لصالح مالكي الوحدات، من خلال سياسة يضعها مدير الصندوق في هذا الشأن، وهو مسؤول كذلك عن اتخاذ جميع الإجراءات الإدارية اللازمة فيما يتعلق بحفظ أصول الصندوق.
- فصل أصول الصندوق عن أصوله وعن أصول مدير الصندوق وأصول عملائه الآخرين، وأن تحدد تلك الأصول بشكل مستقل من خلال تسجيل هذه الأصول باسم أمين الحفظ لصالح الصندوق.
- فتح حساب منفصل لدى بنك محلي باسمه والتوضيح في اسم الحساب أنه لصالح الصندوق.
- بذل العناية المهنية الواجبة عند تقديم خدمات الحفظ.
- إيداع جميع المبالغ النقدية العائدة للصندوق في الحساب البنكي الخاص بالصندوق، كما يخضع من ذلك الحساب جميع المبالغ المستخدمة لتمويل الاستثمارات وتغطية مصاريف إدارة الصندوق ومصاريف عملياته وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والشروط والأحكام التي تلقاها أمين الحفظ من مدير الصندوق والعقد الذي عين بموجبه للقيام بأعماله.
- حفظ جميع المستندات والوثائق المتعلقة بالصندوق على سبيل المثال لا الحصر: (صكوك ملكية الأصول العقارية، قرارات الاستثمار، جميع العقود الجوهرية الخاصة بالصندوق، تقارير التقييم).
- يكون صافي الأصول في الصندوق مملوكاً لمالكي الوحدات مجتمعين ولا يكون لأمين الحفظ أي مصلحة أو مطالبة إلا إذا كان أمين الحفظ مالك لوحدة في الصندوق أو كان مستمراً بتلك المطالبات ومفصلاً عنها في شروط وأحكام الصندوق، كما لا يكون لدائني أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن -إن وجد- أي حق في أي مطالبة أو مستحقات في أموال الصندوق وأصوله، باستثناء وحدات لصندوق المملوكة لأمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن.

ج) المهام التي كلف بها أمين الحفظ طرفاً ثالثاً فيما يتعلق بالصندوق:

يجوز لأمين الحفظ تكليف طرف ثالث أو أكثر أو أي من تابعيه بالعمل أميناً للحفظ من الباطن للصندوق الذي يتولى حفظ أصوله، ويدفع أمين الحفظ أتعاب ومصاريف أي أمين حفظ من الباطن من موارده الخاصة، ويظل أمين الحفظ مسؤولاً عن التزاماته وفقاً لأحكام اللوائح التنفيذية الصادرة عن الهيئة والشروط والأحكام وعقد تعيينه سواء أدى مسؤولياته وواجباته الواردة فيها بشكل مباشر أم كلف بها طرفاً ثالثاً.

د) الأحكام المنظمة لعزل أمين الحفظ واستبداله:

1. للهيئة عزل أمين الحفظ المعين من مدير الصندوق أو اتخاذ أي تدبير تراه مناسباً حال وقوع أي من الحالات الآتية:
 - توقف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط الحفظ دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.
 - إلغاء ترخيص أمين الحفظ في ممارسة نشاط الحفظ أو سحب أو تعليقه من قبل الهيئة.
 - تقديم طلب إلى الهيئة من أمين الحفظ لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الحفظ.
 - إذا رأت الهيئة أن أمين الحفظ قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهرياً - بالتزام النظام أو اللوائح التنفيذية.
 - أي حالة أخرى ترى الهيئة - بناءً على أسس معقولة - أنها ذات أهمية جوهريّة.
 - إن من صلاحيات هيئة السوق المالية عزل أمين الحفظ واستبداله أو إجراء تراه مناسباً في حال وقوع أي من الحالات المذكورة في الفقرات التي تم ذكرها أعلاه.
2. إذا مارست الهيئة أيًا من صلاحياتها وفقاً للفقرة (1) أعلاه، فيجب على مدير الصندوق المعني تعيين أمين حفظ بديل وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، كما يتعين على مدير الصندوق وأمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل وذلك خلال الستين (60) يوماً الأولى من تعيين أمين الحفظ البديل. ويجب على أمين الحفظ المعزول أن ينقل، حيثما كان ذلك ضرورياً ومناسباً وفقاً لتقدير الهيئة المحض، إلى أمين الحفظ البديل جميع العقود المرتبطة بالصندوق.
3. عزل أمين الحفظ من قبل مدير الصندوق:
 - يجوز لمدير الصندوق عزل أمين الحفظ المعين من قبله بموجب إشعار كتابي إذا رأى بشكل معقول أن عزل أمين الحفظ في مصلحة مالكي الوحدات، وعلى مدير الصندوق إشعار الهيئة بذلك فوراً وبشكل كتابي.
 - يجب على مدير الصندوق إذا عزل أمين الحفظ تعيين بديل له خلال ثلاثون (30) يوماً من تسلم أمين الحفظ الإشعار الكتابي الصادر وفقاً لما ورد أعلاه من هذه الفقرة، ويجب على أمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل مع مدير الصندوق لتسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل، ويجب على أمين الحفظ المعزول أن ينقل - حيثما كان ذلك ضرورياً ومناسباً - إلى أمين الحفظ البديل جميع العقود المرتبطة بالصندوق.
 - يجب على مدير الصندوق الإفصاح فوراً في موقعه الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق أو أي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق) عن قيامه بتعيين أمين حفظ بديل للصندوق.

22. الشركة التي تتولى إدارة الأملاك

أ. اسم وعنوان الشركة التي تتولى إدارة الأملاك

الاسم شركة عقارات التجزئة

العنوان ص. ب. 91220

الرياض 11633

المملكة العربية السعودية

يحق لمدير الصندوق تغيير مدير الاملاك للصندوق متى رأى ذلك مناسباً على أن يلتزم مدير الصندوق بالإجراءات النظامية ذات العلاقة.

ب. مهام ومسؤوليات وواجبات الشركة التي تتولى إدارة الأملاك:

تشمل مسؤوليات مدير الأملاك على سبيل المثال لا الحصر التالي:

- 1- إدارة العقار وصيانته، وخدمات التأجير، وتحصيل الإيجار والتعامل مع المستأجرين.
- 2- تقديم خطة عمل سنوية للأصول تحت الإدارة تشمل على سبيل المثال لا الحصر (الخطة التشغيلية وآلية التسعير وخطة التسويق).
- 3- تقديم دراسة مفصلة عن الأصول تحت الإدارة وتشمل على سبيل المثال لا الحصر التوقعات السنوية للعوائد الإيجارية والمصاريف التشغيلية والرأسمالية للأصول.
- 4- التأكد من أن جميع المستندات النظامية الخاصة بالأصول مستوفاة ومراجعة حسب الأنظمة ذات العلاقة.
- 5- الاحتفاظ بدفاتر وسجلات وعقود التأجير الخاصة بالأصول.

ج. الإفصاح عما إذا كانت الشركة التي تتولى إدارة الأملاك تنوي الاستثمار في وحدات الصندوق وقيمة هذه الاستثمارات:

لم تشترك شركة عقارات التجزئة في الصندوق خلال فترة الطرح الأولي، كما يحق لمدير الأملاك الحالي أن يشترك في أي طرح للوحدات الإضافية ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق أو الشراء من السوق متى تقرر ذلك وفقاً للمتطلبات النظامية بهذا الشأن.

23. مراجع الحسابات

أ. اسم وعنوان مراجع الحسابات

الاسم: اللعيد والبيحي محاسبون قانونيون
العنوان: حي العليا، طريق الملك فهد
ص. ب. 92350 الرياض 11691
هاتف: +966114419269
المملكة العربية السعودية
www.lyca.com.sa

ب. مهام ومسؤوليات مراجع الحسابات:

مراجعة القوائم المالية وإبداء الرأي حيالها وفقاً لمعايير المحاسبة المتعمدة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وشروط وأحكام الصندوق.

يحق لمدير الصندوق تغيير مراجع حسابات الصندوق متى رأى ذلك مناسباً، بناءً على موافقة مجلس إدارة الصندوق. على أن يلتزم مدير الصندوق بالإجراءات النظامية ذات العلاقة.

24. القوائم المالية

تبدأ السنة المالية من 1 يناير حتى 31 ديسمبر من كل عام، باستثناء السنة الأولى من تأسيس الصندوق، والتي سوف تبدأ فيها السنة المالية في تاريخ انتهاء فترة الطرح الأولي وتنتهي في 31 ديسمبر 2018م. يُعد مدير الصندوق القوائم المالية للصندوق باللغة العربية، وبشكل نصف سنوي، وتفحص وفقاً للمعايير المحاسبية المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، يجوز إعداد نسخ إضافية بلغات أخرى، وفي حال وجود أي تعارض بين تلك النسخ، يُؤخذ بالنص العربي.

ويتم مراجعة وتدقيق القوائم المالية بواسطة مراجع الحسابات الخاص بالصندوق وفقاً لمعايير المحاسبية المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، ويتم إتاحة القوائم المالية الأولية للجمهور بعد فحصها لهيئة السوق المالية وإعلانها لمالكي الوحدات (من دون أي رسوم) فور اعتمادها خلال مدة لا تتجاوز (30) يوم من نهاية فترة القوائم المالية الأولية وذلك وفي الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق. وخلال مدة لا تتجاوز 3 أشهر من نهاية فترة التقارير السنوية التي تشملها القوائم المالية السنوية المراجعة دون مقابل ذلك من خلال نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.

25. تعارض المصالح

قد يشارك مدير الصندوق، والشركات التابعة له أو غيرها من الكيانات الأخرى التي تمتلك فيها شركة الإنماء المالية حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة، ومديروها، ومسؤولوه، وموظفوه وعملاؤه ومديروهم ومسؤولوهم وموظفوهم ووكلائهم وأعضاء مجلس إدارة الصندوق في استثمارات مالية أو أعمال مهنية أخرى والتي قد يكون من شأنها أحياناً أن تؤدي إلى تعارض في المصالح مع الصندوق، وإذا واجه مدير الصندوق أو أي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق تعارضاً جوهرياً في المصالح مع الصندوق، فإن مدير الصندوق سيفصح عن ذلك إفصاحاً مناسباً في أقرب وقت ممكن. وحيث أن شركة الإنماء المالية مملوكة بالكامل لمصرف الإنماء، فتجدر الإشارة إلى أن مصرف الإنماء هو أحد المستأجرين في أصول الصندوق، في حال كان مصرف الإنماء هو الممول للصندوق فإن شروط التمويل سيتم التفاوض عليها على أساس مستقل وسيتم اعتمادها من مجلس إدارة الصندوق.

كما تجدر الإشارة إلى أن الأستاذ/ محمد النمر، والأستاذ/فهد المطوع، يملكون أو تقع تحت إدارتهم شركات استأجرت أو قد تستأجر جزء من أصول الصندوق، وقد تتعارض مصالح هذه الشركات من وقت لآخر مع مصالح الصندوق. وسيسعى مدير الصندوق لحل أي تعارض من هذا النوع عبر تطبيق الإجراءات المتبعة من مدير الصندوق بشكل عادل، بما في ذلك التزام أعضاء مجلس إدارة الصندوق بالامتناع عن التصويت على أي مسألة تشتمل على تعارض في المصالح.

كما أن السياسات والإجراءات التي سوف تتبع لمعالجة حالات تعارض المصالح وأي تعارض محتمل و/أو فعلي سيتم تقديمها عند طلبها دون مقابل.

(أ) المعاملات الخاصة بالأطراف ذوي العلاقة

يمكن أن يدخل الصندوق -من وقت لآخر- في صفقات مع الأطراف ذوي العلاقة على أن يتم الإفصاح عن أي تعارض للمصالح الموافق أو المصادق عليه من قبل مجلس إدارة الصندوق ذي العلاقة بشكل فوري في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق أو أي موقع آخر متاح للجمهور، وفي تقارير الصندوق التي يُعدها مدير الصندوق.

26. رفع التقارير لمالكي الوحدات:

يرفع مدير الصندوق تقارير مالكي الوحدات على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق ويفصح عن المعلومات التالية:

(أ) الإفصاح عن التطورات الجوهرية:

يجب على مدير الصندوق أن يشعر الهيئة ويفصح لمالكي الوحدات من دون تأخير عن أي تطورات جوهرية تدرج في إطار نشاطه، ولا تكون معرفتها متاحة لعامة الناس، وقد تؤثر على أصول الصندوق وخصومه أو في وضعه المالي أو في المسار العام لأعماله أو أي تغيير يكون له تأثير في وضع الصندوق أو يؤدي لانسحاب طوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق، ويمكن بدرجة معقولة أن يؤدي إلى تغيير في سعر الوحدة المدرجة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بأدوات الدين.

ب) الإفصاح عن أحداث معينة:

يجب على مدير الصندوق أن يشعر الهيئة ويفصح لمالكي الوحدات من دون تأخير عن أي من التطورات الآتية (سواء أكانت جوهرية وفقاً للفقرة (أ) أعلاه المتعلقة بـ "الإفصاح عن التطورات الجوهرية" أعلاه أم لم تكن):

1. أي صفقة لشراء أصل أو بيعه أو تأجيله أو رهنه أو إيجاره بسعر يساوي أو يزيد على (10٪) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
2. أي خسائر تساوي أو تزيد على (10٪) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
3. أي نزاع، بما في ذلك أي دعوى قضائية أو تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي أو يزيد على (5٪) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
4. الزيادة أو النقصان في صافي أصول الصندوق بما يساوي أو يزيد على (10٪) وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
5. الزيادة أو النقصان في إجمالي أرباح الصندوق بما يساوي أو يزيد على (10٪) وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
6. أي صفقة بين الصندوق وبين طرف ذي علاقة أو أي ترتيب يستثمر بموجبة كل من الصندوق وطرف ذي العلاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويل له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب مساوية أو تزيد على (1٪) من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
7. أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسية للصندوق يساوي الأثر المترتب عليه أو يزيد على (5٪) من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
8. إصدار حكم أو قرار أو إعلان أو أمر من محكمة أو جهة قضائية سواء في المرحلة الابتدائية أم الاستئنافية، يمكن أن يؤثر سلباً في استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله تزيد قيمته الإجمالية على (5٪) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
9. أي تغيير مقترح في إجمالي قيمة أصول الصندوق.

- ج) سيقدم مدير الصندوق بياناً ربع سنوي في كل سنة مالية، خلال مدة لا تتجاوز عشرة (10) أيام من نهاية الربع المعني، وذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق أو أي موقع آخر متاح للجمهور.
- د) سيعد مدير الصندوق تقارير سنوية ونشرها في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق
- هـ) سيتيح مدير الصندوق القوائم الأولية للجمهور بعد فحصها وفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري، ودون أي مقابل، خلال مدة لا تتجاوز (30) يوماً من نهاية فترة القوائم المالية.
- و) سيتيح مدير الصندوق التقارير السنوية (متضمنة القوائم المالية السنوية المراجعة) خلال مدة لا تتجاوز (3) أشهر من نهاية فترة التقرير، وذلك في الأماكن وبالوسائل المحددة في شروط وأحكام الصندوق وفي الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق أو أي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها هيئة السوق المالية.

27. اجتماع مالكي الوحدات:

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

1. يجوز لمدير الصندوق، بناءً على مبادرة منه، الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات، على أن لا يتعارض موضوع الدعوة مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
2. يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات في غضون (10) أيام من استلام طلب كتابي من أمين الحفظ.
3. يجب على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات في غضون (10) أيام من استلام طلب كتابي من أحد مالكي الوحدات أو أكثر، الذين مجتمعين أو منفردين (25٪) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.

ب) إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات:

1. تكون الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة، قبل عشرة (10) أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد عن إحدى وعشرين (21) يوماً قبل الاجتماع، وسيحدد الإعلان تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته وجدول الأعمال الخاص به والقرارات المقترحة، وسيتم إرسال نسخة منه إلى الهيئة.
2. يجب على مدير الصندوق عند إعداد جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات أن يأخذ في الاعتبار الموضوعات التي يرغب مالكي الوحدات في إدراجها، ويحق لمالكي الوحدات الذين يملكون (10٪) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق إضافة موضوع أو أكثر إلى جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات، شريطة ألا يتداخل الموضوع المقترح مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
3. يجوز لمدير الصندوق تعديل جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات خلال فترة الإعلان المشار إليها في الفقرة (1) أعلاه، على أن يعلن عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة، قبل عشرة (10) أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد عن إحدى وعشرين (21) يوماً قبل الاجتماع.
4. في حال موافقة مالكي الوحدات على أي من القرارات المقترحة في اجتماع مالكي الوحدات، واستلزم ذلك تعديل هذه الشروط والأحكام، فعلى مدير الصندوق تعديل هذه الشروط والأحكام وفقاً للقرار الموافق عليه.
5. لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين (25٪) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
6. إذا لم يستوف النصاب الموضح في الفقرة (5) أعلاه، فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثانٍ بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة وذلك قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن خمسة (5) أيام على الأقل، ويعد الاجتماع الثاني صحيحاً أيّاً كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.

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

1. يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل له لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.
2. يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.
3. لا يجوز لمالك الوحدات الكبير التصويت في اجتماع مالكي الوحدات على القرار الذي يتعلق بالاستحواذ على أصول عقارية تعود ملكيتها أو منفعتها إليه.
4. يكون القرار نافذاً بموافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسب ملكيتهم أكثر من 50٪ أو أكثر من 75٪ (حيثما ينطبق) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء كان حضورهم شخصياً أم وكالة أو بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والمشاركة في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها الهيئة.

28. حقوق مالكي الوحدات:

يحق لمالكي الوحدات ممارسة كافة حقوقهم المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام، بما في ذلك:

1. الموافقة على التغيير الأساسي المقترح من خلال قرار صندوق عادي وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
2. الموافقة على التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق خلال قرار صندوق خاص وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
3. ممارسة جميع الحقوق المرتبطة بالوحدات بما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - حق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات.
4. حق حضور اجتماعات مالكي الوحدات.
5. الحصول على التوزيعات حسب هذه الشروط والأحكام.
6. الحصول على التقارير السنوية والتحديثات بما يتوافق مع لائحة صناديق الاستثمار العقاري وهذه الشروط والأحكام دون أي مقابل.
7. أي حقوق أخرى تقرها اللوائح والتعليمات ذات العلاقة.

29. المعلومات الأخرى:

أ) مكافحة غسل الأموال

قد يلزم تقديم وثائق أو معلومات أو مستندات إضافية التزاماً بنظام مكافحة غسل الأموال ولائحته والتحقق من هوية المستثمر، علماً بأن هذه المعلومات ستبقى سرية، ويحتفظ مدير الصندوق بالحق في طلب ما يلزم من وثائق أو معلومات إضافية ويمكن أن يؤدي الفشل في تقديم وثائق إثبات الهوية بما يقنع مدير الصندوق إلى رفض الاشتراك في الصندوق. وبهذا يقر مالكي الوحدات بأن المبالغ المستخدمة للاشتراك بالصندوق غير ناتجة عن مصادر مشبوهة أو غير مشروعة، وإذا وجد مدير الصندوق سبباً للاشتباه في المصدر القانوني للأموال المرتبطة بالصفقات الاستثمارية للمستثمر، فإنه سيعلق العملية أو يرفض تنفيذها مسؤول الإبلاغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لدى مدير الصندوق والذي بدوره سيقوم بمراجعة ظروف الحالة لتحديد مسوغات الاشتباه، وعليه سيقدر الإبلاغ أو عدم الإبلاغ للجهة التنظيمية بالمملكة المختصة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، كذلك تجدر الإشارة إلى أنه من غير المسموح لمدير الصندوق بموجب نظام مكافحة غسل الأموال إعلام مالكي الوحدات بالعمليات المشتبه فيها والمبلغ عنها.

ب) سرية المعلومات:

تدار أعمال الصندوق بأقصى درجات السرية في جميع الأوقات، ولا ينبغي تفسير ذلك بأنه يحد من اطلاع السلطة التنظيمية للصندوق (هيئة السوق المالية) والسلطات والجهات الحكومية والمختصة ذات العلاقة على سجلات الصندوق لأغراض الإشراف النظامي، وسيتم مشاركة المعلومات اللازمة لفتح حساب المستثمر وتنفيذ عملياته والالتزام بالأنظمة المطبقة على الحد اللازم بين مدير الصندوق والأطراف الأخرى المختارة من مدير الصندوق بما في ذلك مقدمي الخدمات للصندوق حسبما يكون ذلك لازماً لتنفيذ أغراض الصندوق وعملياته، ويوافق مالك الوحدات أيضاً على أن هذه المعلومات قد يتم مشاركتها مع الجهات الرقابية المختصة.

ج) إجراءات الشكاوى:

إذا كان لدى المستثمر أي شكوى بالنسبة للصندوق ينبغي عليه إرسالها إلى العنوان التالي:
إدارة العناية بالعميل - شركة الإنماء المالية - رقم التواصل: 8004413333، البريد الإلكتروني: info@alinmacapital.com
يحق للمشارك إيداع شكواه لدى الهيئة - إدارة حماية المستثمرين، كما يحق للمشارك إيداع شكواه لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بعد مضي (90) يوم عمل من تاريخ إيداع الشكوى لدى الهيئة، إلا إذا أخطرت الهيئة مقدم الشكوى بجواز إيداعها لدى اللجنة قبل انقضاء هذه المدة.

د) صحة المعلومات:

يكون المشتركون مسؤولين عن تزويد مدير الصندوق بالمعلومات الضرورية وعناوينهم البريدية وأرقام التواصل معهم بما في ذلك العناوين البريدية الإلكترونية الصحيحة في كافة الأوقات وتبليغه فوراً بأي تغيير يطرأ عليها. وفي حال عدم تزويد المشتركين لمدير الصندوق بالعنوان الصحيح أو الطلب من مدير الصندوق عدم إرسال البريد بما في ذلك الإشعارات المتعلقة باستثماراتهم في الصندوق فإن المشتركين يوافقون بموجب هذا على حماية مدير الصندوق وإعفائه من أي مسؤولية والتنازل عن حقوقهم أو مطالباتهم ضد مدير الصندوق والناشئة بشكل مباشر أو غير مباشر عن عدم تزويدهم بالبيانات والإشعارات أو أية معلومات أخرى تتعلق بالاستثمار أو تلك التي تنشأ عن عدم القدرة على الرد أو التأكد من صحة المعلومات أو تصحيح أية أخطاء أو أخطاء مزعومة في أي من الكشوفات أو الإشعارات.

هـ) إخلاء مسؤولية:

إن أية معلومات أو سجلات أو إشعارات يقدمها مدير الصندوق ليس المقصود منها تقديم أية نصيحة أو مشورة أو أي تقييم أو بيان للجدوى الاستثمارية، ويجب ألا تعتبر كتوصية لأي مشترك أو مستثمر بأن يستثمر في وحدات الصندوق. ولا يقدم مدير الصندوق أي نصيحة للمشاركين تتعلق بالصندوق أو بالاستثمار فيه. ويكون كل مستثمر مسؤولاً عن القيام بتحرياته المستقلة وتقييمه لملاءة الصندوق والاستثمار فيه. كما يوصي مدير الصندوق كافة المستثمرين المحتملين بالعمل للحصول على المشورة من مستشاري مالي مستقل مرخص له.

ز) استقلالية الأحكام:

إذا تبين أن أي حكم أو بند من هذه الشروط والأحكام غير صالح أو غير قابل للتنفيذ طبقاً لأي محكمة أو هيئة تنظيمية أو غير ذلك، فإن انعدام صلاحية ذلك البند أو الحكم، أو عدم قابليته للتنفيذ تبقى قاصرة عليه فقط، ولن تتأثر صحة الأحكام المتبقية بذلك، ويستمر تنفيذ هذه الشروط والأحكام كما لو كانت لا تشمل أي حكم أو بند غير صالح أو غير قابل للتنفيذ، وإذا تبين أي تعارض بين هذه الشروط والأحكام وغيرها، تسود الشروط الواردة في هذه الشروط والأحكام.

30. لجنة الرقابة الشرعية

أ. أعضاء لجنة الرقابة الشرعية ومؤهلاتهم

- الشيخ د. محمد بن علي القرني - رئيساً للجنة:

أستاذ سابق للاقتصاد الإسلامي بجامعة الملك عبد العزيز بجدة، والمدير السابق لمركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي، في الجامعة نفسها، حصل على درجة الدكتوراه في الاقتصاد من جامعة كاليفورنيا، وحائز على الجائزة العالمية في الخدمات المصرفية والمالية الإسلامية من البنك الإسلامي للتنمية للعام 2004، عضو المجلس الشرعي بهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية «أيووفي»، وعضو في العديد من اللجان الشرعية في عدد من البنوك والمؤسسات المالية المحلية والدولية.

- الشيخ د. يوسف بن عبد الله الشبيلي - عضواً:

أستاذ الفقه المقارن بالمعهد العالي للقضاء، حصل على درجة الدكتوراه في الفقه المقارن من المعهد العالي للقضاء، عضو المجلس الشرعي بهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية «أيووفي»، وعضو في العديد من اللجان الشرعية في عدد من البنوك والمؤسسات المالية المحلية والدولية.

- الشيخ ياسر بن عبدالعزيز المرشدي - عضواً:

الأمين العام للجنة الشرعية ومدير عام قطاع الشرعية بمصرف الإنماء، وعضو لجنة دراسة المعايير الشرعية في هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية «أيووفي»، ويتمتع بخبرة تزيد عن عشرين عاماً بمجال المصرفية الإسلامية.

ب. أدوار لجنة الرقابة الشرعية، ومسؤولياتها:

لجنة الرقابة الشرعية هي المسؤولة على وجه الخصوص عن الأنشطة الآتية:

1. دراسة ومراجعة شروط وأحكام الصندوق والأهداف والسياسات الاستثمارية للصندوق بالإضافة إلى أي عقود يرغب التعامل بها لضمان تقييد الصندوق بالمعايير والضوابط الشرعية.
2. تقديم الرأي الشرعي إلى مدير الصندوق فيما يتعلق بالصندوق بشأن التقيد بالمعايير والضوابط الشرعية.
3. تحديد معايير ملائمة لاختيار العمليات المتوافقة مع المعايير والضوابط الشرعية والتي يجوز لمدير الصندوق أن يستثمر فيها السيولة المتوفرة للصندوق كاستثمارات قصيرة الأجل وفقاً لما هو موضح في هذه الشروط والأحكام.
4. تقديم معايير ملائمة لمدير الصندوق بخصوص استقطاعات الترخيص إن وجد.
5. مراقبة الاستثمارات على ضوء المعايير والضوابط الشرعية المحددة.
6. إبداء الرأي الشرعي فيما يتعلق بالتزام الصندوق بالأحكام الشرعية لإدراجها في التقرير السنوي للصندوق.

ج. مكافآت أعضاء اللجنة الشرعية:

- يستحق أعضاء اللجنة الشرعية أتعاباً سنوية قدرها (37,500) ريال سعودي سنوياً، ومن الممكن أن تدفع هذه الرسوم لشركة الإنماء المالية في حال تولت سداد المكافآت المستحقة لأعضاء اللجنة الشرعية.

31. خصائص الوحدات:

تمثل الوحدات في الصندوق حصة تناسبية في صافي أصول الصندوق، جميعها من فئة واحدة متساوية في الواجبات والحقوق حيث تمثل كل وحدة حصة مشاعة متساوية في أصول الصندوق.

32. تعديل شروط الصندوق وأحكامه

يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق على التغيير الأساسي المقترح من خلال قرار صندوق عادي.

أ. يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق على التغيير الأساسي في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق خلال قرار صندوق خاص وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

ب. يجب على مدير الصندوق - بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات وفقاً للفقرتين (أ) و(ب) أعلاه - الحصول على موافقة الهيئة على التغيير الأساسي المقترح للصندوق.

ج. يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق قبل إجراء أي تغيير أساسي أو تغيير غير أساسي، ويقصد بالتغيير غير الأساسي أي تغيير لا يقع ضمن التغييرات المشار إليها في الفقرة (10) من الفقرة الفرعية (ح) من هذه المادة.

د. يجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات والإفصاح عن تفاصيل التغييرات الأساسية في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة قبل (10) أيام من سريان التغيير.

هـ. يجب بيان تفاصيل التغييرات الأساسية في تقارير الصندوق التي يعدها مدير الصندوق وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

و. يجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات والإفصاح عن تفاصيل أي تغييرات غير أساسية في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة قبل (10) أيام من سريان التغيير.

ز. يجب بيان تفاصيل التغييرات غير الأساسية في تقارير الصندوق التي يعدها مدير الصندوق وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

33. إقرارات مدير الصندوق:

إضافة إلى الإقرارات الواردة في هذه الشروط والأحكام، يقر مدير الصندوق -كما في تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام- بما يلي وذلك وفقاً لمتطلبات الملحق رقم (10) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري:

1. يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة قد أعدت وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية.
2. يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى التحريات المعقولة كافة، وبحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية وشركة تداول السعودية أي مسؤولية عن محتوى هذه الشروط والأحكام.
3. أقر مدير الصندوق (السابق) بخلو الأصول العقارية من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من الأصول العقارية أو تشغيلها، وكذلك على سلامة الأصول العقارية المستهدفة فنياً وخلوهاً من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من الأصول العقارية والمباني أو تشغيلها، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
4. كذلك يقر مدير الصندوق بعدم وجود تعارض مصالح مباشر/ غير مباشر غير ما هو مفصّل عنه بين أي من الآتي:

- (أ) مدير الصندوق.
- (ب) مدير/مديري العقارات المرتبطة بالصندوق.
- (ج) مالك/مالك العقارات المرتبطة بالصندوق.
- (د) مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها (10٪) أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.
- (هـ) المقيم المعتمد.

1. أقر مدير الصندوق (السابق) بقيامه بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تعارض مصالح مباشر/غير مباشر بين بائعي الأصول العقارية للصندوق والمقيمين المعتمدين.
2. يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يخضعوا لأي دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مخلة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخلّ بالنزاهة والأمانة، وأنهم يتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاء بمجلس إدارة الصندوق.
3. يقر مدير الصندوق بأن الأعضاء المستقلين ينطبق عليهم تعريف «عضو مجلس إدارة صندوق مستقل» الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وسينطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق خلال مدة الصندوق.
4. يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي نشاطات عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق يحتمل تعارضها مع مصالح الصندوق.
5. يقر مدير الصندوق أنه لا توجد حالات لتعارض في المصالح من شأنها أن تؤثر في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق.
6. يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي رسوم أخرى غير الرسوم المذكورة في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في المادة (15) من هذه الشروط والأحكام.
7. أقر مدير الصندوق (السابق) أن الصندوق لن يدرج إلا عند إتمام عملية نقل ملكية الأصول العقارية لمالك الصندوق أو نقل منفعة، وفي حال عدم إكمال ذلك بعد اكتمال فترة الطرح الموضحة في المادة (11) من هذه الشروط والأحكام، سترد كامل مبالغ الاشتراك للمشاركين.
8. يقر مدير الصندوق بأنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق.
9. أقر مدير الصندوق السابق ومدير الصندوق الحالي -حسبما ما تم تزويده به عند تعيينه مديراً للصندوق- بأنه قد أفصح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر في قرارات المستثمرين في الاشتراك أو التداول في الصندوق في هذه الشروط والأحكام، وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير ما ذكر في هذه الشروط والأحكام.

10. يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من (50٪) أو أكثر من (75٪) (حيثما ينطبق) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، ويشمل التغيير الأساسي ما يلي:

- (أ) التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.
- (ب) التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.
- (ج) التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
- (د) الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
- (هـ) أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق.
- (و) التغيير الذي يزيد بشكل جوهري إجمالي المدفوعات التي تسدد من أصول الصندوق.
- (ز) التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق.
- (ح) زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
- (ط) أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

11. يقر مدير الصندوق بأنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك بحسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول، وسيعمل مدير الصندوق والمديرون والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارون التابعون له، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق لخسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي تصرف غير متعمد يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق، فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤولية عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرف بحسن نية - ويثبت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم مسبق بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف - وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل، وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.

12. يقر مدير الصندوق أنه قد بين للمقيّم المعتمد أن نطاق العمل على تقارير التقييم يجب أن يكون ملائماً لغرض طلب مدير الصندوق ومالحوه للاستخدام بغرض طرحه عاماً وتضمين القيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفة عن القيمة الإيجارية التعاقدية في عقود إيجارات الأصول العقارية.

34. النظام المطبق

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