يلتزم الصندوق بأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري وبالتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداوله الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية

صندوق الجزيرة موطن ريت

AlJazira Mawten (REIT)

صندوق استثمار عقاري متداول متوافق مع المعايير الشرعية

مدير الصندوق

شركة الجزيرة للأسواق المالية

الشروط والأحكام

صدرت شروط وأحكام الصندوق بتاريخ ١٤٣٨/٠٤/٠٤هـ الموافق ٢٠١٧/٠١/٠٢ م

يُعدّ شراء مالك الوحدات لأي وحدة من وحدات الصندوق من السوق إقراراً منه باطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها.

إشعار هام

على كل مستثمر أن يقرأ الشروط والأحكام بعناية وأن يفهم ما جاء فيها قبل اتخاذ قرار بشأن الاستثمار في الصندوق من عدمه. وإذا ما كان لدى المستثمر أي شك بالنسبة لملائمة الصندوق للاستثمار أو حول أي من محتويات الشروط والاحكام، فعليه الاستعانة بمستشار مالي مستقل مرخص له من الهيئة، مع الأخذ في الاعتبار أن كل شخص يستثمر في الصندوق إنما يقوم بذلك على مسؤوليته الشخصية. كما لا تعتبر آراء مدير الصندوق توصية لشراء وحدات الصندوق وعلى المستثمر اتخاذ قراره الاستثماري باستقلالية وعلى مسؤوليته الشخصية. ولا يعتبر الاستثمار في هذا الصندوق إيداعاً لدى مديره أو أي بنك. علماً بان الصندوق له ذمة مالية مستقلة وليس له كيان قانوني مستقل حيث أن مدير الصندوق يديره لمصلحة المستثمرين وبالوكالة عنهم.

يعتبر هذا الصندوق من الاستثمارات متوسطة المخاطر وهو مصمم للمستثمرين ذوي النظرة الاستثمارية متوسطة إلى طويلة الأجل علماً بأنه يوجد تفصيل للمخاطر التي قد يتعرض لها الصندوق.

صدرت شروط و أحكام الصندوق بتاريخ ١٤٣٨/٠٤/٠٤هـ الموافق ٢٠١٧/٠١/٠٢م وتخضع لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من مجلس هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية بموجب القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ وتاريخ ١٤٢٧/٠٦/١٩هـ الموافق ٢٠٠٦/٠٧/١٥م والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداوله.

صندوق الجزيرة موطن ريت هو عبارة عن صندوق مغلق مقوم بالريال السعودي ويستثمر في سوق العقار بالمملكة العربية السعودية وذلك بما يتوافق مع المعايير الشرعية. ويهدف الصندوق إلى تحقيق دخل منتظم وتنمية رأس المال على المدى الطويل من خلال الإستثمار في العقارات المؤجرة والعاملة في نشاط التخزين بشكل رئيسي، وفي سبيل تحقيق ذلك سيقوم الصندوق بالاستحواذ على مستودعات منطقة الخمرة في مدينة جدة والمملوكة من قبل صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري.

إن مدير الصندوق لم يفوض أي شخص بإعطاء أية معلومات أو تقديم أية إفادة بخصوص طرح الوحدات سوى تلك الواردة في الشروط والأحكام. وعليه، في حال أن حصل ذلك، يجب عدم الاعتماد على مثل تلك المعلومات أو الإفادات باعتبارها أعطيت أو قدمت من مدير الصندوق. كما إن المعلومات الواردة في الشروط والأحكام هي معلومات مقدمة كما في تاريخ إصدار الشروط والأحكام، وهي عرضه للتغيير ما لم يُنص على خلاف ذلك.

دليل صندوق الجزيرة موطن ريت

مدير الصندوق المدير الإداري	الجزيرة كابيتال ALJAZIRA CAPITAL الجزيرة للأسواق المالية	هاتف ٢٢٥٦٠٠٠ ١١ ٩٦٦+ فاكس ٢٢٥٦٠٦٨ ١١ ٩٦٦+ المملكة العربية السعودية ص. ب. ٢٠٤٣٨ الرياض ١١٤٥٥ طريق الملك فهد - الرحمانية www.aljaziracapital.com.sa contactus@aljaziracapital.com.sa
مدير التشغيل والصيانة والتسويق	موطن mawten	هاتف ٢٢٥ ٢٦٦٦ ١١ ٩٦٦+ فاكس ٤٥٥ ٣٩٢٠ ١١ ٩٦٦+ المملكة العربية السعودية ص.ب. ١٠٤٥١ الرياض ١١٤٣٣ الدائري الشمالي – حي النفل www.mawten.com.sa info@mawten.com.sa
أمين الحفظ	الإنماء للاستثمار alinma investment	هاتف ٢١٨٥٩٩٩ ١١ ٩٦٦+ فاكس ٢١٨٥٩٠٠ ١١ ٩٦٦+ المملكة العربية السعودية ص. ب. ٦٦٣٣٣ الرياض ١١٥٧٦ طريق الملك فهد - العليا www.alinmainvestment.com info@alinmainvestment.com
المحاسب القانوني	PKF Al-Bassam & Al-Nemer Allied Accountants بي كي إف البسام والنمر	هاتف ٩٦٦١١٢٠٦٥٣٣٣+ فاكس ٩٦٦١١٢٠٦٥٤٤٤+ المملكة العربية السعودية ص.ب ٢٨٣٥٥ الرياض ١١٤٣٧ شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز (التحليه) - حي السيلمانيه http://www.pkf.com/saudi-arabia ibrahim.albassam@pkf.com
الإستشاري معد دراسة الجدوى	BECC Business Econ-Consulting Center مركز الأعمال للإستشارات الإقتصادية	هاتف ٩٢٠٠٠٣٢٠١ فاكس ٤٨٧٦٦٩٤ ١١ ٩٦٦+ المملكة العربية السعودية ص.ب ٢٠٠٩٧ الرياض ١١٤٥٥ شـارع الامام سعود بن فيصل- حي الصحافة http://www.becc.com.sa info@becc.com.sa
الهيئة الشرعية	بنك الجزيرة BANK ALJAZIRA الهيئة الشرعية لبنك الجزيرة	هاتف ٨٨٨٨ ٦٠٩ ١٢ ٩٦٦+ فاكس ٨٨٨١ ٦٠٩ ٢١ ٩٦٦+ المملكة العربية السعودية ص.ب ٦٢٧٧، جدة ٢١٤٤٢ طريق الملك عبدالعزيز - النهضة www.baj.com.sa

صندوق الجزيرة موطن ريت	
عملة الصندوق	الريال السعودي
درجة المخاطر	درجة المخاطر في هذا الصندوق متوسطة، وقد تم تفصيلها في البند رقم ٨ من الشروط والأحكام.
مدة الصندوق	مدة الصندوق عشر سنوات من بداية تشغيل الصندوق قابله للتمديد خمسة سنوات أضافية.
أهداف الصندوق	الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، تحقق دخلاً دورياً، وتوزّع نسبة ٩٠% على الأقل من صافي دخل الصندوق نقداً على المستثمرين خلال فترة عمل الصندوق، وذلك بشكل سنوي كحد أدنى. وفي سبيل تحقيق ذلك سيقوم الصندوق بالاستحواذ على مستودعات منطقة الخمرة في مدينة جدة والمملوكة من قبل صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري.
الحد الأدنى للاشتراك	١,٠٠٠ وحدة اي مايعادل (١٠,٠٠٠) عشرة الاف ريال سعودي.
أيام قبول طلبات الاشتراك	خلال فترة الاشتراك المحددة بـ٣٠ يوماً تقويمياً من تاريخ بدء الطرح الأولي.
أيام التقويم	نصف سنوي ويعني كل ستة أشهر من السنة الميلادية للصندوق.
رسوم الاشتراك	حتى ١% تخصم من إجمالي مبلغ الاشتراك، قبل شراء الوحدات وذلك في فترة الاشتراك الأولي فقط.
رسوم إدارة الصندوق	٠.٩% سنوياً من صافي قيمة الأصول وتحسب يومياً وتدفع على أساس ربع سنوي.
الرسوم الإدارية	٠.٢٥% سنوياً بحد أقصى من صافي قيمة الأصول.
رسوم أمين الحفظ	بحد أقصى ٠.١% سنوياً من صافي قيمة الأصول تدفع على أساس ربع سنوي
تاريخ الطرح	١٤٣٨/٠٤/٢٤ هـ الموافق ٢٠١٧/٠١/٢٢ م
تاريخ بدء تشغيل الصندوق	خلال شهر من نهاية فترة الاشتراك الأولي
سعر الوحدة عند بداية الطرح	١٠ ريال سعودي.
للحد الأدنى لبدء الصندوق	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مائه مليون ريال سعودي).
حجم الصندوق	١١٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مائه وثمانية عشر مليون ريال سعودي)
توزيعات الارباح السنوية	٩٠% على الاقل من صافي أرباح الصندوق بشكل نقدي وبحد أدنى مرة سنوياً
التداول	سيتم تداول وحدات الصندوق عبر أوامر البيع والشراء المتاحة بالسوق المالية السعودية وستطبق عليها عمولة التداول المقرره من السوق

قائمة المحتويات

1. اسم الصندوق ونوعه ٩
2. عنوان مدير الصندوق ٩
3. الهيئة المنظمة ٩
٤. مدة الصندوق ٩
5. أهداف الصندوق ١٠
6. غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية ١٠
7. إستراتيجيات الاستثمار الرئيسية ١٠
8. مخاطر الاستثمار في الصندوق ١٧
9. الاشتراك ٢٠
١٠. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الادارة ٢٢
١١. التوزيعات على حاملي الوحدات ٢٤
12. تثمين أصول الصندوق ٢٤
13. تداول وحدات الصندوق ٢٦
14. انقضاء الصندوق ٢٧
15. مجلس إدارة الصندوق ٢٧
16. مدير الصندوق ٣٠
17. أمين الحفظ ٣١
١٨. مدير التشغيل والصيانة والتسويق ٣١
19. المحاسب القانوني ٣٢
20. القوائم المالية ٣٢
21. تضارب المصالح ٣٣
22. رفع التقارير لمالكي الوحدات ٣٤
23. المعلومات الأخرى ٣٥
24. آلية زيادة رأس مال الصندوق ٣٧
25. سياسة اجتماعات مالكي الوحدات ٣٧
28. النظام المطبق ٣٩
ملحق ١ ملخص الإفصاح المالي ٤٠
ملحق ٢: المعايير الشرعية للصندوق ٤١
29. الإقرار ٦١

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف النبيين والمرسلين، سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين وبعد،

قائمة المصطلحات

سيكون لكل من المصطلحات التالية المستخدمة في الشروط والأحكام المعنى المحدد لها أدناه:

مراجع الحسابات: يعني بي كي إف البسام والنمر وعنوان مكتبه الرئيسي: شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز (التحليه)، حي السيلمانيه، الرياض، المملكة العربية السعودية. هاتف ٩٦٦١٢٠٦٥٣٣٣+ فاكس ٩٦٦١٢٠٦٥٤٤٤+

الشركة: يعني شركة الجزيرة للأسواق المالية (مدير الصندوق)،الحاصلة على ترخيص من هيئة السوق المالية رقم ٣٧-٠٧٠٧٦ تاريخ ١٤٢٨/٧/٨هـ الموافق ٢٠٠٧/٧/٢٢م والحاصلة على خطاب لممارسة العمل تاريخ ١٤٢٩/٣/٢٨هـ الموافق ٢٠٠٨/٠٤/٠٥م وعنوان مكتبها الرئيسي: ص. ب. ٢٠٤٣٨ الرياض ١١٤٥٥، المملكة العربية السعودية، هاتف ٠١١٢٢٥٦٠٠٠.

بنك الجزيرة: يعني بنك الجزيرة شركة مساهمة سعودية بسجل تجاري رقم٤٠٣٠٠١٠٥٢٣ وعنوان مكتبه الرئيسي: ص. ب. ٦٢٧٧ جدة ٢١٤٤٢، المملكة العربية السعودية.

الشركات المملوكة لبنك الجزيرة: تعني أية شركة تابعة أو مملوكة لبنك الجزيرة وأي شركة تابعة لتلك الشركة..

المجلس: يعني أعضاء مجلس إدارة الصندوق المذكورين في البند ١٤ من الشروط و الأحكام .

الهيئة: تعني هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية المؤسسة وفقا لنظام السوق المالية.

نظام السوق المالية: يعني نظام السوق المالية بالمملكة العربية السعودية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم م/٣٠ وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢هـ (الموافق ١٦ يونيو ٢٠٠٣م).

الصندوق: يعني صندوق الجزيرة موطن ريت.

مدير الصندوق: يعني شركة الجزيرة للأسواق المالية (الشركة) وعنوانها الرئيسي هو ص. ب. ٢٠٤٣٨ الرياض ١١٤٥٥، المملكة العربية السعودية، هاتف ٠١١٢٢٥٦٠٠٠، فاكس ٠١١٢٢٥٦٠٦٨.

المدير الاداري: يعني شركة الجزيرة للأسواق المالية (الشركة) وعنوانها الرئيسي هو ص. ب. ٢٠٤٣٨ الرياض ١١٤٥٥، المملكة العربية السعودية، هاتف ٠١١٢٢٥٦٠٠٠، فاكس

٠١١٢٢٥٦٠٦٨. حيث تشمل مهام عملها كل ما يتعلق بالعمليات المحاسبية والإدارية للصندوق كحساب قيمة الوحدات وتسجيل التوزيعات النقدية

مدير التشغيل والصيانة والتسويق: هي شركة عقارية تقوم بادارة العقار محل الاستثمار، وتكون مسؤوله عن جميع الخدمات المتعلقه به مثل الصيانه، وخدمات التأجير، وتحصيل الإيجار. وتم التعاقد مع شركة موطن العقارية كأحد مدراء التشغيل والصيانه والتسويق للصندوق.

أمين الحفظ: هي شركة الإنماء للإستثمار ترخيص هيئة السوق المالية رقم (٠٩١٣٤ - ٣٧) وعنوانها الرئيسي: ص. ب. ٦٦٣٣٣ الرياض ١١٥٧٦، المملكة العربية السعودية، هاتف ٠١١٢١٨٥٩٦٩، فاكس ٠١١٢١٨٥٩٧٠ وتشمل مهامه فصل أصول الصندوق عن أصوله وعن أصول عملائه الآخرين، وأن يحتفظ بجميع السجلات الضرورية وغيرها من المستندات التي تؤيد تأدية التزاماته التعاقدية.

الهيئة الشرعية للصندوق: تعني الهيئة التي تمارس الرقابة الشرعية على اعمال الصندوق والوارد تفصيلها في البند ٢٢من الشروط والأحكام.

الأهداف الاستثمارية: تعني أهداف الصندوق الوارده في البند ٥ من الشروط والأحكام.

المستثمر (المستثمرون) و المشترك (المشتركين): يعني المستثمر في الصندوق أو الشخص الذي يقدم طلبا للاستثمار في الصندوق

الوحدات الاستثمارية: تعني الوحدات الاستثمارية التي تمنح المستثمر حق المشاركة في ملكية أصول الصندوق على أساس نسبي وفقا لعدد الوحدات الاستثمارية التي يملكها المستثمر.

صافي قيمة الأصول: إجمالي قيمة الأصول مخصوماً منها إجمالي قيمة الخصوم.

اللائحة: تعني أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة الهيئة

التعليمات: تعني التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن الهيئة.

ريال: يعني الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.

الشريعة: تعني النظام المستند إلى القرآن الكريم والسنة النبوية الشريفة.

الرقابة الشرعية: تعني الجهة التي تعاقد معها الصندوق لتقوم بمهام المراجعة في المسائل المتعلقة بعمليات الصندوق ومدى مطابقتها للضوابط الشرعية.

المعايير الشرعية: هي المعايير الشرعية التي سيتم تطبيقها على اعمال واستثمارات الصندوق والمذكورة في الملحق ٢.

حق الشفعة: حق تملك المرء ما بيع من عقار أو ما هو في حكم العقار مما هو متصل بعقاره من شركة أو جوار بمثل الثمن الذي قام عليه المشتري. وأحد أمثلته أن يحل الشريك محل المشترى فى حالة بيع الشريك الآخر لعقار مشتركه ملكيته بينهما وذلك حسب الاحوال والشروط المنصوص عليها قانونا.

عقد التأمين التعاوني: عقد يلزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدى إلى المؤمن له مبلغا من المال أو إيرادا مرتبا أو أى عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادثة أو تحقيق الخطر المبين بالعقد، وذلك في نظير قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن

الشروط والأحكام: تعني جميع البنود الوارده في هذه النشرة.

إجمالي مبلغ الشراء: يعني إجمالي المبلغ الذي يدفعه المستثمر للاستثمار في الصندوق .

يوم التقويم: يتم تقويم أصول الصندوق كل نصف سنة مالية (٦/٣٠ و ١٢/٣١) من كل عام وذلك بهدف إصدار سعر استرشادي للوحدة

يوم العمل: يعني أي يوم من الأحد إلى الخميس من كل أسبوع ويستثنى منها العطل الرسمية طبقاً لأيام العمل للسوق المالية السعودية.

الأطراف ذوو العلاقة: مدير الصندوق، أمين الحفظ، المطور، المثمن، المحاسب القانوني، أعضاء مجلس الإدارة أو المديرين التنفيذيين أو الموظفين لدى أي من الأطراف أعلاه، أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته ٥% من صافي أصول الصندوق، أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم.

دراسة الجدوى: هي مجموعة بيانات ومعلومات تقوم بجمعها وتحليلها شركة استشارية متخصصه لتقدير احتمالات نجاح الاستثمار ومدى ربحيته والمخاطر التي قد يتعرض لها.

العقارات المطورة تطويراً إنشائياً: العقارات المطورة الجاهزه للأستخدام، ويشمل ذلك العقارات السكنية، والتجارية، والصناعية، والزراعية، وغيرها.

صافي أرباح الصندوق: يقصد به إجمالي عوائد الصندوق (الدخل التأجيري) بعد خصم إجمالي المصروفات التي تحملها الصندوق.

الفرق الإيجابي بين سعر بيع العقار وسعر شراءه: هو الناتج الإيجابي لسعر البيع مطروحاً منه سعر الشراء

الملاءة المالية: هي قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها بالنفقات الثابتة وتحقيق التوسع والنمو في الأجل الطويل.

المستثمرون من الجمهور: كل من يملك وحدة في الصندوق على أن لا يكون من الآتي بيانهم:

(١) أي مالك وحدات يملك (٥%) أو أكثر من وحدات الصندوق.

(٢) مدير الصندوق وتابعيه.

(٣) أعضاء مجلس إدارة الصندوق

بلوك: مجموعة قطع أراض تمثل وحدة واحدة على اربعة شوارع.

شروط وأحكام الصندوق

١. اسم الصندوق ونوعه

١.١. اسم الصندوق: صندوق الجزيرة موطن ريت

١.٢. صندوق استثمار عقاري متداول متوافق مع المعايير الشرعية مطروح طرحاً عاماً، يستثمر في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، تحقق دخلاً دورياً، ويوزع نسبة محددة من صافي أرباحه نقداً على المستثمرين.

١.٣. رأس مال الصندوق: الحد الأدنى لبداية الصندوق مبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مائه مليون ريال سعودي).

١.٤. سعر الوحدة عند بداية الطرح: يكون سعر الوحدة عند بداية الطرح ١٠ ريال سعودي

١.٥. عملة الصندوق:عملة الصندوق هي الريال السعودي.

١.٦. تاريخ صدور شروط وأحكام الصندوق: صدرت شروط وأحكام الصندوق بتاريخ ١٤٣٨/٠٤/٠٤هـ الموافق ٢٠١٧/٠١/٠٢م.

٢. عنوان مدير الصندوق

شركة الجزيرة للأسواق المالية هي مدير الصندوق، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة تعمل تحت إشراف الهيئة وعنوان مركزها الرئيس ص. ب. ٢٠٤٣٨ الرياض ١١٤٥٥، المملكة العربية السعودية، هاتف ٠١١٢٢٥٦٠٠٠، فاكس ٠١١٢٢٥٦٠٦٨، الموقع على شبكة الإنترنت: www.aljaziracapital.com.sa.

٣. الهيئة المنظمة

تم إعداد شروط وأحكام الصندوق طبقا لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداوله. ويخضع الصندوق لإشراف هيئة السوق المالية، علما بأن مدير الصندوق هو شخص مرخص له من قبل الهيئة بالقيام بأنشطة التعامل بصفة أصيل و وكيل، التعهد بالتغطية، الإدارة، الترتيب، تقديم المشورة، والحفظ في أعمال الأوراق المالية بموجب الترخيص رقم ٣٧-٠٧٠٧٦ الصادر من هيئة السوق المالية بتاريخ ١٤٢٨/٧/٨هـ الموافق ٢٠٠٧/٧/٢٢م.

٤. مدة الصندوق

مدة الصندوق عشر سنوات من بداية تشغيل الصندوق قابله للتمديد لمدة خمس سنوات إضافية بعد موافقة مجلس ادارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

٥. أهداف الصندوق

الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، تحقق دخلاً دورياً، وتوزَّع نسبة لاتقل عن ٩٠% من صافي أرباح الصندوق نقداً على المستثمرين خلال فترة عمل الصندوق، مره واحدة سنوياً بحد أدنى خلال الربع الثالث من كل عام في حال اكتمال تحصيل الإيجارات. وسيستثمر الصندوق بشكل أساسي في مستودعات الخمرة بمدينة جدة وهذه المستودعات مملوكه بشكل كامل لصندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري.

٦. غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية

٦.١. الإستحواذ على عقارات مؤجرة او قابلة للتأجير بعائد ملائم وبحسب القيود المحدده في استراتيجية الاستثمار الماده (٧).

٦.٢. توزيع ما نسبته ٩٠% بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق على المستثمرين نقدا مره واحدة سنوياً بحد أدنى

٦.٣. إمكانية تحقيق وتوزيع عوائد رأسمالية عند البيع الجزئي أو الكلي لعقارات الصندوق ويحدد مجلس إدارة الصندوق نسبة التوزيعات المقررة حسب كل حالة.

٧. إستراتيجيات الاستثمار الرئيسية

٧.١. استراتيجية استثمار الصندوق

٧.١.١. يستثمر الصندوق ما لا يقل عن ٧٥% من القيمة الإجمالية لأصوله بحسب آخر قوائم مالية مدققه، في شراء عقارات مؤجرة أو قابله للتأجير ومن ثم توزيع صافي الأرباح بشكل سنوي خلال مدة الصندوق، مع إمكانية تحقيق ارباح راسمالية عند بيع اصول الصندوق.

٧.١.٢. الجدول الزمني لمراحل الصندوق يشمل:

٧.١.٢.١. طرح وحدات الصندوق البالغ عددها (١١,٨٠٠,٠٠٠) وحدة للإشتراك الأولي خلال الفترة تبدأ يوم الأحد ١٤٣٨/٠٤/٢٤ هـ الموافق ٢٠١٧/٠١/٢٢ م ، وتنتهي يوم الأثنين ١٤٣٨/٠٥/٢٣ هـ الموافق ٢٠١٧/٠٢/٢٠ م

٧.١.٢.٢. في حال إتمام الطرح واكتمال المبلغ المطلوب، يتم الاستحواذ على المستودعات المملوكه لصندوق الجزيره موطن للدخل العقاري خلال شهر من إغلاق الإشتراك وذلك لإتمام إجراءات التعاقد ونقل ملكية العقار. ولمزيد من المعلومات حول صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري الرجاء الرجوع للبند (٧.٥)

٧.١.٢.٣. يتم دفع قيمة القرض الممنوح من بنك الجزيرة عن صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري حيث ان صندوق الجزيرة موطن ريت لن يعتمد على تمويل في هذه المرحلة.

٧.١.٢.٤. سعر الشراء (١١٨,٠٠٠,٠٠٠) مائة وثمانية عشر مليون ريال سعودي ولايوجد سعي. وقد وافق مجلس إدارة صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري على إلتزام الصندوق بنقل ملكية اصوله إلى صندوق الجزيرة موطن ريت بالقيمة المتفق عليها واتمام البيع حال اكتمال الطرح.

٧.١.٢.٥. بعد نهاية فترة الاشتراك الأولي، وفي حال تم جمع الحد الأدني لبداية الصندوق (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي فقط، فسيتم الحصول على تمويل (حسب البنود ٧.١.٩ و ٧.١.١١ و ٧.١.١٢) ببقية المبلغ ليتمكن الصندوق من شراء المستودعات.

٧.١.٢.٦. لن يتم استثمار مبالغ الاشتراكات خلال فترة الاشتراك الأولي

٧.١.٣. يحق لمدير الصندوق شراء عقارات أخرى خلال مدة الصندوق وبحسب القيود المحدده في استراتيجات الاستثمار المادة (٧) البنود (٧.١.١) و (٧.١.٦) و (٧.١.٧).

٧.١.٤. يقوم مدير الصندوق بتوزيع صافي الأرباح على أساس سنوي وبما يتوافق مع المادة ١١ من الشروط والأحكام.

٧.١.٥. لمدير الصندوق ان يحتفظ بالعقارات المستثمر بها طيلة عمر الصندوق أو ان يبيعها بعد موافقة المجلس وبما يحقق مصلحة المستثمرين على أن لا تقل قيمة استثمارات الصندوق في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً تحقق دخلاً تأجيرياً ودورياً عن ما نسبته (٧٥%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بحسب اخر قوائم مالية مدققة.

٧.١.٦. يحق لمدير الصندوق استثمار نسبة لا تتجاوز (٢٥%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بحسب اخر قوائم مالية مدققة في التطوير العقاري سواءاً كانت لعقارات مملوكة من قبله أو لم تكن، أو لتجديد أو إعادة تطوير تلك العقارات.

٧.١.٧. يتم تعيين مدير تشغيل وصيانة لكل مشروع ويحق للمجلس بعد موافقة الهيئة تعديل أو تغيير التعاقد عند تعثر مدير التشغيل والصيانة والتسويق في تحقيق مهامه. ولمزيد من المعلومات حول مدير التشغيل والصيانة والتسويق الرجاء الرجوع للمادة (١٨) من الشروط والاحكام.

٧.١.٨. يجوز لمدير الصندوق بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وضمن البنية المالية للصندوق في أي وقت الحصول على تمويل على ان لايتجاوز مانسبته (٥٠%) من قيمة إجمالي اصول الصندوق وذلك بحسب أخر قوائم مالية مدققة، من اية بنك محلي على أن يكون هذا التمويل متوافق مع المعايير الشرعية بحسب "ملحق ٢". وسيتحمل الصندوق جميع تكاليف التمويل.

٧.١.٩. عند بيع أصول الصندوق بشكل كامل أو جزئي فسيتم سداد قيمة التمويل (إن وجد) واية التزامات اخرى على الصندوق قبل توزيع متحصلات البيع على المستثمرين.

٧.١.١٠. يتم تسجيل صكوك الملكية باسم امين الحفظ (شركة الإنماء للاستثمار) أو شركة تابعه لامين الحفظ أو بإسم البنك الممول أو شركة تابعة للبنك للممول في حال الحصول على تمويل

٧.١.١١. يجوز لمدير الصندوق بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق والمستثمرين وهيئة السوق المالية، زيادة رأس مال الصندوق في أي مرحله من عمره عن طريق قبول مساهمات عينية وطرح حقوق أولوية قابلة للتداول وفقاً للضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة تنفيذاً لنظام الشركات بالقدر الذي لايتعارض مع طبيعة الصندوق.

٧.١.١٢. يحق لمدير الصندوق أن يستثمر ٢٥% بحد أقصى من صافي قيمة أصول الصندوق في صناديق المرابحة بالريال السعودي المطروحة طرحاً عاماً والموافق عليها من هيئة السوق المالية وبشكل أساسي في الصناديق المداره من قبل مدير الصندوق أو أمين الحفظ أو أي مدير صندوق مرخص.

٧.١.١٣. أصول الصندوق مملوكة للمستثمرين 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 مالكاً لوحدات الصندوق ، وذلك في حدود ملكيته،

٧.١.١٤. في حال عدم جمع الحد الادنى لبدء الصندوق (١٠٠ مليون ريال سعودي) فسوف يتم إنهاء الصندوق ويعاد لكل مشترك كامل قيمة إشتراكه ورسوم الاشتراك والتي استلمها مدير الصندوق دون خصم اي مبالغ.

٧.١.١٥. يحق لمدير الصندوق إجراء عقد تأمين تعاوني متوافق مع المعايير الشرعية لكل أصل من أصول الصندوق. كما تلزم عقود التأجير المبرمة حالياً المستأجرين بالتأمين التكافلي أو تغطية المستأجر جميع التعويضات التي قد تنتج من الضرر الذي قد يلحق العقار وما جاوره من أضرار.

٧.١.١٦. ستكون الإستثمارات متوافقة مع المعايير الشرعية بحسب "ملحق ٢".

٧.٢. أصول الصندوق

٧.٢.١. يقع مشروع مستودعات الخمرة في مدينة جدة منطقة الخمرة ضمن مخطط مستودعات الموسى تقاطع طريق الملك فيصل مع امتداد طريق الكورنيش الجنوبي. ويستأثر الموقع بمجموعة الميزات التالية:

٧.٢.١.١. سهولة الوصول و وضوح العنوان، حيث يقع المشروع بمنطقة مستودعات تخدم المنطقة الصناعية الأولى وميناء جدة الاسلامي

٧.٢.١.٢. سهولة تفريغ وتحميل البضائع نظراً لسعة الشوارع المحيطة بالمشروع، حيث يقع المشروع بين شارع بعرض ٣٢م وشارع بعرض ٢٥م ويفصل بين البلوكين شارع داخلي بعرض ٣٢م

٧.٢.١.٣. القرب من ميناء جدة الإسلامي حيث يبعد ٢٥ كلم ومن المدينة الصناعية الأولى حيث تبعد ١٨ كلم وعدم وجود ساعات حظر على حركة الشاحنات.

٧.٢.٢. المساحة الإجمالية للأرض ٦٥,٣٨٧.٧١ م٢، حيث تبلغ مساحة البلوك الشمالي ٣٣،٥٩١.٦٣م٢ومساحة البلوك الجنوبي ٣١،٧٩٦.٠٨م٢

٧.٢.٣. يتكون المشروع من بلوكين، يحتوي كل بلوك على ٣ مجمعات متقاربة المساحة، ويحتوي المجمع الواحد على عدد من المستودعات يتراوح بين ١٠ إلى ١٢ مستودع ويمكن دمج تلك المستودعات ليصبح المجمع الواحد عبارة عن مستودع ضخم، وتأجير المجمع على مستأجر واحد أو تأجير المشروع كمستودعات صغيرة. مساحة المجمعات هي كالتالي:

٧.٢.٣.١. المجمع الأول ١٠,٥٨٤م٢ ويتكون من ١٠ مستودعات

٧.٢.٣.٢. المجمع الثاني ١٠,٠٠٠م٢ ويتكون من ١٢ مستودع

٧.٢.٣.٣. المجمع الثالث ١١,٢٢٩م٢ ويتكون من ١٠ مستودعات

٧.٢.٣.٤. المجمع الرابع ١٠,٦٧١م٢ ويتكون من ١٠ مستودعات

٧.٢.٣.٥. المجمع الخامس ١٢,٥٠٧م٢ ويتكون من ١٢ مستودع

٧.٢.٣.٦. المجمع السادس ١٠,٤١٤م٢ ويتكون من ١٠ مستودعات

٧.٢.٤. المشروع مكتمل ومؤجر بالكامل على عدد ٦ من الشركات ذات الملاءه المالية الجيده والتي تعمل بقطاعات مختلفه مثل الصناعات الغذائية والتخزين والبتروكيماويات، وتبلغ الايرادات المتوقعه للمشروع لعام ٢٠١٧م حسب العقود الموقعه مع المستأجرين ٩,٩٢٣,٠٤٠ ريال سعودي

٧.٢.٥. توزيع المخاطر من خلال تنويع المستأجرين ذوي الملاءه المالية الجيده.

٧.٢.٦. يبدأ تاريخ استحقاق الصندوق لإيرادات الاصول العقارية من تاريخ الإفراغ ونقل ملكيتها للصندوق.

٧.٢.٧. يتم تأجير وحدات المشروع عبر عقود مدتها خمس سنوات علما بأن الشركات التي تستأجر المستودعات حتى تاريخ إعداد الشروط والأحكام هي:

٧.٢.٧.١. شركة استرا الغذائية

٧.٢.٧.٢. شركة محمود سعيد لصناعة المرطبات

٧.٢.٧.٣. شركة أحمد محمد صالح باعشن و شركاه

٧.٢.٧.٤. شركة بن زقر

٧.٢.٧.٥. شركة تخزين للخدمات المساندة

٧.٢.٧.٦. شركة بترومين

نسبة الإشغال الحالية هي ١٠٠% من المشروع وسيتم بيان اي تغيير يطرأ على قائمه المستأجرين مستقبلاً من خلال التقارير السنوية والنصف سنوية للصندوق وسيتم الاعلان عن ذلك عبرموقع تداول.

٧.٣. العقود

٧.٣.١. العقد رقم (١) مدته خمس سنوات تبدأ بتاريخ ٢٠١٤/٠١/٠١م بقيمة إجمالية (٧,٦٨٢,٩٠٩) ريال سعودي موزعة على خمسة دفعات

٧.٣.٢. العقد رقم (٢) مدته خمس سنوات تبدأ بتاريخ ٢٠١٤/٠١/٠١م بقيمة إجمالية (٩,٠٠٥,٠٤٠) ريال سعودي موزعة على عشر دفعات

٧.٣.٣. العقد رقم (٣) مدته خمس سنوات تبدأ بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٠١م بقيمة إجمالية (٧,٤٩٨,٠٨٠) ريال سعودي موزعة على خمس دفعات

٧.٣.٤. العقد رقم (٤) مدته خمس سنوات تبدأ بتاريخ ٢٠١٣/٠٩/٠١م بقيمة إجمالية (٧,٦٢٠,٧٨٨) ريال سعودي موزعه على خمس دفعات

٧.٣.٥. العقد رقم (٥) مدته خمس سنوات تبدأ بتاريخ ٢٠١٦/٠٣/٠١م بقيمة إجمالية (٧,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي موزعة على خمس سنوات

٧.٣.٦. العقد رقم (٦) مدته خمس سنوات تبدأ بتاريخ ٢٠١٥/١١/٠١م بقيمة إجمالية (٩,٣٢٠,٠٧٢) ريال سعودي موزعة على عشر دفعات

٧.٣.٧. الحالات التي يتم فيها فسخ العقود:

٧.٣.٧.١. إذا تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية المستحقه والمحددة آليتها وقيمتها في عقد الإيجار

٧.٣.٧.٢. إذا أخل المستأجر بأي من إلتزاماته التعاقدية المنصوص عليها في عقد الإيجار أو ملحقاته

٧.٣.٧.٣. في حالة إفلاس الطرف الثاني أو إعساره أو تصفيته لأعماله لأي سبب كان.

٧.٤. سياسة التخارج

٧.٤.١. يقوم مدير الصندوق بتقييم اصول الصندوق وعرضها للبيع حسب البند (٧.٤.٣) قبل ستة أشهر من نهاية مدة الصندوق

٧.٤.٢. في حال عدم توفر مشتري لأي أصل من أصول الصندوق خلال الفترة المذكورة في البند (٧.٤.١) سيقوم مدير الصندوق بأخذ موافقة المجلس على تمديد مدة الصندوق حسب المادة (٤) وبيع أصول الصندوق خلالها أو تصفية اصول الصندوق حسب البند (١٤.٤) حسب ماتقضيه مصلحة المستثمرين وظروف السوق. وفي حال إنتهاء فترة تمديد الصندوق حسب المادة (٤) يتم تصفية اصول الصندوق حسب البند (١٤.٤).

٧.٤.٣. عند إنتهاء مدة الصندوق أو التخارج الجزئي أو إنهاء الصندوق يتم التخارج ببيع الأصول حسب مايلي:

٧.٤.٣.١. يتم التثمين للبيع على أساس متوسط التثمين لمقيمين اثنين مستقلين على أن يكونا أعضاء أساسيين في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

٧.٤.٣.٢. يتم بيع الأصول لأي طرف بحسب أفضل قيمة سوقية للأصول من خلال عروض الشراء المقدمة.

٧.٤.٣.٣. يحق لمدير الصندوق بيع الأصول لصندوق استثماري يدار من قبل مدير الصندوق أو أي مدير صندوق آخر.

٧.٤.٤. عند بيع أحد أصول الصندوق أو إنهاء الصندوق فإن لمدير الصندوق الحق بعد الحصول على موافقة المجلس بيع الأصول على أساس جزئي و/أو كلي وفي أي مرحلة من عمر الصندوق وتحديد أسعار البيع وبما يحقق مصلحة المستثمرين بحسب البند (٧.٤.٣)

٧.٤.٥. شركة موطن العقارية هي مدير التشغيل والصيانة والتسويق لمشروع مستودعات الخمرة بمدينة جده ولديها خيار الأولوية لشراء المشروع عند عرضه للبيع على

أساس تقديم عرض شراء متوافق مع أفضل قيمة سوقية للمشروع بحسب البند (٧.٤.٣).

٧.٤.٦. عند نهاية الصندوق يقوم مدير الصندوق بتوزيع متحصلات بيع الاصول واية ايردات اخرى للصندوق على المستثمرين وذلك بعد خصم جميع الرسوم والمصاريف المستحقه.

٧.٥. الصندوق المستحوذ على أصوله

٧.٥.١. مالك المستودعات الحالي هو صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري ويحق لمالكي وحداته الاشتراك بالصندوق.

٧.٥.٢. صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري هو صندوق مطروح طرحاً خاصاً بتاريخ ١٤٣٥/٠٢/١٥هـ الموافق ٢٠١٣/١٢/١٩م، برأس مال (٥٦,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي ويتكون من عدد (٥٦٠,٠٠٠) وحدة يمتلكها ١٧ مستثمراً.

٧.٥.٣. يتكون الهيكل المالي لصندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري من اشتراكات عينية ونقدية وتمويل بنكي بقيمة (٥٥,٥٧٩,٥٥٤) ريال سعودي يمثل ٥٠% من قيمة اصول الصندوق في حينه.

٧.٥.٤. تتكون أصول صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري من مشروع مستودعات الخمرة بمدينة جدة، والتي يبلغ سعرها حالياً (١١٨,٠٠٠,٠٠٠) مائة وثمانية عشر مليون ريال سعودي وذلك حسب متوسط التثمين في شهر اكتوبر لعام ٢٠١٦م وذلك لثلاثة مقيمين مستقلين من الأعضاء الأساسيين في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

٧.٥.٥. ايرادات صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري للسنوات الماضية:

السنة	دخل من الايجارات	مجموع الايرادات
٢٠١٥	٧,٧٧٦,٤١٣	٧,٨٣٩,٠٤٨
٢٠١٤	٧,٠١٦,٨٢٨	٧,٠٥٠,٧١٢

٧.٥.٦. للمزيد من المعلومات حول القوائم المالية لصندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري الرجاء الرجوع إلى ملحق (٣): القوائم المالية لصندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري. علماً بأن رأس مال صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري وعدد الوحدات يختلف عن رأس مال وعدد وحدات صندوق الجزيرة موطن ريت وذلك

بعد الاستغناء عن التمويل البنكي كما هو موضح في البند (٧.٥.٣) وكذلك تختلف تكاليف الصندوقين حيث اختلفت رسوم الادارة والحفظ والاداء ولم يعد هناك تكاليف للتمويل بعد الاستغناء عنه وتم اضافة رسوم للادراج والتداول.

٨. مخاطر الاستثمار في الصندوق

٨.١. أصول الصندوق والعوائد عرضة لعدد من المخاطر المصاحبة للاستثمارات العقارية، وعلى المستثمر أن يكون على علم بأن قيمة الوحدات الاستثمارية وتوزيعات العوائد يمكن أن تنخفض في أي وقت، ولا يمكن إعطاء أي تأكيد بأن إستراتيجية الاستثمار ستنفذ بنجاح أو بأن الأهداف الاستثمارية سيتم تحقيقها، وليس هناك أي ضمان يقدم للمستثمر لا بشأن المبلغ الأصلي المستثمر ولا بشأن أية عوائد.

٨.٢. يتحمل المستثمرون المسؤولية عن أي خسارة مالية قد تترتب على الاستثمار في الصندوق. إلا في حالة الإهمال الجسيم أو التصرف المتعمد غير المشروع من جانب مدير الصندوق او المشغل على ان يتحمل كل طرف مسئولية تقصيرة.

٨.٣. على المستثمرين أن يكونوا على علم بأن الاستثمار في الصندوق ليس وديعة لدى أي بنك محلي يرعى الصندوق أو يبيع وحدات الصندوق أو مرتبط بالصندوق بأي شكل.

٨.٤. مخاطر التغيرات في اسعارسوق العقارات: تتذبذب قيمة العقار مما قد يؤدي إلى صعوبة في التخارج من هذه الأصول بالأسعار المتوقعة تبعا لأية تطورات تتعلق بالسوق وبالمستجدات السياسية والاقتصادية وعوامل العرض والطلب. وبالتالي قد يؤثر ذلك على ارباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مماقد يؤثر سلبياً على سعر وحداته.

٨.٥. مخاطر السيولة: هي مخاطر انخفاض السيولة في سوق العقارات مما يؤثر على إمكانية بيع أصول الصندوق. وبالتالي قد يؤثر ذلك على ارباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مماقد يؤثر سلبياً على سعر وحداته.

٨.٦. مخاطر تذبذب الدخل: وتشمل مخاطر تعثر سداد المستأجرين أو التأخر في السداد أو التحصيل أو الالتزامات التعاقدية المترتبة عليهم أو مصاريف الصيانة أوتلف أوهلاك المخازن، مما قد يؤدي الى التقلب في التوزيعات. وبالتالي قد يؤثر ذلك على ارباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مماقد يؤثر سلبياً على سعر وحداته.

٨.٧. خروج المستأجرين أو التعاقد مع مستأجرين جدد: ستتأثر عمليات الصندوق وتوزيعاته النقدية وسعر وحداته سلباً في حالة لم يتمكن من إعادة تأجيرالعقارات بعد إخلائها بشكل فوري أو لم يتمكن من تجديد عقود الإيجار أو واجه انخفاضاً في قيمة التأجير عند التجديد أو إعادة التأجير.

٨.٨. التقلبات السياسية والمخاطر الاقتصادية: بالنظر إلى أن الصندوق يركز استثماراته في المملكة، فإن من المتوقع أن يكون أداء الصندوق على صلة وثيقة بالأوضاع الاقتصادية والظروف السياسية التي قد تطرأ على المنطقة والتي قد تنتج عنها انعكاسات سلبية على السوق العقاري وعلى أسعار الأصول العقارية للمملكة وأن يكون أكثر تذبذبا من تذبذب أداء الصناديق الأكثر تنوعا من ناحية انتشارها الجغرافي. وقد يؤثر هذا التذبذب على ارباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مماقد يؤثر سلبياً على سعر وحداته.

٨.٩. مخاطر التداول: قد يؤدي الاخلال بمتطلبات السيولة الواردة في التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة إلى تعرض الصندوق الى تعليق تداول وحداته او الغاء ادراجها، مماقد يؤثر سلبياً على أسعار الوحدات ويفقد مالكها القدرة على تداولها في السوق المالية السعودية.

٨.١٠.مخاطر سيولة الوحدات: هي مخاطر انخفاض السيولة في السوق الذي تتداول فيه وحدات الصندوق مما يؤثر على إمكانية بيعها وعلى سعر البيع.

٨.١١. مخاطر زيادة عمليات بيع الوحدات: قد تؤدي زيادة عمليات بيع وحدات الى إنخفاض سعر الوحدات.

٨.١٢.مخاطر التخارج من الصندوق في نهاية عمل الصندوق: هي مخاطر انخفاض السيولة في السوق الذي يستثمر فيه الصندوق مما يؤثر على صعوبة تداول العقارات أو قلة الطلب عليها.

٨.١٣.مخاطر عدم وجود ضمان بتحقيق عوائد على الاستثمار: قد لا تشهد أصول الصندوق ارتفاعات في عوائدها التأجيرية عبر الزمن، أو أن الزيادة في إيجاراتها قد تكون أقل من النسبة السوقية العادلة مستقبلاً. ولهذه الأسباب أو غيرها، فإن قيمة هذه الأصول قد لاتتزايد مع مرور الوقت مما قد يحد من قدرة مدير الصندوق على بيع مثل هذه الاصول. وفي حال بيعها، فإنها قد تباع بأقل من قيمة شراءها، مما قد يؤثر سلبياً على سعر الوحدة في الصندوق.

٨.١٤.مخاطر التأمين على العقار: تلزم عقود التأجير المبرمة حالياً المستأجرين بالتأمين التكافلي أو تغطية المستأجر لجميع التعويضات التي قد تنتج من الضرر الذي قد يلحق العقار وما جاوره من أضرار. كما يحتفظ الصندوق بالحق في عقد هذا التأمين عن طريقه مباشرةً. إلا أن مدير الصندوق لايستطيع ضمان ان تغطي مبالغ التعويضات كل الأضرار المادية التي قد تقع على العقار وإنقطاع الإيجارات في العقارات المتضررة مماقد يؤدي الى تحميل الصندوق لتكاليف إضافية قد تؤثر على ارباحه وأسعار وحداته.

٨.١٥.مخاطر الأعتماد على الموظفين الرئيسيين: إن عدم قدرة مدير الصندوق و/أو مدير التشغيل والصيانة و/أو أي من الأطراف الخارجية على المحافظة على أو استقطاب الموظفين الرئيسيين أو فقدان الموظفين الرئيسيين العاملين لدى أي منهم قد يؤثر على

قدرة مدير الصندوق على تنفيذ الأستراتيجية الاستثمارية مما قد يؤثر بدوره على قدرة الصندوق على القيام بتوزيعات دورية وفقاً للمستهدف وكذلك على قيمة الاستثمار مما قد يؤثر سلبيا على سعر الوحدة في الصندوق

٨.١٦. المخاطر النظامية: في حال تغير الأنظمة أوالتشريعات أواللوائح أو التعليمات أو التغير في القوانين والتشريعات الضريبية والعقارية والبيئية والتقسيم الحضري فقد ينتج عن هذا التغيير اتخاذ بعض الإجراءات التي قد تؤثر بحال من الأحوال على أداء الصندوق أو تعرض الصندوق إلى تحمل خسائر مما قد يؤثر سلبيا على سعر الوحدة في الصندوق.

٨.١٧. مخاطر الخلافات القانونية: لايوجد أية خلافات قانونية او دعاوي نزاع على وثائق الملكية حتى تاريخ إعداد هذه الشروط والاحكام. إلا انه في حال الدخول في خلافات قانونية حول أصول الصندوق أو ظهور دعاوى نزاع على وثائق الملكية فقد يؤدي ذلك إلى تعطل بعض اعمال الصندوق وبالتالي قد يؤثر ذلك على ارباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مماقد يؤثر سلبياً على سعر وحداته.

٨.١٨. مخاطر إرتفاع التكاليف: من المحتمل تغير تكاليف ومخصصات البناء أو الصيانة أو الترميم عن التقديرات لأسباب غير المتوقعة. ولكن، حيثما أمكن، سيتم وضع تدابير للحد من تجاوز التكاليف. ولكن، ليس هناك من ضمان بأن التدابير التي سيتم اتخاذها للحد من التكاليف ستكفي للقضاء على خطر تكبد تجاوزات كبيرة في التكاليف تؤدي إلى إلحاق خسائر بالمستثمرين.

٨.١٩. مخاطر التطويرالعقاري: في حال قام الصندوق بالتطوير فقد يتعرض لمنازعات مع المقاولين وزيادة في تكاليف مواد البناء والمعدات والعمالة والمشاكل والظروف غير المتوقعة. ولكن، حيثما أمكن، سيتم الحد من تجاوز التكاليف من خلال الدخول في عقود بناء محدد المدة والسعر مع المقاولين ووضع مخصصات مناسبة لتغطية حالات الطوارئ. ولكن، على الرغم من بذل العناية الواجبة الملائمة في اختيار المقاولين، فإن تدني مستوى جودة العمل من جانب هؤلاء المقاولين قد يؤثر سلبا على بيع المشروع لاحقا وبالتالي قد يؤثر ذلك على ارباح الصندوق و/أو تقييم أصوله وأسعار وحداته. وفي مثل هذه الحالات، ربما يكون حق الرجوع بالمطالبة على المقاولين محدودا.

٨.٢٠. مخاطر تثمين العقارات: قد تتعرض عملية تثمين أصول الصندوق لبعض الأخطاء التي تقع اثناء عملية تثمين العقارات مثل، الأختلاف في المساحة أو الموقع أو المواصفات، وكذلك إجراءات مراجعة التثمين، مماقد يؤدي إلى التسبب بخسائر قد تؤثر على ارباح الصندوق و/أو تقييم أصوله وبالتالي سعر وحداته.

٨.٢١. مخاطر الإئتمان وعدم قدرة المستأجرين على السداد: هناك مخاطر ائتمانية من أطراف مقابلة كالمستأجرين وعمليات المرابحة وتشمل سداد المستحقات أو الالتزامات المترتبة

عليهم في الوقت المحدد أو عدم إمكانية السداد نهائياً. مما قد يؤثر سلبياً على ارباح الصندوق و/أو تقييم أصوله وسعر وحداته.

٨.٢٢. مخاطر التمويل والضمان: حتى تاريخ هذه الشروط والأحكام، لم يتم تأمين أي تمويل وليس هناك أي ضمان بشأن إمكانية توفير التمويل أو بشأن اعتماد هيكل تمويل معين. وفي حال الحصول على التمويل، قد ترتفع تكاليف التمويل وأسعار التمويل مما يؤثر على عوائد المشروع وربما لا يعطي المشروع إيرادات كافية لتغطية هذه التكاليف،مما قد يضطر مدير الصندوق لبيع المشروع لسداد التمويل. وبالتالي قد يؤثر ذلك على ارباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مماقد يؤثر سلبياً على سعر وحداته.

٨.٢٣. مخاطر تضارب المصالح: قد ينشأ تضارب مصالح بين مصالح مدير الصندوق أو الأطراف ذات العلاقة ومصالح المستثمرين في الصندوق أثناء القيام بإدارة الصندوق، وإن أي تضارب في المصالح يحد من قدرة مدير الصندوق على أداء مهامه بشكل موضوعي قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وأدائه..

٨.٢٤. مخاطر تطبيق الزكاة والرسوم: من المحتمل أن يؤثر تطبيق نظام الرسوم على الاراضي البيضاء بشكل مباشر وغير مباشر على العقارات محل استثمار الصندوق، مما قد ينتج عنه اتخاذ بعض الإجراءات التي قد تؤثر على أداء الصندوق أو تعرض الصندوق إلى تحمل خسائر. كما أنه في حال إنشاء شركة لصالح الصندوق لغرض الحصول على تمويل فإنها قد تكون عرضة إلى تحمل أعباء زكويه. وبالتالي قد يؤثر ذلك على ارباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مماقد يؤثر سلبياً على سعر وحداته.

٩. الاشتراك

فترة الطرح الأولي (٣٠ يوم تقويمي)	فترة التمديد في حال لم يتم جمع الحد الادنى (٣٠ يوم تقويمي)
١٤٣٨/٠٤/٢٤ هـ الموافق ٢٠١٧/٠١/٢٢ م	١٤٣٨/٠٥/٢٣ هـ الموافق ٢٠١٧/٠٢/٢٠ م

٩.١. فترة الاشتراك هي بحد أقصى ٣٠ "ثلاثون يوماً" تقويمياً، تبدأ يوم الأحد ١٤٣٨/٠٤/٢٤ هـ الموافق ٢٠١٧/٠١/٢٢ م ، وتنتهي يوم الأثنين ١٤٣٨/٠٥/٢٣ هـ الموافق ٢٠١٧/٠٢/٢٠ م ، على انه يجوز لمدير الصندوق إغلاق باب الاشتراك عند تغطية الحد الأدنى. وفي حال عدم تغطية الحد الأدنى لبدء أعمال الصندوق خلال هذه المدة، فإنه يجوز لمدير الصندوق تمديد فترة الاشتراك مدة مماثلة بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية. وإن لم يغطى الحد الأدنى المحدد بمبلغ (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائه مليون ريال سعودي بعد فترة التمديد، تعاد مبالغ الاشتراك إلى المشتركين دون أي حسم.

٩.٢. يكون الاشتراك للسعوديين ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي العربي والمقيمين إقامة نظامية بالمملكة والاجانب الغير مقيمين بما لا يخل بنظام تملك العقار لغير السعوديين.

٩.٣. على المستثمر الذي يرغب في الاشتراك خلال فترة الاشتراك الأولي تعبئة نموذج الاشتراك وتوقيع الشروط و الأحكام وتسليمهما لمدير الصندوق وتحويل قيمة الاشتراك كاملة إلى حساب الصندوق.

٩.٤. يمكن للمستثمر دفع قيمة الاشتراك بتحويل مبلغ الاشتراك إلى حساب الصندوق.

٩.٥. لايحق للمستثمر إلغاء طلب الاشتراك بعد تقديمة.

٩.٦. الحد الأدنى للاشتراك في الصندوق هو ١,٠٠٠ وحدة اي مايعادل ١٠,٠٠٠ ريال سعودي.

٩.٧. لا يحصل المستثمر على شهادة ملكية للوحدات الاستثمارية، ويتم قيد جميع الوحدات الاستثمارية في مركز الايداع لدى شركة السوق المالية السعوديه.

٩.٨. في حال رفض طلب الإشتراك كلياً أو جزئياً بسبب وجود فائض بالاشتركات أو عدم تغطية الحد الأدنى للصندوق فسوف يعاد إلى المشترك مبلغ الاشتراك الغير المستغل بالإضافة إلى رسوم الاشتراك التي استلمها مدير الصندوق لإصدار وحدات للمشترك بنسبة وتناسب لما تم رفضه وذلك من خلال التحويل إلى حساب المشترك الذي تم تسجيله في نموذج الاشتراك.

٩.٩. يحق لمالكي وحدات صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري الاشتراك في صندوق الجزيرة موطن ريت خلال فترة الاشتراك الأولي عن طريق شراء وحدات بقيمة مماثلة لقيمة وحداتهم الاستثمارية في صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري حسب تقييمها عند اغلاقه. وسيتم إعفاء هذه الاشتراكات من رسوم الأشتراك.

٩.١٠. سيتم تخصيص إجمالي وحدات الطرح كالتالي:

٩.١٠.١. آلية التخصيص للمستثمرين من مالكي وحدات صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري:

٩.١٠.١.١. ستكون أولوية الاشتراك في وحدات صندوق الجزيرة موطن ريت لمالكي وحدات صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري، وبحد أقصى إجمالي قيمة الوحدات المملوكة لكل مستثمر في صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري، عند إجراء التقييم النهائي عند التخارج.

٩.١٠.١.٢. في حال رغبة أي من المستثمرين زيادة قيمة الاشتراك في صندوق الجزيرة موطن ريت عن قيمة الوحدات التي يمتلكها في صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري، سيتم معاملة مبلغ الاشتراك الاضافي بحسب "آلية التخصيص العامة".

٩.١٠.٢. آلية التخصيص العامة:

عند الانتهاء من التخصيص لمالكي وحدات صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري، يتم التعامل مع الاشتراكات الاخرى وتخصيص القيمة المتبقية من الطرح كالتالي:

٩.١٠.٢.١. تحليل بيانات الاشتراك ومنها: مبلغ الاشتراكات الإجمالي وعدد المشتركين.

٩.١٠.٢.٢. يتم تخصيص عدد ألف وحدة (١٠٠٠ وحدة) استثمارية لكل مستثمر. وفي حال عدم كفاية الوحدات يتم قسمتها على عدد المستثمرين بالتساوي بصرف النظر عن حجم الاشتراكات.

٩.١٠.٢.٣. في حال وجود فائض وحدات غير مخصص، يتم تخصيص (١٠٠٠) وحدة اضافية على الاشتراكات الغير منفذة بالكامل.

٩.١٠.٢.٤. يتم تكرار هذه الآلية حتى يتم تخصيص جميع الوحدات المطروحة. مع امكانية تطبيقها على عدد وحدات أقل من ألف وحدة حتى يتم تخصيص جميع الوحدات المطروحة

٩.١٠.٢.٥. عند تحديد التخصيص النهائي، يتم إرسال الآلية ونتيجة التخصيص الى هيئة السوق المالية للإشعار.

٩.١٠.٣. ثم سيتم إرجاع الاشتراكات النقدية الفائضة دون أي حسم.

٩.١١. يحق للأطراف ذوي العلاقة الإشتراك في الصندوق خلال فترة الاشتراك الأولي.

٩.١٢. يتنازل المستثمرون بالصندوق عن حق الشفعة، وبناءاً علية سيتم بيع أي عقار مملوك للصندوق حسب الإجراء المحدد في استراتيجات الاستثمار المادة (٧) البند (٧.٤)

١٠. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الادارة

١٠.١. رسوم الإدارة

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم إدارة بواقع ٠.٩ % سنويا من صافي القيمة العادلة لأصول الصندوق تحتسب على أساس يومي وتدفع على أساس ربع سنوي.

١٠.٢. الرسوم الإدارية

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم إدارية لتغطية المصاريف المباشرة المتعلقة بأعمال الصندوق وتشمل على سبيل المثال لا للحصر التكاليف الفعلية المتعلقة بإعداد النشرات والتقارير والإشعارات إلى المستثمرين وطباعه تلك النشرات والتقارير والإشعارات وتوزيعها ومكافئات أعضاء مجلس إدارة الصندوق والرسوم الرقابية ومراجعي الحسابات الخارجيين وأتعاب المثمنين وأية أطراف أخرى تقدم خدمات للصندوق،وأية مصاريف استثنائية وغيرها مثل مصاريف

التصفية. ويبلغ الحد الأقصى للرسوم الوارده اعلاه مانسبتة ٠.٢٥% سنويا من صافي القيمة العادلة للأصول.

١٠.٣. رسوم أمين الحفظ

يدفع الصندوق إلى أمين الحفظ رسوماً تصل بحد اقصى الى نسبة ٠.١% سنوياً من صافي القيمة العادلة للأصول تدفع على أساس ربع سنوي.

١٠.٤. رسوم الاشتراك

يتم خصم رسوم اشتراك خلال فترة الاشتراك الاولي، تستحق لمدير الصندوق ويدفعها المستثمر لمرة واحدة بنسبة لا تزيد عن ١% من إجمالي مبلغ الاشتراك وتخصم منه قبل شراء الوحدات.

١٠.٥. رسوم مدير التشغيل والصيانة والتسويق:

٥% سنوياً من الدخل التأجيري المحصل.

١٠.٦. أتعاب الأداء

يستحق مدير الصندوق أتعاب أداء وفقا لشروط والتفصيل الآتي:

١٠.٦.١. يستحق مدير الصندوق أتعاب أداء بنسبة قدرها ٥% وذلك من قيمة الفرق الإيجابي بين سعر بيع اي عقار مملوك للصندوق وسعر شراءه. اي انه في حال قام مدير الصندوق ببيع أي اصل بقيمة تتجاوز قيمة شراءه بعشرة ملايين ريال مثلاً فإنه يستحق ٥% من هذا المبلغ

١٠.٦.٢. في حال قرر مدير الصندوق توزيع متحصلات بيع أي أصل من أصول الصندوق حسب البند (٦.٣) فسيتم حساب و خصم أتعاب الأداء كمخصص قبل توزيع متحصلات البيع.

١٠.٦.٣. لن يكون هناك أتعاب أداء في حال تم بيع إي أصل بقيمة شراءه أو أقل منها.

١٠.٧. رسوم الادراج والتداول

يدفع الصندوق لشركة السوق الماليه (تداول) الرسوم التالية

١٠.٧.١. رسوم الادراج

١٠.٧.١.١. خدمة الإدراج الأولي (٥٠,٠٠٠ ريال)

١٠.٧.١.٢. رسوم سنويه ٠.٠٣% من القيمه السوقيه للصندوق على ان لاتقل عن (٥٠,٠٠٠ ريال) ولاتزيد عن (٣٠٠,٠٠٠ ريال)

١٠.٧.٢. رسوم التسجيل

١٠.٧.٢.١. رسم اولي (٥٠,٠٠٠) خمسين الف ريال سعودي بالاضافه الى (٢) ريالين عن كل مالك وحدات بالصندوق وبحد أقصى (٥٠٠,٠٠٠) خمسمائة ألف ريال سعودي.

١٠.٧.٢.٢. رسوم سنويه (٢٢٠,٠٠٠) مائتين وعشرون الف ريال سعودي. وتشكل ٠.١٩% من رأس مال الصندوق.

١٠.٨. الزكاة

على المستثمر أن يعلم أن مدير الصندوق لن يقوم باحتساب زكاة الصندوق أو إخراجها. وفي حال تم تغيير الأنظمة والتشريعات الخاصة بزكاة صناديق الاستثمار سيتم إبلاغ المستثمرين قبل تطبيق هذه التغييرات.

١١. التوزيعات على حاملي الوحدات

يقوم مدير الصندوق خلال مدة الصندوق بتوزيع ٩٠% على الأقل من صافي أرباح الصندوق على المستثمرين بحد أدنى مرة سنوياً خلال الربع الثالث، في حال اكتمال تحصيل الإيجارات وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق. وسيتم تحويل الارباح لمحافظ المستثمرين المستحقين حسب تاريخ الاحقية الذي سيتم اعلانه قبل التوزيع.

١٢. تثمين أصول الصندوق

١٢.١. يتم تقويم أصول الصندوق بحد أدنى كل ستة أشهر من قبل مثمنين اثنين مستقلين على أن يكونا أعضاء أساسيين في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين و يتمتعان بالخبرة والنزاهة ومعرفة النشاط العقاري والمنطقة محل المشروع.

١٢.٢. يتم تقويم أصول الصندوق على أساس صافي قيمة أصول الصندوق. ويعرف صافي قيمة الأصول بأنها قيمة التثمين لأصول الصندوق والنقد مطروحا منها قيمة التمويل وتكلفته وجميع الأتعاب والرسوم المستحقة حتى نهاية ساعات العمل في تاريخ التقويم، سواء كانت مدفوعة أو مقيدة كأتعاب ورسوم مستحقة. ويتم احتساب سعر الوحدة للصندوق من خلال طرح مجموع خصوم الصندوق من مجموع أصوله، ثم قسمة الناتج على عدد وحدات الصندوق القائمة في يوم التقويم المعني بهدف إصدار سعر استرشادي للوحدة.

١٢.٣. يقوم مدير الصندوق، قبل شراء أي أصل للصندوق أو بيعه، بالحصول على تثمين من مثمنين اثنين مستقلين على أن يكونا أعضاء أساسيين في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ويتمتعان بالخبرة والنزاهة ومعرفة النشاط العقاري والمنطقة محل الاستثمار، على أن لايكون قد مضى على اعداد تقارير التثمين اكثر من ثلاثة أشهر.

١٢.٤. يتم إرسال إشعار للمستثمرين بسعر الوحدة الاسترشادي للصندوق عن طريق البريد أو الوسائل الالكترونية كل ستة أشهر بعد كل تقويم، وسيتم الإعلان عنها على موقع الشركة الإلكتروني و موقع شركة السوق المالية السعودية (تداول)

١٢.٥. تم تقييم السعر الحالي لاصول الصندوق بمبلغ (١١٨,٠٠٠,٠٠٠) مائة وثمانية عشر مليون ريال سعودي وذلك حسب متوسط التثمين لثلاثة مقيمين مستقلين (حسب شروط وأحكام صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري) من الأعضاء الأساسيين في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

١٢.٦. بيانات اصول الصندوق كما في تقرير المقيم الأول شركة سنشري ٢١ السعودية بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٠٩م:

م	رقم البلك	مساحة الأرض (م٢)	مساحة المباني (م٢)	سعر المتر المربع للأرض (ريال/م٢)	سعر المتر المربع للمباني (ريال/م٢)	قيمة الأرض	قيمة المباني	قيمة العقار
١	الشمالي	٣٣,٥٩١.٦٣	٣٣,٥٩١.٠٠	١,٣٠٠.٠٠	٥٠٠.٠٠	٤٣,٦٩٩,١١٩.٠٠	١٦,٧٩٥,٥٠٠.٠٠	٦٠,٤٦٤,٦١٩.٠٠
٢	الجنوبي	٣١,٧٩٦.٠٨	٣١,٨٠٠.٠٠	١,٣٠٠.٠٠	٥٠٠.٠٠	٤١,٣٣٤,٩٠٤.٠٠	١٥,٩٠٠,٠٠٠.٠٠	٥٧,٢٣٤,٩٠٤.٠٠
الاجمالي		٦٥,٣٨٧.٧١	٦٥,٣٩١.٠٠			٨٥,٠٠٤,٠٢٣.٠٠	٣٢,٦٩٥,٥٠٠.٠٠	١١٧,٦٩٩,٥٢٣.٠٠

١٢.٧. بيانات أصول الصندوق كما في تقرير المقيم الثاني شركة المطورون المتقدمة بتاريخ ٢٠١٦/١٠/١٠م:

مساحة الأرض الإجمالية للمستودعات	٦٥,٣٨٧.٧١م٢
سعر متر الأرض	١٥٥٠ ريال
قيمة الأرض	١٠١,٣٥٠,١١٣.٥ ريال
المساحة الإجمالية للمباني	٥٤,٠٠٠ م٢
سعر متر المباني	٣٠٠ ريال
قيمة المباني	١٦,٢٠٠,٠٠٠ ريال
الإجمالي	١١٧,٥٥٠,١١٤ ريال

١٢.٨. بيانات أصول الصندوق كما في تقرير المقيم الثالث شركة نجوم السلام بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٠١م:

البلوك الجنوبي

مساحة الأرض	قيمة المتر بالريال	قيمة الأرض
٣١,٧٩٦.٠٨ م٢	١,٤٥٠	٤٦,١٠٤,٣١٦ ريال
يتم بناء المستودعات بنسبة ٧٠% + ٣٠% خدمات ويتم حساب البناء على كامل مساحة الأرض		
مساحة المباني	قيمة المتر بالريال	قيمة الأرض
٣١,٧٩٦.٠٨ م٢	٣٥٠	١١,١٢٨,٦٢٨ ريال
قيمة المباني	قيمة الأرض	إجمالي قيمة المشروع
١١,١٢٨,٦٢٨ ريال	٤٦,١٠٤,٣١٦ ريال	٥٧,٢٣٢,٩٤٤ ريال

البلوك الشمالي

مساحة الأرض	قيمة المتر بالريال	قيمة الأرض
٣٣,٥٩١.٦٣ م٢	١,٥٠٠	٥٠,٣٨٧,٤٤٥ ريال
يتم بناء المستودعات بنسبة ٧٠% + ٣٠% خدمات ويتم حساب البناء على كامل مساحة الأرض		
مساحة المباني	قيمة المتر بالريال	قيمة الأرض
٣٣,٥٩١.٦٣ م٢	٣٥٠	١١,٧٥٧,٠٧٠.٥ ريال
قيمة المباني	قيمة الأرض	إجمالي قيمة المشروع
١١,٧٥٧,٠٧٠.٥ ريال	٥٠,٣٨٧,٤٤٥ ريال	٦٢,١٤٤,٥١٥.٥ ريال

١٣. تداول وحدات الصندوق

١٣.١. سيتم تسجيل وحدات الصندوق في مركز الإيداع وتداولها عبر نظام ادخال الاوامر المحدد من قبل شركة السوق الماليه (تداول)

١٣.٢. يتم تداول الوحدات خلال ايام عمل السوق المالية السعودية.

١٣.٣. يُعدّ شراء مالك الوحدات لأي وحدة من وحدات الصندوق من السوق إقراراً منه باطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها.

١٣.٤. يجوز للهيئة تعليق تداول وحدات الصندوق أو إلغاء إدراجها في أي وقت حسبما تراه مناسباً، في أي من الحالات الآتية:

١٣.٤.١. إذا رأت ذلك ضرورياً لحماية المستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظم.

١٣.٤.٢. إذا أخفق مدير الصندوق أو أمين الحفظ إخفاقاً تراه الهيئة جوهرياً في التزام النظام ولوائحه التنفيذية.

١٣.٤.٣. إذا لم تُستوفَ متطلبات السيولة المحددة في الفقرة الفرعية (٢/أ) والفقرة الفرعية (٢/ب) من البند (رابعاً) من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة

١٣.٤.٤. إذا رأت أن مستوى عمليات الصندوق أو أصوله لا تسوغ التداول المستمر لوحدات الصندوق في السوق.

١٣.٥. يجوز لمدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية ان يعلق تداول وحدات الصندوق مؤقتاً أو أن يلغي إدراجها، على ان يقدم الاسباب المحددة لطلب التعليق أو الإلغاء.

١٤. انقضاء الصندوق

١٤.١. ينقضي الصندوق بتحقيق غرضه الذي تم إنشاء الصندوق من أجله أو انتهاء المدة المحددة له.

١٤.٢. في حال كانت قيمة أصول الصندوق المدارة أو معدل العائد المتوقع، في رأي مدير الصندوق، غير كافية لتبرير استمرار عمل الصندوق، أو نتيجة لأي تغيير في القوانين أو الأنظمة، أو في أية حاله أخرى، يمكن لمدير الصندوق تصفية الصندوق بعد اخذ موافقة الهيئة بموجب إشعار خطي مسبق مدته ثلاثون يوما يوجهه إلى المستثمرين.

١٤.٣. يلغى إدراج وحدات الصندوق عند انتهائه.

١٤.٤. يقوم مدير الصندوق بالبدء في إجراءات تصفية الصندوق فور إلغاء إدراجه وذلك من خلال مزاد علني على أصول الصندوق.

١٤.٥. يقوم مدير الصندوق بإنهاء الصندوق وإشعار الهيئة المستثمرين بذلك في حال عدم استيفاء متطلبات السيولة الواردة في الفقرة الفرعية (٢/أ) والفقرة الفرعية (٢/ب) من البند (رابعاً) من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، وذلك خلال ١٢ شهراً من اشعار الهيئة بعدم إستيفاء هذه المتطلبات.

١٤.٦. يقوم مدير الصندوق بالإعلان في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية عن انتهاء مدة الصندوق ومدة تصفيته.

١٥. مجلس إدارة الصندوق

١٥.١. يشرف على إدارة الصندوق مجلس إدارة يعينه مدير الصندوق. ويتكون مجلس إدارة الصندوق من أربعة أعضاء من بينهم عضوان مستقلان يعينهم مدير الصندوق. ويجتمع مجلس الإدارة مرتين على الأقل سنويا. ويتلقى كل عضو مستقل مكافأة سنوية مقدارها خمسة آلاف ريال سعودي بالإضافة لمبلغ ثلاثة آلاف ريال سعودي بدل حضور لكل اجتماع.

١٥.٢. يتألف المجلس من الأعضاء التالية أسماؤهم:

١٥.٢.١. أ. زياد طارق أبا الخيل (الرئيس)

يشغل وظيفة الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة لشركة الجزيرة للأسواق المالية منذ عام ٢٠١٠م. عمل ما يزيد عن عشرون عاماً في المجال البنكي و الاستشارات المالية كلف خلالها رئيساً تنفيذياً لبنك الجزيرة. يتوفر لدية معرفة وخبرة عملية في مجالات واسعة في الإدارة و الاستثمار حيث عمل قبل مهامه الحالية كمستشار أول بشركة اندرسون للاستشارات ثم مديراً عاماً للخدمات المساندة في بنك الجزيرة. حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة جنوب كاليفورنيا، الولايات المتحدة الامريكية.

١٥.٢.٢. أ. وليد بن عبد العزيز بن غيث (عضو)

وليد بن غيث مدير عام إدارة الأصول في شركة الجزيرة للأسواق المالية منذ عام ٢٠١٠م. يملك سنوات طويلة من الخبرة في مجال الاستثمار حيث أسس و أدار مجموعه من الصناديق الاستثمارية بمختلف أنواعها. عمل قبل مهامه الحالية رئيساً تنفيذاً لشركة المستثمر للأوراق المالية، تولى قبل ذلك مهام الرئيس التنفيذي لشركة البلاد للوساطة وإدارة الأصول. كما تولى وظيفة مدير إدارة الأصول لدى مصرف الراجحي والراجحي المالية، كما سبق أن عمل كمدير صناديق استثمارية بمجموعة سامبا المالية. وكانت بدايته العملية محللاً مالياً لدى مؤسسة النقد العربي السعودي في إدارة الرقابة على الأسهم. حاصل على درجة البكالوريوس في العلوم الإدارية من جامعة الملك عبدالعزيز، وأنهى البرنامج المتقدم للعلوم البنكية والمالية من جامعة كاليفورنيا شملت على تدريب لدى شركة ميرلينش.

١٥.٢.٣. م. فهد محمد الجارالله (عضو - مستقل)

حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة الملك سعود بالرياض، يمتلك خبرة طويلة بإدارة المشاريع والإنشاءات حيث عمل سابقا كمدير مشاريع بالشركة العقارية السعودية وشركة الاتصالات السعودية والشركة الأهلية للأنظمة المتقدمة ناسكو/موتورولا. تولى إدارة العديد من المشاريع من أبرزها؛ إنشاء الوحدات السكنية بالحي الدبلوماسي بالرياض ومجمع العقارية ٣ كما تولى إدارة الإنشاءات بمركز المعيقليه بالرياض. يعمل منذ عام ٢٠١٢م بمنصب نائب الرئيس للعمليات والمشاريع بشركة تطوير للمباني.

١٥.٢.٤. أ. عبدالعزيز التويجري (عضو - مستقل)

حاصل على دبلوم عالي معادل للماجستير في الدراسات البنكية المتقدمة، معهد الإدارة العامة، الرياض. يملك خبرة كبيرة تزيد عن عشرون عاماً في المجال البنكي و الاستثمار من خلال العمل في مؤسسة النقد العربي السعودي كنائب رئيس إدارة التفتيش البنكي، وهيئة السوق المالية كمستشار في إدارة توعية المستثمر. يتوفر لدية معرفة وخبرة عملية في مجالات واسعة في الإدارة والاستثمار والتطوير العقاري. يدير حالياً عدة استمارات عائلية في مجال تطوير المشاريع السكنية في مدينة الرياض.

١٥.٣. تبلغ مدة مجلس الإدارة سنة واحدة تجدد تلقائياً وتشمل مهام مجلس الإدارة ومسؤولياته على سبيل المثال لا الحصر:

١٥.٣.١. التأكد من قيام مدير الصندوق بمسئولياته بما يحقق مصلحة المستثمرين وفقاً لشروط وأحكام الصندوق وأحكام لائحة الصناديق العقارية.

١٥.٣.٢. الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها. ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر: الموافقة على عقود التطوير والتأجير، وعقد الحفظ، وعقد التسويق، والتثمين

١٥.٣.٣. الموافقة على شروط وأحكام الصندوق وأي تعديل عليها.

١٥.٣.٤. اتخاذ قرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح يفصح عنه مدير الصندوق.

١٥.٣.٥. الموافقة على تعيين المحاسب القانوني الذي يرشحه مدير الصندوق.

١٥.٣.٦. الاجتماع مرتين على الأقل في السنة مع مسئول المطابقة والالتزام و/أو لجنة المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق ومسئول التبليغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب، للتأكد من التزام مدير الصندوق بجميع اللوائح والتعليمات والأنظمة المتبعة.

١٥.٣.٧. التأكد من التزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية للمستثمرين وغيرهم من أصحاب المصالح.

١٥.٣.٨. العمل بأمانة لمصلحة الصندوق والمستثمرين فيه. وتتضمن مسؤولية عضو مجلس إدارة الصندوق تجاه المستثمرين واجب الإخلاص والإهتمام وبذل الحرص المعقول

١٥.٤. سيتم اخذ موافقة هيئة السوق المالية وإشعار المستثمرين عند إجراء أي تغيير على مجلس إدارة الصندوق.

١٥.٥. يشغل أعضاء مجلس إدارة الصندوق مجلس إدارة الصناديق التالية:

	ا. زياد طارق أبا الخيل	ا. وليد عبد العزيز بن غيث	م. فهد محمد الجارالله (مستقل)	أ.عبدالعزيز التويجري (مستقل)
صندوق الخير للأسهم العالمية	رئيس	-	عضو	عضو
صندوق الثريا للأسهم الأوروبية	رئيس	-	عضو	عضو
صندوق المشارق للأسهم اليابانية	رئيس	-	عضو	عضو
صندوق الطيبات للأسهم السعودية	رئيس	-	عضو	عضو
صندوق القوافل للمتاجرة بالسلع	رئيس	-	عضو	عضو
صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية	رئيس	عضو	-	عضو
صندوق الجزيرة لأسهم الأسواق العالمية الناشئة	رئيس	عضو	عضو	عضو
صندوق الجزيرة المتنوع الجَسور	رئيس	-	عضو	عضو
صندوق الجزيرة المتنوع المتوازن	رئيس	-	عضو	عضو
صندوق الجزيرة المتنوع المتحفظ	رئيس	-	عضو	عضو
صندوق الجزيرة الخليجي للدخل	رئيس	-	عضو	عضو
صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية 2	رئيس	عضو	-	عضو

١٦. مدير الصندوق

١٦.١. مدير الصندوق هو شركة الجزيرة للأسواق المالية وهي شركة خاضعة لإشراف ورقابة هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، عنوانها الرئيسي: ص. ب. ٢٠٤٣٨ الرياض ١١٤٥٥، المملكة العربية السعودية، هاتف ٠١١٢٢٥٦٠٠٠، فاكس ٠١١٢٢٥٦٠٦٨. وموقعها على شبكة الإنترنت: www.aljaziracapital.com.sa.

١٦.٢. تم الترخيص لمدير الصندوق من قبل الهيئة بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم وبموجب القرار رقم ٢-٣٨-٢٠٠٧ وتاريخ ١٤٢٨/٧/٨هـ، الموافق ٢٠٠٧/٧/٢٢م وفقا للترخيص رقم ٣٧-٠٧٠٧٦ بممارسة نشاط التعامل كأصيل ووكيل، التعهد بالتغطية،الإدارة، الترتيب، تقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية وتم الحصول على إذن ممارسة النشاط بتاريخ ١٤٢٩/٣/٢٨هـ الموافق ٢٠٠٨/٠٤/٠٥م.

١٦.٣. تشمل مهام مدير الصندوق على سبيل المثال لا الحصر؛ دراسة الجدوى المالية لاي مشروع، وترشيح مدراء التشغيل والصيانه والتسويق، واخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق على جميع القرارات الجوهرية، وإصدار التقارير الدورية للمستثمرين.

١٦.٤. حتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام فإنه لا يوجد أي تضارب مصالح محتملة بين مصالح الصندوق ومصالح أعضاء مجلس إدارة الصندوق ومدير الصندوق.

١٦.٥. حتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام فإنه لا يوجد أي تضارب مصالح لمدير الصندوق قد يؤثر على تأدية الالتزامات المترتبة عليه تجاه الصندوق. وفي حال حدوث و الاعتقاد بحدوث أي تضارب مصالح خلال فترة عمل الصندوق فسوف يقوم مدير الصندوق بإبلاغ مجلس إدارة الصندوق والعمل على حل هذا التضارب على أسس عادلة ومنصفة لجميع الأطراف

١٦.٦. يمكن لمدير الصندوق بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق تغيير أو تعديل أو إعادة تعيين الجهات المزودة للخدمات. ويشمل مزودوا الخدمة دون حصر المستشارين الاستثماريين وأمين الحفظ ومراجعي الحسابات ومزودي خدمات الرقابة الشرعية.

١٦.٧. لن يستثمر مدير الصندوق في الصندوق خلال فترة الطرح الاولى.

١٦.٨. لا يتحمل مدير الصندوق مسؤولية أية دعاوى أو مطالبات مهما كانت بالنسبة لأية خسارة لفرصة أو خسارة فعلية أو خسارة يتكبدها المستثمر إلا في حالة الإهمال أو التعدي أو سوء التصرف أو التصرف غير المشروع من جانب مدير الصندوق.

١٦.٩. يحق للشركات المملوكة لبنك الجزيرة الاشتراك في الصندوق خلال فترة الاشتراك الأولي، و ينطبق على اشتراكات الشركات المملوكة لبنك الجزيرة ما ينطبق على استثمارات المستثمرين.وسيتم الافصاح عن استثمارات الشركات التابعة لمدير الصندوق في القوائم المالية السنوية للصندوق وفي ملخص الافصاح المالي وذلك في نهاية كل سنة مالية

١٧. أمين الحفظ

١٧.١. أمين الحفظ الخاص بأصول الصندوق هي شركة الإنماء للإستثمار ترخيص هيئة السوق المالية رقم (٠٩١٣٤ - ٣٧) وعنوانها الرئيسي ومقر عملها: ص. ب. ٦٦٣٣٣ الرياض ١١٥٧٦، المملكة العربية السعودية، هاتف ٠١١٢١٨٥٩٦٩، فاكس ٠١١٢١٨٥٩٧٠.

١٧.٢. سيقوم أمين الحفظ بفصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول أخرى بشكل مستقل وسيتم تسجيل صك ملكية العقار باسم شركة تابعه لأمين الحفظ أو البنك الممول أو شركة تابعة للبنك الممول. كما يحتفظ مجلس إدارة الصندوق بحق تغيير أمين الحفظ بعد موافقة الهيئة.

١٧.٣. يقوم امين الحفظ بالاحتفاظ بسجل مفصل لاي تغيير في ملكية اصول الصندوق واستثماراته. كما يقوم بتوفير المستندات اللازمه والمطلوبه من مدير الصندوق لتمكينه من التحكم باستثمارات الصندوق.

١٧.٤. كما تشمل مهام أمين الحفظ؛ الاحتفاظ بالسجلات وحساب صافي قيمة الاصول وتحويل الاموال.

١٧.٥. يحق لأمين الحفظ تأسيس شركة ذات غرض خاص لمصلحة الصندوق. ويتم تحديد نوع الشركة وإقرار إجراءاتها وعقودها وعقد التأسيس و نظامها الأساسي من قبل المجلس. و يحق لأمين الحفظ من خلاله و/أو من خلال الشركة المقامة لصالح الصندوق بعد موافقة المجلس، القبول والتوقيع على عقود التمويل و إتفاقية التسهيلات والعقود والنماذج والوثائق والمستندات وسقف التمويل والدفعات والرسوم والمصاريف والأرباح والمصروفات والإلتزامات ومدد الإستخدام والدفعات والسداد وتقديم كافة الضمانات و البيانات والتقارير والحقوق وتنفيذ الإتفاقيات والإلتزامات وتمديد اتفاقية التسهيلات والتعديل عليها وإلحاقها وأدوات وصيغة التمويل وسندات لأمر ورهن الصكوك والأراضي ومتحصلات البيع وأي اصل من أصول الصندوق وإستخدامها كضمان يحق للممولين التصرف به في حال تعثر السداد.

١٧.٦. تعتبر الاتفاقيه مع أمين الحفظ مفتوحة المده، ويتم إنهاءها في الحالات الآتية:

١٧.٦.١. الاتفاق الخطي بين الطرفين على إنهاء الاتفاقية.

١٧.٦.٢. بناءً على الإرادة المنفردة لأي من الطرفين، وذلك بموجب إرسال إخطار خطي مسبق إلى الطرف الآخر مدته تسعون يوماً على الأقل قبل تاريخ الإنهاء.

١٧.٦.٣. الإخلال الجسيم من أحد الطرفين بأي من بنود هذه الاتفاقية، وذلك بإرسال الطرف الآخر إخطارا له بإنهاء الاتفاقية.

١٨. مدير التشغيل والصيانة والتسويق

١٨.١. مشروع مستودعات الخمره: شركة موطن العقارية وعنوانها هاتف ٢٢٥٢٦٦-١١-٩٦٦+ فاكس ٤٥٥٣٩٢٠-١١-٩٦٦+ المملكة العربية السعودية ص.ب. ١٠٤٥١

الرياض ١١٤٣٣ الدائري الشمالي، حي النفل. موقع إلكتروني www.mawten.com.sa.

١٨.٢. تشمل مهام شركة موطن العقارية حسب التعاقد المبرم معها على:

١٨.٢.١. تشغيل مباني المستودعات ومرافقها بشكل دوري ومتابعة تحصيل المبالغ الإيجارية والإدارة اليومية للمستودعات

١٨.٢.٢. الإشراف على الصيانة العلاجية و الصيانة الوقائية الدورية المجدولة

١٨.٢.٣. تسويق المستودعات بإيجاد مستأجرين جدد حال وجود اي شاغر وتسويق المستودعات عند البيع وفق الشروط التي يحددها له مدير الصندوق كتابة, وذلك عند نهاية الصندوق أو عند طلب الطرف الأول

١٨.٣. تعتبر الاتفاقيه مع مدير التشغيل والصيانة والتسويق مفتوحة المده، و يتم إنهاءها في الحالات الآتية:

١٨.٣.١. بانتهاء مدة صندوق الجزيرة موطن ريت حسب نشرة شروط وأحكام الصندوق

١٨.٣.٢. يحق لأي من الطرفين إنهاء الاتفاقية خلال مدة الأشعار المحددة بثلاثة اشهر من تاريخ الاشعار والالتزام بتقديم الاسباب من غير تعسف ومنح الفرصه لمعالجة الاسباب.

١٩. المحاسب القانوني

مراجع حسابات الصندوق هو بي كي إف البسام والنمر وعنوان مكتبه الرئيسي: شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز (التحليه)، حي السيلمانيه، الرياض، المملكة العربية السعودية. هاتف ٩٦٦١٢٠٦٥٣٣٣+ فاكس ٩٦٦١٢٠٦٥٤٤٤+ موقع إلكتروني www.pkf.com

٢٠. القوائم المالية

٢٠.١. يقوم مدير الصندوق بإعداد القوائم المالية الأولية و السنوية وفقا لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين بشكل مستمر حتى انقضاء الصندوق.

٢٠.٢. يعتمد مجلس إدارة الصندوق القوائم المالية الأولية والسنوية، ويوقع عليها عضو مفوض من المجلس.

٢٠.٣. يعلن مدير الصندوق من خلال التطبيقات الالكترونية التي تحددها الهيئة عن القوائم المالية الأولية والسنوية فور اعتمادها، وذلك بعد نهاية اول نصف سنه مالية للصندوق بالنسبه للقوائم المالية الاولية ونهاية اول سنة مالية للصندوق بالنسبة للقوائم المالية السنوية المدققه. ولن تنشر هذه القوائم أو ترسل إلى المستثمرين قبل إعلانها، وسوف تكون متاحة للمستثمرين دون أي رسم.

٢٠.٤. يقوم مدير الصندوق بتزويد الهيئة بالقوائم المالية الأولية المفحوصة وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، والاعلان عن القوائم المالية للمستثمرين فور اعتمادها خلال مدة لاتتجاوز ٢٥ يوماً من نهاية المدة المالية التي تشملها تلك القوائم.

٢٠.٥. يقوم مدير الصندوق بتزويد الهيئة بالقوائم المالية السنوية المدققة وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، والاعلان عن القوائم المالية للمستثمرين فور اعتمادها خلال مدة لاتتجاوز ٤٠ يوماً من نهاية المدة المالية التي تشملها تلك القوائم

٢٠.٦. تبدأ السنة المالية للصندوق بتاريخ ١/١ و تنتهي بتاريخ ١٢/٣١ من كل عام ميلادي، وسيتم اصدار أول قائمة مالية أولية نهاية منتصف اول سنة مالية للصندوق وأول قائمة مالية مدققة مع نهاية أول سنة مالية للصندوق.

٢١. تضارب المصالح

حتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام فإنه لا يوجد أي معاملات تنطوي على تضارب مصالح حالياً بين مصالح الصندوق ومصالح أعضاء مجلس إدارة الصندوق ومدير الصندوق ومدير التشغيل والصيانة والتسويق أو أية أطراف أخرى، وسيسعى مدير الصندوق إلى تجنب أي تضارب للمصالح قد ينشأ بين مصالح مدير الصندوق أو الأطراف ذات العلاقة ومصالح المستثمرين في الصندوق، وذلك بالعمل على منح مصالح المستثمرين بالصندوق أولوية على مصالح مدير الصندوق أو الأطراف ذات العلاقة، والتأكد من مراعاة تساوي مصالح المستثمرين بالصندوق وفي حال وجود أي معاملات تنطوي على تضارب مصالح محتمل فإن مدير الصندوق ملتزم بالإفصاح عنها إلى مجلس إدارة الصندوق لاتخاذ القرار حيالها. وسيتم عند الطلب تزويد المستثمرين بإجراءات معالجة تضارب المصالح دون مقابل.

٢١.١. بعض حالات تضارب المصالح المحتمله

- المعاملات مع شركة موطن العقارية

تمتلك شركة موطن العقارية مانسبته ٨.٢٢% من صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري ومن المتوقع ان تشترك بكامل هذه الملكية في صندوق الجزيرة موطن ريت. بالاضافه لذلك فإن شركة موطن العقارية هي مدير التشغيل والصيانه والتسويق لمشروع مستودعات الخمرة بمدينة جدة. وفي حال حدوث أي تضارب مصالح سيقوم مدير الصندوق بإبلاغ مجلس إدارة الصندوق والعمل على حل هذا التضارب على أسس عادلة ومنصفة لجميع الأطراف.

- مجلس إدارة صندوق موطن للدخل العقاري

يتكون مجلس إدارة الصندوق من اربعة أعضاء ثلاثة منهم أعضاء في مجلس إدارة صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري وهو الصندوق الذي تم الاستحواذ على أصوله. وحتى يتم إنهاء صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري، فإن مدير

الصندوق ملتزم بالافصاح عن اي حالة تنطوي على تضارب مصالح محتمل تنشأ عن تمثيل أعضاء مجلس الادارة لمصالح المستثمرين في الصندوقين.

- المعاملات مع الاطراف ذوي العلاقة

من غير المرجح ان يدخل الصندوق حالياً في تعاملات مع اطراف ذوي علاقة، ولكن في حال حدث ذلك مستقبلاً فإن مدير الصندوق ملتزم بالإفصاح عن هذه التعاملات إلى مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية والاعلان عنها في موقع تداول واخذ الموافقات اللازمة عليها.

يتم دفع قيمة القرض عن صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري الى البنك المقرض (بنك الجزيرة) حيث ان صندوق الجزيرة موطن ريت لن يعتمد على تمويل في هذه المرحلة، وعند اقرار الحصول على تمويل فسوف يراعى في ذلك تحقيق مصلحة حملة الوحدات كما سيراعى الحصول على افضل شروط للتمويل من أي جهه تمويلية لا تستثني منها بنك الجزيرة بما يضمن تحقيق مصلحة حملة الوحدات.

٢٢. رفع التقارير لمالكي الوحدات

٢٣.١. يتم إرسال إشعار للمستثمرين بسعر الوحدة الاسترشادي للصندوق عن طريق البريد أو الوسائل الالكترونية كل ستة أشهر بعد كل تقويم.

٢٣.٢. الإعلان عن سعر الوحدة الاسترشادي على موقع الشركة الإلكتروني و موقع شركة السوق المالية السعودية (تداول).

٢٣.٣. إصدار تقرير نصف سنوي يتضمن مايلي:

٢٢.٣.١. صافي قيمة أصول الصندوق.

٢٢.٣.٢. عدد وحدات الصندوق وصافي قيمتها.

٢٢.٣.٣. أية توزيعات مدفوعة.

٢٢.٣.٤. تقرير سير الأعمال و التطورات في مشاريع الصندوق

٢٢.٣.٥. أي تغيرات أساسية أو جوهرية أو مهمة تاثر في عمل الصندوق

٢٢.٣.٦. بيان بالأرباح الموزعة على المستثمرين

٢٢.٤. إصدار تقرير سنوي يتضمن مايلي:

٢٢.٤.١. الأصول التي يستثمر فيها الصندوق.

٢٢.٤.٢. الأصول التي يستهدف الصندوق الأستثمار فيها.

٢٢.٤.٣. توضيح نسبة العقارات المؤجرة و نسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة.

٢٢.٤.٤. جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق) يوضح:

٢٢.٤.٤.١. صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية.

٢٢.٤.٤.٢. صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية.

٢٢.٤.٤.٣. أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية.

٢٢.٤.٤.٤. عدد الوحدات المُصدرة في نهاية كل سنة مالية.

٢٢.٤.٤.٥. توزيع الدخل لكل وحدة.

٢٢.٤.٤.٦. نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق.

٢٢.٤.٥. سجل أداء يغطي ما يلي:

٢٢.٤.٥.١. العائد الإجمالي لسنة واحدة، وثلاث سنوات، وخمس سنوات (أو منذ التأسيس).

٢٢.٤.٥.٢. العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس).

٢٢.٤.٥.٣. جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحمّلها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام. وإجمالي نسبة المصروفات، وعن إذا ما كانت هناك أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها.

٢٢.٤.٦. أي تغيرات جوهرية حدثت خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق

٢٢.٤.٧. تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي، على أن يحتوي - على سبيل المثال لا الحصر- على الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة عن ذلك، بما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه.

٢٢.٤.٨. بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبيناً بشكل واضح ماهيتها وطريقة الأستفادة منها.

٢٣. المعلومات الأخرى

٢٣.١. الهيئة الشرعية للصندوق

سيقوم مدير الصندوق بالتعاقد مع بنك الجزيرة للحصول على خدمات الهيئة والرقابة الشرعية الخاصة ببنك الجزيرة للأمور المتعلقة بالصندوق. والهيئة الشرعية لبنك الجزيرة مؤلفة من الأعضاء التالية أسماؤهم:

٢٣.١.١.فضيلة الشيخ عبدالله بن سليمان المنيع (الرئيس)

- عضو هيئة كبار العلماء والمستشار في الديوان الملكي.
- قاض سابق في محكمة التمييز، المملكة العربية السعودية.
- عضو مجمعي الفقه الإسلامي بالرابطة وجده.
- عضو هيئة الرقابة الشرعية في العديد من البنوك الإسلامية ونائب رئيس هيئة المحاسبة والمراجعة.
- مؤلف للعديد من المنشورات والبحوث في الفقه الإسلامي.

٢٣.١.٢.فضيلة الشيخ الدكتور محمد علي القري

- أستاذ الاقتصاد الإسلامي ومدير سابق لمركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي بجامعة الملك عبدالعزيز.
- عضو المجلس الشرعي في هيئة المعايير وهيئات الرقابة الشرعية في العديد من البنوك الإسلامية.
- مؤلف للعديد من المنشورات والأبحاث في الاقتصاد و الصيرفة الإسلامية.

٢٣.١.٣.فضيلة الشيخ الدكتور عبدالستار أبو غدة

- الأمين العام للجنة الشرعية الموحدة، دلة البركة.
- عضو مجمع الفقه الإسلامي.
- عضو لجنة معايير المحاسبة والمراجعة.
- أستاذ في الفقه الإسلامي.
- عضو الهيئة الشرعية في عدد من المؤسسات المالية الإسلامية.
- مؤلف للعديد من المنشورات والأبحاث في الفقه الإسلامي و الصيرفة الإسلامية.

٢٣.١.٤.فضيلة الشيخ الدكتور عبدالله بن محمد المطلق

- يحمل شهادة دكتوراه في الفقه الإسلامي وكان أستاذا للفقه المقارن بمعهد القضاء العالي بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.
- كتب الكثير حول موضوع التأمين والعديد من الأوراق والمقالات البحثية.
- عضو هيئة كبار العلماء في المملكة واللجنة الدائمة للفتوى فيها ومستشار بالديوان الملكي.
- عضو عدة لجان شرعية في عدد من البنوك.

٢٣.١.٥. المعايير الشرعية مرفقة ضمن ملحق ٢ "المعايير الشرعية للصندوق"

٢٣.١.٦. يتحمل مدير الصندوق اتعاب الهيئة الشرعية

٢٣.٢. إجراءات الشكاوى

يمكن الحصول على نسخة من سياسة مدير الصندوق وإجراءاته المعتمدة في معالجة الشكاوى عند الطلب دون مقابل وذلك من خلال أحد مراكز الشركة. وفي حالة تعذر الوصول إلى تسوية للشكوى أو لم يتم الرد خلال (٣٠) يوم عمل، يحق للمشترك إيداع شكواه لدى هيئة السوق المالية - إدارة شكاوى المستثمرين، كما يحق للمشترك إيداع الشكوى لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بعد مضي مدة (٩٠) يوم تقويمي من تاريخ إيداع الشكوى لدى الهيئة، إلا إذا اخطرت الهيئة مقدم الشكوى بجواز إيداعها لدى اللجنة قبل انقضاء المدة.

٢٣.٣. الالتزام بلائحة صناديق الاستثمار العقاري

إن هذه الشروط و الأحكام وجميع المستندات الأخرى المتعلقة بالصندوق مطابقة لأحكام للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة وتتضمن بيانات وإفصاحات دقيقة وعادلة وصحيحة لجميع المعلومات والوقائع الجوهرية المتعلقة بالصندوق.

٢٣.٤. التوكيل

٢٣.٤.١. إن المستثمر يعين بموجبه مدير الصندوق وكيلا مفوضا له بكامل صلاحية التفويض والحق في تمثيله وتوقيع وتقديم أية مستندات يعتبرها مدير الصندوق ضرورية للاستحواذ على أصول الصندوق وتحويلها وبيعها أو لاستثمار أي مبلغ نقدي لدى الصندوق أو أداء أي من التزامات مدير الصندوق المتعلقة بالصندوق.

٢٣.٤.٢. أي وثيقة يتعين توقيعها بموجب هذه الوكالة يمكن توقيعها من قبل مسئول مفوض تابع لمدير الصندوق.

٢٣.٤.٣. يوافق المستثمر أن يوقع أو أن يوكل أو يفوض احداً بالتوقيع نيابة عنه على جميع المستندات والسندات اللازمة والواقعة ضمن اختصاصه من أجل إنفاذ هذه الشروط و الأحكام وبخاصة هذا البند.

٢٤. آلية زيادة رأس مال الصندوق

قد يلجأ مدير الصندوق الى زيادة رأس مال الصندوق بعد موافقة المستثمرين وذلك عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن طريق طرح حقوق أولوية قابلة للتداول بحسب ماهو مطبق على الشركات وفقاً للضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة تنفيذاً لنظام الشركات، أو كليهما

٢٥. سياسة اجتماعات مالكي الوحدات

٢٥.١. يحق لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع للمستثمرين بمبادرة منه.

٢٥.٢. يقوم مدير الصندوق بالدعوة لعقد اجتماع المستثمرين خلال ١٠ ايام من تسلم طلب كتابي من أمين الحفظ.

٢٥.٣. تكون الدعوة لعقد اجتماع المستثمرين بإعلان ذلك في الموقع الالكتروني لمدير الصندوق والموقع الالكتروني للسوق المالية السعودية، وبإرسال إشعار كتابي إالى جميع المستثمرين وأمين الحفظ بمدة لاتقل عن ١٠ ايام ولاتزيد عن ٢١ يوماً قبل تاريخ الاجتماع على أن يتم توضيح تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته والقرارات المقترحة في كل من الاشعار والاعلان.

٢٥.٤. يقوم مدير الصندوق بالدعوة لعقد اجتماع المستثمرين خلال ١٠ أيام من تسلم طلب كتابي من مالك أو اكثر من المستثمرين الذين يملكون مجتمعين أو منفردين ٢٥% على الاقل من قيمة وحدات الصندوق.

٢٥.٥. لايكون اجتماع المستثمرين صحيحاً إلا اذا حضره عدد من المستثمرين يملكون مجتمعين ٢٥% على الاقل من قيمة وحدات الصندوق.

٢٥.٦. إذا لم يُستوف النصاب الموضح في الفقرة ٢٧.٥ فيجب على مدير الصندوق الدعوة لأجتماع ثانٍ بإعلان ذلك في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية وبإرسال إشعار كتابي إلى جميع المستثمرين وأمين الحفظ قبل موعد الإجتماع الثاني بمدة لا تقل عن ٥ أيام. ويُعد الإجتماع الثاني صحيحاً أياً كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الإجتماع

٢٥.٧. يجوز لكل مستثمر تعيين وكيل له لتمثيله في اجتماع المستثمرين

٢٥.٨. يجوز لكل مستثمر الإدلاء بصوت واحد في اجتماع المستثمرين عن كل وحدة يمتلكها وقت الإجتماع

٢٥.٩. يجوز عقد اجتماعات المستثمرين والاشتراك في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها الهيئة.

٢٥.١٠. يكون القرار نافذاً بموافقة المستثمرين الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من ٥٠% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع المستثمرين سواء كان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

٢٦. حقوق مالكي الوحدات

٢٦.١. يحق للمستثمرين الذين يملكون مجتمعين أو منفردين ٢٥% على الاقل من قيمة وحدات الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي وحدات

٢٦.٢. يحق لكل مستثمر الإدلاء بصوت واحد عن كل وحدة يملكها في تصويت اجتماع المستثمرين

٢٦.٣. يحق لكل مالك وحدات التصويت بالقبول أو الرفض على أي تغيير أساسي مقترح للصندوق ويقصد به أي من الحالات الاتيه:

٢٦.٣.١. التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته.

٢٦.٣.٢. التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على المستثمرين أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق

٢٦.٣.٣. التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق

٢٦.٣.٤. زيادة رأس مال الصندوق

٢٧. تعديل شروط الصندوق و أحكامه

٢٧.١. في حال وجود أي تعديل على هذه الشروط والأحكام، سيتم الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وموافقة الهيئة وموافقة المستثمرين على التغييرات الاساسية

٢٧.٢. يقدم مدير الصندوق نسخة محدثة من شروط وأحكام الصندوق إلى الهيئة خلال (١٠) أيام من إجراء أي تغيير عليها، وكذلك إلى أمين الحفظ فور تحديثها.

٢٧.٣. يقوم مدير الصندوق بنشر نسخة من شروط وأحكام الصندوق في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، والإعلان عن النسخة المحدثة من شروط وأحكام الصندوق في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، وذلك خلال (١٠) أيام من إجراء أي تحديث عليهما بما في ذلك التحديث السنوي لأداء الصندوق.

٢٧.٤. يقوم مدير الصندوق بالإعلان في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق تفاصديل التغييرات الجوهرية في شروط وأحكام الصندوق وذلك قبل (١٠) أيام من سريان التغيير.

٢٨. النظام المطبق

يخضع الصندوق للأنظمة واللوائح والتعليمات التي تصدرها هيئة السوق المالية وللقوانين السائدة في المملكة العربية السعودية.

ملحق ١ ملخص الإفصاح المالي

رسوم الاشتراك	بحد أقصى ١% تخصم من إجمالي مبلغ الاشتراك، قبل شراء الوحدات.
رسوم إدارة الصندوق	٠.٩% سنوياً من صافي قيمة الأصول وتحسب يومياً وتدفع على أساس ربع سنوي.
أتعاب الأداء	نسبة قدرها ٥% وذلك من قيمة الفرق الإيجابي من بيع اي عقار مملوك للصندوق بعد خصم ثمن شراءه..
أتعاب مدير التشغيل والصيانة والتسويق	٥% سنوياً من قيمة الإيجارات المحصلة خلال الفترة وتدفع على أساس سنوي.
التثمين*	حسب الأسعار السائدة في السوق، وبحد أعلى ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي بالسنة
مجلس إدارة الصندوق*	٢٢,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً بحد أعلى لكل الاعضاء المستقلين، عبارة عن مكافأة لكل عضو مستقل بواقع خمسة آلاف ريال سعودي سنوياً بالإضافة لثلاثة آلاف ريال سعودي بدل حضور كل اجتماع وبحد أدنى اجتماعين سنوياً.
رسوم رقابية *	٧,٥٠٠ ريال سعودي سنوياً تحسب وتتراكم يوميا وتستقطع بشكل ربع سنوي
رسوم الادراج	خدمة الإدراج الأولي (٥٠,٠٠٠) ريال سعودي رسوم سنويه ٠.٠٣% من القيمه السوقيه للصندوق بحد أدنى ٥٠ ألف ريال وحد أعلى ٣٠٠ ألف ريال
رسوم التسجيل	رسم عن السنة الأولى (٥٠,٠٠٠) خمسين الف ريال سعودي بالاضافه الى (٢) ريالين عن كل مالك وحدات بالصندوق وبحد أقصى ٥٠٠ ألف ريال رسوم سنويه (٢٢٠,٠٠٠) مائتين وعشرون الف ريال سعودي
رسوم الحفظ	بحد أقصى ٠.١% سنوياً من صافي قيمة الأصول تدفع على أساس ربع سنوي.
أتعاب مراجعة الحسابات*	٣٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً تحسب وتستقطع بشكل ربع سنوي

* تبلغ بحد أقصى ٠.٢٥% سنوياً من صافي قيمة الأصول.

ملحق ٢: المعايير الشرعية للصندوق

المعايير الشرعية:

- أن تكون جميع الوثائق المتعامل بها في الصندوق من عقود وغيرها من النماذج لاتخالف أحكام الشريعة الإسلامية.
- عدم التعامل في أي عقد يرتب دفع أو استحقاق فوائد ربوية.
- يجوز تعامل الصندوق بصيغ التمويل المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية فقط.
- أن يكون الصندوق خاضع للرقابة الشرعية من قبل الهيئة الشرعية المعينة للصندوق.

ملحق ٣: القوائم المالية لصندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري

مالك المستودعات الحالي هو صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري وهو صندوق مطروح طرحاً خاصاً بتاريخ ١٤٣٥/٠٢/١٥هـ الموافق ٢٠١٣/١٢/١٩م والقوائم المالية ادناه هي القوائم المالية المدققه الخاصة به وهي غير منشوره على موقع تداول حيث لاتعكس البيانت المالية لصندوق الجزيرة موطن ريت وليست جزءاً من قوائمه المالية.

EY
بناء عالم أفضل للعمل

إرنست و يونغ و شركاهم (محاسبون قانونيون)
الطابق ٦ و ١٤ – برج الفيصلية
صندوق بريد ٢٧٣٢
شارع الملك فهد
الرياض ١١٤٦٦
المملكة العربية السعودية
رقم التسجيل: ٤٥

هاتف: ٢٧٣ ٤٧٤٠ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٢٧٣ ٤٧٣٠ ١١ ٩٦٦+

www.ey.com

تقرير مراجعي الحسابات الى مالكي الوحدات في
صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري

نطاق المراجعة

لقد راجعنا قائمة المركز المالي المرفقة لصندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري (الصندوق) - مدار من قبل شركة الجزيرة كابيتال ("مدير الصندوق") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وقوائم العمليات والتدفقات النقدية والتغيرات في صافي الموجودات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ. إن هذه القوائم المالية من مسئولية إدارة الصندوق التي أعدتها وقدمتها لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها. إن مسئوليتنا هي إبداء رأينا حول هذه القوائم المالية إستناداً الى أعمال المراجعة التي قمنا بها. تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والتي تتطلب أن نقوم بتخطيط وتنفيذ أعمال المراجعة للحصول على قناعة معقولة بأن القوائم المالية خالية من أية أخطاء جوهرية. تشتمل المراجعة على فحص الأدلة، على أساس العينة، المؤيدة للمبالغ والإفصاحات التي تتضمنها القوائم المالية. كما تشتمل على تقويم المبادئ المحاسبية المتبعة والتقديرات الهامة المطبقة من قبل الإدارة والعرض العام للقوائم المالية. بإعتقادنا أن مراجعتنا توفر درجة معقولة من القناعة تمكننا من إبداء رأينا حول القوائم المالية.

الرأي المطلق

في رأينا، أن القوائم المالية ككل تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، ونتائج أعماله وتدفقاته النقدية والتغيرات في صافي موجوداته للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

عن إرنست ويونغ

فهد محمد الطعيمي
محاسب قانوني
قيد سجل المحاسبين القانونيين رقم (٣٥٤)

الرياض : ١٦ جمادى الأولى ١٤٣٧هـ
(٢٥ فبراير ٢٠١٦)

صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري

قائمة العمليات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

	ايضاح	٢٠١٥ ريال سعودي	للفترة من ٢٣ مارس ٢٠١٤ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ ريال سعودي
دخل الاستثمار			
دخل من إيجار		٧,٧٧٦,٤١٣	٧,٠١٦,٨٢٨
أرباح محققة عن استثمارات تجارية		٣١,١٣٣	-
الحركة في الأرباح الغير محققة عن إعادة تقويم استثمارات تجارية		٣١,٥٠٢	٣٣,٨٨٤
		٧,٨٣٩,٠٤٨	٧,٠٥٠,٧١٢
المصاريف			
مصاريف عمولات خاصة	٧ و ٨	(٢,٣٦٥,٦١٥)	(١,٨٧٢,٨٨٢)
أتعاب إدارة	٨	(٩٦١,٢٥٥)	(٧٠٥,٨٥٢)
أتعاب تشغيل وصيانة		(٦٠٩,٠٢٥)	(١٢٤,٧٧١)
أتعاب أخرى	٨	(٩٦,٨٩٦)	(٦٢٠,٥٢٢)
أتعاب حفظ	٨	(٥١,٢٦٦)	(٣٧,٦٤٧)
		(٤,٠٨٤,٠٥٧)	(٣,٣٦١,٦٧٤)
صافي دخل العمليات للسنة/ للفترة		٣,٧٥٤,٩٩١	٣,٦٨٩,٠٣٨

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١١ جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

	إيضاح	٢٠١٥ ريال سعودي	٢٠١٤ ريال سعودي
الموجودات			
رصيد لدى البنك	٨	٤,٩٤٧	٢,٢٢٨
استثمارات تجارية	٤ و ٨	٧,٢٦١,٥٢٠	٩,١٩٨,٨٨٤
إيرادات مستحقة		١١٧,٣١٤	-
استثمارات عقارية، بالتكلفة	٥	١١١,١٥٩,١٠٧	١١١,١٥٩,١٠٧
إجمالي الموجودات		١١٨,٥٤٢,٨٨٨	١٢٠,٣٦٠,٢١٩
المطلوبات			
إيجار مقدم		١,٥١٢,٩٨٥	٢,٨٠٤,٦٥٩
أتعاب مستحقة	٨	٧٢٣,٧٤٤	٤١٤,٠٨٦
عمولة خاصة مستحقة	٧ و ٨	١,٨٥٤,١٣٤	١,٨٧٢,٨٨٢
قرض مرابحة	٧ و ٨	٥٥,٥٧٩,٥٥٤	٥٥,٥٧٩,٥٥٤
إجمالي المطلوبات		٥٩,٦٧٠,٤١٧	٦٠,٦٧١,١٨١
صافي الموجودات		٥٨,٨٧٢,٤٧١	٥٩,٦٨٩,٠٣٨
الوحدات المصدرة		٥٦٠,٠٠٠	٥٦٠,٠٠٠
قيمة الوحدة		١٠٥,١٣	١٠٦,٥٩

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١١ جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

	٢٠١٥ ريال سعودي	للفترة من ٢٣ مارس ٢٠١٤ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ ريال سعودي
النشاطات التشغيلية		
صافي دخل العمليات	٣,٧٥٤,٩٩١	٣,٦٨٩,٠٣٨
التعديلات لـ:		
أرباح محققة من استبعاد استثمارات تجارية	(٣١,١٣٣)	-
الحركة في الأرباح غير المحققة من الاستثمارات التجارية	(٣١,٥٠٢)	(٣٣,٨٨٤)
	٣,٦٩٢,٣٥٦	٣,٦٥٥,١٥٤
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
استثمارات عقارية	-	(١١١,١٥٩,١٠٧)
إيرادات مستحقة	(١١٧,٣١٤)	-
قرض مرابحة	-	٥٥,٥٧٩,٥٥٤
إيجار مقدم	(١,٢٩١,٦٧٤)	٢,٨٠٤,٦٥٩
عمولات خاصة مستحقة	(١٨,٧٤٨)	١,٨٧٢,٨٨٢
أتعاب مستحقة	٣٠٩,٦٥٨	٤١٤,٠٨٦
صافي النقدية من (المستخدمة في) النشاطات التشغيلية	٢,٥٧٤,٢٧٨	(٤٦,٨٣٢,٧٧٢)
النشاطات الاستثمارية		
شراء استثمارات تجارية	(٥,٣٥٥,٠٠٠)	(٩,١٦٥,٠٠٠)
متحصلات من استبعاد استثمارات تجارية	٧,٣٥٤,٩٩٩	-
صافي النقدية من (المستخدمة في) النشاطات الاستثمارية	١,٩٩٩,٩٩٩	(٩,١٦٥,٠٠٠)
النشاطات التمويلية		
متحصلات من الوحدات المصدرة	-	٥٦,٠٠٠,٠٠٠
توزيع لمالكي الوحدات	(٤,٥٧١,٥٥٨)	-
النقدية (المستخدمة في) من النشاطات التمويلية	(٤,٥٧١,٥٥٨)	٥٦,٠٠٠,٠٠٠
الزيادة في الرصيد لدى البنك	٢,٧١٩	٢,٢٢٨
الرصيد لدى البنك في بداية السنة/ الفترة	٢,٢٢٨	-
الرصيد لدى البنك في نهاية السنة/ الفترة	٤,٩٤٧	٢,٢٢٨

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١١ جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري

قائمة التغيرات في صافي الموجودات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

	٢٠١٥ ريال سعودي	للفترة من ٢٣ مارس ٢٠١٤ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ ريال سعودي
صافي قيمة الموجودات في بداية السنة/ الفترة	٥٩,٦٨٩,٠٣٨	-
صافي دخل العمليات	٣,٧٥٤,٩٩١	٣,٦٨٩,٠٣٨
متحصلات من الوحدات المصدرة	-	٥٦,٠٠٠,٠٠٠
توزيع إلى مالكي الوحدات	(٤,٥٧١,٥٥٨)	-
صافي قيمة الموجودات في نهاية السنة/ الفترة	٥٨,٨٧٢,٤٧١	٥٩,٦٨٩,٠٣٨

معاملات الوحدات

فيما يلي ملخصاً بمعاملات الوحدات التي تمت خلال السنة/الفترة:

	٢٠١٥ وحدات	٢٠١٤ وحدات
الوحدات في بداية السنة/ الفترة	٥٦٠,٠٠٠	-
وحدات مكتتبة خلال السنة/ الفترة	-	٥٦٠,٠٠٠
الوحدات في نهاية السنة/ الفترة	٥٦٠,٠٠٠	٥٦٠,٠٠٠

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

١ - عـام

صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري محدد المدة ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، أنشئ بموجب اتفاق بين شركة الجزيرة كابيتال ("مدير الصندوق") والمستثمرين فيه ("مالكي الوحدات"). يتمثل الهدف الاستثماري للصندوق في تحقيق دخل منتظم من خلال الإستثمار في العقارات المؤجرة و العاملة في قطاع التخزين.

قدمت النشرة الخاصة بالصندوق إلى هيئة سوق المالية بتاريخ ٢٢ محرم ١٤٣٥هـ (الموافق ٢٥ نوفمبر ٢٠١٣) للموافقة عليها. يوجد في الصندوق عدد ثابت من اشتراكات مالكي الوحدات ولمدة محددة بـ ٥ سنوات اعتباراً من تاريخ الإغلاق. الصندوق مصمم للمستثمرين الراغبين في الاستثمار في العقارات في المملكة العربية السعودية وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية ("الشريعة").

بدأ الصندوق عملياته بتاريخ ٢٢ جمادي الأولى ١٤٣٥هـ (الموافق ٢٣ مارس ٢٠١٤).

تمسك دفاتر وسجلات الصندوق بالريال السعودي.

٢ - اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري (اللائحة) المنشورة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩ جمادى الثاني ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) والتي تنص على الأمور التي يتعين على جميع صناديق الاستثمار العقاري العاملة في المملكة العربية السعودية اتباعها.

٣ - السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمعيار التقارير المالية الأولية الصادر عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، ونورد فيما يلي أهم السياسات المحاسبية المتبعة:

العرف المحاسبي

تعد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدلة لتشتمل على قياس الاستثمارات المقتناه لأغراض المتاجرة بالقيمة العادلة.

تقويم الإستثمارات

تقوم الاستثمارات المشتراة لأغراض المتاجرة بسعر السوق بتاريخ قائمة المركز المالي. تدرج الأرباح والخسائر غير المحققة من إعادة تقويم الاستثمارات وكذا الأرباح والخسائر المحققة الناتجة عن استبعاد الاستثمارات في قائمة العمليات.

تقيد الاستثمارات العقارية بالتكلفة. يتم رسملة التكلفة التي يمكن أن تنسب مباشرة إلى اقتناء وتطوير العقارات وتشمل مصاريف التطوير وأتعاب المطور وأتعاب مهندس استشاري المشروع المتكبدة حتى تاريخه، وتدرج ضمن القيمة الدفترية للعقار.

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في الإيضاح (٥) حول القوائم المالية.

إثبات الإيرادات

يتم احتساب دخل الإيجار من الايجارات التشغيلية للاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت. تدرج الأرباح والخسائر المحققة من استبعاد الاستثمارات والأرباح والخسائر الغير محققة من بيع الاستثمارات في قائمة العمليات.

المعاملات الاستثمارية

تقيد المعاملات الاستثمارية بتاريخ التداول.

٣ - السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

القروض ومصاريف العمولات الخاصة

يتم إثبات القروض بقيمة المتحصلات، صافي تكاليف المعاملات المتكبدة، إن وجد. تحمل مصاريف العمولات الخاصة على قائمة العمليات.

الزكاة وضريبة الدخل

الزكاة وضريبة الدخل من مسئولية مالكي الوحدات، وبالتالي لا يجنب لهما أي مخصص في القوائم المالية.

٤ - الاستثمارات التجارية

فيما يلي ملخصاً بمكونات المحفظة الاستثمارية:

	القيمة السوقية ريال سعودي	التكلفة ريال سعودي	الأرباح غير المحققة ريال سعودي
٢٠١٥			
صندوق الجزيرة القوافل	٧,٢٦١,٥٢٠	٧,١٩٦,١٣٤	٦٥,٣٨٦
٢٠١٤			
صندوق الجزيرة القوافل	٩,١٩٨,٨٨٤	٩,١٦٥,٠٠٠	٣٣,٨٨٤

٥ - الاستثمارات العقارية

فيما يلي ملخصاً بمكونات الاستثمارات العقارية في آخر يوم تقويم:

وصف المشروع:	التكلفة ريال سعودي	القيمة العادلة ريال سعودي
٢٠١٥		
مخازن جدة – المربع الشمالي	٥٧,١٠٥,٧٧١	٦١,٣٠٤,٥٦٧
مخازن جدة – المربع الجنوبي	٥٤,٠٥٣,٣٣٦	٥٧,٢٣٣,٩٢٤
	١١١,١٥٩,١٠٧	١١٨,٥٣٨,٤٩١
٢٠١٤		
مخازن جدة – المربع الشمالي	٥٧,١٠٥,٧٧١	٦٠,٧١٦,٧١٤
مخازن جدة – المربع الجنوبي	٥٤,٠٥٣,٣٣٦	٥٥,٢٤٦,٦٦٩
	١١١,١٥٩,١٠٧	١١٥,٩٦٣,٣٨٣

تقيد الاستثمارات العقارية بالتكلفة التاريخية. تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بناءاً على متوسط قيمة عمليتي تثمين للقيمة السوقية تم إجراؤهما من قبل خبيري تثمين. تخضع هذه، الأقيام المبنيه على تقديرات خبيري تثمين مستقلين لعدم التأكد من التقديرات.

تم شراء الاستثمارات العقارية من شركة موطن العقارية.

وحيث أنه لا يسمح للصندوق، من الناحية النظامية، تملك العقارات في المملكة العربية السعودية، فإن صكوك ملكية العقارات مسجلة باسم شركة أمان للتطوير والاستثمار العقاري التي تقوم بحفظ هذا الصكوك.

٦- الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقويم الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

طبقاً للمادة ٢٢ من لائحة صناديق الإستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يجب أن يقوم مدير الصندوق بتثمين موجودات الصندوق بناءاً على متوسط عمليتي تثمين يتم إعدادها من قبل خبراء تثمين مستقلين. كما هو مبين في أحكام وشروط الصندوق، تم احتساب صافي قيمة الموجودات المعلنة عنها، وأتعاب الإدارة وأتعاب الأداء على أساس القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. وطبقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، تم قيد الاستثمارات العقارية بالتكلفة في هذه القوائم المالية.

١) فيما يلي تحليلاً بالأرباح غير المحققة عن الاستثمارات بناء على عمليات التثمين (القيمة العادلة) كما في ٣١ ديسمبر:

	٢٠١٥ ريال سعودي	٢٠١٤ ريال سعودي
القيمة العادلة للإستثمارات العقارية (إيضاح ٥)	١١٨,٥٣٨,٤٩١	١١٥,٩٦٣,٣٨٣
تكلفة الاستثمارات العقارية (إيضاح ٥)	١١١,١٥٩,١٠٧	١١١,١٥٩,١٠٧
أرباح غير محققة مبنيه على أساس عمليات التثمين	٧,٣٧٩,٣٨٤	٤,٨٠٤,٢٧٦
الوحدات المصدرة	٥٦٠,٠٠٠	٥٦٠,٠٠٠
حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءاً على عمليات التثمين	١٣,١٨	٨,٥٨

٢) فيما يلي تحليلاً لصافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات كما في ٣١ ديسمبر:

	٢٠١٥ ريال سعودي	٢٠١٤ ريال سعودي
صافي قيمة الموجودات بالتكلفة، الظاهرة في هذه القوائم المالية	٥٨,٨٧٢,٤٧١	٥٩,٦٨٩,٠٣٨
الأرباح غير المحققة المبنية على أساس عمليات تثمين العقارات (إيضاح ٦-١)	٧,٣٧٩,٣٨٤	٤,٨٠٤,٢٧٦
صافي الموجودات بالقيمة العادلة	٦٦,٢٥١,٨٥٥	٦٤,٤٩٣,٣١٤

٣) فيما يلي تحليلاً بصافي قيمة الموجودات للوحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات كما في ٣١ ديسمبر:

	٢٠١٥ ريال سعودي	٢٠١٤ ريال سعودي
صافي قيمة الموجودات للوحدة، بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية	١٠٥,١٣	١٠٦,٥٩
الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة بسبب الأرباح غير المحققة المبنية على عمليات تثمين العقارات (إيضاح ٦-١)	١٣,١٨	٨,٥٨
صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة	١١٨,٣١	١١٥,١٧

٧- قرض مرابحة

خلال شهر مارس ٢٠١٤، أبرم الصندوق إتفاقية قرض مرابحة مع بنك الجزيرة ("البنك")، جهة منتسبة، بمبلغ ٥٥,٥٧٩,٥٥٤ ريال سعودي. يحمل القرض معدل عمولة خاصة قدرها ٤,٢٩% يستحق السداد في ٢٤ مارس ٢٠١٥. تم تجديد فترة السداد ليصبح القرض يستحق السداد في ١٧ مارس ٢٠١٦ بمعدل عمولة خاصة قدرها ٤,٢٢%. وقد تم الحصول على هذا القرض لسداد جزء من إجمالي قيمة شراء الممتلكات العقارية.

٨ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة بواقع ١,٥% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق. ولأغراض احتساب أتعاب الإدارة و أتعاب الأداء، تم تحديد صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. بلغت قيمة أتعاب الإدارة خلال السنة ٩٦١,٢٥٥ ريال سعودي (٢٠١٤: ٧٠٥,٨٥٢ ريال سعودي).

حمل مدير الصندوق أتعاب أخري قدرها ٩٦,٨٩٦ ريال سعودي (٢٠١٤: ٦٢٠,٥٢٢ ريال سعودي) طبقا لشروط الصندوق.

بالإضافة إلى ذلك، حمل مدير الصندوق أتعاب حفظ بواقع ٠,٠٨% سنوياً تحسب على أساس صافي قيمة موجودات الصندوق. بلغت قيمة أتعاب الحفظ خلال السنة ٥١,٢٦٦ ريال سعودي (٢٠١٤: ٣٧,٦٤٧ ريال سعودي). تم الإفصاح عن الأتعاب المستحقة لمدير الصندوق في قائمة المركز المالي.

كما هو مذكور في الإيضاح (٧)، قام الصندوق بالحصول على قرض مرابحة من جهة ذات علاقة بمعدل عمولة خاصة ثابتة.

تم الافصاح عن مصاريف العمولات الخاصة للسنة والعمولات الخاصة المستحقة تمثل هذه القروض في قائمة العمليات وقائمة المركز المالي على التوالي. كما تم الافصاح عن رصيد قرض المرابحة في قائمة المركز المالي.

يحتفظ الصندوق بحساب بنكي لدى أحد البنوك "جهة ذات علاقة" ولديه الاستثمار في صندوق تابع لجهة ذات علاقة. تم الافصاح عن الرصيد لدى البنك والاستثمارات التجارية في نهاية السنة في قائمة المركز المالي.

٩ - إدارة المخاطر

مخاطر أسعار العمولات الخاصة

تمثل مخاطر أسعار العمولات الخاصة المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار العمولات الخاصة السائدة في السوق.
وبتاريخ قائمة المركز المالي، لم يتعرض الصندوق لمخاطر أسعار عمولات خاصة لأن موجوداته ومطلوباته غير مرتبطة بعمولة.

مخاطر الإئتمان

تمثل مخاطر الإئتمان عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بإلتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الأخر لخسارة مالية.

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان بشأن الأرصدة لدى البنوك. يقوم مدير الصندوق بالحد من مخاطر الائتمان وذلك بمراقبتها والتعامل مع أطراف ذات سمعة جيدة فقط والحفاظ على حسابات البنوك في بنوك ذات سمعة جيدة فقط.

مخاطر أسعار السوق

تمثل مخاطر أسعار السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الاستثمارات العقارية الخاصة بالصندوق بسبب التغيرات في الأسعار السائدة بالسوق. ان استثمارات الصندوق محفوفة بالشكوك وذلك فيما يتعلق بمخاطر أسعار السوق نتيجة لعدم التأكد من الأسعار المستقبلية.

يقوم مدير الصندوق بالحد من مخاطر أسعار السوق وذلك بمراقبة أسعار السوق للاستثمارات العقارية التي قام بها الصندوق.

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي يواجهها الصندوق في توفير الأموال اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالتزاماته المالية. تنتج مخاطر السيولة عن عدم المقدرة على بيع أصل مالي بسرعة وبمبلغ يعادل قيمته العادلة.

يمكن استرداد الوحدات بتاريخ استحقاق الصندوق، وبالتالي لا يتعرض الصندوق لمخاطر السيولة عند الوفاء باستردادات مالكي الوحدات خلال فترة الصندوق.

٩ - إدارة المخاطر - تتمة

مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات التقلبات التي تطرأ على قيمة أداه مالية ما بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. يعتبر الريال السعودي العملة الرئيسية للصندوق. وحيث أن موجودات ومطلوبات الصندوق مسجلة بالريال السعودي، فان الصندوق لا يتعرض لمخاطر عملات هامة.

المخاطر القانونية

كما هو مبين في الإيضاح (٥)، يحظر على الصندوق من الناحية النظامية تملك العقارات في المملكة العربية السعودية، وبالتالي تسجل صكوك العقارات باسم شركة أمان للاستثمار والتطوير العقاري والتي تعمل كأميناً لهذه الصكوك. يخضع تنفيذ الحقوق والالتزامات ذات العلاقة إلى التفسير والتنفيذ من قبل المحاكم المختصة.

١٠- آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للسنة/ للفترة ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ (٢٠١٤: ٣١ ديسمبر ٢٠١٤).

١١- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للصندوق من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٦جمادى الأول ١٤٣٧هـ (الموافق ٢٥ فبراير ٢٠١٦).

EY
تبني عالماً أفضل للعمل

إرنست و يونغ و شركاهم (محاسبون قانونيون)
الطابق ١ و ١٤ – برج الفيصلية
صندوق بريد ٣٧٣٢
شارع الملك فهد
الرياض ١١٤٦١
المملكة العربية السعودية
رقم التسجيل: ٤٥

هاتف: ٤٧٤٠ ٢٩٣ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٤٧٣٠ ٢٩٣ ١١ ٩٦٦+

www.ey.com

تقرير مراجعي الحسابات الى مالكي الوحدات في
صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري

نطاق المراجعة

لقد راجعنا قائمة المركز المالي المرفقة لصندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري (الصندوق) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وقوائم العمليات والتدفقات النقدية والتغيرات في صافي الموجـودات للفترة من ٢٣ مارس ٢٠١٤ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (الفترة). إن هذه القوائم المالية من مسئولية إدارة الصندوق التي أعدتها وقدمتها لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها. إن مسئوليتنا هي إبداء رأينا حول هذه القوائم المالية إستناداً الى أعمال المراجعة التي قمنا بها. تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والتي تتطلب أن نقوم بتخطيط وتنفيذ أعمال المراجعة للحصول على قناعة معقولة بأن القوائم المالية خالية من أية أخطاء جوهرية. تشتمل المراجعة على فحص الأدلة، على أساس العينة، المؤيدة للمبالغ والإفصاحات التي تتضمنها القوائم المالية. كما تشتمل على تقويم المبادئ المحاسبية المتبعة والتقديرات الهامة المطبقة من قبل الإدارة والعرض العام للقوائم المالية. بإعتقادنا أن مراجعتنا توفر درجة معقولة من القناعة تمكننا من إبداء رأينا حول القوائم المالية.

الرأي المطلق

في رأينا، أن القوائم المالية ككل تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، ونتائج أعماله وتدفقاته النقدية والتغيرات في صافي موجوداته للفترة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

عن إرنست ويونغ

فهد محمد الطعيمي
محاسب قانوني
قيد سجل المحاسبين القانونيين رقم (٣٥٤)

إرنست ويونغ
ERNST & YOUNG

الرياض : ٤ جمادى الأولى ١٤٣٦هـ
(٢٣ فبراير ٢٠١٥)

صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

	إيضاح	ريال سعودي
الموجودات		
رصيد لدى البنك		٢,٢٢٨
استثمارات تجارية	٤	٩,١٩٨,٨٨٤
استثمارات عقارية، بالتكلفة	٥	١١١,١٥٩,١٠٧
إجمالي الموجودات		١٢٠,٣٦٠,٢١٩
المطلوبات		
إيجار مقدم		٢,٨٠٤,٦٥٩
أتعاب مستحقة	٨	٤١٤,٠٨٦
عمولة خاصة مستحقة	٧	١,٨٧٢,٨٨٢
قرض مرابحة	٧	٥٥,٥٧٩,٥٥٤
إجمالي المطلوبات		٦٠,٦٧١,١٨١
صافي الموجودات		٥٩,٦٨٩,٠٣٨
الوحدات المصدرة		٥٦٠,٠٠٠
قيمة الوحدة		١٠٦,٥٩

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١١ جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري

قائمة العمليات
للفترة من ٢٣ مارس ٢٠١٤ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

	إيضاح	ريال سعودي
دخل الاستثمار		
دخل من إيجار		٧,٠١٦,٨٢٨
أرباح غير محققة عن إعادة تقويم إستثمارات تجارية		٣٣,٨٨٤
		٧,٠٥٠,٧١٢
المصاريف		
مصاريف عمولات خاصة	٧	(١,٨٧٢,٨٨٢)
أتعاب إدارة	٨	(٧٠٥,٨٥٢)
أتعاب أخري	٨	(٦٢٠,٥٢٢)
أتعاب تشغيل وصيانة	٨	(١٢٤,٧٧١)
أتعاب حفظ	٨	(٣٧,٦٤٧)
		(٣,٣٦١,٦٧٤)
صافي دخل العمليات		٣,٦٨٩,٠٣٨

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١١ جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

٣

صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري

قائمة التدفقات النقدية

للفترة من ٢٣ مارس ٢٠١٤ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

	ريال سعودي
النشاطات التشغيلية	
صافي دخل العمليات	٣,٦٨٩,٠٣٨
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:	
استثمارات تجارية ، صافي	(٩,١٩٨,٨٨٤)
استثمارات عقارية، صافي	(١١١,١٥٩,١٠٧)
قرض مرابحة	٥٥,٥٧٩,٥٥٤
إيجار مقدم	٢,٨٠٤,٦٥٩
عمولات خاصة مستحقة	١,٨٧٢,٨٨٢
أتعاب مستحقة	٤١٤,٠٨٦
صافي النقدية المستخدمة في النشاطات التشغيلية	(٥٥,٩٩٧,٧٧٢)
النشاطات التمويلية	
متحصلات من بيع الوحدات	٥٦,٠٠٠,٠٠٠
صافي النقدية من النشاطات التمويلية	٥٦,٠٠٠,٠٠٠
الزيادة في الرصيد لدى البنك	٢,٢٢٨
الرصيد لدى البنك في نهاية الفترة	٢,٢٢٨

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١١ جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري

قائمة التغيرات في صافي الموجودات
للفترة من ٢٣ مارس ٢٠١٤ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

	ريال سعودي
التغيرات من العمليات	
صافي دخل العمليات	٣,٦٨٩,٠٣٨
متحصلات من بيع الوحدات	٥٦,٠٠٠,٠٠٠
صافي قيمة الموجودات في نهاية الفترة	٥٩,٦٨٩,٠٣٨

معاملات الوحدات

فيما يلي ملخصاً بمعاملات الوحدات:

	وحدات
وحدات مكتتبة	٥٦٠,٠٠٠
الوحدات في نهاية الفترة	٥٦٠,٠٠٠

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١١ جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

١ - عـام

صندوق الجزيرة موطن الدخل العقاري (الصندوق) هو صندوق استثمار عقاري محدد المدة ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. أنشئ بموجب اتفاق بين شركة الجزيرة كابيتال (مدير الصندوق) والمستثمرين فيه (مالكي الوحدات). يتمثل الهدف الاستثماري للصندوق في تحقيق دخل منتظم من خلال الإستثمار في العقارات المؤجرة و العاملة في قطاع التخزين مع إمكانية تحقيق زيادة في رأس المال.

قدمت النشرة الخاصة بالصندوق إلى هيئة سوق المالية بتاريخ ٢٢ محرم ١٤٣٥هـ (الموافق ٢٥ نوفمبر ٢٠١٣) للموافقة عليها. يوجد في الصندوق عدد ثابت من اشتراكات مالكي الوحدات ولمدة محددة بـ ٥ سنوات اعتباراً من تاريخ الإغلاق. الصندوق مصمم للمستثمرين الراغبين في الاستثمار في العقارات في المملكة العربية السعودية وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية (الشريعة).

بدأ الصندوق عملياته بتاريخ ٢٢ جمادي الأولي ١٤٣٥هـ (الموافق ٢٣ مارس ٢٠١٤). إن هذه هي أول قوائم مالية للصندوق، وتغطي الفترة من ٢٣ مارس ٢٠١٤ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

تمسك دفاتر وسجلات الصندوق بالريال السعودي.

٢ - اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري (اللائحة) المنشورة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ٩ جمادى الثاني ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) والتي تنص على الأمور التي يتعين على جميع صناديق الاستثمار العقاري العاملة في المملكة العربية السعودية اتباعها.

٣ - السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمعيار التقارير المالية الأولية الصادر عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، ونورد فيما يلي أهم السياسات المحاسبية المتبعة:

العرف المحاسبي

تعد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدلة لتشمل على قياس الاستثمارات المقتناه لأغراض المتاجرة بالقيمة العادلة.

تقويم الإستثمارات

تقوم الاستثمارات المشتراة لأغراض المتاجرة بسعر السوق بتاريخ قائمة المركز المالي. تدرج الأرباح والخسائر غير المحققة من إعادة تقويم الاستثمارات وكذا الأرباح والخسائر المحققة الناتجة عن استبعاد الاستثمارات في قائمة العمليات.

تقيد الاستثمارات العقارية بالتكلفة. يتم رسملة مصاريف التطوير وأتعاب المطور وأتعاب مهندس استشاري المشروع المتكبدة حتى تاريخه، وتدرج ضمن القيمة الدفترية للعقار.

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في الإيضاح (٥) حول القوائم المالية.

إثبات الإيرادات

تتكون الايرادات الناتجة عن دخل الإيجار من إجمالي المبلغ المستحقة من الايجار بموجب عقد إيجار. تدرج الأرباح والخسائر المحققة من استبعاد الاستثمارات في قائمة العمليات.

يشتمل دخل المتاجرة على كافة الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المقتناة كاستثمارات تجارية. يتم إثبات الأرباح والخسائر المحققة عن الاستثمارات التجارية المباعة على أساس المتوسط المرجح.

٣ - السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

المعاملات الاستثمارية

تقيد المعاملات الاستثمارية بتاريخ التداول.

الزكاة وضريبة الدخل

الزكاة وضريبة الدخل من مسئولية مالكي الوحدات، وبالتالي لا يجنب لهما أي مخصص في القوائم المالية.

٤ - الاستثمارات التجارية

فيما يلي ملخصاً بمكونات المحفظة الاستثمارية:

	القيمة السوقية ريال سعودي	التكلفة ريال سعودي	الأرباح غير المحققة ريال سعودي
صندوق الجزيرة القوافل	٩,١٩٨,٨٨٤	٩,١٦٥,٠٠٠	٣٣,٨٨٤

٥ - الاستثمارات العقارية

فيما يلي ملخصاً بمكونات الاستثمارات العقارية في آخر يوم تقويم:

وصف المشروع:	التكلفة ريال سعودي	القيمة العادلة ريال سعودي
مخازن جدة – المربع الشمالي	٥٧,١٠٥,٧٧١	٦٠,٧١٦,٧١٤
مخازن جدة ا– المربع الجنوبي	٥٤,٠٥٣,٣٣٦	٥٥,٢٤٦,٦٦٩
	١١١,١٥٩,١٠٧	١١٥,٩٦٣,٣٨٣

تقيد الاستثمارات العقارية بالتكلفة التاريخية. تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بناءاً على متوسط قيمة عمليتي تثمين للقيمة السوقية تم إجراؤهما من قبل خبراء تثمين. تخضع هذه الأقيام المبنيه على تقديرات خبراء تثمين مستقلين لعدم التأكد من التقديرات.

تم شراء الاستثمارات العقارية من شركة موطن العقارية.

وحيث أنه لا يسمح للصندوق، من الناحية النظامية، تملك العقارات في المملكة العربية السعودية، فإن صكوك ملكية العقارات مسجلة بإسم شركة أمان للتطوير والاستثمار العقاري التي تقوم بحفظ هذا الصكوك.

٦- الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقويم الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

طبقاً للمادة ٢٢ من لائحة صناديق الإستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يجب أن يقوم مدير الصندوق بتثمين موجودات الصندوق بناءاً على متوسط عمليتي تثمين يتم إعدادها من قبل خبراء تثمين مستقلين. كما هو مبين في أحكام وشروط الصندوق، تم احتساب صافي قيمة الموجودات المعلنة ، وأتعاب الإدارة وأتعاب الأداء على أساس القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. وطبقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، تقيد الاستثمارات العقارية بالتكلفة في هذه القوائم المالية.

٦- الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقويم الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تتمة)

١) فيما يلي تحليلاً بالأرباح غير المحققة عن الاستثمارات بناء على عمليات التثمين (القيمة العادلة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤:

	ريال سعودي
القيمة العادلة للإستثمارات العقارية (إيضاح ٥)	١١٥,٩٦٣,٣٨٣
تكلفة الاستثمارات العقارية (إيضاح ٥)	١١١,١٥٩,١٠٧
أرباح غير محققة مبنيه على أساس عمليات التثمين	٤,٨٠٤,٢٧٦
الوحدات المصدرة	٥٦٠,٠٠٠
حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة بناءاً على عمليات التثمين	٨,٥٨

٢) فيما يلي تحليلاً لصافي قيمة الموجودات بإستخدام القيمة العادلة للعقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤:

	ريال سعودي
صافي قيمة الموجودات بالتكلفة، الظاهره في هذه القوائم المالية	٥٩,٦٨٩,٠٣٨
الأرباح غير المحققة المبنية على أساس عمليات تثمين العقارات (إيضاح ٦-١)	٤,٨٠٤,٢٧٦
صافي الموجودات بالقيمة العادلة	٦٤,٤٩٣,٣١٤

٣) فيما يلي تحليلاً بصافي قيمة الموجودات للوحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤:

	ريال سعودي
صافي قيمة الموجودات للوحدة، بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية	١٠٦,٥٩
الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحده بسبب الأرباح غير المحققة المبنية على عمليات تثمين العقارات (إيضاح ٦-١)	٨,٥٨
صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة	١١٥,١٧

٧ - قرض مرابحة

خلال شهر مارس ٢٠١٤، أبرم الصندوق إتفاقية قرض مرابحة مع بنك الجزيرة (البنك) ، شركة منتسبة، بمبلغ ٥٥,٥٧٩,٥٥٤ ريال سعودي. يحمل القرض معدل عمولة خاصة قدره ٤,٢٩%. يستحق السداد في ٢٤ مارس ٢٠١٥. و قد تم الحصول علي هذا القرض لسداد جزء من إجمالي قيمة شراء الممتلكات العقارية.

٨ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة بواقع ٢% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق. ولأغراض احتساب أتعاب الإدارة و أتعاب الأداء، تم تحديد صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

حمل مدير الصندوق أتعاب أخري قدرها ٦٢٠,٥٢٢ ريال سعودي طبقا لشروط الصندوق.

بالإضافة إلى ذلك، حمل مدير الصندوق أتعاب حفظ بواقع ٠,٠٨% سنوياً تحسب علي أساس صافي قيمة موجودات الصندوق.

٩ - إدارة المخاطر

مخاطر أسعار العمولات الخاصة

تمثل مخاطر أسعار العمولات الخاصة المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار العمولات الخاصة السائدة في السوق.
وبتاريخ قائمة المركز المالي، لم يتعرض الصندوق لمخاطر أسعار عمولات خاصة لأن موجوداته ومطلوباته غير مرتبطة بعمولة.

مخاطر الإئتمان

تمثل مخاطر الإئتمان عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بإلتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الأخر لخسارة مالية.
يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان بشأن الأرصدة لدى البنوك. يقوم مدير الصندوق بالحد من مخاطر الائتمان وذلك بمراقبتها والتعامل مع أطراف ذات سمعة جيدة فقط.

مخاطر أسعار السوق

تمثل مخاطر أسعار السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الاستثمارات العقارية الخاصة بالصندوق بسبب التغيرات في الأسعار السائدة بالسوق. ان استثمارات الصندوق محفوفة بالشكوك وذلك فيما يتعلق بمخاطر أسعار السوق نتيجة لعدم التأكد من الأسعار المستقبلية.
يقوم مدير الصندوق بالحد من مخاطر أسعار السوق وذلك بمراقبة أسعار السوق للاستثمارات العقارية التي قام بها الصندوق.

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي يواجهها الصندوق في توفير الأموال اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالتزاماته المالية. تنتج مخاطر السيولة عن عدم المقدرة على بيع أصل مالي بسرعة وبمبلغ يعادل قيمته العادلة.
يمكن استرداد الوحدات بتاريخ استحقاق الصندوق، وبالتالي لا يتعرض الصندوق لمخاطر السيولة عند الوفاء باستردادات مالكي الوحدات خلال فترة الصندوق.

مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات التقلبات التي تطرأ على قيمة أداء مالية ما بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. يعتبر الريال السعودي العملة الرئيسية للصندوق. وحيث أن موجودات ومطلوبات الصندوق مسجلة بالريال السعودي، فان الصندوق لا يتعرض لمخاطر عملات هامة.

المخاطر القانونية

كما هو مبين في الإيضاح (٤)، يحظر على الصندوق من الناحية النظامية تملك العقارات في المملكة العربية السعودية، وبالتالي تسجل صكوك العقارات بأسم شركة أمان للاستثمار والتطوير العقاري والتي تعمل كأميناً لهذه الصكوك. يخضع تنفيذ الحقوق والالتزامات ذات العلاقة إلى التفسير والتنفيذ من قبل المحاكم المختصة.

١٠ - آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للفترة ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

١١ - اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للصندوق من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٤ جمادى الأولى ١٤٣٦هـ (الموافق ٢٣ فبراير ٢٠١٥).

٢٩. الإقرار

لقد قمت/ قمنا بقراءة الشروط والأحكام بحسب ماتم ذكره أعلاه وفهم ما جاء بها والموافقة عليها والقبول بها وتم الحصول على نسخة منها والتوقيع عليها.

الاسم: .....

رقم الهوية(الوطنية، الإقامة، جواز السفر) : .....

توقيع المستثمر

التاريخ : .....