

يلتزم الصندوق بلائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية



# صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية

## AlJazira Residential Projects Fund

صندوق استثماري مغلق متوافق مع أحكام الشريعة

مدير الصندوق

شركة الجزيرة للأسواق المالية

نشرة المعلومات

تاريخ إصدار نشرة الشروط والأحكام

٢٧/١٠/١٤٣٢ هـ الموافق ٢٥/٠٩/٢٠١١ م

تاريخ آخر تحديث

٢٨/٠٥/١٤٤٠ هـ الموافق ٠٣/٠٢/٢٠١٩ م



## إشعار هام

على كل مستثمر أن يقرأ نشرة المعلومات هذه بعناية بما فيها الشروط والأحكام وفهم 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 هذه النشرة، فعليه الاستعانة بمستشار مالي مستقل، مع الأخذ في الاعتبار أن كل شخص يستثمر في الصندوق إنما يقوم بذلك على مسؤوليته الشخصية. كما لا تعتبر آراء مدير الصندوق في هذه النشرة 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 بأن 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 إلى عالية المخاطر وهو مصمم للمستثمرين ذوي النظرة الاستثمارية متوسطة إلى طويلة الأجل علماً بأنه يوجد تفصيل للمخاطر التي قد يتعرض لها الصندوق داخل هذه النشرة.

صدرت شروط و أحكام الصندوق بتاريخ ٢٧/١٠/١٤٣٢هـ الموافق ٢٥/٠٩/٢٠١١م ويخضع للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية بموجب القرار رقم ١٩٣-٢٠٠٦ وتاريخ ١٩/٠٦/١٤٢٧هـ الموافق ١٥/٠٧/٢٠٠٦م وقد تم اعتماد هذه النشرة من قبل هيئة السوق المالية. وتم إجراء آخر تحديث لها بتاريخ ٢٨/٠٥/١٤٤٠هـ الموافق ٠٣/٠٢/٢٠١٩م.

صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية هو عبارة عن صندوق مغلق مقوم بالريال السعودي ويستثمر في سوق العقار بالمملكة العربية السعودية وذلك بما يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. ويهدف الصندوق إلى تنمية رأس المال على المدى المتوسط من خلال الإستثمار بشكل رئيسي في عدد من المشاريع السكنية العقارية الصغيرة وذلك من خلال الإستثمار في الفرص المجدية المقدمة من عدد من المطورين العقاريين الذين يعمل معهم مدير الصندوق من خلال الإنشاء والتملك الكلي أو الجزئي في المشاريع العقارية السكنية بغرض إعادة بيعها. كما يهدف الصندوق إلى توزيع متحصلات بيع كل مشروع على حده وذلك خلال شهر من إنتهاء بيع المشروع إلى مالكي الوحدات وبما يتوافق مع الشروط والأحكام.

إن مدير الصندوق لم يفوض أي شخص بإعطاء أية معلومات أو تقديم أية إفادة بخصوص طرح الوحدات سوى تلك الواردة في هذه النشرة. 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 هذه النشرة هي معلومات مقدمة في تاريخ هذه النشرة، ما لم تنص هذه النشرة على خلاف ذلك.

دليل صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية		
<p>ص.ب. ٢٠٤٣٨ الرياض ١١٤٥٥ المملكة العربية السعودية هاتف ٠١١٢٢٥٦٠٠٠ فاكس ٠١١٢٢٥٦٠٦٨ <a href="http://www.aljaziracapital.com.sa">www.aljaziracapital.com.sa</a></p>	<p>الجزيرة كابيتال ALJAZIRA CAPITAL الجزيرة للأسواق المالية</p> <p>شركة الجزيرة للأسواق المالية</p>	<p>مدير الصندوق</p>
		<p>أمين الحفظ</p>
		<p>المدير الإداري</p>
<p>هاتف +٩٦٦١١٢٠٦٥٣٣٣ فاكس +٩٦٦١١٢٠٦٥٤٤٤ المملكة العربية السعودية ص.ب. ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧ شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز (التحليه) - حي السليلمانيه <a href="http://www.pkfalbassam.com">www.pkfalbassam.com</a> <a href="mailto:contact@pkfalbassam.com">contact@pkfalbassam.com</a></p>	<p>PKF Al-Bassam &amp; Co. Allied Accountants Audit - Consultants - Zakat &amp; Tax (Member firm of PKF International)</p> <p>بي كي إف البسام وشركاه</p>	<p>مراج الحسابات</p>
<p>برج الفيصلية - طريق الملك فهد الرياض - المملكة العربية السعودية ص.ب. ٢٢٠٠٢٢ الرياض ١١٣١١ فاكس: +966 1 ٢٧٩٧٧٧٠ <a href="http://www.cma.org.sa">www.cma.org.sa</a></p>	<p>هيئة السوق المالية Capital Market Authority</p> <p>هيئة السوق المالية</p>	<p>الجهة المنظمة</p>
<p>برج التعاونية - الدور ١٨ طريق الملك فهد الرياض - المملكة العربية السعودية ص.ب. ١٣٥٤٧ الرياض ١١٤١٤ هاتف +966 1 2180 303 فاكس +966 1 2180 308 <a href="http://www.joneslanglasalle.com">www.joneslanglasalle.com</a></p>	<p>JONES LANG LASALLE®</p>	<p>الإستشاري ومعد دراسة الجدوى السوقية</p>
<p>الهيئة الشرعية لشركة الجزيرة للأسواق المالية</p>		<p>الهيئة الشرعية</p>



ملخص صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية	
الريال السعودي	عملة الصندوق
درجة المخاطر في هذا الصندوق متوسطة إلى عالية.	درجة المخاطر
ثلاث سنوات من تاريخ إغلاق الاشتراك تم تمديدتها سنة إضافية. كما تم تمديد مدة الصندوق حتى تاريخ ٢٠١٩/٠٧/٣١م حسب موافقة مالكي الوحدات	مدة الصندوق
يهدف الصندوق إلى تنمية رأس المال على المدى المتوسط من خلال الإستثمار بشكل رئيسي في عدد من المشاريع السكنية العقارية الصغيرة والمتوسطة وذلك من خلال الإستثمار في الفرص المجدية المقدمة من عدد من المطورين العقاريين الذين يعمل معهم مدير الصندوق من خلال الإنشاء والتملك الكلي أو الجزئي في المشاريع العقارية السكنية بغرض إعادة بيعها. كما يهدف الصندوق إلى توزيع متحصلات بيع كل مشروع على حده وذلك خلال شهر من إنتهاء بيع المشروع إلى مالكي الوحدات وبما يتوافق مع الشروط والأحكام.	أهداف الصندوق
١٠,٠٠٠ ريال سعودي.	الحد الأدنى للاشتراك
كل يوم عمل سعودي في فترة أقصاها ٤٥ يوماً من تاريخ بدء الطرح الأولي للصندوق.	أيام قبول طلبات الاشتراك
نصف سنوي ويعني كل ستة أشهر من السنة الميلادية.	أيام التقويم
لغاية ٢% تخصم من كل مبلغ اشتراك .	رسوم الاشتراك
٢ % سنوياً من صافي قيمة الأصول الدفترية وتحسب وتتراكم يومياً.	رسوم إدارة الصندوق
٠.٥% سنوياً بحد أقصى من صافي قيمة الأصول.	الرسوم الإدارية
٠.٠٨% سنوياً من صافي قيمة الأصول تحسب وتتراكم يومياً.	رسوم الحفظ
يوم السبت ١٥/٠١/١٤٣٣ هـ الموافق ١٢/١٠/٢٠١١ م.	تاريخ الطرح
١٠٠ ريال سعودي.	سعر الوحدة عند بداية الطرح
مبلغ ٣٠ مليون ريال (ثلاثون مليون ريال سعودي).	للحد الأدنى لبدء الصندوق



## قائمة المحتويات

٦	قائمة المصطلحات	٦
٨	شروط وأحكام الصندوق	٨
٨	١. اسم صندوق الاستثمارونوعه	٨
٨	٢. عنوان مدير الصندوق	٨
٨	٣. الهيئة المنظمة	٨
٨	٤. مدة الصندوق	٨
٩	٥. أهداف الصندوق	٩
٩	٦. إستراتيجيات الاستثمار الرئيسية	٩
١١	٧. مخاطر الإستثمار في الصندوق	١١
١٣	٨. الإشتراك	١٣
١٤	٩. الرسوم والمصاريف	١٤
١٥	١٠. توزيع متحصلات بيع كل مشروع على حاملي الوحدات	١٥
١٦	١١. تامين الأصول	١٦
١٦	١٢. تداول الوحدات	١٦
١٧	١٣. إنقضاء الصندوق	١٧
١٧	١٤. مجلس إدارة الصندوق	١٧
١٩	١٥. مدير الصندوق	١٩
٢٠	١٦. أمين الحفظ	٢٠
٢٠	١٧. المطورون	٢٠
٢١	١٨. المحاسب القانوني	٢١
٢١	١٩. القوائم المالية	٢١
٢١	٢٠. تضارب المصالح	٢١
٢١	٢١. رفع التقارير لمالكي الوحدات	٢١
٢٢	٢٢. الهيئة الشرعية للصندوق	٢٢
٢٣	٢٣. التصفية و تعيين مصف	٢٣
٢٣	٢٤. تعديل الشروط و الأحكام	٢٣
٢٣	٢٥. إجراءات الشكاوى	٢٣
٢٣	٢٦. النظام المطبق	٢٣
٢٤	٢٧. الالتزام بلانحة صناديق الإستثمار العقاري	٢٤
٢٤	٢٨. التوكيل	٢٤
٢٥	ملحق ١ ملخص الإفصاح المالي	٢٥
٢٦	ملحق ٢: المعايير الشرعية للصندوق	٢٦
٢٧	٢٩. الإقرار	٢٧



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 هذه النشرة المعنى المحدد له أدناه:

**مراجع الحسابات:** يعني بي كي إف البسام وشركاه

**الشركة:** يعني شركة الجزيرة للأسواق المالية (مدير الصندوق)، الحاصلة على ترخيص من هيئة السوق المالية رقم ٣٧-٧٦-٠٧٠٧٦٠٧٦ تاريخ ١٤٢٨/٧/٨ هـ الموافق ٢٠٠٧/٧/٢٢ م والحاصلة على خطاب لممارسة العمل تاريخ ١٤٢٩/٣/٢٨ هـ الموافق ٢٠٠٨/٠٤/٠٥ م وعنوان مكتبها الرئيسي: ص.ب. ٢٠٤٣٨ الرياض ١١٤٥٥، المملكة العربية السعودية، هاتف ٠١١٢٢٥٦٠٠٠.

**بنك الجزيرة:** يعني بنك الجزيرة شركة مساهمة سعودية بسجل تجاري رقم ٤٠٣٠٠١٠٥٢٣ وعنوان مكتبه الرئيسي: ص.ب. ٦٢٧٧ جدة ٢١٤٤٢، المملكة العربية السعودية.

**مجموعة بنك الجزيرة:** تعني أية شركة في هيئة قابضة، تابعة أو مملوكة لبنك الجزيرة وأي شركة تابعة لتلك الشركة.

**المجلس:** يعني أعضاء مجلس إدارة الصندوق المذكورين في البند ١٤ من الشروط والأحكام.

**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 ١٤٢٤/٦/٢ هـ (الموافق ١٦ يونيو ٢٠٠٣ م).

**الصندوق:** يعني صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية.

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

**الهيئة الشرعية للصندوق:** تعني الهيئة الشرعية المذكورة في البند ٢٢ من الشروط والأحكام.

**الأهداف الاستثمارية:** تعني الأهداف الاستثمارية المذكورة في البند ٥ من الشروط والأحكام.

**المستثمر (المستثمرون):** يعني المستثمر في الصندوق أو شخصاً يقدم طلباً للاستثمار في الصندوق.

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

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

**نشرة المعلومات:** تعني هذه النشرة والشروط والأحكام الواردة فيها.

**اللائحة:** تعني لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن الهيئة.

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

**الشرعية:** تعني النظام المستند إلى القرآن الكريم والسنة النبوية الشريفة.

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

**الشروط والأحكام:** تعني الشروط والأحكام التي تنطبق على الاستثمار في الصندوق والمدرجة 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 في المملكة العربية السعودية.

**ضريبة القيمة المضافة:** هي ضريبة غير مباشرة تُفرض على جميع السلع والخدمات التي يتم شراؤها وبيعها من قبل المنشآت، مع بعض الاستثناءات، وتُفرض ضريبة القيمة المضافة في كل مرحلة من مراحل سلسلة الإمداد، ابتداءً من الإنتاج ومروراً بالتوزيع وحتى مرحلة البيع النهائي للسلعة أو الخدمة. وسيتم البدء بتطبيق ضريبة القيمة المضافة بنسبة ٥% بدءاً من تاريخ الـ ١٤ من شهر ربيع الثاني لعام ١٤٣٩ هـ الموافق لـ الأول من شهر يناير ٢٠١٨ م.



## شروط و أحكام الصندوق

### ١. اسم صندوق الاستثمار ونوعه

- ١.١. إسم الصندوق: صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية
- ١.٢. صندوق استثماري مغلق متوافق مع أحكام الشريعة يستثمر في القطاع العقاري السعودي.
- ١.٣. رأسمال الصندوق: الحد الأدنى لبداية الصندوق مبلغ ٣٠ مليون ريال (ثلاثون مليون ريال سعودي). والحد الأعلى للصندوق مبلغ ٢٠٠ مليون ريال (مائتين مليون ريال سعودي).
- ١.٤. سعر الوحدة عند بداية الطرح: يكون سعر الوحدة عند بداية الطرح ١٠٠ ريال سعودي
- ١.٥. عملة الصندوق: عملة الصندوق هي الريال السعودي.

- ١.٦. تاريخ صدور شروط وأحكام الصندوق: صدرت شروط وأحكام الصندوق بتاريخ ١٤٣٢/١٠/٢٧ هـ الموافق ٢٠١١/٠٩/٢٥ م وتم إجراء آخر تحديث لها ١٤٤٠/٠٥/٢٨ هـ الموافق ٢٠١٩/٠٢/٠٣ م

### ٢. عنوان مدير الصندوق

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

### ٣. الهيئة المنظمة

تم إعداد شروط وأحكام الصندوق طبقاً للأئحة صناديق الاستثمار العقاري. ويخضع الصندوق لإشراف هيئة السوق المالية، علماً 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 ٠٧٠٧٦-٣٧ الصادر من هيئة السوق المالية بتاريخ ١٤٢٨/٧/٨ هـ الموافق ٢٠٠٧/٧/٢٢ م.

### ٤. مدة الصندوق

مدة الصندوق ثلاث سنوات، ولمدير الصندوق الحق في تمديد مدة الصندوق بحد أقصى سنة واحدة إضافية إذا دعت الحاجة إلى ذلك، وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية وإشعار مالكي الوحدات. وبناءً عليه، فقد تم بتاريخ ١٤٣٦/٠٤/٢٩ هـ الموافق ٢٠١٥/٠٢/١٨ م الحصول على موافقة الهيئة على تمديد مدة الصندوق سنة إضافية تنتهي بتاريخ ١٤٣٧/٠٤/١٤ هـ الموافق ٢٠١٦/٠١/٢٤ م.





وحيث واجه الصندوق بسبب ظروف السوق العقارية صعوبة في التخارج من اخر الاصول المملوكة له فقد تم تمديد مدة الصندوق حتى تاريخ ٢٠١٨/١٢/٣١م حسب موافقة مالكي الوحدات في الاجتماع المنعقد بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٠م وذلك لتطبيق خطة التخارج البديلة التي تم اقرارها خلال الاجتماع، على ان تتم الدعوة لاجتماع جديد في حال لم تسمح ظروف السوق العقاري بإنهاء خطة التخارج خلال مدة التمديد. وقد تم التمديد حتى تاريخ ٢٠١٩/٠٧/٣١م لانتهاء خطة التخارج بالكامل حسب اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٠٢م.

## ٥. أهداف الصندوق

يهدف الصندوق إلى تنمية رأس المال على المدى المتوسط من خلال الإستثمار بشكل رئيسي في عدد من المشاريع السكنية العقارية الصغيرة والمتوسطة وذلك من خلال الإستثمار في الفرص المجدية المقدمة من عدد من المطورين العقاريين الذين يعمل معهم مدير الصندوق من خلال الإنشاء والتملك الكلي أو الجزئي في المشاريع العقارية السكنية بغرض إعادة بيعها.

كما يهدف الصندوق إلى توزيع متحصلات بيع كل مشروع على حده وذلك خلال شهر من إنتهاء بيع المشروع إلى مالكي الوحدات وبما يتوافق مع الشروط والأحكام.

## ٦. إستراتيجيات الإستثمار الرئيسية

٦.١. الإستثمار في تطوير عدد من المشاريع السكنية العقارية الصغيرة والمتوسطة التي تعنى بإنشاء وبيع وحدات سكنية تلبي احتياجات ذوي الدخل المتوسط من خلال التملك الكلي أو الجزئي في المشاريع العقارية أو الدخول في مشاريع في مراحلها الإنشائية بهدف إكمالها..

٦.٢. يسعى الصندوق إلى الإستثمار في المشاريع المجدية المقدمة من المطورين العقاريين الذين يعمل معهم مدير الصندوق.

٦.٣. يقوم مدير الصندوق بتوزيع متحصلات بيع أي مشروع كاملا، وبشكل مستقل بدون انتظار التخارج من جميع مشاريع الصندوق، على مالكي الوحدات وذلك خلال شهر بعد تصفية المشروع وبعد اقتطاع الرسوم الموضحة في بند الرسوم والمصاريف وبما يتوافق مع الشروط والأحكام.

٦.٤. يتم استثمار المبلغ الذي تم تحصيله في عدة مشاريع عقارية وذلك بالتعاون مع مطور عقاري أو أكثر، عن طريق التملك والمشاركة في قطع أراضي بمساحات مختلفة بحيث يضمن هذا التنوع توزيع المخاطر بدرجة أكثر فعالية كما يقوم مجلس إدارة الصندوق على المفاضلة وإقرار الفرص الأكثر ملائمة والتي تحقق أهداف الصندوق.

٦.٥. يتاح لمدير الصندوق استغلال فرص استثمارية عقارية متنوعة خلاف الغرض الأساسي للصندوق إذا كان ذلك يصب في مصلحة المشتركين بحيث لا تتجاوز قيمة هذه المشاريع ٢٥% من قيمة الصندوق، وقد تتضمن تلك الفرص تملك أراضي بغرض المتاجرة.



- ٦.٦. يحق لمدير الصندوق بعد الحصول على موافقة المجلس إستثمار ما نسبته ١٠٠% من قيمة الصندوق في منطقة واحدة من المناطق الرئيسية في المملكة (المنطقة الوسطى، الشرقية، الغربية).
- ٦.٧. يحق لمدير الصندوق بعد الحصول على موافقة المجلس إستثمار ما نسبته ٤٠% كحد أعلى من قيمة الصندوق في مشروع واحد.
- ٦.٨. الحد الأدنى للإستثمار في مشروع واحد هو ٥% من قيمة الصندوق.
- ٦.٩. يحق لمدير الصندوق التعامل مع عدد غير محدد من المطورين العقاريين المؤهلين حسب الشروط المحددة، وله الحق في إضافة مطورين في اي مرحلة من مراحل عمر الصندوق على أن يتم إشعار هيئة السوق المالية.
- ٦.١٠. يسمح لمدير الصندوق أو المطور العقاري او طرف آخر المشاركة في مشاريع الصندوق بالنسبة التي يتم الاتفاق عليها.
- ٦.١١. يجوز لمدير الصندوق ضمن البنية المالية للصندوق في أي وقت الحصول على تمويل (leverage) على أن لا تزيد نسبة هذا التمويل عن 20% من قيمة الصندوق وفي هذه الحال يمكن أخذ التمويل من أي بنك حسب الخيار الأفضل والأسعار السائدة في السوق على أن يكون هذا التمويل بطريقة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية وذلك بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق.
- ٦.١٢. يحق لمدير الصندوق بعد الحصول على موافقة المجلس الخروج من أي استثمار في أي مرحلة من عمر التطوير إذا رأى في ذلك ما يحقق مصلحة حملة الوحدات.
- ٦.١٣. يجوز لمدير الصندوق أن يستثمر السيولة النقدية في صناديق المراهنة بالريال السعودي.
- ٦.١٤. أن تكون الإستثمارات متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية المعتمدة من قبل الهيئة الشرعية لمدير الصندوق.
- ٦.١٥. يمكن للصندوق استثمار ما لا يزيد عن ٢٥% من أصوله في صناديق استثمارية عقارية بحيث لا يتجاوز نسبة ١٠% من أصول الصندوق في صندوق واحد وكذلك لا يتجاوز نسبة ١٠% من أصول أي صندوق آخر شريطة أن تكون معتمدة من قبل هيئة السوق المالية ومتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.



## ٧. مخاطر الإستثمار في الصندوق

٧.١. ستكون أصول الصندوق عرضة لعدد من المخاطر المصاحبة للاستثمارات العقارية، وعلى المستثمر المحتمل أن يكون على علم بأن قيمة الوحدات الاستثمارية يمكن أن تنخفض وترتفع 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 للمستثمر ولا بشأن أية عوائد.

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

٧.٣. مخاطر سوق العقارات: تتذبذب قيمة العقار مما قد يؤدي إلى صعوبة في التخارج من هذه الأصول والأسعار المتوقعة تبعاً لأية تطورات تتعلق بالتطوير والسوق وبالمستجدات السياسية والاقتصادية وعوامل العرض والطلب.

٧.٤. 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 التي قد تنتج عنها انعكاسات سلبية على السوق العقاري وعلى أسعار الأصول العقارية للمملكة وأن يكون أكثر تذبذباً من تذبذب أداء الصناديق الأكثر تنوعاً من ناحية انتشارها الجغرافي.

### ٧.٥. مخاطر التطوير:

٧.٥.١. عدم معرفة المشاريع التي سوف يستثمر بها الصندوق قبل بدأ الصندوق مزاولته نشاطه الاستثماري.

٧.٥.٢. التأخير أو عدم التمكن من الحصول على الرخص لإقامة المشاريع أو عدم قدرة مطورين على إكمال تطوير المشاريع الموكلة إليهم.

٧.٥.٣. اعتماد نجاح الصندوق بشكل كبير على خبرة ودراية أعضاء مجلس إدارة الصندوق وكبار موظفي المطورين. ليس هناك ضمان على أن مدير الصندوق أو المطورين قادرين على المحافظة على هذه الكفاءات أو القدرة على توظيف المؤهلين ليحلوا محل الأفراد الرئيسيين الذين قد يتركون العمل.

٧.٥.٤. إن المطور ليس تابعاً لمدير الصندوق ولا تحت سيطرته وكما هو الحال في تنفيذ أي اتفاقية مع طرف خارجي هناك مخاطر إخلال محتمل من جانب المطور بالتزاماته.

٧.٦. مخاطر التداول: عدم إمكانية بيع الوحدات خلال مدة الصندوق لعدم توفر طلبات شراء في سجل تداول الوحدات الداخلي للصندوق.



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

٧.٨. المخاطر النظامية: قد ينتج اتخاذ بعض الإجراءات التي قد تؤثر بحال من الأحوال على أداء الصندوق في حال تغير الأنظمة واللوائح الحالية والمعتمدة لعمل هذا الصندوق. ومن الآثار السلبية الناتجة عن تعديل الأنظمة والقوانين بما في ذلك تقسيم الأراضي قيد التطوير وتسجيلها وتصنيفها. وأن يقوم الصندوق كأى مستثمر عقاري عرضة لأن يقوم بشراء عقار بعد التثبيت من سلامة وثائق الملكية بموجب إفادة من الجهة المختصة وينشأ لاحقاً خلاف ذلك مما قد يعرض الصندوق إلى تحمل خسائر.

٧.٩. مخاطر تكاليف البناء: من المحتمل تغير تكاليف البناء عن التقديرات لأسباب مختلفة منها، على سبيل المثال لا الحصر، المنازعات مع المقاولين، والزيادة في تكاليف مواد البناء والمعدات والعمالة، وسوء الأحوال الجوية، 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، 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 بمالكي الوحدات. وغير ذلك، على الرغم من بذل العناية الواجبة الملائمة من جانب المطور في اختيار المقاولين، فإن تدني مستوى جودة العمل من جانب هؤلاء المقاولين قد يؤثر سلباً على بيع المشروع لاحقاً. وفي مثل هذه الحالات، ربما يكون حق الرجوع بالمطالبة على المقاولين محدوداً.

٧.١٠. مخاطر التمويل والضمان: من المتوقع أن يتم تمويل المشروع جزئياً من التمويل علماً بأنه حتى تاريخ نشره المعلومات هذه، 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 مما يؤثر على عوائد المشروع وربما لا يعطي المشروع إيرادات كافية لتغطية هذه التكاليف. وفي حال وقعت حالة تقصير في تسديد التمويل، فإن ذلك قد يهدد إنجاز المشروع.

٧.١١. مخاطر ضريبية: قد يؤدي فرض الضرائب ومنها ضريبة القيمة المضافة، والتي سيتم فرضها ابتداءً من تاريخ الـ ١٤ من شهر ربيع الثاني لعام ١٤٣٩ هـ الموافق لـ الأول من شهر يناير ٢٠١٨ م، إلى تأثر الرسوم والمصاريف والتكاليف الأخرى المرتبطة بإدارة الصندوق وكذلك تأثر التوزيعات المحتملة للمستثمرين، حيث قد تؤدي هذه الضرائب التي يتم فرضها إلى انخفاض العوائد المرتبطة بالاستثمار في الصندوق. ووفقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة، فإنه في حال الإخلال بأي من هذه الالتزامات المفروضة ذات العلاقة بضريبة القيمة المضافة فإن ذلك سوف يؤدي إلى فرض غرامات مالية وعقوبات نظامية أخرى.



٧.١٢. مخاطر تصفية الصندوق: في حال عدم قدرة مدير الصندوق على إنهاء خطة التخارج المقررة خلال فترة التمديد وعدم قدرته على تمديد مدة الصندوق لفترة اضافية فقد يضطر الى تصفية أصول الصندوق.

٧.١٣. مخاطر تمديد مدة الصندوق: قد يضطر مدير الصندوق لطلب تمديد مدة الصندوق لفترات اضافية عند وجود صعوبة في التخارج من الاصول العقارية المملوكة للصندوق باسعار تحقق مصلحة حملة الوحدات مما قد يؤثر سلباً على عوائد الصندوق

٧.١٤. مخاطر تعيين مدير صندوق بديل أو مصفي: في حال تم تعيين مدير مصفي لاصول الصندوق فإن الصندوق سيتحمل أية تكاليف واثار مالية مترتبة على هذا التعيين مما قد يؤثر سلباً على عوائد الصندوق وانخفاض قيمة وحدات الصندوق.

## ٨. الإشتراك

٨.١. فترة الإشتراك هي بحد أقصى ٤٥ يوم "خمسة وأربعون يوماً". تبدأ في يوم السبت ١٤٣٣/٠١/١٥ هـ الموافق ٢٠١١/١٢/١٠ م، وتنتهي يوم الأثنين ١٤٣٣/٠٢/٢٩ هـ الموافق ٢٠١٢/٠١/٢٣ م، على انه يجوز لمدير الصندوق إغلاق باب الإشتراك عند تغطية الحد الأدنى. وفي حال عدم تغطية الحد الأدنى لبدء أعمال الصندوق خلال هذه المدة، فإنه يجوز لمدير الصندوق تمديد فترة الإشتراك مدة مماثلة بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية. وإن لم يغطي الحد الأدنى المحدد بمبلغ ٣٠ مليون ريال (ثلاثون مليون ريال سعودي)، تعاد مبالغ الإشتراك إلى المشتركين دون أي حسم.

٨.٢. يكون الإشتراك للسعوديين ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي العربي والمقيمين إقامة نظامية بالمملكة بما لا يخل بنظام تملك العقار لغير السعوديين.

٨.٣. على المستثمر الذي يرغب في الإشتراك تعبئة نموذج الإشتراك وتوقيع نشرة الشروط و الأحكام وتسليمها لمدير الصندوق وتحويل قيمة الإشتراك كاملة إلى مدير الصندوق.

٨.٤. يمكن للمستثمر دفع قيمة الإشتراك بتحويل مبلغ الإشتراك إلى حساب الصندوق.

٨.٥. سيخصص للمستثمر عدد من الوحدات تحسب بقسمة مبلغ الإشتراك، مطروحاً منه رسوم الإشتراك المستحقة، على صافي قيمة الوحدة كما في إغلاق يوم التعامل المعني.

٨.٦. الحد الأدنى للإشتراك في الصندوق هو ١٠,٠٠٠ ريال سعودي.

٨.٧. لا يحصل المشترك على شهادة ملكية للوحدات الاستثمارية، ويتم قيد جميع الوحدات الاستثمارية في سجل الوحدات الذي تحتفظ به الشركة كحسابات فرعية لديه بصيغة رقمية أو خطية أو بوسيلة إلكترونية، ويستلم كل مستثمر من الشركة إشعاراً يبين تفاصيل الوحدات التي اشتراها المستثمر.



٨.٨. يحتفظ مدير الصندوق بالحق في رفض طلب الاشتراك كلياً أو جزئياً دون تقديم أية أسباب، وسوف يعاد إلى المشترك كامل اشتراكه أو ذلك الجزء الغير مستغل من مبلغ الاشتراك بالإضافة إلى رسوم الاشتراك التي استلمها مدير الصندوق لإصدار وحدات للمشارك بنسبة وتناسب لما تم قبوله ورفضه. ويتم إعادة قيمة الاشتراك إلى المستثمر من خلال التحويل إلى حسابه البنكي الذي تم تسجيله في نموذج الاشتراك.

٨.٩. يحق لكل مطور الإشتراك في الصندوق نقداً عند بدايته.

٨.١٠. يحق لكل مطور المشاركة في أي من المشاريع التي ينفذها الصندوق بنسبة مشاركة يتم الإتفاق عليها بين المطور ومدير الصندوق.

## ٩. الرسوم والمصاريف

يدفع الصندوق لمدير الصندوق الرسوم التالية مقابل الخدمات التي يقدمها:

### ٩.١. رسوم الإدارة

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم إدارة بواقع ٢ % سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق الدفترية تحسب على أساس يومي وتدفع على أساس ربع سنوي.

### ٩.٢. الرسوم الإدارية

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم إدارية وبحد أقصى نسبة ٠.٥ % سنوياً من صافي قيمة الأصول تحسب على أساس يومي وتدفع على أساس ربع سنوي 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 ورسوم خدمات الهيئة الشرعية والرسوم الرقابية وشركة السوق المالية (تداول) ومراجعي الحسابات الخارجيين وأتعاب الممثلين وأية أطراف أخرى تقدم خدمات للصندوق، وأية مصاريف استثنائية وغيرها مثل مصاريف التصفية.

### ٩.٣. رسوم الحفظ

يدفع الصندوق إلى مدير الحفظ رسوماً بنسبة ٠.٠٨ % سنوياً من صافي قيمة الأصول تحسب يومياً وتدفع على أساس ربع سنوي.

### ٩.٤. رسوم الاشتراك

يتم خصم رسوم اشتراك تستحق لمدير الصندوق ويدفعها المستثمر لمرة واحدة بنسبة لا تزيد عن ٢ % من إجمالي مبلغ الاشتراك وتخصم منه قبل شراء الوحدات.



#### ٩.٥. أتعاب الأداء

يستحق مدير الصندوق أتعاب أداء مقابل تجاوز أداء معدل عائد داخلي قدره ١٥% وفقاً لشروط والتفصيل الآتي:

٩.٥.١. أن يقوم مدير الصندوق بإدارة الصندوق لمدة لا تقل عن ١٢ شهراً، ويتم تحصيل أتعاب الأداء بعد انتهاء هذه المدة فقط.

٩.٥.٢. أتعاب الأداء هي نسبة قدرها ١٥% من فرق الأداء بين أداء الصندوق و معدل عائد داخلي قدره ١٥%.

٩.٥.٣. سيتم حساب و خصم أتعاب الأداء لكل مشروع من أصول الصندوق وذلك قبل توزيع متحصلات بيع المشروع على حاملي الوحدات ويتم إستحقاقها قبل إنهاء الصندوق.

٩.٥.٤. في حال كون أداء الصندوق سلبي أو أقل من معدل عائد داخلي قدره ١٥% فلن يكون هناك أتعاب أداء.

#### ٩.٦. ضريبة القيمة المضافة

٩.٦.١. جميع الرسوم والمصاريف المذكورة في هذه الشروط والأحكام و/أو أية مستندات ذات صلة لا تشمل ضريبة القيمة المضافة مالم يتم النص على خلاف ذلك.

٩.٦.٢. في حال ما إذا كانت ضريبة القيمة المضافة مفروضة أو قد يتم فرضها على أي خدمة يتم تزويد الصندوق بها، فإن الصندوق سيدفع لمزود الخدمة (بالإضافة إلى أية رسوم أو مصاريف أخرى) مجموعاً مساوياً للقيمة المسجلة لهذه الضريبة على فاتورة ضريبة القيمة المضافة الخاصة بالخدمة المعنية.

٩.٦.٣. في حال ما إذا كانت ضريبة القيمة المضافة مفروضة أو قد يتم فرضها على أي خدمة مقدمة من قبل الصندوق، فإن العميل سيدفع للصندوق (بالإضافة إلى أية رسوم أو مصاريف أخرى) مجموعاً مساوياً لقيمة هذه الضريبة.

#### ٩.٧. الزكاة

على المستثمر أن يعلم أن مدير الصندوق لن يقوم باحتساب زكاة الصندوق أو إخراجها

#### ١٠. توزيع متحصلات بيع كل مشروع على حاملي الوحدات

يقوم مدير الصندوق بتوزيع متحصلات بيع كل مشروع، متى ما تحققت، على مالكي الوحدات أثناء مدة الصندوق ويكون ذلك وفقاً للإجراءات التالية:



١٠.١. يقوم مدير الصندوق بتوزيع متحصلات بيع أي مشروع كاملاً وبشكل مستقل بدون انتظار التخارج من جميع مشاريع الصندوق على مالكي الوحدات وذلك خلال شهر بعد تصفية المشروع وبعد اقتطاع الرسوم الموضحة في بند الرسوم والمصاريف وبما يتوافق مع الشروط والأحكام.

١٠.٢. يوزع الصندوق على مالكي الوحدات الاستثمارية حصيلة بيع المشروع على أساس إسترداد وحدات والتي يتم تحديدها بالنسبة والتناسب بين صافي متحصلات بيع المشروع بعد احتساب أتعاب حسن الأداء على صافي قيمة الأصول.

## ١١. ترمين الأصول

١١.١. يتم تقويم أصول الصندوق كل ستة أشهر من قبل مثنين اثنين بهدف إصدار سعر استرشادي للوحدة.

١١.٢. يتم تقويم أصول الصندوق على أساس صافي قيمة أصول الصندوق. ويعرف صافي قيمة الأصول بأنها قيمة الترمين لأصول الصندوق مطروحا منها جميع 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.

١١.٣. يقوم مدير الصندوق، قبل شراء أي أصل للصندوق أو بيعه، بالحصول على ترمين من مثنين اثنين يتمتعان بالخبرة والنزاهة ومعرفة النشاط العقاري والمنطقة محل الاستثمار.

١١.٤. يقوم مدير الصندوق، من خلال المثنين المشار إليهما أعلاه، بترمين أصول الصندوق، وذلك مرة كل ستة أشهر.

١١.٥. يتم إرسال إشعار لمالكي الوحدات بسعر الوحدة الاسترشادي للصندوق عن طريق البريد أو الوسائل الإلكترونية وذلك خلال ٢٥ يوماً من نهاية نصف السنه و٤٠ يوماً من نهاية السنه .

## ١٢. تداول الوحدات

١٢.١. يقوم مدير الصندوق وأمين الحفظ باتخاذ جميع الإجراءات التي يمكن أن تسهل تداول الوحدات ونقل ملكيتها وتسجيلها دون أي مقابل.

١٢.٢. يعتمد تداول الوحدات على التزام كل من البائع والمشتري بعقد الصفقة عند سعر معين بدون ضمان من مدير الصندوق بتنفيذ الطلبات.





١٢.٣. يتم تداول الوحدات في أي يوم يكون يوم عمل، ولا تتم أية عملية بيع أو شراء إلا بموافقة مدير الصندوق وعن طريقه.

١٢.٤. يتم إطلاع المستثمرين على عروض البيع و طلبات الشراء والسعر الإسترشادي وتاريخه.

١٢.٥. يقوم مدير الصندوق بتوفير نماذج للراغبين في تنفيذ أوامر بيع الوحدات أو شراءها بعد استكمالهم لإجراءات فتح الحساب، وذلك من خلال فروع مدير الصندوق ولمدير الصندوق أيضا أن يقرر السماح بتقديم طلبات البيع من خلال وسائل إلكترونية أو غيرها وفقا لتقديره.

١٢.٦. يتم تسجيل عروض البيع و طلبات الشراء في سجل تداول الوحدات الداخلي لدى مدير الصندوق، وعند تطابق أوامر الشراء مع أوامر البيع يتم تنفيذ العملية وتحديث سجل مالكي الوحدات بناءً عليها.

١٢.٧. بعد انتهاء فترة الاشتراك لا يجوز لأي من الأطراف ذوي العلاقة المشار إليهم شراء أي وحدة في الصندوق أو بيعها خلال فترة الصندوق.

### ١٣. إنقضاء الصندوق

ينقضي الصندوق بتحقيق هدفه سواء مع انتهاء المدة المحددة له أو في حال بيع جميع المشاريع التي استثمر فيها، ولكن إذا 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 لظروف أخرى، يمكن لمدير الصندوق تصفية الصندوق بموجب إشعار خطي مسبق مدته ستون يوما يوجهه إلى مالكي الوحدات، بعد موافقة الهيئة. وتتم تصفية أصول الصندوق وتسديد التزاماته وتوزيع حصيلة التصفية على المستثمرين خلال شهرين من تاريخ الإشعار، وذلك على أساس تناسبي، كل حسب نسبة الوحدات التي يملكها إلى إجمالي الوحدات حسبما يقرره مدير الصندوق في حينه.

### ١٤. مجلس إدارة الصندوق

١٤.١. يشرف على إدارة الصندوق مجلس إدارة يعينه مدير الصندوق وتوافق عليه الهيئة. 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.

١٤.٢. يتألف المجلس من الأعضاء التالية أسماؤهم:



### ١٤.٢.١. زياد طارق أبا الخيل (الرئيس)

يشغل وظيفة الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة لشركة الجزيرة للأسواق المالية. عمل ما يزيد عن عشرون عاماً في المجال البنكي و الاستشارات المالية كلف خلالها رئيساً تنفيذياً لبنك الجزيرة. يتوفر لديه معرفة وخبرة عملية في مجالات واسعة في الإدارة و الاستثمار. كما يشغل عضوية مجالس إدارة الصناديق التالية التابعة لمدير الصندوق: صندوق الخير للأسهم، صندوق الثريا للأسهم الأوروبية، صندوق المشارق للأسهم اليابانية، صندوق الطيبات للأسهم السعودية، و صندوق القوافل للمتاجرة بالسلع.

### ١٤.٢.٢. وليد بن عبد العزيز بن غيث (عضو)

وليد بن غيث مدير عام إدارة الأصول في شركة الجزيرة للأسواق المالية. يملك سنوات طويلة من الخبرة في مجال الاستثمار حيث أسس و أدار عدد من صناديق الإستثمارية ( الأسهم المحلية والعقارية). عمل قبل مهامه الحالية رئيساً تنفيذياً 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 إستثمارية بمجموعة سامبا المالية. وكانت بدايته العملية محلاً مالياً لدى مؤسسة النقد العربي السعودي في إدارة الرقابة على الأسهم. حاصل على درجة البكالوريوس في العلوم الادارية من جامعة الملك عبدالعزيز، وأنهى البرنامج المتقدم للعلوم البنكية والمالية من جامعة كاليفورنيا شملت على تدريب لدى شركة ميرلينش.

### ١٤.٢.٣. عبدالعزيز التويجري (عضو - مستقل)

حاصل على درجة البكالوريوس و دبلوم عالي 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 التفيتش البنكي، وهيئة سوق المال كمستشار في إدارة توعية المستثمر. يتوفر لديه معرفة وخبرة عملية في مجالات واسعة في الإدارة و الاستثمار و التطوير العقاري. يدير حالياً عدة استثمارات عائلية في مجال تطوير المشاريع السكنية في مدينة الرياض.

### ١٤.٢.٤. 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 سابقاً 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 حالياً بمنصب نائب الرئيس للعمليات و المشاريع بشركة تطوير للمباني.

١٤.٣. تشمل مهام مجلس الإدارة ومسؤولياته على سبيل المثال لا الحصر:

### ١٤.٣.١. التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق وأحكام لائحة الصناديق العقارية.

١٤.٣.٢ الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها.

١٤.٣.٣ الموافقة على شروط وأحكام الصندوق وأي تعديل عليها.

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

١٤.٣.٥ الموافقة على تعيين المحاسب القانوني الذي يرشحه مدير الصندوق.

١٤.٣.٦ 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 والأنظمة المتبعة.

١٤.٣.٧ التأكد من التزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لمالكي الوحدات وغيرهم من أصحاب المصالح.

١٤.٣.٨ العمل بأمانة لمصلحة الصندوق ومالكي الوحدات فيه.

١٤.٤ يشغل أعضاء مجلس إدارة الصندوق مجلس إدارة الصناديق التالية:

أ. عبدالعزيز إبراهيم التويجري (مستقل)	م. فهد محمد الجارالله (مستقل)	أ. وليد عبد العزيز بن غيث	أ. زياد طارق أبا الخيل	
عضو	عضو	-	رئيس	صندوق الجزيرة للأسهم العالمية
عضو	عضو	-	رئيس	صندوق الجزيرة للأسهم الأوروبية
عضو	عضو	-	رئيس	صندوق الجزيرة للأسهم اليابانية
عضو	عضو	-	رئيس	صندوق الجزيرة للأسهم السعودية
عضو	عضو	-	رئيس	صندوق الجزيرة للمراحة بالريال السعودي
عضو	عضو	عضو	رئيس	صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية
عضو	عضو	عضو	رئيس	صندوق الجزيرة لأسهم الأسواق العالمية الناشئة
عضو	عضو	-	رئيس	صندوق الجزيرة المتنوع الجسور
عضو	عضو	-	رئيس	صندوق الجزيرة المتنوع المتوازن
عضو	عضو	-	رئيس	صندوق الجزيرة المتنوع المتحفظ
عضو	عضو	-	رئيس	صندوق الجزيرة الخليجي للدخل
عضو	عضو	عضو	رئيس	صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية 2
عضو	عضو	عضو	رئيس	صندوق الجزيرة موطن ريت

١٥ مدير الصندوق

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



١٥.٢. تم الترخيص لمدير الصندوق من قبل الهيئة بموجب القرار رقم ٣٨-٢-٢٠٠٧ وتاريخ ١٤٢٨/٧/٨ هـ، الموافق ٢٠٠٧/٧/٢٢ م وفقاً 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 ١٤٢٩/٣/٢٨ هـ الموافق ٢٠٠٨/٠٤/٠٥ م.

١٥.٣. 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.

١٥.٤. حتى تاريخ إعداد هذه النشرة فإن مدير الصندوق لا يعتقد بوجود أي تضارب مصالح محتملة بين مصالح الصندوق ومصالح أعضاء مجلس إدارة الصندوق ومدير الصندوق. وكذلك لا يوجد أي تضارب مصالح جوهري لمدير الصندوق قد يؤثر على تلبية الالتزامات المترتبة عليه تجاه الصندوق. وفي حال حدوث و الاعتقاد بحدوث أي تضارب مصالح خلال فترة عمل الصندوق فسوف يسعى مدير الصندوق لحل هذا التضارب على أسس عادلة ومنصفة لجميع الأطراف.

١٥.٥. 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.

١٥.٦. ينوي مدير الصندوق استثمار رأس مال أولي للصندوق عند تأسيسه يبلغ ثلاثون مليون ريال سعودي.

## ١٦. أمين الحفظ

أمين الحفظ الخاص بأصول الصندوق هو شركة الجزيرة للأسواق المالية وعنوانها الرئيسي: ص. ب. ٢٠٤٣٨ الرياض ١١٤٥٥، المملكة العربية السعودية، هاتف ٠١١٢٢٥٦٠٠٠، فاكس ٠١١٢٢٥٦٠٦٨، ويحق لمدير الصندوق تعيين جهات أخرى لتأدية بعض مهامه.

## ١٧. المطورون

سوف يتم تعيين مطورين بناء على اتفاقية منفصلة لكل مطور مع مدير الصندوق يتم فيها تحديد الرسوم المستحقة لكل مطور على أساس نسبة ثابتة أو نسبة من الأرباح أو كلاهما، علماً بأنه لمدير الصندوق أن يتعاقد مع عدد غير محدود من المطورين حسب الحاجة، وذلك بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق، واشعار هيئة السوق المالية. وتتلخص أهم المسؤوليات والمهام التي سوف يقوم بها المطور في اقتراح الفرص الاستثمارية



وتقديم دراسة الجدوى الاقتصادية لكل فرصة وإدارة المشاريع والإشراف عليها من الناحية الفنية، واستخراج الرخص النظامية والتسويق والبيع.

#### ١٨. المحاسب القانوني

مراجع حسابات الصندوق هو بي كي إف البسام وشركاه، وعنوان مكتبه الرئيسي: شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز (التحليه) - حي السيلمانيه هاتف ٩٦٦١١٢٠٦٥٣٣٣ + فاكس ٩٦٦١١٢٠٦٥٤٤٤ + المملكة العربية السعودية ص.ب ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧

#### ١٩. القوائم المالية

يتعهد مدير الصندوق بتوفير القوائم المالية السنوية المراجعة خلال مدة لا تتجاوز ٤٠ يوم من نهاية السنة المالية للصندوق وكذلك سيتم إتاحة التقارير الأولية المفحوصة النصف سنوية خلال ٢٥ يوم من نهاية فترة الإشعار لدى الإدارة العامة للشركة ويمكن للمالكين الاتصال مع إدارة الأصول أو أحد مراكز الاستثمار بالشركة لطلب نسخة مجانية من القوائم مع العلم بأن السنة المالية للصندوق تبدأ بتاريخ ١/١ و تنتهي بتاريخ ١٢/٣١ من كل عام ميلادي.

#### ٢٠. تضارب المصالح

يسعى مدير الصندوق إلى تجنب أي تضارب للمصالح قد ينشأ بين مصالح مدير الصندوق أو الأطراف ذات العلاقة ومصالح المشتركين في الصندوق، وذلك بالعمل على منح مصالح المشتركين بالصندوق أولوية على مصالح مدير الصندوق أو الأطراف ذات العلاقة، وعدم تغليب مصالح مستثمرين على مصالح مستثمرين آخرين في نفس الصندوق وفي حال وجود أي تضارب مصالح محتمل فإن مدير الصندوق ملتزم بالإفصاح عنه إلى مجلس إدارة الصندوق لاتخاذ القرار حياله. وسيتم عند الطلب تزويد المستثمرين بإجراءات معالجة تضارب المصالح.

#### ٢١. رفع التقارير لمالكي الوحدات

٢١.١. يتم إرسال إشعار لمالكي الوحدات بسعر الوحدة الاسترشادي للصندوق عن طريق البريد أو الوسائل الالكترونية وذلك خلال ٢٥ يوماً من نهاية نصف السنه و ٤٠ يوماً من نهاية السنة .

٢١.٢. الإعلان عن سعر الوحدة الإسترشادي على موقع الشركة الإلكتروني و موقع شركة السوق المالية السعودية (تداول) خلال ٢٥ يوماً من نهاية نصف السنه و ٤٠ يوماً من نهاية السنة.

٢١.٣. إصدار تقرير نصف سنوي يتضمن مايلي:



٢١.٣.١. صافي قيمة أصول الصندوق.

٢١.٣.٢. عدد وحدات الصندوق وصافي قيمتها.

٢١.٣.٣. أية توزيعات مدفوعة.

٢١.٣.٤. تقرير سير الأعمال و التطورات في مشاريع الصندوق.

٢١.٣.٥. أية عمليات تداول بوحدات الصندوق

## ٢٢. الهيئة الشرعية للصندوق

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

### ٢٢.١.١. 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

### ٢٢.١.٢. فضيلة الشيخ الدكتور محمد علي القرني

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

### ٢٢.١.٣. 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 والصيرفة الإسلامية.

#### ٢٢.١.٤. فضيلة الشيخ الدكتور عبدالله بن محمد المطلق

- يحمل شهادة دكتوراه في الفقه الإسلامي وكان أستاذاً 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.

٢٢.٢. تشمل الأتعاب التي يدفعها الصندوق مقابل الخدمات التي يحصل عليها ما أشير إليه في الملحق (١) الخاص بالإفصاح المالي.

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

#### ٢٣. التصفية و تعيين مصف

لهيئة السوق المالية صلاحية تعيين مدير بديل أو مصف أو اتخاذ أي تدابير تراها مناسبة، وذلك وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري.

#### ٢٤. تعديل الشروط والأحكام

في حال وجود أي تعديل على هذه الشروط والأحكام، سيتم الحصول على موافقة الهيئة و سيتم إرسال ملخص بالتعديلات إلى مالكي الوحدات قبل ستين (٦٠) يوماً على الأقل من تاريخ سريانها.

#### ٢٥. إجراءات الشكاوى

يمكن الحصول على نسخة من سياسة مدير الصندوق وإجراءاته المعتمدة في معالجة الشكاوى عند الطلب وذلك من خلال أحد مراكز الشركة.

#### ٢٦. النظام المطبق

يخضع الصندوق للأنظمة واللوائح التي تصدرها هيئة السوق المالية وللقوانين السائدة في المملكة العربية السعودية بما لا يتنافى مع الشريعة الإسلامية. وفي حالة نشوب أي خلاف بين مدير الصندوق والمستثمرين حول تفسير شروط وأحكام هذه الاتفاقية، يحال هذا الخلاف إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية. وتعتبر اللغة العربية هي اللغة المعتمدة كأساس لتفسير هذه الشروط والأحكام.



## ٢٧. الالتزام بلائحة صناديق الاستثمار العقاري

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

## ٢٨. التوكيل

٢٨.١. 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.

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

٢٨.٣. يوافق المستثمر بموجبه على أن يقوم أو يؤمن القيام بأية تصرفات أو إجراءات أخرى وأن يوقع أو يؤمن توقيع جميع المستندات والسندات اللازمة والواقعة ضمن اختصاصه من أجل إنفاذ هذه الشروط و الأحكام وبخاصة هذا البند.





## ملحق ١ ملخص الإفصاح المالي

رسوم الاشتراك	لغاية ٢% تخصم من إجمالي مبلغ الاشتراك، قبل شراء الوحدات.
رسوم إدارة الصندوق	٢% سنوياً من صافي قيمة الأصول (وفقاً للقيمة الدفترية) وتحسب وتتراكم يومياً وتدفع على أساس ربع سنوي.
أتعاب الأداء	نسبة قدرها ١٥% من فرق الأداء بين أداء الصندوق و معدل عائد داخلي قدره ١٥% حسب الشروط والأحكام.
التأمين*	حسب الأسعار السائدة في السوق و بحد أعلى ٢٠.٠٠٠ ريال لكل مشروع.
مجلس إدارة الصندوق*	٤٤,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً بحد أعلى عبارة عن مكافأة لكل عضو مستقل بواقع خمسة آلاف ريال سعودي سنوياً بالإضافة لثلاثة آلاف ريال سعودي بدل حضور كل اجتماع و بحد أدنى إجتماعين سنوياً.
رسوم رقابية*	٧,٥٠٠ ريال سعودي سنوياً.
موقع تداول*	٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً.
رسوم الحفظ	٠.٠٨%.
أتعاب مراجعة الحسابات*	٢٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً.
ضريبة القيمة المضافة	وهي نسبة تقدر بـ ٥%، قد يتم فرضها على أي خدمة يتم تزويد الصندوق بها، وفي حال فرضها فإن الصندوق سيدفع لمزود الخدمة (بالإضافة إلى أية رسوم أو مصاريف أخرى) مجموعاً مساوياً للقيمة المسجلة لهذه الضريبة على فاتورة ضريبة القيمة المضافة الخاصة بالخدمة المعنية. وفي حال ما إذا كانت ضريبة القيمة المضافة مفروضة أو قد يتم فرضها على أي خدمة مقدمة من قبل الصندوق، فإن العميل سيدفع للصندوق (بالإضافة إلى أية رسوم أو مصاريف أخرى) مجموعاً مساوياً لقيمة هذه الضريبة.

\* الرسوم الإدارية تعتبر تقديرية وتبلغ بحد أقصى ٠.٥% 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 احكام الشريعة الاسلامية.
- عدم التعامل في أي عقد يترتب دفع أو استحقاق فوائد ربوية.
- يجوز تعامل الصندوق بصيغ التمويل المتوافقة مع احكام الشريعة الاسلامية فقط.
- أن يكون الصندوق خاضع للرقابة الشرعية من قبل الهيئة الشرعية المعينة للصندوق.



٢٩. الإقرار

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

الاسم: .....

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

توقيع المستثمر

التاريخ : .....