

يلتزم الصندوق بأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري وبالتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة 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 ١٤٣٨/٠٤/٠٤ هـ الموافق ٢٠١٧/٠١/٠٢ م

وتم اجراء اخر تحديث لها بتاريخ ١٤٤٠/١١/٢٢ هـ الموافق ٢٠١٩/٠٧/٢٥ 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 والأحكام، 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 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 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 ١٤٣٨/٠٤/٠٤ هـ الموافق ٢٠١٧/٠١/٠٢ م وتم اجراء اخر تحديث لها بتاريخ ١٤٤٠/١١/٢٢ هـ الموافق ٢٠١٩/٠٧/٢٥ م. وتخضع لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من مجلس هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية بموجب القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ وتاريخ ١٤٢٧/٠٦/١٩ هـ الموافق ٢٠٠٦/٠٧/١٥ م والتعليقات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة بموجب القرار رقم ٦-١٣٠-٢٠١٦ بتاريخ ١٤٣٨/٠١/٢٣ هـ الموافق ٢٠١٦/١٠/٢٤ م والمعدلة بتاريخ ١٤٤٠/٠٢/١٣ هـ الموافق ٢٠١٨/١٠/٢٢ م

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 الخمره 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 عرضة للتغيير ما لم يُنص على خلاف ذلك.

دليل صندوق الجزيرة موطن ريت		
<p>هاتف +٩٦٦ ١١ ٢٢٥٦٠٠٠ فاكس +٩٦٦ ١١ ٢٢٥٦٠٦٨ المملكة العربية السعودية ص.ب. ٢٠٤٣٨ الرياض ١١٤٥٥ طريق الملك فهد - الرحمانية www.aljaziracapital.com.sa contactus@aljaziracapital.com.sa</p>		<p>مدير الصندوق</p> <p>المدير الإداري</p>
<p>هاتف +٩٦٦ ١١ ٢٢٥ ٢٦٦٦ فاكس +٩٦٦ ١١ ٤٥٥ ٣٩٢٠ المملكة العربية السعودية ص.ب. ١٠٤٥١ الرياض ١١٤٣٣ الدائري الشمالي - حي النفل www.mawten.com.sa info@mawten.com.sa</p>		<p>مدير التشغيل والصيانة والتسويق</p>
<p>هاتف +٩٦٦ ١١ ٢١٨٥٩٩٩ فاكس +٩٦٦ ١١ ٢١٨٥٩٠٠ المملكة العربية السعودية ص.ب. ٦٦٣٣٣ الرياض ١١٥٧٦ طريق الملك فهد - العليا www.alinmainvestment.com info@alinmainvestment.com</p>		<p>أمين الحفظ</p>
<p>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</p>	 <p>بي كي إف البسام وشركة</p>	<p>المحاسب القانوني</p>
<p>هاتف ٩٢٠٠٠٣٢٠١ فاكس +٩٦٦ ١١ ٤٨٧٦٦٩٤ المملكة العربية السعودية ص.ب. ٢٠٠٩٧ الرياض ١١٤٥٥ شارع الامام سعود بن فيصل- حي الصحافة http://www.becc.com.sa info@becc.com.sa</p>		<p>الإستشاري معد دراسة الجدوى</p>
<p>هاتف +٩٦٦ ١٢ ٦٠٩ ٨٨٨٨ فاكس +٩٦٦ ٢١ ٦٠٩ ٨٨٨١ المملكة العربية السعودية ص.ب. ٦٢٧٧، جدة ٢١٤٤٢ طريق الملك عبدالعزيز - النهضة www.baj.com.sa</p>	 <p>الهيئة الشرعية لبنك الجزيرة</p>	<p>الهيئة الشرعية</p>

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 ٩٩ سنة من بداية تشغيله.
أهداف الصندوق	الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، تحقق دخلاً دورياً، وتوزع 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 بـ ٣٠ 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 لبداء الصندوق	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مائة مليون ريال سعودي).
حجم الصندوق	١١٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مائة وثمانية عشر مليون ريال سعودي)
توزيعات الارباح السنوية	٩٠% على الأقل 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

٩	اسم الصندوق ونوعه	١
٩	عنوان مدير الصندوق	٢
٩	الهيئة المنظمة	٣
٩	مدة الصندوق	٤
١٠	أهداف الصندوق	٥
١٠	غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية	٦
١٠	إستراتيجيات الاستثمار الرئيسية	٧
١٧	مخاطر الاستثمار في الصندوق	٨
٢٠	الاشتراك	٩
٢٢	الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة	١٠
٢٤	التوزيعات على حاملي الوحدات	١١
٢٤	تتمين أصول الصندوق	١٢
٢٦	تداول وحدات الصندوق	١٣
٢٧	انقضاء الصندوق	١٤
٢٧	مجلس إدارة الصندوق	١٥
٢٩	مدير الصندوق	١٦
٣٠	أمين الحفظ	١٧
٣١	مدير التشغيل والصيانة والتسويق	١٨
٣٢	المحاسب القانوني	١٩
٣٢	القوائم المالية	٢٠
٣٣	تضارب المصالح	٢١
٣٤	رفع التقارير لمالكي الوحدات	٢٢
٣٦	المعلومات الأخرى	٢٣
٣٧	آلية زيادة رأس مال الصندوق	٢٤
٣٨	سياسة اجتماعات مالكي الوحدات	٢٥
٣٨	حقوق مالكي الوحدات	٢٦
٣٩	تعديل شروط الصندوق و أحكامه	٢٧
٤٠	النظام المطبق	٢٨
٤١	ملحق ١: ملخص الإفصاح المالي	٢٩
٤٣	ملحق ٢: المعايير الشرعية للصندوق	٣٠
٤٤	الإقرار	٣١

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 وشركة وعنوان مكتبه الرئيسي: شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز (التخليه)، 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 ٠٧٠٧٦-٣٧. 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.

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 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 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 الإداري: 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 بإدارة العقار محل الاستثمار، وتكون مسؤولة عن جميع الخدمات المتعلقة به مثل الصيانة، وخدمات التأجير، وتحصيل الإيجار. وتم التعاقد مع شركة موطن العقارية كأحد مدراء التشغيل والصيانة والتسويق للصندوق.

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

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

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

المستثمر (المستثمرون) و المشترك (المشتركون): يعني المستثمر في الصندوق أو الشخص الذي 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 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.

الشرعية: 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 أعمال واستثمارات الصندوق والمذكورة في الملحق ٢.

حق الشفعة: حق تملك المرء ما يبيع 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 المشتري في حالة بيع الشريك الآخر لعقار مشتركه ملكيته بينهما وذلك حسب الاحوال والشروط المنصوص عليها قانوناً.

عقد التأمين التعاوني: عقد يلزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له مبلغاً من المال أو إيراداً مرتباً 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 الواردة 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، المثلثن، 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 متخصصة لتقدير احتمالات نجاح الاستثمار ومدى ربحيته والمخاطر التي قد يتعرض لها.

العقارات المطورة تطويراً إنشائياً: العقارات المطورة الجاهزة 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 أربعة 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 (مائة 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 ١٤٣٨/٠٤/٠٤ هـ الموافق ٢٠١٧/٠١/٠٢ م. وتم اجراء اخر تحديث لها بتاريخ ١٤٤٠/١١/٢٢ هـ الموافق ٢٠١٩/٠٧/٢٥ م.

٢. عنوان مدير الصندوق

شركة الجزيرة للأسواق المالية هي مدير الصندوق، وهي شركة مساهمة سعودية مغلقة 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 طبقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة. 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 ٣٧-٠٧٠٧٦ الصادر من هيئة السوق المالية بتاريخ ١٤٢٨/٧/٨ هـ الموافق ٢٠٠٧/٧/٢٢ م.

٤. مدة الصندوق

مدة الصندوق ٩٩ سنة من بداية تشغيله

٥. أهداف الصندوق

الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، تحقق دخلاً دورياً، وتوزع نسبة لا تقل 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 الخمره بمدينة جدة وهذه المستودعات مملوكة 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 المادة (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 مدققة، في شراء عقارات مؤجرة أو قابله للتأجير ومن ثم توزيع صافي الأرباح بشكل سنوي خلال مدة الصندوق، مع إمكانية تحقيق ارباح رأسمالية 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 ٢٤/٠٤/١٤٣٨ هـ الموافق ٢٢/٠١/٢٠١٧ م، وتنتهي يوم الإثنين ٢٣/٠٥/١٤٣٨ هـ الموافق ٢٠/٠٢/٢٠١٧ م

٧.١.٢.٢. في حال إتمام الطرح واكتمال المبلغ المطلوب، يتم الاستحواذ على المستودعات المملوكة لصندوق الجزيرة 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 ولا يوجد سعي. وقد وافق مجلس إدارة صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري على إلتزام الصندوق بنقل ملكية أصوله إلى صندوق الجزيرة موطن ريت بالقيمة المتفق عليها وإتمام البيع حال اكتمال الطرح.
- ٧.١.٢.٥. بعد نهاية فترة الاشتراك الأولي، وفي حال تم جمع الحد الأدنى 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 المحددة في استراتيجيات 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 سواءً 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 لا يتجاوز مانسبته (٥٠%) من قيمة إجمالي أصول الصندوق وذلك بحسب آخر 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 تابعة لامين الحفظ أو بإسم البنك الممول أو شركة تابعة للبنك للممول في حال الحصول على تمويل أو بأسم شخص تابع لجهة مرخص لها في تقديم القروض قدمت قرصاً لمصلحة الصندوق.

٧.١.١١. يجوز لمدير الصندوق بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق والمستثمرين وهيئة السوق المالية، زيادة رأس مال الصندوق في أي مرحلة من عمره عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما. على ان يلتزم بالضوابط والاليات التي نصت عليها التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة..

٧.١.١٢. يحق لمدير الصندوق أن يستثمر ٢٥% بحد أقصى من صافي قيمة أصول الصندوق في صناديق المربحة بالريال السعودي المطروحة طرماً 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 الأدنى لبدء الصندوق (١٠٠ مليون ريال سعودي) فسوف يتم إنهاء الصندوق ويعاد لكل مشترك كامل قيمة إشتراكه ورسوم الاشتراك والتي استلمها مدير الصندوق دون خصم أي 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 الموسيقى 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 ٣٨٧.٧١، ٦٥ م٢، حيث تبلغ مساحة البلوك الشمالي ٣٣،٥٩١.٦٣م٢ ومساحة 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،٥٨٤ م٢ ويتكون من ١٠ مستودعات

٧.٢.٣.٢ المجمع الثاني ١٠،٠٠٠ م٢ ويتكون من ١٢ مستودع

٧.٢.٣.٣ المجمع الثالث ١١،٢٢٩ م٢ ويتكون من ١٠ مستودعات

٧.٢.٣.٤ المجمع الرابع ١٠،٦٧١ م٢ ويتكون من ١٠ مستودعات

٧.٢.٣.٥ المجمع الخامس ١٢،٥٠٧ م٢ ويتكون من ١٢ مستودع

٧.٢.٣.٦ المجمع السادس ١٠،٤١٤ م٢ ويتكون من ١٠ مستودعات

٧.٢.٤ يتكون المشروع من عدد (٦) وحدات مكتملة ويعمل مدير الصندوق على تأجيرها على مستأجرين ذو كفاءة مالية جيدة، وسيتم الإعلان عن أي تطور أو تاجير أو إعادة تأجير أو انتهاء العقد عن طريق موقع السوق المالية (تداول) و موقع مدير الصندوق.

٧.٢.٥ توزيع المخاطر من خلال تنويع المستأجرين ذوي الملاءة المالية الجيدة.

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

٧.٢.٧. تم تأجير وحدات المشروع عبر عقود مدتها خمس سنوات علماً بأن الشركات التي تستأجر المستودعات حتى نهاية الربع الثاني لعام ٢٠١٩م هي:

- ٧.٢.٧.١ شركة استرا الغذائية
- ٧.٢.٧.٢ شركة تخزين للخدمات المساندة
- ٧.٢.٧.٣ شركة بترومين
- ٧.٢.٧.٤ شركة حمد محمد الرقيب وأولاده التجارية

سيتم ايضاح نسبة لعقارات المؤجره ونسبة العقارات غير المؤجره الى اجمالي العقارات المملوكة من خلال التقارير السنوية، كما سيتم الافصاح عن اي تغييرات اساسية أو جوهرية أو مهمه تؤثر في عمل الصندوق من خلال البيانات الربع سنوية للصندوق، التي يتم نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية (تداول).

٧.٣. العقود

- ٧.٣.١. العقد رقم (١) مدته خمس سنوات تبدأ بتاريخ ٠٧/١٠/٢٠١٥م بقيمة إجمالية (٩,٣٢٠,٠٧٢) ريال سعودي موزعة على عشر دفعات.
- ٧.٣.٢. العقد رقم (٢) مدته خمس سنوات تبدأ بتاريخ ٢٢/٠٢/٢٠١٦م بقيمة إجمالية (٧,٢٠٠,٠٠٠) ريال سعودي موزعة على خمس دفعات
- ٧.٣.٣. العقد رقم (٣) مدته خمس سنوات تبدأ بتاريخ ٣٠/٠٨/٢٠١٨م بقيمة إجمالية (٧,٤٠٩,١٠٠) ريال سعودي موزعة على خمس دفعات
- ٧.٣.٤. العقد رقم (٤) مدته خمس سنوات تبدأ بتاريخ ٠١/٠٩/٢٠١٩م بقيمة اجمالية (٥,٠٠٢,٨٠٠) ريال سعودي موزعة على عشر دفعات
- ٧.٣.٥. العقود المذكورة اعلاه هي العقود السارية مع نهاية الربع الثاني لعام ٢٠١٩م. وسيتم الافصاح عن التغييرات التي تطرأ على العقود عبر اعلانات وتقارير الصندوق.

٧.٣.٦. الحالات التي يتم فيها فسخ العقود:

- ٧.٣.٦.١. إذا تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية المستحقة والمحددة آليتها وقيمتها في عقد الإيجار

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

٧.٣.٦.٣. 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 ماتتضيه 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 ببيع 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 الخمره 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 ايرادات اخرى للصندوق على المستثمرين وذلك بعد خصم جميع الرسوم والمصاريف المستحقة.

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 ١٤٣٥/٠٢/١٥ هـ الموافق ٢٠١٣/١٢/١٩ م، 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 الخمره بمدينة جدة، والتي يبلغ سعرها (١١٨,٠٠٠,٠٠٠) مائة وثمانية عشر مليون ريال سعودي وذلك حسب متوسط التثمين في شهر اكتوبر لعام ٢٠١٦ م وذلك لثلاثة مقيمين مستقلين من الأعضاء الأساسيين في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

٧.٥.٥. إيرادات 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 للدراج 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 للمستثمر 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 أو المشغل على ان يتحمل كل طرف مسؤولية تقصيرة.

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

٨.٤. مخاطر التغيرات في اسعار سوق العقارات: تتذبذب قيمة العقار مما قد يؤدي إلى صعوبة في التخارج من هذه الأصول بالأسعار المتوقعة تبعاً لأية تطورات تتعلق بالسوق وبالمستجدات السياسية والاقتصادية وعوامل العرض والطلب. وبالتالي قد يؤثر ذلك على ارباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مما قد 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 مما قد 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 أو تلف أو هلاك المخازن، مما قد يؤدي إلى التقلب في التوزيعات. وبالتالي قد يؤثر ذلك على ارباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مما قد 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 تأجير العقارات 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 تذبذباً من تذبذب

أداء الصناديق الأكثر تنوعاً من ناحية انتشارها الجغرافي. وقد يؤثر هذا التذبذب على أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مما قد يؤثر سلباً على سعر وحداته.

٨.٩. مخاطر التداول: قد يؤدي الإخلال بمتطلبات السيولة الواردة في التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة إلى تعرض الصندوق إلى تعليق تداول وحداته أو إلغاء إدراجها، مما قد يؤثر سلباً على أسعار الوحدات ويفقد مالكيها 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 إلى انخفاض 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 لا تتزايد مع مرور الوقت مما قد يحد من قدرة مدير الصندوق على بيع مثل هذه الأصول. وفي حال بيعها، فإنها قد تباع بأقل من قيمة شرائها، مما قد يؤثر سلباً 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 مباشرة. إلا أن مدير الصندوق لا يستطيع ضمان أن تغطي مبالغ التعويضات كل الأضرار المادية التي قد تقع على العقار وإنقطاع الإيجارات في العقارات المتضررة مما قد يؤدي إلى تحميل الصندوق لتكاليف إضافية قد تؤثر على أرباحه وأسعار وحداته.

٨.١٥. مخاطر الاعتماد 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 الاستراتيجية الاستثمارية مما قد يؤثر بدوره على قدرة الصندوق على القيام بتوزيعات دورية وفقاً للمستهدف وكذلك على قيمة الاستثمار مما قد يؤثر سلباً على سعر الوحدة في الصندوق

٨.١٦. المخاطر النظامية: في حال تغيير الأنظمة أو التشريعات أو اللوائح أو التعليمات أو التغيير 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 سلباً على سعر الوحدة في الصندوق.

٨.١٧. مخاطر الخلافات القانونية: لا يوجد أية خلافات قانونية أو دعاوي نزاع على وثائق الملكية حتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام. إلا أنه في حال الدخول في خلافات قانونية حول أصول الصندوق أو ظهور دعاوى نزاع على وثائق الملكية فقد يؤدي ذلك إلى تعطل بعض أعمال الصندوق وبالتالي قد يؤثر ذلك على أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مما قد يؤثر سلباً على سعر وحداته.

٨.١٨. مخاطر إرتفاع التكاليف: من المحتمل تغيير 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 ستكون كافية للقضاء على خطر تكبد تجاوزات كبيرة في التكاليف تؤدي إلى إلحاق خسائر بالمستثمرين.

٨.١٩. مخاطر التطوير العقاري: 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 سلباً على بيع المشروع لاحقاً وبالتالي قد يؤثر ذلك على أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله وأسعار وحداته. وفي مثل هذه الحالات، ربما يكون حق الرجوع بالمطالبة على المقاولين محدوداً.

٨.٢٠. مخاطر تهمين العقارات: قد تتعرض عملية تهمين أصول الصندوق لبعض الأخطاء التي تقع أثناء عملية تهمين العقارات مثل، الأختلاف في المساحة أو الموقع أو المواصفات، وكذلك إجراءات مراجعة التهمين، مما قد يؤدي إلى التسبب بخسائر قد تؤثر على أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله وبالتالي سعر وحداته.

٨.٢١. مخاطر الإئتمان وعدم قدرة المستأجرين على السداد: هناك مخاطر ائتمانية من أطراف مقابلة للمستأجرين وعمليات المرابحة وتشمل سداد المستحقات أو الالتزامات المترتبة عليهم في الوقت المحدد أو عدم إمكانية السداد نهائياً. مما قد يؤثر سلباً على أرباح 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 مما قد يؤثر سلباً 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 الأراضي 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 زكوية. وبالتالي قد يؤثر ذلك على ارباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مما قد يؤثر سلباً على سعر وحداته.

٩. الاشتراك

فترة التمديد في حال لم يتم جمع الحد الأدنى (٣٠ يوم تقويمي)	فترة الطرح الأولي (٣٠ يوم تقويمي)
١٤٣٨/٠٥/٢٣ هـ الموافق ٢٠١٧/٠٢/٢٠ م	١٤٣٨/٠٤/٢٤ هـ الموافق ٢٠١٧/٠١/٢٢ 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 الاثنين ١٤٣٨/٠٥/٢٣ هـ الموافق ٢٠١٧/٠٢/٢٠ م ، على أنه 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 يغطي الحد الأدنى المحدد بمبلغ (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة 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 الأولى 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. لا يحق للمستثمر إلغاء طلب الاشتراك بعد تقديمه.

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 السعودية.

٩.٨. في حال رفض طلب الإشتراك كلياً أو جزئياً بسبب وجود فائض بالاشتراكات أو عدم تغطية الحد الأدنى للصندوق فسوف يعاد إلى المشترك مبلغ الاشتراك الغير المستغل بالإضافة إلى رسوم الاشتراك التي استلمها مدير الصندوق لإصدار وحدات للمشارك بنسبة متناسبة 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 الأولى 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، وبعد 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 الإضافي 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 الأخرى 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 الفائزة دون أي حسم.

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

٩.١٢. يتنازل المستثمرون بالصندوق عن حق الشفعة، وبناءً على سيتم بيع أي عقار مملوك للصندوق حسب الإجراء المحدد في استراتيجيات الاستثمار المادة (٧) البند (٤.٧)

١٠. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

١٠.١. رسوم الإدارة

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم إدارة بواقع ٠.٩ % سنوياً 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 المثلثين وأية أطراف أخرى تقدم خدمات للصندوق، وأية مصاريف استثنائية وغيرها مثل مصاريف التصفية. ويبلغ الحد الأقصى للرسوم الواردة اعلاه مانسبته ٠.٢٥ % سنوياً 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 الأولى، 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 التآجيري المحصل.

١٠.٦ . أتعاب الأداء

يستحق مدير الصندوق أتعاب أداء وفقاً للشروط 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 المالية (تداول) الرسوم التالية:

١٠.٧.١ . رسوم الادراج

١٠.٧.١.١ . خدمة الإدراج الأولي (٥٠,٠٠٠ ريال)

١٠.٧.١.٢ . رسوم سنوية ٠.٣% من القيمة السوقية للصندوق على أن لا تقل 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 وبعده أقصى (٥٠٠,٠٠٠) خمسمائة ألف ريال سعودي.

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

١٠.٨. ضريبة القيمة المضافة

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

١٠.٨.٢. 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.

١٠.٨.٣. 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.

١٠.٩. 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 الأرباح لمحافظة المستثمرين المستحقين حسب تاريخ الاحقية الذي سيتم اعلانه قبل التوزيع.

١٢. تقيم أصول الصندوق

١٢.١. يقوم مدير الصندوق بتقويم أصول الصندوق بناء على تقييم مُعد من مقيمين اثنين معتمدين، مرة كل ستة أشهر على الأقل وأن يتم نشر تقارير المقيمين فوراً في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، على أن تتضمن التقارير تقييم للإيجارات السوقية..

١٢.٢. يتم تقويم أصول الصندوق على أساس صافي قيمة أصول الصندوق. ويعرف صافي قيمة الأصول بأنها قيمة التقييم 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 التقييم المعني بهدف إصدار سعر استرشادي للوحدة.

١٢.٣. يقوم مدير الصندوق، قبل شراء أي أصل للصندوق أو بيعه، بالحصول على تامين من مثنين اثنين مستقلين على أن يكونا أعضاء أساسيين في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ويتمتعان بالخبرة والنزاهة ومعرفة النشاط العقاري والمنطقة محل الاستثمار، على أن لا يكون قد مضى على اعداد تقارير التامين 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 تقييم، 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 التامين 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 (م ^٢)	مساحة المباني (م ^٢)	سعر المتر المربع للأرض (ريال/م ^٢)	سعر المتر المربع للمباني (ريال/م ^٢)	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 اصول الصندوق كما في تقرير المقيم الثاني شركة المطورون المتقدمة بتاريخ ٢٠١٦/١٠/١٠م:

٢م ٦٥,٣٨٧.٧١	مساحة الأرض الإجمالية للمستودعات
١٥٥٠ ريال	سعر متر الأرض
١٠١,٣٥٠,١١٣.٥ ريال	قيمة الأرض
٢م ٥٤,٠٠٠	المساحة الإجمالية للمباني
٣٠٠ ريال	سعر متر المباني
١٦,٢٠٠,٠٠٠ ريال	قيمة المباني
١١٧,٥٥٠,١١٤ ريال	الإجمالي

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
٢م ٣١,٧٩٦.٠٨	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
٢م ٣١,٧٩٦.٠٨	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
٢م ٣٣,٥٩١.٦٣	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
٢م ٣٣,٥٩١.٦٣	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 (أ/٢) والفقرة الفرعية (ب/٢) من البند (رابعاً) من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة

١٣.٤.٤. إذا رأيت أن مستوى عمليات الصندوق أو أصوله لا تسوغ التداول المستمر لوحدة 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 يوماً 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 (أ/٢) والفقرة الفرعية (ب/٢) من البند (رابعاً) من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، وذلك خلال ١٢ شهراً من اشعار الهيئة بعدم استيفاء 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 سنوياً. 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 لديه 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 الأمريكية.

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 مجموعة من الصناديق الاستثمارية بمختلف أنواعها. 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 استثمارية بمجموعة سامبا المالية. وكانت بدايته العملية محلاً 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 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 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 لديه معرفة وخبرة عملية في مجالات واسعة في الإدارة والاستثمار والتطوير العقاري. يدير حالياً عدة استثمارات 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 بمسؤولياته 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، والتأمين

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:

أ. عبدالعزيز إبراهيم التويجري (مستقل)	م. فهد محمد الجارالله (مستقل)	ا. وليد عبد العزيز بن غيث	ا. 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 للمرابحة 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 للمرابحة بالدولار الأمريكي

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 ١٤٢٨/٧/٨ 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.

١٦.٣. تشمل مهام مدير الصندوق على سبيل المثال لا الحصر؛ دراسة الجدوى المالية لاي مشروع، وترشيح مدراء التشغيل والصيانة 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 تادية 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 الاستراتيجيين وأمين الحفظ ومراجعي الحسابات ومزودي خدمات الرقابة الشرعية.

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

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 الأولى، و ينطبق على اشتراكات الشركات المملوكة لبنك الجزيرة ما ينطبق على استثمارات المستثمرين. وسيتم الإفصاح عن استثمارات الشركات التابعة لمدير الصندوق في القوائم المالية السنوية للصندوق وفي ملخص الإفصاح 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 أو بأسم شخص تابع لجهة مرخص لها في تقديم القروض قدمت قرضاً لمصلحة الصندوق. كما يحتفظ مجلس إدارة الصندوق بحق تغيير أمين الحفظ بعد موافقة الهيئة.

١٧.٣ . يقوم أمين الحفظ بالاحتفاظ بسجل مفصل لاي تغيير في ملكية اصول الصندوق واستثماراته. كما يقوم بتوفير المستندات اللازمة 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 ونظامها 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 والبيانات والتقارير والحقوق وتنفيذ الإتفاقيات والإلتزامات وتمديد اتفاقية التسهيلات والتعديل عليها وإحاقها 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 الاتفاقية مع أمين الحفظ مفتوحة المدة، ويتم إنهاؤها 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 إخطاراً له بإنهاء الاتفاقية.

١٨ . مدير التشغيل والصيانة والتسويق

١٨.١ . مشروع مستودعات الخمره: شركة موطن العقارية وعنوانها هاتف ٢٢٥٢٦٦-١١-٩٦٦
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 الاتفاقية مع مدير التشغيل والصيانة والتسويق مفتوحة المدة، ويتم إنهاؤها 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 الأشعار والالتزام بتقديم الاسباب من غير تعسف ومنح الفرص لمعالجة الاسباب.

١٩. المحاسب القانوني

مراجع حسابات الصندوق هو بي كي إف البسام وشركاة 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 وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين بشكل مستمر حتى انقضاء الصندوق.
- ٢٠.٢. يعتمد مجلس إدارة الصندوق القوائم المالية الأولية و السنوية، ويوقع عليها عضو مفوض من المجلس.
- ٢٠.٣. يعلن مدير الصندوق من خلال التطبيقات الالكترونية التي تحددها الهيئة عن القوائم المالية الأولية و السنوية فور اعتمادها، وذلك بعد نهاية اول نصف سنة مالية للصندوق بالنسبة للقوائم المالية الاولية ونهاية اول سنة مالية للصندوق بالنسبة للقوائم المالية السنوية المدققة. ولن تنشر هذه القوائم أو ترسل إلى المستثمرين قبل إعلانها، وسوف تكون متاحة للمستثمرين دون أي رسم.
- ٢٠.٤. يقوم مدير الصندوق بإتاحة التقارير المالية الأولية للجمهور بعد فحصها وفقاً لمعايير المحاسبة والمراجعة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، دون أي مقابل، خلال مدة لا تتجاوز ٣٠ يوماً من نهاية فترة التقرير، وذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.

٢٠.٥. يقوم مدير الصندوق بإتاحة التقارير المالية السنوية المراجعة وفقاً لمعايير المحاسبة والمراجعة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين للجمهور، دون أي مقابل، خلال مدة لا تتجاوز ٣ أشهر من نهاية فترة التقرير، وذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق

٢٠.٦. تبدأ السنة المالية للصندوق بتاريخ ١/١ و تنتهي بتاريخ ١٢/٣١ من كل عام ميلادي، وسيتم إصدار أول قائمة مالية أولية نهاية منتصف أول 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 المحتملة

- 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. بالإضافة لذلك فإن شركة موطن العقارية هي مدير التشغيل والصيانة والتسويق لمشروع مستودعات الخمر 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 بالإفصاح عن اي حالة تنطوي على تضارب مصالح محتمل تنشأ عن تمثيل أعضاء مجلس الإدارة 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 جهة تمويلية لا تستثنى منها بنك الجزيرة بما يضمن تحقيق مصلحة حملة الوحدات.

٢٢. رفع التقارير لمالكي الوحدات

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

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

٢٢.٣. يقوم مدير الصندوق بإصدار بيان ربع سنوي على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية (تداول) يتضمن مايلي:

٢٢.٣.١. سعر الوحدة بنهاية الربع.

٢٢.٣.٢. الدخل التأجيري على سعر الوحدة

٢٢.٣.٣. نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية

٢٢.٣.٤. أداء سعر الوحدة.

٢٢.٣.٥. قائمة لأسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق

٢٢.٣.٦. نسبة الاقتراض من القيمة الاجمالية لأصول الصندوق.

٢٢.٣.٧. نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الاجمالية لأصول الصندوق.

٢٢.٣.٨. صافي قيمة أصول وحدات الصندوق، أي ربح مدفوع لاحق لآخر تقرير تم الإفصاح عنه.

٢٢.٣.٩. أي تغييرات أساسية أو جوهرية أو مهمة تآثر في عمل الصندوق.

٢٢.٣.١٠. بيان بالأرباح الموزعة على المستثمرين.

٢٢.٤. يقوم مدير الصندوق بإعداد تقرير سنوي ونشره على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية (تداول)، على أن يتضمن مايلي:

٢٢.٤.١. الأصول التي يستثمر فيها الصندوق.

٢٢.٤.٢. الأصول التي يستهدف الصندوق الأستثمار فيها، إن وجدت

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 تحملها 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 تغييرات جوهرية حدثت خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق

٢٢.٤.٧. تقرير سنوي معتمد من مجلس إدارة الصندوق، 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 الاستفاداة منها.

٢٢.٤.٩. تقرير تقييم المخاطر

٢٣. المعلومات الأخرى

٢٣.١. الهيئة الشرعية للصندوق

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:

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 مجعبي 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 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.

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 للشكاوى أو لم يتم الرد خلال (٣٠) يوم عمل، يحق للمشارك إيداع شكواه لدى هيئة السوق المالية - إدارة شكاوى المستثمرين، كما يحق للمشارك إيداع الشكاوى لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بعد مضي مدة (٩٠) يوم تقويمي من تاريخ إيداع الشكاوى لدى الهيئة، إلا إذا أخطرت الهيئة مقدم الشكاوى بجواز إيداعها لدى اللجنة قبل انقضاء المدة.

٢٣.٣. الالتزام بلانحة صناديق الاستثمار العقاري

إن هذه الشروط و الأحكام وجميع المستندات الأخرى المتعلقة بالصندوق مطابقة لأحكام لائحة 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 هيئة السوق المالية وموافقة ملاك الوحدات، وذلك عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما. على ان يلتزم بالضوابط والاليات التي نصت عليها التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

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 أيام من تسلّم طلب كتابي من أمين الحفظ.
- ٢٥.٣. تكون الدعوة لعقد اجتماع المستثمرين بإعلان ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية، وإرسال إشعار كتابي إلى أمين الحفظ بمدة لا تقل عن ١٠ أيام ولاتزيد عن ٢١ يوماً قبل تاريخ الاجتماع على أن يتم توضيح تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته والقرارات المقترحة في كل من الأشعار والإعلان. على أن يتم إرسال نسخة من ذلك إلى الهيئة فوراً ودون تأخير.
- ٢٥.٤. يقوم مدير الصندوق بالدعوة لعقد اجتماع المستثمرين خلال ١٠ أيام من تسلّم طلب كتابي من مالك أو أكثر من المستثمرين الذين يملكون مجتمعين أو منفردين ٢٥% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
- ٢٥.٥. لا يكون اجتماع المستثمرين صحيحاً إلا إذا حضره عدد من المستثمرين يملكون مجتمعين ٢٥% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
- ٢٥.٦. إذا لم يُستوف النصاب الموضح في الفقرة ٢٥.٥ فيجب على مدير الصندوق الدعوة لأجتماع ثانٍ بإعلان ذلك في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية وإرسال إشعار كتابي إلى أمين الحفظ قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن ٥ أيام. ويُعد الاجتماع الثاني صحيحاً أيّاً كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع
- ٢٥.٧. يجوز لكل مستثمر تعيين وكيل له لتمثله في اجتماع المستثمرين
- ٢٥.٨. يجوز لكل مستثمر الإدلاء بصوت واحد في اجتماع المستثمرين عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع
- 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.
- ٢٥.١١. لا يجوز لكبار مالكي الوحدات التصويت في اجتماع مالكي الوحدات على القرار الذي يتعلق بالاستحواذ على أصول عقارية تعود ملكيتها أو منفعتها إليهم.

٢٦. حقوق مالكي الوحدات

- ٢٦.١. يحق للمستثمرين الذين يملكون مجتمعين أو منفردين ٢٥% على الأقل 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 الآتية:
- ٢٦.٣.١. التغيير المهم في أهداف الصندوق.
- 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 إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.

٢٧. تعديل شروط الصندوق و أحكامه

- ٢٧.١. يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة الهيئة على التغيير الأساسي المقترح للصندوق.
- ٢٧.٢. يجب على مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة الهيئة وفقاً للفقرة السابقة، الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق من خلال قرار صندوق عادي على أي تغيير أساسي مقترح للصندوق.
- ٢٧.٣. يقوم مدير الصندوق بإشعار الهيئة والإفصاح للسوق عن أي تغييرات مهمة مقترحة. ويجب ألا تقل فترة الإشعار والإفصاح عن ٢١ يوماً قبل اليوم المحدد من قبل مدير الصندوق لسريان هذا التغيير.
- ٢٧.٤. يقصد بالتغيير المهم أي تغيير لا يُعدّ تغييراً أساسياً ومن شأنه أن
- ٢٧.٤.١. يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق
- ٢٧.٤.٢. يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي تابع لأي منهما
- ٢٧.٤.٣. يقدم نوعاً جديداً من المدفوعات تسدّد من أصول الصندوق
- ٢٧.٤.٤. يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدّد من أصول الصندوق
- ٢٧.٤.٥. أي حالات أخرى تقرها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

٢٧.٥. يتم الإفصاح عن تفاصيل التغييرات المهمة في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق أو بالطريقة التي تحددها الهيئة وذلك قبل ١٠ أيام من سريان التغيير

٢٧.٦. يقوم مدير الصندوق ببيان تفاصيل التغييرات المهمة في تقارير الصندوق.

٢٧.٧. 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.

٢٧.٨. 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.

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.
التأمين*	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 يومياً وتستقطع بشكل ربع سنوي.
رسوم الادراج	خدمة الإدراج الأولي (٥٠,٠٠٠) ريال سعودي رسوم سنويه ٠.٣% من القيمة السوقية للصندوق بحد أدنى ٥٠ ألف ريال وحد أعلى ٣٠٠ ألف ريال
رسوم التسجيل	رسم عن السنة الأولى (٥٠,٠٠٠) خمسين الف ريال سعودي بالاضافة 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.

الرسوم الفعلية لسنة 2018 "بالريال السعودي"			
مصاريف استثمار افتراضي بقيمة 10,000 ريال	نسبة الرسم إلى متوسط صافي قيمة الأصول	قيمة الرسم	نوع الرسم
4.33	0.04%	50,694.45	رسوم الحفظ
90.00	0.90%	1,053,917.19	رسوم الإدارة
41.78	0.42%	489,294.09	رسوم المدير التشغيل
0.36	0.00%	4,200.00	رسوم التثمين
18.79	0.19%	220,000.00	رسوم التسجيل
5.45	0.05%	63,841.41	رسوم الأدرج
2.99	0.03%	35,000.00	رسوم المراجع القانوني
0.64	0.01%	7,500.00	رسوم رقابية
1.88	0.02%	22,000.00	رسوم مجلس إدارة الصندوق
79.76	0.80%	934,030.97	رسوم الإهلاك
2.56	0.03%	30,000.00	رسوم ايداع
5.31	0.05%	62,239.61	رسوم القيمة المضافة

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 المعنية للصندوق.

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 :