

صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية الثاني التقرير نصف السنوي

31 ديسمبر 2017

الجزيرة كابيتال
ALJAZIRA CAPITAL الجزييرة للأسواق المالية

حقائق عن الصندوق

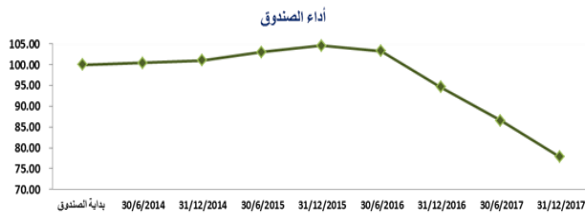
اسم الصندوق	صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية الثاني
عملة الصندوق	الريال السعودي
نوع الصندوق	صندوق عقاري طرح عام متوافق مع الشريعة الإسلامية
درجة المخاطر	متوسطة إلى عالية
مدة الصندوق	ثلاث سنوات من تاريخ إغلاق الاشتراك، ولمدير الصندوق الحق في التمديد لمدة سنة إضافية إذا دعت الحاجة، وذلك بعد إخطار هيئة سوق المال وإشعار مالكي الوحدات
مدير الصندوق	* تمت الموافقة بأجماع حضور اجتماع مالكي وحدات الصندوق بتمديد مدة الصندوق إلى 2019/9/23 م
أمين الحفظ	شركة الجزيرة للأوراق المالية
التوزيعات النقدية	7.83 ريال لكل وحدة من وحدات الصندوق
حجم تداول الوحدات	لا يوجد
تاريخ الابتداء	23 مارس 2014
إجمالي صافي قيمة الأصول	89,376,000.7 ريال
عدد وحدات الصندوق	1,149,009 وحدة
قيمة الوحدة بداية طرح	100 ريال
قيمة الوحدة في 2017/12/31	77.8 ريال
التغير في سعر الوحدة	- 22.2 %

أهداف الصندوق

يهدف الصندوق إلى تنمية رأس المال على المدى المتوسط من خلال الاستثمار بشكل رئيسي في عدد من المشاريع السكنية العقارية الصغيرة والمتوسطة وذلك من خلال الاستثمار 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 يلتزم الصندوق بتوزيع 5% بعد أدنى من متحصلات بيع المشاريع على مالكي الوحدات وبما يتوافق مع الشروط والأحكام.

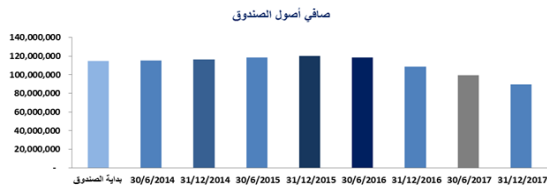
سعر الوحدة الاسترشادي

أظهر التقييم الاسترشادي للوحدة الاستثمارية للصندوق انخفاضاً بنسبة 22.2 % مقارنة مع قيمة الوحدة بداية طرح الصندوق. ويتم احتساب سعر وحدة للصندوق من خلال طرح مجموع خصوم الصندوق من مجموع أصوله، وخصم أي توزيعات نقدية ثم قسمة الناتج على عدد وحدات الصندوق القائمة في يوم التقييم.

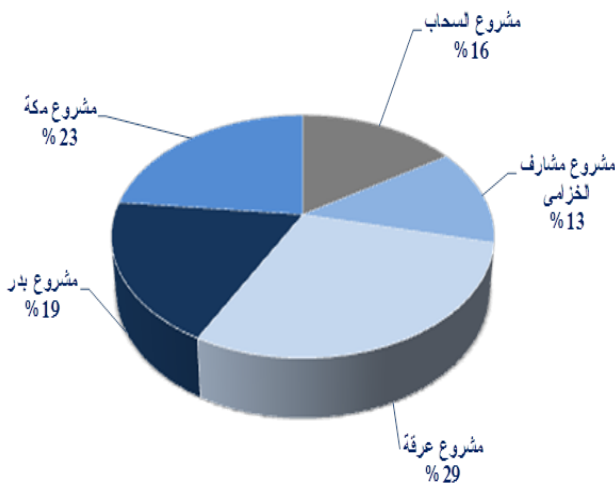


صافي قيمة الأصول

يتم تقييم الصندوق على أساس صافي قيمة أصول الصندوق، ويعرف صافي قيمة الأصول بأنها قيمة التثمين لأصول الصندوق من مقيمين مستقلين مطروحاً منها جميع الأتعاب والرسوم المستحقة و أي توزيعات نقدية حتى تاريخ التقييم، سواء كانت مدفوعة أو مقيدة كأتعاب رسوم مستحقة.



توزيع أصول الصندوق



إخلاء المسؤولية: شركة الجزيرة المالية هي شركة مرخصة من قبل هيئة سوق المال بالترخيص رقم 37-07076، وتشير توقعات دراسة الجدوى أو الأداء التاريخي السابق للقطاع العقاري أنه ليس بالضرورة دليلاً على الأداء في المستقبل وستكون أصول الصندوق عرضة لعدد من المخاطر المصاحبة لهذا النوع من الاستثمار كما أن الاستثمار في الصندوق ليس كوديعة لدى مديره أو أي بنك، وعلى المستثمر أن يكون على علم بأن قيمة الوحدات الاستثمارية يمكن أن تنخفض وترتفع في أي وقت، ولا يمكن إعطاء أي تأكيد بأن إستراتيجية الصندوق الاستثمارية ستنفذ بنجاح أو بأن الأهداف الاستثمارية سيتم تحقيقها، وليس هناك أي ضمان يقدم للمستثمر أن يسترد المبلغ الأصلي المستثمر ولا بشأن أية عوائد.



تعليق مدير الصندوق

يستعرض هذا التقرير تطورات مشاريع صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية الثاني خلال النصف الثاني للعام 2017، حيث توزعت استثمارات الصندوق على خمسة مشاريع:

● المشروع الأول (مشروع السحاب):

يهدف المشروع إلى شراء قطعة أرض وبيع جزء منها وتطوير فلل سكنية على الجزء الآخر، وقد تم بيع جزء الأرض الغير مطورة بنسبته 50% من مساحة المشروع الواقع بحي نمار جنوب غرب مدينة الرياض، حيث تم بيع عدد 14 قطعة سكنية من المشروع واستخدام جزء من متحصلات البيع لاستكمال تطوير المشروع الذي يهدف إلى إنشاء عدد 14 فلة بمساحات تتراوح بين 435-405 متر مربع على نصف أرض المشروع، وقد تم الانتهاء من إنجاز كافة الأعمال الإنشائية لعدد 14 فلة سكنية، ويجري حالياً عرضها للبيع في السوق، وقد تم خلال العام 2017 توزيع متحصلات بيع الوحدات المباعة قبل اكتمال التخارج الكامل من المشروع.

● المشروع الثاني (مشروع مشارف الخزامى):

يهدف المشروع إلى شراء أرض لغرض تطويرها فلل سكنية أو بيعها قطع أراضي بعد تجزئتها. وقد تم بيع ما نسبته 83% من الأرض الواقع بعرقه في مدينة الرياض بمساحة إجمالية 5,660م²، حيث تم بيع عدد ستة قطع أراضي من أصل ثمانية قطع أراضي لغرض تحقيق مكاسب رأس مالية للمشروع واستبعاد خطة البناء في هذا المشروع وإعادة استثمار متحصلات البيع لتطوير بقية المشاريع. ويجري حالياً عرض المتبقي من أراضي المشروع للبيع في السوق، وقد تم خلال العام 2017 توزيع متحصلات بيع الوحدات المباعة قبل اكتمال التخارج الكامل من المشروع.

● المشروع الثالث (مشروع عرقه):

يهدف مشروع عرقه بمدينة الرياض إلى إنشاء عدد 24 فلة بمساحات 455م² على مساحة إجمالية تبلغ 14,000م²، وبسبب ما تعرض له السوق العقارية السكني من ضعف فقد تم الاكتفاء بإنشاء عدد 12 فيلا الذي تجاوزت نسبة الإنجاز فيها 82% من إجمالي أعمال المشروع، فيما يتم عرض الجزء المتبقي من أرض المشروع للبيع وذلك بعد تجزئتها بهدف إعادة استثمار متحصلات البيع لتمويل تطوير المشروع التي تعتبر جزء أساسياً من الخطة المالية للمشروع، والتي لم يتمكن المطور من القيام بها، مما أدى إلى دعم المشروع من متحصلات بيع المشاريع الأخرى حرصاً على استكمال إنشاء الوحدات السكنية لتسهيل بيعها.

● المشروع الرابع (مشروع بدر):

يهدف مشروع بدر الواقع بحي بدر بمخطط المزيني، جنوب مدينة الرياض، إلى شراء أراضي بمساحة إجمالية 23,269 متر مربع وإنشاء عدد 14 فيلا بمساحات تتراوح مساحاتها بين 375م² - 412م² على جزء من الأرض وقد تم الانتهاء من إنشاء هذه الوحدات كما تم بيع عدد 3 فيلات إضافة إلى بيع جزء من الأراضي. وعليه فقد بلغ ما تم بيعه من المشروع بنسبته 50% ويتم عرض الجزء المتبقي من المشروع كإراضي للبيع بعد تجزئتها إضافة إلى الفلل المكتملة، وقد تم خلال العام 2017 توزيع متحصلات بيع الوحدات المباعة قبل اكتمال التخارج الكامل من المشروع.

● المشروع الخامس (مشروع الريم):

يهدف مشروع الريم الواقع بحي بطحاء قريش بمكة المكرمة، إلى إنشاء بنائيتين سكنيتين تحتوي كل إجمالي 128 وحدة سكنية بمساحات تتراوح بين 95م² - 260م²، على أرض إجمالي مساحتها 4000م² و يبعد عن الحرم المكي قرابة سبعة كيلو متر، و بلغت نسبة الإنجاز الكلية 80% من إجمالي أعمال المشروع وقد تم بيع ما نسبته 13% من إجمالي عدد وحدات المشروع، ونظراً لضعف السوق العقاري وضعف إقبال المشترين الذي أثر على خطة تطوير المشروع، فقد تم إجراء تعديل على خطة تطوير المشروع التي كانت تعتمد بشكل رئيسي على البيع المبكر للوحدات تحت التنفيذ، وعليه فقد حصل المشروع على دعم من متحصلات بيع المشاريع الأخرى لضمان استمرار العمل بالمشروع.

صور ومواقع المشاريع

المشروع الأول



المشروع الثاني



المشروع الثالث



المشروع الرابع



المشروع الخامس



إخلاء المسؤولية: شركة الجزيرة المالية هي شركة مرخصة من قبل هيئة سوق المال بالترخيص رقم 37-07076، وتشير توقعات دراسة الجدوى أو الأداء التاريخي السابق للقطاع العقاري أنه ليس بالضرورة دليلاً على الأداء في المستقبل وستكون أصول الصندوق عرضة لعدد من المخاطر المصاحبة لهذا النوع من الاستثمار كما أن الاستثمار في الصندوق ليس كوديعة لدى مديره أو أي بنك، وعلى المستثمر أن يكون على علم بأن قيمة الوحدات الاستثمارية يمكن أن تنخفض وترتفع في أي وقت، ولا يمكن إعطاء أي تأكيد بأن إستراتيجية الصندوق الاستثمارية ستفد بنجاح أو بأن الأهداف الاستثمارية سيتم تحقيقها، وليس هناك أي ضمان يقدم للمستثمر أن يسترد المبلغ الأصلي المستثمر ولا بشأن أية عوائد.