

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 المعلومات

١٤٣٢ / ١٠ / ٢٧ هـ الموافق ٢٥ / ٠٩ / ٢٠١١ 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 وأحكام الصندوق بتاريخ ٢٧ / ١٠ / ١٤٣٢ هـ الموافق ٠٩ / ٢٥ / ٢٠١١ م ويخضع للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية بموجب القرار رقم ١٩٣-٢٠٠٦ وتاريخ ١٩ / ٠٦ / ١٤٢٧ هـ الموافق ١٥ / ٠٧ / ٢٠٠٦ م وقد تم اعتماد هذه النشرة من قبل هيئة السوق المالية.

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 ٦٢٧٧ جدة ٢١٤٤٢ المملكة العربية السعودية هاتف ٦٦٩٢٦٦٩ فاكس <a href="http://www.aljaziracapital.com.sa">www.aljaziracapital.com.sa</a> ٦٦٩٧٧٦١</p>	<p><b>الجزيرة كابيتال</b> ALJAZIRA CAPITAL الجزيرة للأسواق المالية  شركة الجزيرة للأسواق المالية</p>	<p>مدير الصندوق أمين الحفظ المدير الإداري</p>
<p>برج الفيصلية – الدور ٦ و ١٤ طريق الملك فهد ص. ب. ٢٧٣٢ الرياض ١١٤٦١ المملكة العربية السعودية هاتف ٠٠٩٦٦١٢٧٣٤٧٤٠ فاكس ٠٠٩٦٦١٢٧٣٤٧٣٠</p>	<p><b>ERNST &amp; YOUNG</b> Quality In Everything We Do إرنست ويونغ محاسبون قانونيون</p>	<p>مراجع الحسابات</p>
<p>برج الفيصلية – طريق الملك فهد الرياض - المملكة العربية السعودية ص.ب.٢٢٠٢٢ الرياض ١١٣١١ فاكس: ٢٧٩٧٧٧٠ ٩٦٦٦١ <a href="http://www.cma.org.sa">www.cma.org.sa</a></p>	<p>هيئة السوق المالية Capital Market Authority  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 ٣٠٣ ٢١٨٠ ٩٦٦٦١ فاكس ٣٠٨ ٢١٨٠ ٩٦٦٦١ <a href="http://www.joneslanglasalle.com">www.joneslanglasalle.com</a></p>	<p><b>JONES LANG LASALLE®</b> </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

عملة الصندوق	الريال السعودي
درجة المخاطر	درجة المخاطر في هذا الصندوق متوسطة إلى عالية.
مدة الصندوق	ثلاث سنوات من تاريخ إغلاق الإشتراك.
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.
الحد الأدنى للاشتراك	١٠,٠٠٠ ريال سعودي.
أيام قبول طلبات الإشتراك	كل يوم عمل سعودي في فترة أقصاها ٤٥ يوماً من تاريخ بدء الطرح الأولي للصندوق.
أيام التقويم	نصف سنوي ويعني كل ستة أشهر من السنة الميلادية.
رسوم الإشتراك	لغاية ٢% تخصم من كل مبلغ اشترك .
رسوم إدارة الصندوق	٢ % سنوياً من صافي قيمة الأصول الدفترية وتحسب وتتراكم يومياً.
الرسوم الإدارية	٠.٥ % سنوياً بحد أقصى من صافي قيمة الأصول.
رسوم الحفظ	٠.٠٨ % سنوياً من صافي قيمة الأصول تحسب وتتراكم يومياً.
تاريخ الطرح	تاريخ ١٥ / ١٠ / ١٤٣٣ هـ الموافق ١٠ / ١٢ / ٢٠١١ م.
سعر الوحدة عند بداية الطرح	١٠٠ ريال سعودي.
للحد الأدنى لبدء الصندوق	مبلغ ٣٠ مليون ريال (ثلاثون مليون ريال سعودي).

---

.....

.....

.....	١.	اسم صندوق الاستثمار ونوعه
.....	٢.	عنوان مدير الصندوق
.....	٣.	الهيئة المنظمة
.....	.	مدة الصندوق
.....	٥.	أهداف الصندوق
.....	٦.	إستراتيجيات الاستثمار الرئيسية
.....	٧.	مخاطر الإستثمار في الصندوق
.....	٨.	الإشتراك
.....	٩.	الرسوم والمصاريف
.....	١٠.	توزيع متحصلات بيع كل مشروع على حاملي الوحدات
.....	١١.	تأمين الأصول
.....	١٢.	تداول الوحدات
.....	١٣.	إنقضاء الصندوق
.....	١٤.	مجلس إدارة الصندوق
.....	١٥.	مدير الصندوق
.....	١٦.	أمين الحفظ
.....	١٧.	المطورون
.....	١٨.	المحاسب القانوني
.....	١٩.	القوائم المالية
.....	٢٠.	تضارب المصالح
.....	٢١.	رفع التقارير لمالكي الوحدات
.....	٢٢.	الهيئة الشرعية للصندوق
.....	٢٣.	التصفية و تعيين مصف
.....	٢٤.	تعديل الشروط و الأحكام
.....	٢٥.	إجراءات الشكاوى
.....	٢٦.	النظام المطبق

.....	الالتزام بلانحة صناديق الاستثمار العقاري	٢٧.
.....	التوكيل	٢٨.
.....		
.....		:
.....	الإقرار	٢٩.

## قائمة المصطلحات

سيكون لكل من المصطلحات التالية المستخدمة في هذه النشرة المعنى المحدد له أدناه:

**مراجع الحسابات:** يعني إرنست ويونغ محاسبون قانونيون

**الشركة:** يعني شركة الجزيرة للأسواق المالية (مدير الصندوق)، الحاصلة على ترخيص من هيئة السوق المالية رقم ٣٧-٠٧٠٧٦-٠٧ 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. ٦٢٧٧ جدة ٢١٤٤٢، المملكة العربية السعودية.

**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. ٦٢٧٧ جدة ٢١٤٤٢، المملكة العربية السعودية.

**الهيئة الشرعية للصندوق:** تعني أعضاء الهيئة المذكورين 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 شخصا يقدم طلبا للاستثمار في الصندوق.

**الوحدات الاستثمارية:** تعني الوحدات الاستثمارية التي تمنح المستثمر حق المشاركة في ملكية الانتفاع لأصول الصندوق على أساس نسبي وفقا 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.

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

**هيئة الرقابة الشرعية:** تعني هيئة الرقابة الشرعية بالشركة التي تضطلع بمهمة المراجعة الداخلية للصندوق في المسائل المتعلقة بالشريعة.

**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 السبت إلى الأربعاء من كل أسبوع ويستثنى منها العطل الرسمية في المملكة العربية السعودية.

## 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 ٢٧ / ١٠ / ١٤٣٢ هـ الموافق ٠٩ / ٢٥ / ٢٠١١ م

### ٢. عنوان مدير الصندوق

شركة الجزيرة للأسواق المالية هي مدير الصندوق، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة تعمل تحت إشراف الهيئة وعنوان مركزها الرئيس هو ص. ب. ٦٢٧٧ جدة ٢١٤٤٢، المملكة العربية السعودية. هاتف ٠٢-٦٦٩٢٦٦٩، فاكس ٠٢-٦٦٩٧٧٦١، الموقع على شبكة الإنترنت: [www.aljziracapital.com.sa](http://www.aljziracapital.com.sa)

### ٣. الهيئة المنظمة

تم إعداد شروط وأحكام الصندوق طبقاً للائحة 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 ٣٧-٠٧٠٧٦ الصادر من هيئة السوق المالية بتاريخ ٨/٧/١٤٢٨ هـ الموافق ٢٢/٧/٢٠٠٧ م.

### 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.

### 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 الاستثمار 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 التخرج 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 أي مرحلة من مراحل عمر الصندوق على أن يتم إشعار هيئة السوق المالية.

٦.١٠. يسمح لمدير الصندوق أو المطور العقاري أو 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 ٢٠% 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 المراجعة 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 الإستثمار 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 الإستثمار 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 بالأسعار 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 امكانية 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 من الزيادة 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 ستكون كافية للقضاء على خطر تكبد تجاوزات كبيرة في التكاليف تؤدي إلى إلحاق خسائر بالمالكي 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 الاقتراض والضمان: من المتوقع أن يتم تمويل المشروع جزئياً من التمويل علماً بأنه حتى تاريخ نشرة 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 الاقتراض 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.

## ٨. الإشتراك

٨.١. فترة الاشتراك هي بحد أقصى ٤٥ يوم "خمسة وأربعون يوماً". تبدأ في ١٥/١٠/٢٠١١ هـ الموافق ١٠/١٢/٢٠١١ م، وتنتهي في ٢٩/٢/٢٠١٤ هـ الموافق ٢٣/٠١/٢٠٢٣ 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 ٣٠ مليون ريال (ثلاثون مليون ريال سعودي)، تعاد مبالغ الاشتراك 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 وتسليمهما 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 للاشتراك 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 ذلك الجزء الغير مستغل من مبلغ الاشتراك ورسوم الاشتراك الذي استلمته الشركة لإصدار وحدات للمشارك بنسبة وتناسب لما تم قبوله من رفضه. ويتم إعادة قيمة الاشتراك إلى المستثمر من خلال التحويل إلى حسابه البنكي الذي تم تسجيله في نموذج الإشتراك.

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 وتحسب وتتراكم 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 تحتسب وتتراكم 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 المثمنين 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 وتحسب وتتراكم يومياً وتدفع على أساس ربع سنوي.

#### ٩.٤. رسوم الاشتراك

يتم خصم رسوم اشتراك 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% وفقا 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.

#### 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 وفقا للإجراءات التالية:

١٠.١. 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 و الأحكام.

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. تامين 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 التثمين لأصول الصندوق مطروحا منها جميع الأتعاب والرسوم المستحقة حتى نهاية ساعات العمل في تاريخ التقويم، سواء كانت مدفوعة أو مقيدة كأتعاب ورسوم مستحقة. ويتم إحتساب 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 تثمين من مثنين اثنين يتمتعان بالخبرة والنزاهة ومعرفة النشاط العقاري والمنطقة محل الاستثمار.

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

١١.٥ . يتم إرسال إشعار لمالكي الوحدات بسعر الوحدة الاسترشادي للصندوق عن طريق البريد أو الوسائل الإلكترونية كل ستة أشهر بعد كل تقويم.

## 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 يوماً يوجهه إلى مالكي الوحدات، بعد موافقة الهيئة. وتم 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 عضوين مستقلين 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.

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 الأستشارات المالية كلف خلالها رئيساً تنفيذياً لبنك الجزيرة. يتوفر لديه معرفة وخبرة عملية في مجالات واسعة في الإدارة و الأستثمار. 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 الأستثمار 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. أ. ماجد بن عبدالله الحقييل (عضو - مستقل)

حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة الينوي بالولايات المتحدة الأمريكية، وحاصل على الزمالة المهنية للمحاسبين القانونيين الأمريكيين CPA، عمل سابقاً بمؤسسة النقد العربي السعودي وشغل عدة مناصب في مجال الادارة المالية، وشارك سابقاً كعضو مستقل لمجالس إدارة صناديق الراجحي للأسهم المحلية، الراجحي للأسهم الخليجية، المستثمر الحر للأسهم السعودية والمستثمر للمرابحة بالريال. ويشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي لشركة رافال للتطوير العقاري.

### ١٤.٢.٤. د. مساعد عبدالله السدحان (عضو - مستقل)

حاصل على درجة الدكتوراة في الهندسة المعمارية من جامعة مينسوتا بالولايات المتحدة الأمريكية، شارك في عضوية لجان تحكيم بعض المسابقات المعمارية، وفي عضوية لجنة المشاريع بأمانة مدينة الرياض لمناقشة واعتماد تصاميم مشاريع مباني الخدمات ومستشاراً لدى وزارة التعليم العالي لمشاريع الجامعات الجديدة ومجمعات الكليات. عضو هيئة التدريس بكلية العمارة والتخطيط بجامعة الملك سعود، عضو في الهيئة السعودية للمهندسين والجمعية السعودية لعلوم العمران و عضو مجلس إدارة صندوق الراجحي العقاري "تم التخرج منه" وله عدة نشرات وبحوث في مجال الهندسة المعمارية.

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.

## ١٥. مدير الصندوق

١٥.١. مدير الصندوق هو شركة الجزيرة للأسواق المالية وعنوانها الرئيسي: ص. ب. ٦٢٧٧، جدة ٢١٤٤٢، المملكة العربية السعودية، هاتف ٦٦٩٢٦٦٩ فاكس ٦٦٩٧٧٦١.

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

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 وأعضاء الهيئة الشرعية للصندوق.

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 تأدية 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 الفادح 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. ٦٢٧٧، جدة ٢١٤٤٢، المملكة العربية السعودية، هاتف ٦٦٩٢٦٦٩ فاكس ٦٦٩٧٧٦١، 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، وأشعار هيئة السوق المالية. وتتلخص أهم المسئوليات 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 إرنست ويونغ محاسبون قانونيون، وعنوان مكتبه الرئيسي: برج الفيصلية - الدور ٦ و ١٤ طريق الملك فهد ص. ب. ٢٧٣٢ الرياض ١١٤٦١ المملكة العربية السعودية هاتف ٠٠٩٦٦١٢٧٣٤٧٤٠ فاكس ٠٠٩٦٦١٢٧٣٤٧٣٠

#### 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 و يمكن 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 الإلكترونية كل ستة أشهر بعد كل تقويم.

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

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 بالحصول على خدمات لجنة الرقابة الشرعية لبنك الجزيرة للأمور المتعلقة بالصندوق بناءً على التعاقد بينهم وتشمل مراجعة الأحكام والشروط. واللجنة مؤلفة من الأعضاء التالية أسماؤهم:

### ٢٢.١.١. فضيلة الشيخ عبدالله بن سليمان المنيع (الرئيس)

- عضو هيئة كبار العلماء.
- قاض سابق في المحكمة العليا، المملكة العربية السعودية.
- عضو أكاديمية الفقه الإسلامي.
- عضو هيئة الرقابة الشرعية في العديد من البنوك الإسلامية.
- مؤلف للعديد من المنشورات والبحوث في الفقه الإسلامي.

### ٢٢.١.٢. فضيلة الشيخ الدكتور حمزة بن حسين الفعر

- أستاذ الفقه في جامعة أم القرى.
- عضو هيئة الرقابة الشرعية لدى بعض البنوك الإسلامية.
- قدم العديد من الأبحاث في الفقه الإسلامي.

### ٢٢.١.٣. فضيلة الشيخ الدكتور محمد علي القرني

- أستاذ الاقتصاد الإسلامي ومديرا سابقا لمركز الأبحاث الاقتصادية الإسلامية بجامعة الملك عبد العزيز.
- عضو هيئة الرقابة الشرعية في العديد من البنوك الإسلامية.
- مؤلف للعديد من المنشورات والأبحاث في الاقتصاد والصرافة الإسلامية.

### ٢٢.١.٤. فضيلة الشيخ الدكتور عبدالستار أبو غدة

- الأمين العام للجنة الشرعية الموحدة، دلة البركة.
- عضو أكاديمية الفقه الإسلامي.
- عضوا لجنة معايير المحاسبة والتدقيق.
- أستاذ في الفقه الإسلامي.
- عضو الهيئة الشرعية في عدد من المعاهد المالية الإسلامية.
- مؤلف للعديد من المنشورات والأبحاث في الفقه الإسلامي والصيرفة الإسلامية.

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

- يحمل شهادة دكتوراه في الفقه الإسلامي ويعمل حالياً أستاذاً للفقه المقارن بمعهد القضاء العالي، الرياض.
- كتب الكثير حول موضوع التأمين والعديد من الأوراق والمقالات البحثية.
- عضو هيئة كبار العلماء في المملكة.
- عضو عدة لجان شرعية في عدد من البنوك.

٢٢.٢. يدفع الصندوق للجنة الشرعية للصندوق أتعاباً مقابل تقديم هذه الخدمات (لمزيد من التفاصيل، راجع ملحق ملخص الإفصاح 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 و الأحكام

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 بلانحة صناديق الاستثمار العقاري

إن هذه الشروط والأحكام 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 والأحكام 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.
رسوم الأداء	نسبة قدرها ١٥% من فرق الأداء بين أداء الصندوق و معدل عائد داخلي قدره ١٥% حسب الشروط والأحكام.
التممين*	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*	٣٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً.

\* الرسوم الإدارية تعتبر تقديرية وتبلغ بحد أقصى ٠.٥% سنوياً من صافي قيمة الأصول.

## ملحق ٢: المعايير الشرعية للصندوق

:

- 
- 
- 
- أن يكون الصندوق خاضع للرقابة الشرعية من قبل الهيئة الشرعية المعنية للصندوق.

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 : .....