

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



صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية ٢

AlJazira Residential Projects Fund 2

صندوق استثماري مغلق متوافق مع أحكام الشريعة

مدير الصندوق

شركة الجزيرة للأسواق المالية

نشرة الشروط والأحكام

صدرت شروط وأحكام الصندوق بتاريخ ١٤٣٤/١٢/٢٤ هـ الموافق ٢٠١٣/١٠/٠٩ م وتم إجراء آخر تحديث لها بتاريخ ١٤٤٣/٠١/١٦ هـ الموافق ٢٠٢١/٠٨/٢٤ 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 ١٢/٢٤ / ١٤٣٤ هـ الموافق ٠٩ / ١٠ / ٢٠١٣ م وتم إجراء آخر تحديث لها بتاريخ ١٦ / ١ / ١٤٤٣ هـ الموافق ٢٤ / ٠٨ / ٢٠٢١ م. ويخضع لللائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية بموجب القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ وتاريخ ١٩ / ٠٦ / ١٤٢٧ هـ الموافق ١٥ / ٠٧ / ٢٠٠٦ م وقد تم اعتماد هذه النشرة من قبل هيئة السوق المالية.

صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية ٢ 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 الاستثمار بشكل رئيسي في عدد من المشاريع السكنية العقارية الصغيرة 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 يهدف الصندوق إلى توزيع متحصلات بيع كل مشروع على حده وذلك خلال شهر من انتهاء 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 ٢		
<p>ص. ب. ٢٠٤٣٨ الرياض ١١٤٥٥ المملكة العربية السعودية هاتف ٠١١٢٢٥٦٠٠٠ فاكس ٠١١٢٢٥٦٠٦٨ www.aljaziracapital.com.sa</p>	<p> ALJAZIRA CAPITAL الجزيرة للأسواق المالية شركة الجزيرة للأسواق المالية</p>	مدير الصندوق
		أمين الحفظ
		المدير الإداري
<p>هاتف +٩٦٦١١٢٠٦٥٣٣٣ فاكس +٩٦٦١١٢٠٦٥٤٤٤ المملكة العربية السعودية ص. ب. ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧ شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز (التحلية) - حي السيلمانيه</p>	<p> PKF Al-Bassam & Co. Allied Accountants Kauf - Consultants - Zohel & Tan (Member firm of PKF International) بي كي إف البسام وشركاه</p>	مراجع الحسابات
<p>برج الفيصلية - طريق الملك فهد الرياض - المملكة العربية السعودية ص. ب. ٢٢٠٢٢ الرياض ١١٣١١ ٢٧٩٧٧٧٠ (+ فاكس) www.cma.org.sa</p>	<p> هيئة السوق المالية Capital Market Authority هيئة السوق المالية</p>	الجهة المنظمة
<p>برج التعاونية - الدور ١٨ طريق الملك فهد الرياض - المملكة العربية السعودية ص. ب. ١٣٥٤٧ الرياض ١١٤١٤ هاتف +966 1 2180 303 فاكس +966 1 2180 308 www.joneslanglasalle.com</p>	<p> JONES LANG LASALLE®</p>	الاستشاري ومعد دراسة الجدوى
الهيئة الشرعية لشركة الجزيرة للأسواق المالية		الهيئة الشرعية

ملخص صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية ٢	
الريال السعودي	عملة الصندوق
درجة المخاطر في هذا الصندوق متوسطة إلى عالية.	درجة المخاطر
ثلاث سنوات من تاريخ إغلاق الاشتراك تم تمديدتها سنة إضافية. كما تم تمديد مدة الصندوق لثلاث فترات إضافية تنتهي بتاريخ ٢٣/٠٩/٢٠١٩م وتاريخ ٣٠/٩/٢٠٢٠م وتاريخ ٣٠/٩/٢٠٢١م حسب موافقة مالكي الوحدات	مدة 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 الجديدة 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.	أهداف الصندوق
١٠,٠٠٠ ريال سعودي.	الحد الأدنى للاشتراك
كل يوم عمل سعودي في فترة أقصاها ٥٤ يوماً من تاريخ بدء الطرح الأولي للصندوق.	أيام قبول طلبات الاشتراك
نصف سنوي ويعني كل ستة أشهر من السنة الميلادية.	أيام التقويم
لغاية ٢% تخصم من كل مبلغ اشتراك .	رسوم الاشتراك
٢ % سنوياً من صافي قيمة الأصول وتحسب وتتراكم يومياً. علماً بأنه قد تم إيقاف تقاضي رسوم الاداره من تاريخ ٠١/١٠/٢٠٢٠م	رسوم إدارة الصندوق
٠.٥ % سنوياً بحد أقصى من صافي قيمة الأصول.	الرسوم الإدارية
٠.٠٨ % سنوياً من صافي قيمة الأصول تحسب وتتراكم يومياً.	رسوم الحفظ
يوم ٢٤/٠٣/١٤٣٥ هـ الموافق ٢٦/٠١/٢٠١٤ م.	تاريخ الطرح
يتم تشغيل الصندوق مباشرة بعد نهاية فترة الطرح	تاريخ تشغيل الصندوق
١٠٠ ريال سعودي.	سعر الوحدة عند بداية الطرح
مبلغ ٣٠ مليون ريال (ثلاثون مليون ريال سعودي).	للحد الأدنى لبدء الصندوق

قائمة المحتويات

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

بسم الله الرحمن الرحيم

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

قائمة المصطلحات

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

مراجع الحسابات: يعني بي كي إف البسام وشركاه

الشركة: يعني شركة الجزيرة للأسواق المالية (مدير الصندوق)، الحاصلة على ترخيص من هيئة السوق المالية رقم ٣٧-٠٧٠٧٦-٠٧ 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. ٢٠٤٣٨ الرياض ١١٤٥٥، المملكة العربية السعودية، هاتف ٠١١٢٢٥٦٠٠٠.

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

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

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

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

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

الصندوق: يعني صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية ٢.

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

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

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

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

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

صافي قيمة الأصول: إجمالي قيمة الأصول 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.

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

الشروط والأحكام: تعني الشروط والأحكام التي تنطبق على الاستثمار في الصندوق والمدرجة في هذه النشرة.

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

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

يوم العمل: يعني أي يوم من الأحد إلى الخميس من كل أسبوع ويستثنى منها العطل الرسمية في المملكة العربية السعودية.

قرار صندوق عادي: يعني قراراً يتطلب موافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من ٥٠% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواءً أكان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

شروط و أحكام الصندوق

١. اسم صندوق الاستثمار ونوعه

- ١.١. اسم الصندوق: صندوق الجزيرة للمشاريع السكنية ٢
- ١.٢. صندوق استثمار عقاري مقفل متوافق مع أحكام الشريعة يعمل بغرض التطوير الإنشائي ثم البيع ويستثمر في القطاع العقاري السعودي.
- ١.٣. رأسمال الصندوق: الحد الأدنى لبداية الصندوق مبلغ ٣٠ مليون ريال (ثلاثون مليون ريال سعودي) والحد الأعلى للصندوق مبلغ ٣٠٠ مليون ريال (ثلاثمائة 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 ١٤٣٤/١٢/٢٤ هـ الموافق ٢٠١٣/١٠/٠٩ م وتم إجراء آخر تحديث لها بتاريخ ١٤٤٣/٠١/١٦ هـ الموافق ٢٠٢١/٠٨/٢٤ م.

٢. عنوان مدير الصندوق

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

٣. الهيئة المنظمة

تم إعداد شروط وأحكام الصندوق 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 ١٤٢٨/٧/٨ هـ الموافق ٢٠٠٧/٧/٢٢ م.

٤. مدة الصندوق

مدة الصندوق ثلاث سنوات، ولمدير الصندوق الحق في تمديد مدة الصندوق بحد أقصى سنة واحدة إضافية إذا دعت الحاجة إلى ذلك، وذلك بعد إخطار هيئة السوق المالية وإشعار مالكي الوحدات. وحيث واجه الصندوق صعوبات في التخارج بسبب ظروف السوق العقارية فقد تم تمديد مدة الصندوق حتى تاريخ ٢٣/٠٩/٢٠١٩ م حسب موافقة مالكي الوحدات في الاجتماع المنعقد بتاريخ ٠٣/٠٣/٢٠١٨ م وذلك لاتاحة الفرصة للتخارج من المشاريع المتبقية وسيستمر

مدير الصندوق ببذل الجهود كافة وتقييم مختلف خطط التخارج المتاحة خلال مدة التمديد المذكورة لاعتماد التخارج الذي يخدم مصلحة مالكي الوحدات بعد موافقة مجلس ادارة الصندوق. على ان تتم الدعوة لاجتماع جديد في حال لم تسمح ظروف السوق العقاري بإنهاء خطة التخارج خلال مدة التمديد. وقد تم التمديد حتى تاريخ ٢٠٢٠/٩/٣٠م لاتاحة الفرصة للتخارج من المتبقي من مشاريع الصندوق وذلك حسب اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ ٢٠١٩/٠٩/١٠م. كما تم التمديد لفترة اضافية تنتهي بتاريخ ٢٠٢١/٠٩/٣٠م حتى يتم التخارج من المتبقي من وحدات مشروع الريم بمكة المكرمة و التي تأثرت بقرار الحظر الجزئي والكلي بمكة المكرمة جراء الأجراءات الاحترافية التي اتخذتها الدولة في مواجهة جائحة كورونا، وذلك حسب موافقة حملة الوحدات التي تم الحصول عليها بتاريخ ٢٠٢٠/٠٩/٠٧م.

٥. 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.

٦. إستراتيجيات الاستثمار الرئيسية

٦.١. الاستثمار في تطوير عدد من المشاريع السكنية العقارية الصغيرة والمتوسطة التي تعنى بإنشاء وبيع وحدات سكنية تستهدف طلب ذوي الدخل المتوسط.

٦.٢. يسعى الصندوق إلى الاستثمار في المشاريع المجدية المقترحة من المطورين العقاريين المؤهلين من قبل مدير الصندوق أو المشاريع المقترحة من مدير الصندوق.

٦.٣. يحق لمدير الصندوق وفقاً لتقديره وبعد موافقة المجلس توزيع متحصلات بيع أي مشروع وتحديد نسب التوزيع وكذلك استخدام متحصلات بيع أي مشروع لتمويل مشاريع أخرى بالصندوق، مع الإلتزام بتوزيع ٥% بحد أدنى من متحصلات بيع المشاريع على مالكي الوحدات في حال بلغت إجمالي متحصلات بيع المشاريع ٦٠% من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك خلال ستة اشهر بحد أقصى.

٦.٤. يتم استثمار أصول الصندوق في عدة مشاريع عقارية وذلك بالتعاون مع مطور عقاري واحد أو أكثر، عن طريق التملك والمشاركة في قطع أراضي بمساحات مختلفة بحيث يساعد هذا التنوع في توزيع المخاطر

٦.٥. يقوم مجلس إدارة الصندوق على المفاضلة وإقرار الفرص الأكثر ملائمة والتي تحقق أهداف الصندوق من خلال التملك الكلي أو الجزئي في المشاريع العقارية أو الدخول في مشاريع في مراحلها الإنشائية بهدف إكمالها.

٦.٦. يتاح لمدير الصندوق استغلال فرص استثمارية عقارية بخلاف ما نصت عليه إستراتيجية الاستثمار الرئيسية بما يخدم مصلحة المشتركين بحيث لا تتجاوز قيمة هذه الاستثمارات ٢٥% من قيمة أصول الصندوق، وتتضمن المناجزة بالأراضي والمشاريع العقارية غير السكنية.

- ٦.٧. يحق لمدير الصندوق بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق استثمار ما نسبته ١٠٠% من قيمة الصندوق في منطقة واحدة من المناطق الرئيسية في المملكة (المنطقة الوسطى، الشرقية، الغربية).
- ٦.٨. يحق لمدير الصندوق بعد الحصول على موافقة المجلس استثمار ما نسبته ٤٠% كحد أعلى من قيمة الصندوق في مشروع واحد.
- ٦.٩. يحق لمدير الصندوق التعامل مع عدد غير محدد من المطورين العقاريين المؤهلين، وله الحق في إضافة مطورين في أي مرحلة من مراحل عمر الصندوق.
- ٦.١٠. سيقوم مدير الصندوق بعمل دراسة جدوى لتقييم جدوى كل مشروع من خلال استخدام موارده الداخلية أو موارد خارجية مثل المهندسين الاستشاريين والمعماريين والمحامين والمساحين والمستشارين العقاريين. وسيكون قرار الاستثمار معتمداً على هذه المعطيات كما سيتم إخطار الهيئة بتقارير التثمين ودراسة الجدوى عند اتخاذ قرار الاستثمار.
- ٦.١١. يسمح لمدير الصندوق أو المطور العقاري أو طرف آخر المشاركة في مشاريع الصندوق بالنسبة التي يتم الاتفاق عليها.
- ٦.١٢. يجوز لمدير الصندوق ضمن البنية المالية للصندوق في أي وقت الحصول على تمويل على أن لا تزيد نسبة هذا التمويل عن ٣٠% من قيمة أصول الصندوق على أن يكون هذا التمويل بطريقة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية وذلك بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق.
- ٦.١٣. يحق لمدير الصندوق تأسيس شركة ذات أغراض خاصة للحصول على تمويل وتسجيل الأرض بإسمها. ويتم تحديد نوع الشركة وإقرار إجراءاتها وعقودها وعقد التأسيس و نظامها الأساسي من قبل المجلس.
- ٦.١٤. قد يقوم الصندوق باستخراج رخصة البيع على الخارطة والالتزام بأنظمتها، كما يحق له بيع الوحدات في أي مرحلة من مراحل الانجاز.
- ٦.١٥. 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.
- ٦.١٦. يجوز لمدير الصندوق أن يستثمر السيولة النقدية في صناديق المراهبة بالريال السعودي وذلك بشكل أساسي في الصناديق المدارة من قبله.
- ٦.١٧. أن تكون استثمارات الصندوق متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.
- ٦.١٨. يمكن للصندوق استثمار ما لا يزيد عن ٢٥% من أصوله في الاكتتاب الأولي بصناديق 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 الاستثمار في الصندوق

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

٧.٢. على المستثمرين أن يكونوا على علم بأن الاستثمار في الصندوق ليس وديعة لدى أي بنك محلي يرعى 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 وبالسوق 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 مزاولة 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 ودراسة أعضاء مجلس إدارة الصندوق وكبار موظفين 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: نظرا لاعتماد عملية تداول الوحدات على توافر طلبات شراء لوحدات الصندوق فإن عدم توفر طلبات شراء في سجل تداول الوحدات الداخلي للصندوق والناجم عن مخاطر انعدام السيولة أو قلتها قد يؤدي لعدم إمكانية بيع الوحدات خلال مدة الصندوق.

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 كأبي مستثمر عقاري عرضة لأن يقوم بشراء عقار بعد التثبيت من سلامة وثائق الملكية بموجب إفادة من الجهة المختصة وينشأ لاحقا 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 والمشاكل والظروف غير المتوقعة. ولكن، حيثما أمكن، سيتم الحد من تجاوز التكاليف من خلال الدخول في عقود بناء محدد المدة والسعر مع المقاولين ووضع مخصصات مناسبة لتغطية حالات الطوارئ. ولكن، ليس هناك من ضمان بأن التدابير التي سيتم اتخاذها للحد من التكاليف ستكفي للقضاء على خطر تكبد تجاوزات كبيرة في التكاليف تؤدي إلى إلحاق خسائر بالكي 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 سلبا على بيع المشروع لاحقا. وفي مثل هذه الحالات، ربما يكون حق الرجوع بالمطالبة على المقاولين محدودا.

٧.١٠. مخاطر الائتمان: في حال استثمار أصول الصندوق في صناديق المراهبة فهناك مخاطر ائتمانية للطرف الآخر لسداد المستحقات أو الالتزامات المترتبة عليه في الوقت المحدد أو عدم إمكانية السداد نهائياً.

٧.١١. مخاطر التمويل والضمان: من المتوقع أن يتم تمويل المشاريع جزئياً عن طريق التمويل علما 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 التمويل مما يؤثر على عوائد المشروع وربما لا يعطي المشروع إيرادات كافية لتغطية هذه التكاليف. وفي حال وقعت حالة تقصير في تسديد التمويل، فإن ذلك قد يهدد إنجاز المشروع.

٧.١٢. مخاطر تضارب المصالح: قد ينشأ تضارب مصالح بين مصالح مدير الصندوق أو الأطراف ذات العلاقة ومصالح المشتركين في الصندوق أثناء القيام بإدارة الصندوق. وفي حال وجود أي تضارب مصالح محتمل فإن مدير الصندوق ملتزم بالإفصاح عنه إلى مجلس إدارة الصندوق لاتخاذ القرار حياله حسب المادة ٢٠ من شروط وأحكام الصندوق.

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

٧.١٤. مخاطر تمديد مدة الصندوق: قد يضطر مدير الصندوق لطلب تمديد مدة الصندوق لفترات إضافية عند وجود صعوبة في التخارج من الأصول العقارية المملوكة للصندوق بأسعار تحقق مصلحة حملة الوحدات مما قد يؤثر سلباً على عوائد الصندوق

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

٨. الاشتراك

٨.١. فترة الاشتراك هي بحد أقصى ٥٤ يوم "أربعة وخمسون يوماً". تبدأ في يوم الأحد ١٤٣٥/٠٣/٢٤ الموافق ٢٠١٤/٠١/٢٦م، وتنتهي يوم الخميس ١٤٣٥/٠٥/١٩ الموافق ٢٠١٤/٠٣/٢٠م، 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 الاشتراك 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 الاشتراك تعبئة نموذج الاشتراك وتوقيع نشرة الشروط و الأحكام وتسليمها لمدير الصندوق وتحويل قيمة الاشتراك كاملة إلى مدير الصندوق.

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

٨.٥. سيخصص للمستثمر عدد من الوحدات تحسب بقسمة مبلغ الاشتراك، مطروحاً منه رسوم الاشتراك المستحقة على قيمة الوحدة.

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 بعد تغطية الحد الأدنى للصندوق، وسوف يعاد إلى المشترك كامل اشتراكه أو ذلك الجزء الغير مستغل من مبلغ الاشتراك بالإضافة إلى رسوم الاشتراك التي استلمها مدير الصندوق لإصدار وحدات للمشارك بنسبة وتناسب لما تم رفضه. ويتم إعادة قيمة الاشتراك إلى المستثمر من خلال التحويل إلى حسابه البنكي الذي تم تسجيله في نموذج الاشتراك.

٨.٩. يحق لكل مطور الاشتراك في الصندوق نقداً أو بحصة عينية عند بدايته كما يحق لكل مطور المشاركة في أي من المشاريع التي ينفذها الصندوق بنسبة مشاركة يتم الاتفاق عليها بين المطور ومدير الصندوق.

٩. الرسوم والمصاريف

يدفع الصندوق لمدير الصندوق الرسوم التالية مقابل الخدمات التي يقدمها:

٩.١. رسوم الإدارة

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم إدارة بواقع ٢ % سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق الدفترية تحسب على أساس يومي وتدفع على أساس ربع سنوي. علماً بأنه قد تم إيقاف تقاضي رسوم الاداره من تاريخ ٢٠٢٠/١٠/٠١م

٩.٢. الرسوم الإدارية

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم إدارية بناء على التكاليف الفعلية وبحد أقصى نسبة ٠.٥% سنوياً من صافي قيمة الأصول تحتسب 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 و شركة 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 رسوما بنسبة ٠.٠٨% سنوياً من صافي قيمة الأصول تحسب يومياً وتدفع على أساس ربع سنوي.

٩.٤. رسوم الاشتراك

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

٩.٥. أتعاب الأداء

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

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

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

٩.٥.٣. لأغراض محاسبية سيتم حساب أتعاب الأداء لكل مشروع وتحويلها لمخصص حساب أتعاب الأداء قبل توزيع متحصلات بيع أي مشروع على حاملي الوحدات.

٩.٥.٤. تستحق أتعاب الأداء عند إنهاء الصندوق وعلى أساس الأداء الكلي على مستوى الصندوق وفي حال كون أداء الصندوق سلبياً أو أقل من معدل عائد داخلي على الاستثمار قدره ١٥% فلن يكون هناك أتعاب أداء ويتم توزيع مخصص حساب أتعاب الأداء على مالكي الوحدات.

٩.٥.٥. تم إيقاف تقاضي أتعاب الاداء نظراً لأن معدل العائد الداخلي أصبح اقل من ١٥% بعد تمديد مدة الصندوق

٩.٦. ضريبة القيمة المضافة

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

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

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

٩.٧. الزكاة

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

١٠. التوزيعات على حاملي الوحدات

يحق لمدير الصندوق وفقاً لتقديره وبعد موافقة المجلس توزيع متحصلات بيع أي مشروع وتحديد نسب التوزيع وكذلك استخدام متحصلات بيع أي مشروع لتمويل مشاريع أخرى بالصندوق، مع الالتزام بتوزيع ٥% بحد أدنى من متحصلات بيع المشاريع على مالكي الوحدات في حال بلغت إجمالي متحصلات بيع المشاريع ٦٠% من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك خلال ستة أشهر بحد أقصى.

١١. تثمين 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 احتساب سعر الوحدة للصندوق من خلال طرح مجموع خصوم الصندوق من مجموع أصوله، ثم قسمة الناتج على عدد وحدات الصندوق القائمة في يوم التقويم المعني.

١١.٣. يقوم مدير الصندوق، قبل شراء أي أصل للصندوق أو بيعه، بالحصول على 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 وذلك خلال ٢٥ يوماً من نهاية نصف السنه و ٤٠ يوماً من نهاية السنة..

١٢. تداول الوحدات

١٢.١. يقوم مدير الصندوق والمدير الإداري 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 يحدده الطرفين بدون ضمان من مدير الصندوق بتنفيذ الطلبات.

١٢.٣. يتم تداول الوحدات في أي 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 الاسترشادي 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. انقضاء الصندوق

ينقضي الصندوق بتحقيق غرضه الذي تم إنشاء الصندوق من أجله أو انتهاء المدة المحددة له. وفي 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 لظروف أخرى، يمكن لمدير الصندوق تصفية الصندوق بعد اخذ موافقة الهيئة بموجب إشعار خطي مسبق مدته ثلاثون يوما يوجهه إلى مالكي الوحدات. وعند رغبة مدير الصندوق إنهاء الصندوق في غير الحالات الموضحة أعلاه فيلزم عليه الحصول على موافقة الهيئة مسبقاً.

١٤. مجلس إدارة الصندوق

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

١٤.٢. يتألف المجلس من الأعضاء التالية أسماؤهم:

١.٤.٢.١. بندر عبدالعزيز الحقييل (عضو)

يعمل الحقييل كمدير للصناديق العقارية بإدارة الأصول بشركة الجزيرة للأسواق المالية. ويملك خمسة عشر سنة من الخبرة قضى منها اثني عشر سنة في مجال إدارة الأصول عمل خلالها لمدة سنتين في شركة الراجحي المالية كمحلل مالي حيث شملت مهامه تغطية عدة قطاعات لسوق الأسهم المحلي تركزت في قطاعات التطوير العقاري والإسمنت. و عشر سنوات سنوات أخرى كمدير للصناديق العقارية بشركة الجزيرة للأسواق المالية. حاصل على شهادة الماجستير في إدارة الأعمال - تخصص الإدارة المالية والبنوك من جامعة بانجور، ببريطانيا.

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

حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة الملك سعود بالرياض، يمتلك خبرة طويلة بإدارة المشاريع والإنشاءات حيث عمل سابقا كمدير مشاريع بالشركة العقارية السعودية وشركة الاتصالات السعودية والشركة الأهلية للأنظمة المتقدمة ناسكو/موتورولا.

تولى إدارة العديد من المشاريع من أبرزها؛ إنشاء الوحدات السكنية بالحي الدبلوماسي بالرياض ومجمع العقارية ٣ كما تولى إدارة الإنشاءات بمركز المعيقليه بالرياض. يعمل حالياً بمنصب نائب الرئيس للعمليات والمشاريع بشركة تطوير للمباني.

١٤.٢.٣. أ. عبدالعزيز إبراهيم التويجري (عضو - مستقل)

حاصل على درجة البكالوريوس و دبلوم عالي في الدراسات البنكية المتقدمة، معهد الإدارة العامة، الرياض. يملك خبرة كبيرة تزيد عن عشرون عاماً في المجال البنكي و الاستثمار من خلال العمل في مؤسسة النقد العربي السعودي كنائب رئيس إدارة التفتيش البنكي، وهيئة سوق المال 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.

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

١٤.٣.١. التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق وأحكام لائحة الصناديق العقارية.

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

١٤.٣.٣. الموافقة على شروط وأحكام الصندوق وأي تعديل عليها.

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

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

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

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

١٤.٣.٨. العمل بأمانة لمصلحة الصندوق ومالكي الوحدات فيه.

١٤.٤. سيتم اخذ موافقة هيئة السوق المالية وإشعار مالكي الوحدات عند إجراء أي تغيير على مجلس إدارة الصندوق.

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

أ. بندر الحقييل	م. فهد الجارالله (مستقل)	أ. عبدالعزيز (التوجيهي مستقل)
-	عضو	عضو
-	عضو	عضو
-	عضو	عضو
-	عضو	عضو
-	عضو	عضو
-	عضو	عضو
-	عضو	عضو
-	عضو	عضو
-	عضو	عضو
-	عضو	عضو
-	عضو	عضو
-	عضو	عضو
-	عضو	عضو
عضو	عضو	عضو
عضو	عضو	عضو
-	عضو	عضو
-	عضو	عضو

١٥. مدير الصندوق

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

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

١٥.٣. تشمل مهام مدير الصندوق على سبيل المثال لا الحصر؛ دراسة الجدوى المالية المقدمة من قبل المطورين، وترشيح المطورين والمشاريع، واخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق على جميع القرارات الجوهرية، وإصدار التقارير الدورية لحملة الوحدات.

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

١٥.٥. 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.

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

١٥.٧. ينوي مدير الصندوق استثمار رأس مال أولي للصندوق عند تأسيسه يبلغ خمسة عشر مليون ريال سعودي.

١٦. أمين الحفظ

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

١٧. المطورون

سوف يتم تعيين مطورين بناء على اتفاقية منفصلة لكل مطور مع مدير الصندوق يتم فيها تحديد الرسوم المستحقة لكل مطور على أساس نسبة ثابتة أو نسبة من الأرباح أو كلاهما. وقد تم الاتفاق الأولي مع شركة الارين القابضة ومقرها المملكة العربية السعودية، الرياض، شارع التخصصي هاتف: ٠١١٤٥٥٢٤٢٤ فاكس: ٠١١٤٥٥٠٧١٢، علماً بأنه لمدير الصندوق أن يتعاقد مع عدد غير محدود من المطورين حسب الحاجة، وذلك بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق، وإشعار هيئة السوق المالية. وتتلخص أهم المسؤوليات والمهام التي سوف يقوم بها المطور في اقتراح الفرص الاستثمارية وتقديم دراسة الجدوى الاقتصادية لكل فرصة وإدارة المشاريع والإشراف عليها من الناحية الفنية، واستخراج الرخص النظامية والتسويق والبيع.

١٨. المحاسب القانوني

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

١٩. القوائم المالية

يتعهد مدير الصندوق بتوفير القوائم المالية السنوية المراجعة خلال مدة لا تتجاوز ٤٠ يوم من نهاية السنة المالية للصندوق وكذلك سيتم إتاحة التقارير الأولية المفحوصة النصف سنوية خلال ٢٥ يوم من نهاية فترة الإشعار لدى الإدارة العامة للشركة 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 وذلك خلال ٢٥ يوماً من نهاية نصف السنة و ٤٠ يوماً من نهاية السنة.

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

٢١.٣. إصدار تقرير نصف سنوي يتضمن مايلي:

٢١.٣.١. صافي قيمة أصول الصندوق.

٢١.٣.٢. عدد وحدات الصندوق وصافي قيمتها.

٢١.٣.٣. أية توزيعات مدفوعة.

٢١.٣.٤. تقرير سير الأعمال و التطورات في مشاريع الصندوق

٢١.٣.٥. أية عمليات تداول بوحدات الصندوق

٢١.٣.٦. إصدار إشعار ربع سنوي يتضمن مستجدات التخارج من الصندوق

٢٢. الهيئة الشرعية للصندوق

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

٢٢.١.١. فضيلة الشيخ عبدالله بن سليمان المنيع (الرئيس)

- عضو هيئة كبار العلماء والمستشار في الديوان الملكي.
- قاض سابق في محكمة التمييز، المملكة العربية السعودية.
- عضو 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.

٢٢.١.٢ فضيلة الشيخ الدكتور محمد علي القرني

- 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.

٢٢.١.٣ فضيلة الشيخ الدكتور عبدالله بن محمد المطلق

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

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

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

٢٣. التصفية و تعيين مصف

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

٢٤. تعديل الشروط و الأحكام

٢٤.١. سيقوم مدير الصندوق بالحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية على أي تغييرات مقترحة على شروط وأحكام الصندوق.

٢٤.٢. سيتم الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق من خلال قرار صندوق عادي في حال وجود تعديل على مدة الصندوق.

٢٤.٣. سيتم الإفصاح عن تفاصيل التغييرات في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية وذلك قبل ١٠ أيام من سريان التغيير

٢٥. إجراءات الشكاوى

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

٢٦. النظام المطبق

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

٢٧. الالتزام بلائحة صناديق الاستثمار العقاري

إن هذه الشروط 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 وكيلًا مفوضًا 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. علماً بأنه قد تم إيقاف تقاضي رسوم الاداره من تاريخ ٢٠٢٠/١٠/٠١م
أتعاب الأداء	نسبة قدرها ١٥% من فرق الأداء بين أداء الصندوق و معدل عائد داخلي على الاستثمار قدره ١٥% ويتم استحقاقها عند إنهاء الصندوق. علماً بأنه قد تم إيقاف تقاضي اتعاب الاداء نظراً لأن معدل العائد الداخلي اصبح اقل من ١٥% بعد تمديد الصندوق
التأمين*	حسب الأسعار السائدة في السوق و بحد أعلى ٢٠.٠٠٠ ريال لكل مشروع.
مجلس إدارة الصندوق*	٤٤,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً بحد أعلى عبارة عن مكافأة لكل عضو مستقل بواقع خمسة آلاف ريال سعودي سنوياً بالإضافة لثلاثة آلاف ريال سعودي بدل حضور كل اجتماع و بحد أدنى اجتماعين سنوياً.
رسوم رقابية*	٧,٥٠٠ ريال سعودي سنوياً تحسب وتتراكم يومياً وتستقطع بشكل ربع سنوي
الهيئة الشرعية	١٠.٠٠٠ ريال سعودي سنوياً تحسب وتتراكم يومياً وتستقطع بشكل ربع سنوي
موقع تداول*	٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً تحسب وتتراكم يومياً وتستقطع بشكل ربع سنوي
رسوم الحفظ	٠.٠٨% سنوياً من صافي قيمة الأصول تحسب وتتراكم يومياً وتستقطع بشكل ربع سنوي
أتعاب مراجعة الحسابات*	٢٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً تحسب وتتراكم يومياً وتستقطع بشكل ربع سنوي

* تبلغ بحد أقصى ٠.٥% سنوياً من صافي قيمة الأصول.

ملحق ٢: المعايير الشرعية للصندوق

المعايير الشرعية:

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

٢٩ . الإقرار

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

الاسم:

رقم الهوية (الوطنية، الإقامة، جواز السفر) :

توقيع المستثمر

التاريخ :