

# صندوق الجزيرة ريت

## Aljazira (REIT)

صندوق استثمار عقاري متداول متوافق مع المعايير الشرعية

مدير الصندوق:



شركة الجزيرة للأسواق المالية  
ترخيص هيئة السوق المالية رقم (37-07076)

أمين الحفظ:



شركة الإنماء للاستثمار

حجم الصندوق: 118,000,000 ريال سعودي (مائة وثمانية عشر مليون ريال سعودي)  
عدد الوحدات المطروحة (11,800,000) وحدة بقيمة 118,000,000 ريال سعودي تمثل 100% من حجم الصندوق

لا تعطي الهيئة أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلى الهيئة نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو عن الإعتماد على أي جزء منه. ويجب على الراغبين في الإشتراك في وحدات الصندوق المطروحة بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالوحدات محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مرخص له.

تم اعتماد صندوق الجزيرة ريت على أنه صندوق استثمار متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة للصندوق.

على كل مستثمر أن يقرأ الشروط والأحكام وأية مستندات متعلقة بالصندوق بعناية وأن يفهم ما جاء فيها قبل اتخاذ قرار بشأن الاستثمار في الصندوق من عدمه.

صدرت شروط وأحكام الصندوق بتاريخ 1438/04/04 هـ الموافق 2017/01/02 م

وتم اجراء اخر تحديث لها بتاريخ 1445/04/16 هـ الموافق 2023/10/31 م.

وافقت الهيئة على طرح وحدات الصندوق بتاريخ 1438/04/04 هـ الموافق 2017/01/02 م.

قائمة المحتويات

3	قائمة المصطلحات.....	
8	اسم الصندوق ونوعه .....	1.
8	عنوان مدير الصندوق .....	2.
8	مدة الصندوق .....	3.
8	غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية وسياسة توزيع الأرباح .....	4.
8	ملخص للاستراتيجيات التي سيتبناها الصندوق لتحقيق أهدافه .....	5.
12	مخاطر الاستثمار في الصندوق .....	6.
15	الاشتراك .....	7.
17	تداول وحدات الصندوق .....	8.
18	سياسة توزيع الأرباح .....	9.
18	إنهاء الصندوق وتصفيته .....	10.
21	الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة .....	11.
23	التأمين .....	12.
23	أصول الصندوق .....	13.
24	مجلس إدارة الصندوق .....	14.
26	مدير الصندوق .....	15.
28	المستشار القانوني .....	16.
28	أمين الحفظ .....	17.
30	الشركة التي تتولى إدارة الأملاك .....	18.
30	مراجع الحسابات .....	19.
30	القوائم المالية .....	20.
31	تعارض المصالح .....	21.
32	رفع التقارير لمالكي الوحدات .....	22.
33	اجتماع مالكي الوحدات .....	23.
34	حقوق مالكي الوحدات .....	24.
34	المعلومات الأخرى .....	25.
35	لجنة الرقابة الشرعية للصندوق .....	26.
36	خصائص الوحدات .....	27.
36	تعديل شروط الصندوق وأحكامه .....	28.
36	إقرارات مدير الصندوق .....	29.
38	النظام المطبق .....	30.

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 (التحلية)، حي السيلمانية، الرياض، المملكة العربية السعودية. هاتف +96612065333 فاكس +96612065444

الشركة: يعني شركة الجزيرة للأسواق المالية (مدير الصندوق)، الحاصلة على ترخيص من هيئة السوق المالية رقم 07076-37 تاريخ 1428/7/8 هـ الموافق 2007/7/22 م والحاصلة على خطاب لممارسة العمل تاريخ 1429/3/28 هـ الموافق 2008/04/05 م وعنوان مكتبها الرئيسي: ص. ب. 20438 الرياض 11455، المملكة العربية السعودية، هاتف 0112256000.

بنك الجزيرة: يعني بنك الجزيرة شركة مساهمة سعودية بسجل تجاري رقم 4030010523 وعنوان مكتبه الرئيسي: ص. ب. 6277 جدة 21442، 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.

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/30 وتاريخ 1424/6/2 هـ (الموافق 16 يونيو 2003 م).

الصندوق: يعني صندوق الجزيرة ريت.

مدير الصندوق: يعني شركة الجزيرة للأسواق المالية (الشركة) وعنوانها الرئيسي هو ص. ب. 20438 الرياض 11455، المملكة العربية السعودية، هاتف 0112256000، فاكس 0112256068.

المدير الإداري: يعني شركة الجزيرة للأسواق المالية (الشركة) وعنوانها الرئيسي هو ص. ب. 20438 الرياض 11455، المملكة العربية السعودية، هاتف 0112256000، فاكس 0112256068. 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 مؤسسة نجمة صلة العقارية كأحد مدراء التشغيل والصيانة والتسويق للصندوق.

أمين الحفظ: هي شركة الإنماء للإستثمار ترخيص هيئة السوق المالية رقم (09134 - 37) وعنوانها الرئيسي: ص. ب. 66333 الرياض 11576، المملكة العربية السعودية، هاتف 0112185969، فاكس 0112185970 وتشمل مهامه فصل أصول الصندوق عن أصوله وعن أصول عملائه الآخرين، وأن يحتفظ بجميع السجلات الضرورية وغيرها من المستندات التي تؤيد تادية التزاماته التعاقدية.

الهيئة الشرعية للصندوق: تعني الهيئة التي تمارس الرقابة الشرعية على أعمال الصندوق.

الأهداف الاستثمارية: تعني أهداف الصندوق الواردة في البند 4 من الشروط والأحكام.

المستثمر (المستثمرون) والمشارك (المشركين): 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: يقصد بها لأغراض لائحة صناديق الاستثمار العقاري، صافي قيمة أصول الصندوق مقسومة على عدد الوحدات القائمة.

صافي قيمة أصول الصندوق: يقصد بها لأغراض لائحة صناديق الاستثمار، إجمالي قيمة أصول الصندوق مخصوماً منها الخصوم.

اللائحة: تعني أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم 1-193-2006 وتاريخ 19/06/1427 هـ الموافق 15/07/2006م بناء على نظام السوق المالية والمعدلة بقرار مجلس الهيئة رقم 2-22-2021 وتاريخ 12/07/1442 هـ الموافق 24/2/2021م وكافة التعديلات التي ترد عليها مستقبلاً.

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

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

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

المعايير الشرعية: هي المعايير الشرعية التي سيتم تطبيقها على أعمال واستثمارات الصندوق

حق الشفعة: حق تملك المرء ما يبيع من عقار أو ما هو في حكم العقار مما هو متصل بعقاره من شركة أو جوار يمثل الثمن الذي قام عليه المشتري. وأحد أمثله 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: العقود التي تحتوي البيانات والأحكام المطلوبة بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري وجميع 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 (6/30 و 12/31) من كل عام وذلك بهدف إصدار سعر استرشادي للوحدة.

يوم: يعني أي يوم عمل 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 والمكتب الهندسي، مدير الأملاك، المقيم المعتمد، مراجع الحسابات، مجلس إدارة الصندوق، أعضاء مجلس الإدارة أو المديرين التنفيذيين أو الموظفين لدى أي من الأطراف أعلاه، أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته 5% 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 للاستخدام، ويشمل ذلك العقارات السكنية، والتجارية، والصناعية، والزراعية، وغيرها.

صافي أرباح الصندوق: يقصد به إجمالي عوائد الصندوق (الدخل التأجيري) بعد خصم إجمالي المصروفات والرسوم التي تحمّلها الصندوق باستثناء مكونات الدخل الشامل الأخرى..

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.  
بلوك: مجموعة قطع أراض تمثل وحدة واحدة على أربع شوارع.

التغيير الأساسي: وفقاً للفقرة (د) من المادة السادسة والعشرين من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، يُقصد بمصطلح "التغيير الأساسي" أيًا من الحالات الآتية:

1. التغيير المهم أهداف الصندوق أو طبيعته أو فنتته.
2. التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق المغلق.
3. التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
4. الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
5. أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق المغلق.
6. أي تغيير يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق المغلق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أو أي تابع لأي منهما.
7. أي تغيير يقدم نوعاً جديداً من المدفوعات تسدد من أصول الصندوق المغلق
8. التغيير الذي يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدّد من أصول الصندوق المغلق.
9. التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق.
10. زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المغلق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
11. أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

التغيير غير الأساسي: يُقصد بالتغيير غير الأساسي أي تغيير لا يقع ضمن التغييرات المشار إليها في الفقرة (د) من المادة السادسة والعشرين من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

عضو مجلس إدارة صندوق مستقل: عضو مجلس إدارة صندوق مستقل يتمتع بالاستقلالية التامة ومما ينافي الاستقلالية، على سبيل المثال لا الحصر:

1. أن يكون موظفًا لدى مدير الصندوق أو تابع له، أو أي مدير صندوق من الباطن أو أمين حفظ الصندوق، أو لديه عمل جوهري أو علاقة تعاقدية مع مدير الصندوق أو أي مدير صندوق من الباطن أو أمين حفظ ذلك الصندوق.
2. أن يكون من كبار التنفيذيين خلال العاميين الماضيين لدى مدير الصندوق أو في أي تابع له.
3. أن تكون له صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس الإدارة أو من كبار التنفيذيين لدى مدير الصندوق أو في أي تابع له.
4. أن يكون مالكًا لحصص سيطرة لدى مدير الصندوق أو في أي تابع له خلال العاميين الماضيين.

مالك الوحدات الكبير: شخص يملك ما نسبته 5% أو أكثر من وحدات من الصندوق.

دليل صندوق الجزيرة ريت		
<p>هاتف +966 11 2256000 فاكس +966 11 2256068 المملكة العربية السعودية ص.ب. 20438 الرياض 11455 طريق الملك فهد - الرحمانية <a href="http://www.aljaziracapital.com.sa">www.aljaziracapital.com.sa</a> <a href="mailto:contactus@aljaziracapital.com.sa">contactus@aljaziracapital.com.sa</a></p>	<p><b>الجزيرة كابيتال</b> ALJAZIRA CAPITAL الجزيرة للأسواق المالية</p> 	<p>مدير الصندوق</p> <p>المدير الإداري</p>
<p>هاتف: 920005963 فاكس +966 12 6553846 المملكة العربية السعودية ص.ب. ٢٠١٧٩ جدة ٢١٤١٣ شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ- برج السلطانه <a href="http://www.starlink.co">www.starlink.co</a></p>	<p><b>Star Link</b> نجمة صلة المقاربية Real Estate</p> 	<p>مدير التشغيل والصيانة والتسويق</p>
<p>هاتف +966 11 2185999 فاكس +966 11 2185900 المملكة العربية السعودية ص.ب. 66333 الرياض 11576 طريق الملك فهد - العليا <a href="http://www.alinmainvestment.com">www.alinmainvestment.com</a> <a href="mailto:info@alinmainvestment.com">info@alinmainvestment.com</a></p>	<p><b>الإينماء للاستثمار</b> alinma investment</p> 	<p>أمين الحفظ</p>
<p>هاتف +966112065333 فاكس +966112065444 المملكة العربية السعودية ص.ب. 28355 الرياض 11437 شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز (التحلية) - حي السيلمانيه <a href="http://www.pkf.com/saudi-arabia">http://www.pkf.com/saudi-arabia</a> <a href="mailto:ibrahim.albassam@pkf.com">ibrahim.albassam@pkf.com</a></p>	<p>بي كي إف البسام وشركاة <b>PKF</b> Al-Bassam &amp; Co. Allied Accountants <small>Audit - Consultants - Zakat &amp; Tax (Member firm of PKF International)</small></p> 	<p>المحاسب القانوني</p>
<p>هاتف 920003201 فاكس +966 11 4876694 المملكة العربية السعودية ص.ب. 20097 الرياض 11455 شارع الامام سعود بن فيصل- حي الصحافة <a href="http://www.becc.com.sa">http://www.becc.com.sa</a> <a href="mailto:info@becc.com.sa">info@becc.com.sa</a></p>	<p><b>B&amp;CC</b> Business Econ-Consulting Center مركز الأعمال للإستشارات الاقتصادية إستشارات</p> 	<p>الاستشاري معد دراسة الجدوى</p>
<p>هاتف +966 11 2256000 فاكس +966 11 2256068 المملكة العربية السعودية ص.ب. 20438 الرياض 11455 طريق الملك فهد - الرحمانية <a href="http://www.aljaziracapital.com.sa">www.aljaziracapital.com.sa</a> <a href="mailto:contactus@aljaziracapital.com.sa">contactus@aljaziracapital.com.sa</a></p>	<p><b>الجزيرة كابيتال</b> ALJAZIRA CAPITAL الجزيرة للأسواق المالية الهيئة الشرعية للجزيرة كابيتال</p> 	<p>الهيئة الشرعية</p>
<p>Deloitte and Touche &amp; Co. صندوق بريد: 213 الرياض، 11411 المملكة العربية السعودية :هاتف+966 (0) 11282 8400 :فاكس+966 (0) 11293 0880 <a href="http://www.deloitte.com">www.deloitte.com</a></p>	<p><b>Deloitte.</b></p> 	<p>مستشار الزكاة</p>

<b>ملخص الطرح</b>	
عملة الصندوق	الريال السعودي
درجة المخاطر	درجة المخاطر في هذا الصندوق متوسطة، وقد تم تفصيلها في البند رقم 8 من الشروط والأحكام.
مدة الصندوق	مدة الصندوق 99 سنة من بداية تشغيله.
أهداف الصندوق	الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، تحقق دخلاً دورياً، وتوزع نسبة 90% 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	1,000 وحدة أي مايعادل (10,000) عشرة آلاف ريال سعودي.
أيام قبول طلبات الاشتراك	خلال فترة الاشتراك المحددة بـ30 يوماً تقويمياً من تاريخ بدء الطرح الأولي.
أيام التقويم	نصف سنوي ويعني كل ستة أشهر من السنة الميلادية للصندوق.
رسوم الاشتراك	حتى 1% تخصم من إجمالي مبلغ الاشتراك، قبل شراء الوحدات وذلك في فترة الاشتراك الأولي فقط.
رسوم إدارة الصندوق	0.9% سنوياً من صافي قيمة الأصول وتحسب أساس نصف سنوي وتدفع على أساس نصف سنوي.
الرسوم الإدارية	0.25% سنوياً بحد أقصى من صافي قيمة الأصول.
رسوم أمين الحفظ	بحد أقصى 0.1% سنوياً من صافي قيمة الأصول تدفع على أساس ربع سنوي
تاريخ الطرح	1438/04/24 هـ الموافق 2017/01/22 م
تاريخ بدء تشغيل الصندوق	خلال شهر من نهاية فترة الاشتراك الأولي
سعر الوحدة عند بداية الطرح	10 ريال سعودي.
للحد الأدنى لبدء الصندوق	100,000,000 ريال سعودي (مائة مليون ريال سعودي).
حجم الصندوق	118,000,000 ريال سعودي (مائة وثمانية عشر مليون ريال سعودي)
توزيعات الربح السنوية	90% 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 المقررة من السوق

## شروط وأحكام الصندوق

### 1. اسم الصندوق ونوعه

صندوق الجزيرة ريت، صندوق استثمار عقاري متداول متوافق مع المعايير الشرعية مطروح طرماً عاماً.

### 2. عنوان مدير الصندوق

شركة الجزيرة للأسواق المالية، وهي شركة مساهمة سعودية مقللة تعمل تحت إشراف الهيئة وعنوان مركزها الرئيس ص. ب. 20438 الرياض 11455، المملكة العربية السعودية، هاتف 0112256000، فاكس 0112256068، الموقع الإلكتروني : [www.aljziracapital.com.sa](http://www.aljziracapital.com.sa)

### 3. مدة الصندوق

مدة الصندوق 99 سنة من بداية تشغيله

### 4. غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية وسياسة توزيع الأرباح

4.1. الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، مؤجرة أو قابلة للتأجير بعائد ملائم وبحسب القيود المحددة في استراتيجية الاستثمار. وسيستثمر الصندوق بشكل أساسي في مستودعات الخمر بمدينة جدة.

4.2. توزيع ما نسبته 90% بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق على المستثمرين نقداً مرة واحدة سنوياً بحد أدنى خلال الربع الثالث من كل عام في حال اكتمال تحصيل الإيجارات.

4.3. إمكانية تحقيق وتوزيع عوائد رأسمالية عند البيع الجزئي أو الكلي لعقارات الصندوق ويحدد مجلس إدارة الصندوق نسبة التوزيعات المقررة حسب كل حالة.

### 5. ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه

#### 5.1. جدول نوع مجالات استثمار الصندوق

الحد الأعلى	الحد الأدنى	مجال الاستثمار
100%	75%	شراء عقارات مؤجرة أو قابلة للتأجير
25%	0%	التطوير العقاري سواء كانت لعقارات مملوكة من قبل الصندوق أو لم تكن، أو لتجديد أو إعادة تطوير تلك العقارات
25%	0%	صناديق المراجعة بالريال السعودي المطروحة طرماً عاماً والموافق عليها من هيئة السوق المالية وبشكل أساسي في الصناديق المدارة من قبل مدير الصندوق أو أمين الحفظ أو أي مدير صندوق مرخص

#### 5.2. وصف القطاعات التي سوف يستثمر فيها الصندوق

يستثمر الصندوق في جميع القطاعات العقارية المدرة للدخل

#### 5.3. بيان تفصيلي عن الأصول العقارية المراد تملكها



5.3.1. يقع مشروع مستودعات الخمرة في مدينة جدة منطقة الخمرة ضمن مخطط مستودعات الموسى تقاطع طريق

الملك فيصل مع امتداد طريق الكورنيش الجنوبي. ويستأثر الموقع بمجموعة الميزات التالية:

5.3.1.1. سهولة الوصول و وضوح العنوان، حيث يقع المشروع بمنطقة مستودعات تخدم المنطقة الصناعية الأولى وميناء جدة الاسلامي.

5.3.1.2. سهولة تفريغ وتحميل البضائع نظراً لسعة الشوارع المحيطة بالمشروع، حيث يقع المشروع بين شارع بعرض 32م وشارع بعرض 25م ويفصل بين البلوكين شارع داخلي بعرض 32م.

5.3.1.3. القرب من ميناء جدة الإسلامي حيث يبعد 25 كلم ومن المدينة الصناعية الأولى حيث تبعد 18 كلم وعدم وجود ساعات حظر على حركة الشاحنات.

5.3.2. المساحة الإجمالية للأرض 65,387.71 م<sup>2</sup>، حيث تبلغ مساحة البلوك الشمالي 33,591.63م<sup>2</sup> ومساحة البلوك الجنوبي 31,796.08م<sup>2</sup>.

5.3.3. يتكون المشروع من بلوكين، يحتوي كل بلوك على 3 مجمعات متقاربة المساحة، ويحتوي المجمع الواحد على عدد من المستودعات يتراوح بين 10 إلى 12 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:

5.3.3.1. المجمع الأول 10,584م<sup>2</sup> ويتكون من 10 مستودعات

5.3.3.2. المجمع الثاني 10,000م<sup>2</sup> ويتكون من 12 مستودع

5.3.3.3. المجمع الثالث 11,229م<sup>2</sup> ويتكون من 10 مستودعات

5.3.3.4. المجمع الرابع 10,671م<sup>2</sup> ويتكون من 10 مستودعات

5.3.3.5. المجمع الخامس 12,507م<sup>2</sup> ويتكون من 12 مستودع

5.3.3.6. المجمع السادس 10,414م<sup>2</sup> ويتكون من 10 مستودعات

يتكون المشروع من عدد (6) وحدات مكتملة ويعمل مدير الصندوق على تأجيرها على مستأجرين ذوي كفاءة مالية جيدة، وسيتم الإعلان عن أي تطور أو تأجير أو إعادة تأجير أو انتهاء العقد عن طريق موقع السوق المالية (تداول) و موقع مدير الصندوق.

5.4. جدول بمعلومات عقارات الصندوق

اسم العقار	مستودعات الخمرة
معلومات مالك العقار	تم شراء العقار من صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري، وهو صندوق مطروح طرحاً خاصاً بتاريخ 1435/02/15هـ الموافق 2013/12/19م، برأس مال (56,000,000) ريال سعودي ويتكون من عدد (560,000) وحدة يمتلكها 17 مستثمراً
نوع العقار	مستودعات تخزين
الدولة / المدينة	يقع العقار في المملكة العربية السعودية بمدينة جدة

مخطط مستودعات الموسى تقاطع طريق الملك فيصل مع امتداد طريق الكورنيش الجنوبي	الحي / الشارع
	مخطط الموقع
2م65,387.71	مساحة الارض
2م65,404	مساحة البناء
دور واحد	عدد الادوار
<p>المجمع الأول يتكون من 10 مستودعات</p> <p>المجمع الثاني يتكون من 12 مستودع</p> <p>المجمع الثالث يتكون من 10 مستودعات</p> <p>المجمع الرابع يتكون من 10 مستودعات</p> <p>المجمع الخامس يتكون من 12 مستودع</p> <p>المجمع السادس يتكون من 10 مستودعات</p>	أنواع الوحدات وأعدادها
100%	نسبة إشغال العقار
أكتوبر 2013 ، وتاريخ رخصة البناء هو مايو 2013م	تاريخ إتمام إنشاء المبنى
سعر الشراء (118,000,000) مائة وثمانية عشر مليون ريال سعودي ولا يوجد سعي	تكلفة شراء العقار

الشركات التي تستأجر المستودعات حتى بداية الربع الثالث لعام 2023 م هي:					نبذة عن عقود الايجار الحالية
القيمة الاجارية السنوية (ريال سعودي)	تاريخ نهاية العقد	تاريخ بداية العقد	مدة العقد	اسم المستأجر	
1,000,560	2024/08/31 م	2019/09/01 م	5	شركة حمد محمد الرقيب أولاده التجارية	
850,000	2026/04/30 م	2021/05/01 م	5	شركة بترومين	
853,657	2025/03/19 م	2022/03/20 م	3	مؤسسة الموقع الرئيس لإدارة الاملاك	
898,320	2026/06/30 م	2021/07/01 م	5	شركة حمد محمد الرقيب أولاده التجارية	
1,145,540	2026/11/19 م	2023/11/20 م	3	شركة سواله للتخزين*	
1,481,820	2026/08/31 م	2023/09/01 م	3	شركة أسترا للحيوب المحدودة	
* المسماة سابقاً "شركة عباقر للنقل والتخزين"، كما تجدر الإشارة إلى أنه يوجد عقد ايجار مع المستأجر بدأ بتاريخ 2020/11/20 م وينتهي بتاريخ 2023/11/19 م بقيمة ايجار سنوية تبلغ 833,120 ريال.					
					ايرادات اخر ثلاث سنوات
		السنة	الايراد (بالريال السعودي)		
		2022	6,024,734		
		2021	5,238,252		
		2020	6,074,367		

## 5.5. سياسة تركيز الاستثمار

- 5.5.1. يمتلك الصندوق حالياً مستودعات الخمره بمدينة جدة وهو مشروع عقاري ضمن قطاع التخزين بالمنطقة الغربية، والمملوكة بالصكين رقم 420204018426 ورقم 820204018420. علماً بأنه يحق للصندوق التملك في مشاريع عقارية ضمن قطاعات ومناطق جغرافية مختلفة.
- 5.5.2. يستثمر الصندوق ما لا يقل عن 75% 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 أرباح رأسمالية عند بيع أصول الصندوق.
- 5.5.3. يحق لمدير الصندوق استثمار نسبة لا تتجاوز (25%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية مدققة في التطوير العقاري سواءً كانت لعقارات مملوكة من قبله أو لم تكن، أو لتجديد أو إعادة تطوير تلك العقارات.
- 5.5.4. يحق لمدير الصندوق شراء عقارات أخرى خلال مدة الصندوق وبحسب القيود المحددة في استراتيجيات الاستثمار.
- 5.5.5. مدير الصندوق أن يحتفظ بالعقارات المستثمر بها طيلة عمر الصندوق أو أن 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 (75%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

5.6. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار / منفعة

تبلغ القيمة الإيجارية لمستودعات الخمرة في عام 2022م مبلغ 6,024,734 ريال سعودي وتبلغ القيمة الإيجارية المتوقعة لسنة 2023م مبلغ 5,996,399 ريال سعودي.

5.7. صلاحيات الاقتراض للصندوق

5.7.1. يجوز لمدير الصندوق بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وضمن البنية المالية للصندوق في أي وقت الحصول على تمويل على أن لا يتجاوز مانسبته (50%) من قيمة إجمالي أصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة، من أي بنك محلي على أن يكون هذا التمويل متوافق مع المعايير الشرعية. وسيحمل الصندوق جميع تكاليف التمويل.

5.7.2. عند بيع أصول الصندوق بشكل كامل أو جزئي فسيتم سداد قيمة التمويل (إن وجد) وأي التزامات أخرى على الصندوق قبل توزيع متحصلات البيع على المستثمرين

5.8. وسائل وكيفية استثمار النقد المتوافر بالصندوق

يحق لمدير الصندوق أن يستثمر 25% بحد أقصى من صافي قيمة أصول الصندوق في صناديق المراهجة بالريال السعودي المطروحة طرماً عاماً والموافق عليها من هيئة السوق المالية وبشكل أساسي في الصناديق المدارة من قبل مدير الصندوق أو أمين الحفظ

5.9. تفاصيل استخدام متحصلات طرح الصندوق

الجدول الزمني لمراحل الصندوق يشمل:

5.9.1. طرح وحدات الصندوق البالغ عددها (11,800,000) وحدة للإشتراك الأولي خلال الفترة تبدأ يوم الأحد 1438/04/24 هـ الموافق 2017/01/22م، وتنتهي يوم الاثنين 1438/05/23 هـ الموافق 2017/02/20م

5.9.2. 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.

5.9.3. يتم دفع قيمة القرض الممنوح من بنك الجزيرة عن صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري حيث أن صندوق الجزيرة ريت لن يعتمد على تمويل في هذه المرحلة.

5.9.4. سعر الشراء (118,000,000) مائة وثمانية عشر مليون ريال سعودي ولا يوجد سعي. وقد وافق مجلس إدارة صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري على إلزام الصندوق بنقل ملكية أصوله إلى صندوق الجزيرة ريت بالقيمة المتفق عليها وإتمام البيع حال اكتمال الطرح.

5.9.5. بعد نهاية فترة الإشتراك الأولي، وفي حال تم جمع الحد الأدنى لبداية الصندوق (100,000,000) ريال سعودي فقط، فسيتم الحصول على تمويل ببقية المبلغ ليتمكن الصندوق من شراء المستودعات.

5.9.6. لن يتم استثمار مبالغ الإشتراكات خلال فترة الإشتراك الأولي.

5.10. مالكي الوحدات ونسبة الإشتراكات العينية

يحق لمالكي وحدات صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري الإشتراك في صندوق الجزيرة ريت خلال فترة الإشتراك الأولي عن طريق شراء وحدات بقيمة مماثلة لقيمة وحداتهم الاستثمارية في صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري حسب تقييمها عند إغلاقه، وسيتم إعفاء هذه الإشتراكات من رسوم الأشتراك

6. مخاطر الاستثمار في الصندوق

6.1. ملخص بالمخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق:

- 6.1.1. مخاطر التغيرات في أسعار سوق العقارات: تتذبذب قيمة العقار مما قد يؤدي إلى صعوبة في التخارج من هذه الأصول بالأسعار المتوقعة تبعاً لأية تطورات تتعلق بالسوق والمستجدات السياسية والاقتصادية وعوامل العرض والطلب. وبالتالي قد يؤثر ذلك على أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مما قد يؤثر سلباً على سعر وحداته.
- 6.1.2. مخاطر السيولة: هي مخاطر انخفاض السيولة في سوق العقارات مما يؤثر على إمكانية بيع أصول الصندوق. وبالتالي قد يؤثر ذلك على أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مما قد يؤثر سلباً على سعر وحداته.
- 6.1.3. 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 أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مما قد يؤثر سلباً على سعر وحداته.
- 6.1.4. خروج المستأجرين أو التعاقد مع مستأجرين جدد: ستتأثر عمليات الصندوق وتوزيعاته النقدية وسعر وحداته سلباً في حالة لم يتمكن من إعادة تأجير العقارات بعد إخراجها بشكل فوري أو لم يتمكن من تجديد عقود الإيجار أو واجه انخفاضاً في قيمة التأجير عند التجديد أو إعادة التأجير.
- 6.1.5. 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.
- 6.1.6. مخاطر التداول: قد يؤدي الاختلال بمتطلبات السيولة الواردة في التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة إلى تعرض الصندوق إلى تعليق تداول وحداته أو الغاء ادراجها، مما قد يؤثر سلباً على أسعار الوحدات ويفقد مالكيها القدرة على تداولها في السوق المالية السعودية.
- 6.1.7. مخاطر سيولة الوحدات: هي مخاطر انخفاض السيولة في السوق الذي تتداول فيه وحدات الصندوق مما يؤثر على إمكانية بيعها وعلى سعر البيع.
- 6.1.8. مخاطر زيادة عمليات بيع الوحدات: قد تؤدي زيادة عمليات بيع وحدات إلى انخفاض سعر الوحدات.
- 6.1.9. 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.
- 6.1.10. 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 تزيد مع مرور الوقت مما قد يحد من قدرة مدير الصندوق على بيع مثل هذه الأصول. وفي حال بيعها، فإنها قد تباع بأقل من قيمة شراءها، مما قد يؤثر سلباً على سعر الوحدة في الصندوق.
- 6.1.11. 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 وانقطاع الإيجارات في العقارات المتضررة مما قد يؤدي إلى تحميل الصندوق لتكاليف إضافية قد تؤثر على أرباحه وأسعار وحداته.
- 6.1.12. 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
- 6.1.13. المخاطر النظامية: في حال تغير الأنظمة أو التشريعات أو اللوائح أو التعليمات أو التغير 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.
- 6.1.14. 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.
- 6.1.15. مخاطر إرتفاع التكاليف: من المحتمل تغير 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.
- 6.1.16. 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.
- 6.1.17. 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.
- 6.1.18. مخاطر الإئتمان وعدم قدرة المستأجرين على السداد: هناك مخاطر ائتمانية من أطراف مقابلة للمستأجرين وعمليات المراجعة 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.
- 6.1.19. 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 أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مما قد يؤثر سلباً على سعر وحداته.
- 6.1.20. 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.
- 6.1.21. 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 أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مما قد يؤثر سلباً على سعر وحداته.

6.1.2.2. مخاطر جباية الزكاة للمستثمرين: كما هو معلوم فإن قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية قد بدأ العمل بها من تاريخ 1 يناير 2023م، كقواعد جديدة وحديثة تضاف لمنظومة قواعد جباية الزكاة الأخرى، ونظراً لحدثة هذا النوع من القواعد، فإنه من غير الواضح مدى تأثير مثل ذلك على الصندوق وعلى مستثمريه، وعليه فإن ذلك يتطلب من المستثمرين الإلمام التام وفهم طبيعة وطريقة تطبيق جباية الزكاة من المستثمرين في وحدات الصناديق وفقاً لما هو مفروض بموجب القواعد الصادرة.

6.2. 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.

6.3. 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 أن يتحمل كل طرف مسؤولية تقصيره.

6.4. 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

## 7. الاشتراك

### 7.1. معلومات الاشتراك

فترة التمديد في حال لم يتم جمع الحد الأدنى (30 يوم تقويمي)	فترة الطرح الأولي (30 يوم تقويمي)
1438/05/23 هـ الموافق 2017/02/20 م	1438/04/24 هـ الموافق 2017/01/22 م

فترة الاشتراك هي بحد أقصى 30 "ثلاثون يوماً" تقويمياً، تبدأ يوم الأحد 1438/04/24 هـ الموافق 2017/01/22 م، وتنتهي يوم الإثنين 1438/05/23 هـ الموافق 2017/02/20 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 يغط الحد الأدنى المحدد بمبلغ (100,000,000) مائة مليون ريال سعودي بعد فترة التمديد، تعاد مبالغ الاشتراك إلى المشتركين دون أي حسم

### 7.2. معلومات ملاك العقار الذين سيشترون عينياً

#### 7.2.1. آلية التخصيص للمستثمرين من مالكي وحدات صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري:

7.2.1.1. ستكون أولوية الاشتراك في وحدات صندوق الجزيرة ريت لمالكي وحدات صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري، وبحد أقصى إجمالي قيمة الوحدات المملوكة لكل مستثمر في صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري، عند إجراء التقييم النهائي عند التخارج.

7.2.1.2. في حال رغبة أي من المستثمرين زيادة قيمة الاشتراك في صندوق الجزيرة ريت عن قيمة الوحدات التي يمتلكها في صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري، سيتم معاملة مبلغ الاشتراك الإضافي بحسب "آلية التخصيص العامة".

### 7.3. اشتراك مدير الصندوق خلال فترة الطرح

لا ينطبق

7.4. تعهد مدير الصندوق بنظام تملك غير السعوديين للعقار

يكون الاشتراك للسعوديين ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي العربي والمقيمين إقامة نظامية بالمملكة والأجانب الغير مقيمين بما لا يخل بنظام تملك العقار لغير السعوديين واستثماره الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/15 وتاريخ 17/04/1421م.

7.5. الحد الأدنى والأعلى للاشتراك

الحد الأدنى للاشتراك في الصندوق هو 1,000 وحدة أي مايعادل 10,000 ريال سعودي ولايوجد حد أعلى.

7.6. التقدم بطلب الاشتراك

على المستثمر الذي يرغب في الاشتراك خلال فترة الاشتراك الأولى تعبئة نموذج الاشتراك وتوقيع الشروط والأحكام وتسليمهما لمدير الصندوق وتحويل قيمة الاشتراك كاملة إلى حساب الصندوق.

7.7. طريقة الاشتراك بالصندوق

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

7.7.2. لا يحق للمستثمر إلغاء طلب الاشتراك بعد تقديمه.

7.7.3. لا يحصل المستثمر على شهادة ملكية للوحدات الاستثمارية، ويتم قيد جميع الوحدات الاستثمارية في شركة مركز إيداع الأوراق المالية لدى شركة السوق المالية السعودية (تداول).

7.7.4. 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.

7.7.5. يحق للأطراف ذوي العلاقة الإشتراك في الصندوق خلال فترة الاشتراك الأولى.

7.8. طريقة اشتراك التابعين والقصر

لا ينطبق

7.9. آلية التخصيص

7.9.1. 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:

7.9.1.1. تحليل بيانات الاشتراك ومنها: مبلغ الاشتراكات الإجمالي وعدد المشتركين.

7.9.1.2. يتم تخصيص عدد ألف وحدة (1000 وحدة) استثمارية لكل مستثمر. وفي حال عدم كفاية الوحدات يتم قسمتها على عدد المستثمرين بالتساوي بصرف النظر عن حجم الاشتراكات.

7.9.1.3. في حال وجود فائض وحدات غير مخصص، يتم تخصيص (1000) وحدة اضافية على الاشتراكات الغير منفذة بالكامل.



7.9.1.4. 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

7.9.1.5. عند تحديد التخصيص النهائي، يتم إرسال الآلية ونتيجة التخصيص الى هيئة السوق المالية للإشعار.

7.9.1.6. ثم سيتم إرجاع الاشتراكات النقدية الفائضة دون أي حسم.

7.10. آلية زيادة أجمالي اصول الصندوق

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 لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

7.11. المدة الزمنية المتوقعة من تاريخ طرح الوحدات حتى تاريخ تداولها

لا ينطبق

## 8. تداول وحدات الصندوق

8.1. طريقة تداول وحدات الصندوق

سيتم تسجيل وحدات الصندوق في شركة مركز إيداع الأوراق المالية وتداولها عبر نظام إدخال الاوامر المحدد من قبل شركة السوق المالية السعودية (تداول)، كما سيتم تداول الوحدات خلال أيام عمل السوق المالية السعودية. علماً بأن شراء مالك الوحدات لأي وحدة من وحدات الصندوق من السوق يُعد إقراراً منه باطلاعها على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها.

8.2. الحالات التي يتم فيها تعليق و/أو الغاء الادراج

يجوز للهيئة تعليق تداول وحدات الصندوق أو إلغاء إدراجها في أي وقت حسيماً تراه مناسباً، في أي من الحالات الآتية:

إذا رأت ذلك ضرورياً لحماية المستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظمة.

8.2.1. إذا أخفق مدير الصندوق أو أمين الحفظ إخفاقاً تراه الهيئة جوهرياً في التزام النظام ولوائحه التنفيذية أو قواعد السوق.

8.2.2. إذا لم يسدد الصندوق أي مقابل مالي مستحق للهيئة أو السوق أو أي غرامات مالية مستحقة للهيئة في مواعيدها

8.2.3. إذا لم تُستوفَ متطلبات السيولة المحددة الواردة في قواعد الادراج

8.2.4. إذا رأت أن الصندوق أو أعماله أو مستوى عملياته أو أصوله لم تعد مناسبة لاستمرار إدراج وحدات الصندوق في السوق.

8.2.5. عند انتهاء الصندوق.

8.3. تعلق السوق المالية تداول وحدات الصندوق في الحالات التالية:

8.3.1. عند عدم التزام الصندوق بالمواعيد المحددة للافصاح عن معلوماته المالية الدورية وفق اللوائح التنفيذية ذات العلاقة

8.3.2. عند تضمن تقرير مراجع الحسابات على القوائم المالية للصندوق رأي معارض أو امتناع عن ابداء الرأي

8.3.3. اذا لم تستوف متطلبات السيولة المحدده في الباب الثاني من قواعد الادراج بعد مضي المهله التي تحددها السوق الماليه للصندوق لتصحيح اوضاعه مالم توافق الهيئة على خلاف ذلك.

8.4. 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.

## 9. سياسة توزيع الارباح

يقوم مدير الصندوق خلال مدة الصندوق بتوزيع 90% 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 الارباح لمحافظ المستثمرين المستحقين حسب تاريخ الاحقية الذي سيتم اعلانه قبل التوزيع.

## 10. إنهاء الصندوق وتصفيته

### 10.1. الحالات التي تؤدي إلى إنهاء الصندوق

10.1.1. ينقضي الصندوق بتحقيق غرضه الذي تم إنشاء الصندوق من أجله أو انتهاء المدة المحددة له

10.1.2. 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

### 10.2. الإجراءات المتبعة لإنهاء وتصفية الصندوق

10.2.1. سيقوم مدير الصندوق بإشعار الهيئة والاعلان عبر موقعه الالكتروني والموقع الالكتروني للسوق عن تفاصيل خطة وإجراءات إنهاء الصندوق قبل مدة لا تقل عن (21) يوماً من التاريخ المزمع إنهاء الصندوق فيه، كما يقوم بإشعار الهيئة والاعلان عبر موقعه الالكتروني والموقع الالكتروني للسوق عن انتهاء الصندوق خلال (10) أيام من انتهاء مدة الصندوق.

10.2.2. في حال انتهاء مدة الصندوق (بما في ذلك أي تمديد على مدة الصندوق وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام) دون أن يُتم مدير الصندوق مرحلة بيع أصول الصندوق خلال مدته، فسيقوم مدير الصندوق بتصفية الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم خلال مدة لا تتجاوز (6) أشهر من تاريخ انتهاء مدة الصندوق.

10.2.3. يقوم مدير الصندوق بالحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على خطة وإجراءات تصفية الصندوق قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن. كما يقوم بإشعار الهيئة والاعلان عبر موقعه الالكتروني والموقع الالكتروني للسوق عن انتهاء تصفية الصندوق خلال (10) أيام من انتهاء تصفية الصندوق.

10.2.4. يوزع مدير الصندوق مستحقات مالكي الوحدات عليهم فور انتهاء مدة الصندوق أو تصفيته دون تأخير وبما لا يتعارض مع مصلحة مالكي الوحدات وشروط وأحكام الصندوق. كما يقوم بتزويد مالكي الوحدات بتقرير إنهاء الصندوق خلال مدة لا تزيد على (70) يوماً من تاريخ اكتمال إنهاء الصندوق أو تصفيته، متضمناً القوائم المالية النهائية المراجعة للصندوق عن الفترة اللاحقة لأخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

10.3. للهيئة عزل مدير الصندوق عن عملية التصفية في حال صدور قرار خاص للصندوق من مالكي وحدات الصندوق، على أن يعيّن المصفي البديل في نفس الاجتماع الذي تم فيه تصويت مالكي الوحدات على عزل مدير الصندوق. وفي حال عزل مدير الصندوق عن أعمال التصفية، يجب على مدير الصندوق التعاون بشكل كامل على نقل مسؤوليات التصفية إلى المصفي المعيّن وأن ينقل إليه

جميع المستندات المرتبطة بالصندوق والتي تمكنه من إتمام أعمال التصفية خلال 20 يوماً من صدور قرار الهيئة بعزل مدير الصندوق وتعيين مصفٍ بديل. كما يجب عليه والاعلان عبر موقعه الالكتروني والموقع الالكتروني للسوق في حال صدور قرار الهيئة بعزل مدير الصندوق وتعيين مصفي بديل.

10.4. في جميع الأحوال، يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة والاعلان عبر موقعه الالكتروني والموقع الالكتروني للسوق بشكل فوري ودون أي تأخير عن أي أحداث أو مستجدات جوهرية خلال فترة تصفية الصندوق.

#### 11. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

رسوم الاشتراك	يتم خصم رسوم اشتراك خلال فترة الاشتراك الاولي، تستحق لمدير الصندوق ويدفعها المستثمر لمرة واحدة بنسبة لا تزيد عن 1% من إجمالي مبلغ الاشتراك وتخصم منه قبل شراء الوحدات.
رسوم إدارة الصندوق	يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم إدارة بواقع 0.9 % سنويا من صافي القيمة العادلة لأصول الصندوق تحسب على أساس نصف سنوي وتدفع على أساس نصف سنوي.
اتعاب مجلس إدارة الصندوق*	22,000 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 وبعده أدنى اجتماعين سنوياً.
رسوم الحفظ	يدفع الصندوق إلى أمين الحفظ رسوماً تصل بحد أقصى إلى نسبة 0.1% سنوياً من صافي القيمة العادلة للأصول تدفع على أساس ربع سنوي.
أتعاب مراجعة الحسابات*	35,000 ريال سعودي سنوياً تحسب وتستقطع بشكل ربع سنوي.
رسوم الإدراج	يدفع الصندوق لشركة السوق المالية (تداول) رسوم الإدراج كالتالي: خدمة الإدراج الأولي (50,000 ريال) رسوم سنوية 0.03% من القيمة السوقية للصندوق على أن لاتقل عن (50,000 ريال) ولا تزيد عن (300,000 ريال)
رسوم التسجيل	يدفع الصندوق لشركة السوق المالية (تداول) رسوم التسجيل كالتالي: رسم اولي (50,000) خمسين الف ريال سعودي بالاضافه الى (2) ريالين عن كل مالك وحدات بالصندوق وبعده أقصى (500,000) خمسمائة ألف ريال سعودي. رسوم سنوية (220,000) مائتين وعشرون الف ريال سعودي. وتشكل 0.19% من رأس مال الصندوق
رسوم رقابية*	7,500 ريال سعودي سنوياً تحسب وتتراكم يوميا وتستقطع بشكل ربع سنوي.
أتعاب مدير التشغيل والصيانة والتسويق	4% سنوياً من قيمة الإيجارات المحصلة خلال الفترة وتدفع على أساس سنوي. ويتحمل الصندوق تكاليف الصيانة الدورية لعقارات الصندوق.
أتعاب الأداء	يستحق مدير الصندوق أتعاب أداء وفقاً للشروط والتفصيل الآتي:

<p>يستحق مدير الصندوق أتعاب أداء بنسبة قدرها 5% وذلك من قيمة الفرق الإيجابي بين سعر بيع اي عقار مملوك للصندوق وسعر شراؤه. اي انه في حال قام مدير الصندوق ببيع أي أصل بقيمة تتجاوز قيمة شراؤه بعشرة ملايين ريال مثلاً فإنه يستحق 5% من هذا المبلغ</p> <p>في حال قرر مدير الصندوق توزيع متحصلات بيع أي أصل من أصول الصندوق فسيتم حساب وخصم أتعاب الأداء كمخصص قبل توزيع متحصلات البيع.</p> <p>لن يكون هناك أتعاب أداء في حال تم بيع إي أصل بقيمة شراؤه أو أقل منها.</p>	
<p>حسب الأسعار السائدة في السوق، ويحد أعلى 30,000 ريال سعودي بالسنة</p>	<p>التأمين*</p>
<p>يدفع 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 المثمنين وأية أطراف أخرى تقدم خدمات للصندوق على سبيل المثال لا الحصر مستشار الزكاة، وأية مصاريف استثنائية وغيرها مثل مصاريف التصفية. ويبلغ الحد الأقصى للرسوم الواردة أعلاه مانسبته 0.25% سنويا من صافي القيمة العادلة للأصول.</p>	<p>الرسوم الإدارية</p>
<p>جميع الرسوم والمصاريف المذكورة في هذه الشروط والأحكام و/أو أية مستندات ذات صلة لا تشمل ضريبة القيمة المضافة مالم يتم النص على خلاف ذلك.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>ضريبة القيمة المضافة</p>
<p>لن يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن إخراج أي زكاة نيابة عن مالكي الوحدات، ويجب على كل مالك وحدة إخراج زكاته الناشئة عن ملكيته للوحدات. ويمكن لمالك الوحدة الرجوع إلى قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية الصادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لمعرفة آلية حساب وعائه الزكوي، كما يتعهد مدير الصندوق بتزويد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بجميع التقارير والمتطلبات فيما يخص الاقرارات الزكوية كما سيزود مدير الصندوق مالكي الوحدات بالإقرارات الزكوية عند طلبها وفقاً لقواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية، ويترتب على المستثمرين المكلفين الخاضعين لأحكام هذه القواعد الذين يملكون وحدات استثمارية في الصندوق بحساب وسداد الزكاة عن هذه الاستثمارات. كما يمكن الاطلاع على قواعد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك من خلال الموقع الإلكتروني لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك وعلى الرابط:</p> <p><a href="https://zatca.gov.sa/ar/Pages/default.aspx">https://zatca.gov.sa/ar/Pages/default.aspx</a></p>	<p>الزكاة</p>

تكاليف الصندوق الى إجمالي قيمة اصول الصندوق	0.82% (بتاريخ 2021/12/31م)
كما تجدر الإشارة إلى أنه يحق لمدير الصندوق خصم الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة المذكورة أعلاه أو التنازل عنها حسب ما يراه مناسباً.	

\* تبلغ بحد أقصى 0.25% سنوياً من صافي قيمة الأصول.

نسبة تكاليف الصندوق الى قيمة اصول الصندوق واستثمار افتراضي لمالك الوحدات:

الرسوم الفعلية لسنة 2020 "بالريال السعودي"			
نوع الرسم	Amount	% AVG NAV	مصاريف استثمار افتراضي بقيمة 10,000 ريال
رسوم الحفظ	50,000	0.05%	1.22
رسوم الإدارة	883,888	0.81%	21.51
رسوم المدير التشغيل	265,382	0.24%	6.46
رسوم التثمين	14,200	0.01%	0.35
رسوم التسجيل	220,000	0.20%	5.35
رسوم الادراج	50,000	0.05%	1.22
رسوم المراجع القانوني	35,096	0.03%	0.85
رسوم رقابية	7,500	0.01%	0.18
رسوم مجلس إدارة الصندوق	22,000	0.02%	0.54
رسوم الإهلاك	928,891	0.85%	22.60
رسوم ايداع	-	0.00%	-
رسوم القيمة المضافة	148,021	0.14%	3.60
نوع الرسم	Amount	% Average NAV	مصاريف استثمار افتراضي بقيمة 10,000 ريال
مصروفات التعامل	-	0.00%	-

الية احتساب الاتعاب

نوع الرسم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض	طريقة الحساب	تكرار الدفع
رسوم الاشتراك	1% بحد أقصى	-	من مبلغ الاشتراك	مره واحده عند الاشتراك
رسوم الادارة	0.9% سنوياً	-	تحتسب على أساس نصف سنوي	تدفع على أساس نصف سنوي
اتعاب مجلس إدارة الصندوق	-	5,000 ريال سعودي لكل عضو مستقل سعودي سنوياً بالإضافة لثلاثة آلاف ريال سعودي بدل حضور كل اجتماع وبعده أدنى اجتماعين سنوياً.	تحتسب على أساس يومي	تدفع على أساس ربع سنوي
رسوم الحفظ	0.1% سنوياً من صافي القيمة العادلة للأصول	-	تحتسب على أساس ربع سنوي	تدفع على أساس ربع سنوي

تدفع على أساس ربع سنوي	تحسب بشكل ربع سنوي		35,000 ريال سعودي سنوياً	أتعاب مراجعة الحسابات
خدمة الادراج الاولي تدفع مرة واحدة عند التأسيس الرسوم السنوية تدفع بشكل سنوي	خدمة الادراج الأولي تحسب عند التأسيس الرسوم السنوية تحسب بشكل ربع سنوي	خدمة الإدراج الأولي (50,000 ريال)	0.03% سنوياً من القيمة السوقية للصندوق على أن لا تقل عن (50,000 ريال) ولا تزيد عن (300,000 ريال)	رسوم الادراج
الرسم الاولي تدفع مرة واحدة عند التأسيس الرسوم السنوية تدفع بشكل سنوي	الرسم الأولي يحسب عند التأسيس الرسوم السنوية تحسب بشكل ربع سنوي	رسم اولي (50,000 ريال) بالاضافه الى (2) ريالين عن كل مالك وحدات بالصندوق وبعد أقصى (500,000) ريال سعودي. رسوم سنوية (220,000) ريال سعودي.	-	رسوم التسجيل
تستقطع بشكل ربع سنوي.	تحسب وتتراكم يوميا	7,500 ريال سعودي سنوياً	-	رسوم رقابية
تدفع على أساس سنوي.	تحسب بشكل ربع سنوي	-	4% سنوياً من قيمة الإيجارات المحصلة خلال الفترة. ويتحمل الصندوق تكاليف الصيانة الدورية لعقارات الصندوق.	أتعاب مدير التشغيل والصيانة والتسويق
عند بيع اي اصل من اصول الصندوق	في حال قرر مدير الصندوق توزيع متحصلات بيع أي أصل من أصول الصندوق فسيتم حساب وخصم أتعاب الأداء كمخصص قبل توزيع متحصلات البيع.	-	يستحق مدير الصندوق أتعاب أداء بنسبة قدرها 5% وذلك من قيمة الفرق الإيجابي بين سعر بيع اي عقار مملوك للصندوق وسعر شراءه.	أتعاب الأداء

التأمين	-	بحد أعلى 30,000 ريال سعودي بالسنة	تحسب بشكل ربع سنوي	تدفع بشكل نصف سنوي
---------	---	-----------------------------------	--------------------	--------------------

الرسوم المذكورة في بند الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة تشمل جميع الرسوم المفروضة على الصندوق، وسيتحمل مدير الصندوق اي رسم لم يذكر

## 12. التأمين

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.

## 13. أصول الصندوق

### 13.1. آلية تسجيل اصول الصندوق

13.1.1. يتم تسجيل صكوك الملكية باسم أمين الحفظ (شركة الإنماء للاستثمار) أو شركة تابعة لأمين الحفظ أو باسم البنك الممول أو شركة تابعة للبنك للممول في حال الحصول على تمويل أو باسم شخص تابع لجهة مرخص لها في تقديم القروض قدمت قرضاً لمصلحة الصندوق

13.1.2. 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.

### 13.2. بيان بالمقيمين وكيفية وقيمة التقييم

13.2.1. تم تقييم أصول الصندوق عند شرائها حسب متوسط التثمين لثلاثة مقيمين مستقلين من الأعضاء الأساسيين في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، هم شركة سنشري 21 السعودية، وشركة المطورون المتقدمة، وشركة نجوم السلام. وذلك حسب مانصت عليه شروط وأحكام صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري المالك السابق للأصول

13.2.2. يتم تقييم أصول الصندوق على أساس صافي قيمة أصول الصندوق. ويعرف صافي قيمة الأصول بأنها قيمة التثمين لأصول الصندوق والنقد مطروحا منها قيمة التمويل وتكلفته وجميع الأتعاب والرسوم المستحقة حتى نهاية ساعات العمل في تاريخ التقييم، 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.

13.2.3. يقوم مدير الصندوق، قبل شراء أي أصل للصندوق أو بيعه، بالحصول على تثمين من مئمتين اثنين معتمدين ومستقلين عن أي من الأطراف ذوي العلاقة وأن يكونا حاصلين على زمالة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ويتمتعان بالخبرة والنزاهة ومعرفة النشاط العقاري والمنطقة محل الاستثمار، على أن لا يكون قد مضى على اعداد تقارير التثمين أكثر من ثلاثة أشهر.

13.2.4. تم تقييم السعر الحالي لأصول الصندوق بمبلغ (118,000,000) مائة وثمانية عشر مليون ريال سعودي

13.2.5. 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 للإجراءات السوقية

13.3. الاعلان عن صافي قيمة الاصول لكل وحدة

يتم الإعلان عن سعر الوحدة الاسترشادي للصندوق كل ستة أشهر بعد كل تقويم، على موقع الشركة الإلكتروني وموقع شركة السوق المالية السعودية (تداول).

13.4. بيانات تقييم العقارات كما وردت في تقارير المقيمين عند الشراء

مستودعات الخمرة			العقار
شركة نجوم السلام	شركة المطورون المتقدمة	شركة سنشري 21 السعودية	المقيمين
2016/10/01م	2016/10/10م	2016/10/09م	تاريخ تقرير التقييم
119,377,459.5 ريال	117,550,114 ريال	117,699,523.00 ريال	قيمة التقييم
(118,000,000) مائة وثمانية عشر مليون ريال سعودي			معدل التقييمات
(118,000,000) مائة وثمانية عشر مليون ريال سعودي ولا يوجد سعي			سعر الشراء

14. مجلس ادارة الصندوق

14.1. أعضاء مجلس ادارة الصندوق:

يشرف على إدارة الصندوق مجلس إدارة يعينه مدير الصندوق. ويتكون مجلس إدارة الصندوق من ثلاثة أعضاء من بينهم عضوان مستقلان يعينهم مدير الصندوق، وتبلغ مدته سنة واحدة تجدد تلقائياً. ويجتمع مجلس الإدارة مرتين على الأقل سنوياً. ويتألف المجلس من الأعضاء التالية أسماؤهم:

14.1.2. أ. بندر عبدالعزيز الحقييل (عضو - غير مستقل)

يعمل الحقييل كمدير للصناديق العقارية بإدارة الأصول بشركة الجزيرة للأسواق المالية. ويمتلك 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. وعشر سنوات أخرى كمدير للصناديق العقارية بشركة الجزيرة للأسواق المالية. حاصل على شهادة الماجستير في إدارة الأعمال، تخصص الإدارة المالية والبنوك من جامعة بانجور، بريطانيا.

14.1.3. 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 3 كما تولى إدارة الإنشاءات بمركز المعيقلية بالرياض. يعمل منذ عام 2012م بمنصب نائب الرئيس لعمليات والمشاريع بشركة تطوير للمباني.



14.1.4. 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 البنك المركزي 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.

14.2. مجموع المكافآت المتوقع دفعها لأعضاء المجلس

يتلقى كل عضو مستقل مكافأة سنوية مقدارها خمسة آلاف ريال سعودي بالإضافة لمبلغ ثلاثة آلاف ريال سعودي بدل حضور لكل اجتماع

14.3. وصف لطبيعة الخدمات المقدمة من أعضاء المجلس

تشمل مهام مجلس الإدارة ومسؤولياته:

14.3.1. الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها، ويشمل ذلك -على سبيل المثال لا الحصر- الموافقة على عقود تقديم خدمات الإدارة للصندوق، وعقود تقديم خدمات الحفظ، ولا يشمل ذلك العقود المبرمة وفقاً للقرارات الاستثمارية في شأن أي استثمارات قام بها الصندوق أو سيقوم بها في المستقبل.

14.3.2. الإطلاع على التقرير المتضمن تقييم أداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق؛ وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق وما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري

14.3.3. اعتماد سياسة مكتوبة فيما يتعلق بحقوق التصويت المتعلقة بأصول الصندوق.

14.3.4. الإشراف ، ومتى كان ذلك مناسباً، الموافقة أو المصادقة على أي تضارب مصالح يفصح عنه مدير الصندوق.

14.3.5. الاجتماع مرتين على الأقل في السنة مع مسئول المطابقة والالتزام و/أو لجنة المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق، لمراجعة التزام الصندوق بجميع الانظمة واللوائح ذات العلاقة.

14.3.6. الموافقة على التغييرات الأساسية وغير الأساسية المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وذلك قبل حصول مدير الصندوق على موافقة مالكي الوحدات والهيئة أو اشعارهم حيثما ينطبق.

14.3.7. التأكد من اكتمال ودقة شروط وأحكام الصندوق وأي مستند آخر (سواء أكان عقد أم غيره) يتضمن إفصاحات تتعلق بالصندوق ومدير الصندوق وإدارته للصندوق، إضافة إلى التأكد من توافق ماسبق مع لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

14.3.8. التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري وشروط وأحكام الصندوق.

14.3.9. تقييم آلية تعامل مدير الصندوق مع المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق وفقاً لسياسات وإجراءات مدير الصندوق حيال رصد المخاطر المتعلقة بالصندوق وكيفية التعامل معها.

14.3.10. العمل بأمانة وحسن نية واهتمام ومهارة وعناية وحرص وبما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.

14.3.11. تدوين محاضر الاجتماعات التي تشتمل على جميع وقائع الاجتماعات والقرارات التي اتخذها مجلس إدارة الصندوق.

14.3.12. الإطلاع على التقرير المتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها، وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

14.4. بيان بصناديق الاستثمار الأخرى التي يشرف عليها أعضاء المجلس

أ. بندر الحقييل (غير مستقل)	م. فهد الجارالله (مستقل)	أ. عبدالعزيز التويجري (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

## 14.5. إقرار من مدير الصندوق بشأن متطلبات التأهيل

يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق تنطبق عليهم متطلبات التأهيل التالية:

14.5.1. أن لا يكون مفلساً أو خاضعاً لأي دعاوي إفلاس أو إعسار.

14.5.2. لم يسبق له ارتكاب مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخل بالزاهة والأمانة.

14.5.3. أن يمتلك المهارات والخبرات اللازمة.

## 14.6. إقرار من مدير الصندوق بشأن عضو مجلس الإدارة المستقل

يقر مدير الصندوق بأن أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين ينطبق عليهم تعريف "عضو مجلس إدارة صندوق مستقل"

الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح الهيئة وقواعدها.

## 15. مدير الصندوق

15.1. مدير الصندوق هو شركة الجزيرة للأسواق المالية عنوانها الرئيسي: ص.ب. 20438 الرياض 11455، المملكة العربية السعودية،

هاتف 0112256000، فاكس 0112256068، وموقعها على شبكة الإنترنت: [www.aljaziracapital.com.sa](http://www.aljaziracapital.com.sa).

15.2. تم الترخيص لمدير الصندوق من قبل الهيئة بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم وبموجب القرار رقم 2-38-2007 وتاريخ

1428/7/8هـ، الموافق 2007/7/22م وفقاً للتخصيص رقم 37- 07076 بممارسة نشاط التعامل كأصيل ووكيل، التعهد

بالتغطية، الإدارة، الترتيب، تقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية وتم الحصول على إذن ممارسة النشاط بتاريخ

1429/3/28هـ الموافق 2008/04/05م.

## 15.3. خطاب مدير الصندوق في شأن تقرير العناية المهني

لا ينطبق

15.4. تشمل مهام مدير الصندوق على سبيل المثال لا الحصر؛ دراسة الجدوى المالية لأي مشروع، وترشيح مدراء التشغيل والصيانة والتسويق، وأخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق على جميع القرارات الجوهرية، وإصدار التقارير الدورية للمستثمرين.

15.5. الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق واستبداله

للهيئة عزل مدير الصندوق واتخاذ أي إجراء تراه مناسباً لتعيين مدير صندوق بديل في أي من الأحوال التالية:

15.5.1. توقف مدير الصندوق عن ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.

15.5.2. إلغاء ترخيص مدير الصندوق في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.

15.5.3. تقديم طلب إلى الهيئة من مدير الصندوق لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو نشاط إدارة الاستثمارات

15.5.4. إذا رأت الهيئة أن مدير الصندوق قد أخل - بشكل تراه جوهرياً - بالتزام النظام أو لوائحه التنفيذية.

15.5.5. وفاة مدير المحفظة الاستثمارية الذي يدير أصول الصندوق أو عجزه أو استقالته مع عدم وجود شخص آخر مسجل لدى مدير الصندوق قادر على إدارة الصندوق أو أصول الصندوق التي يديرها مدير المحفظة.

15.5.6. صدور قرار صندوق خاص من مالكي الوحدات يطلبون فيه من الهيئة عزل مدير الصندوق.

15.5.7. أي حالة أخرى ترى الهيئة - بناءً على أسس معقولة - أنها ذات أهمية جوهرية

15.6. أي نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق أو مدير الصندوق، يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق حتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام فإنه لا يوجد أي تضارب مصالح محتملة بين مصالح الصندوق ومصالح أعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق ومدير الصندوق

15.7. أي تعارض جوهري في المصالح من شأنه التأثير في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق وتنفيذها.

حتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام فإنه لا يوجد أي تضارب مصالح 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 يقوم مدير الصندوق بإبلاغ مجلس إدارة الصندوق والعمل على حل هذا التضارب على أسس عادلة ومنصفة لجميع الأطراف

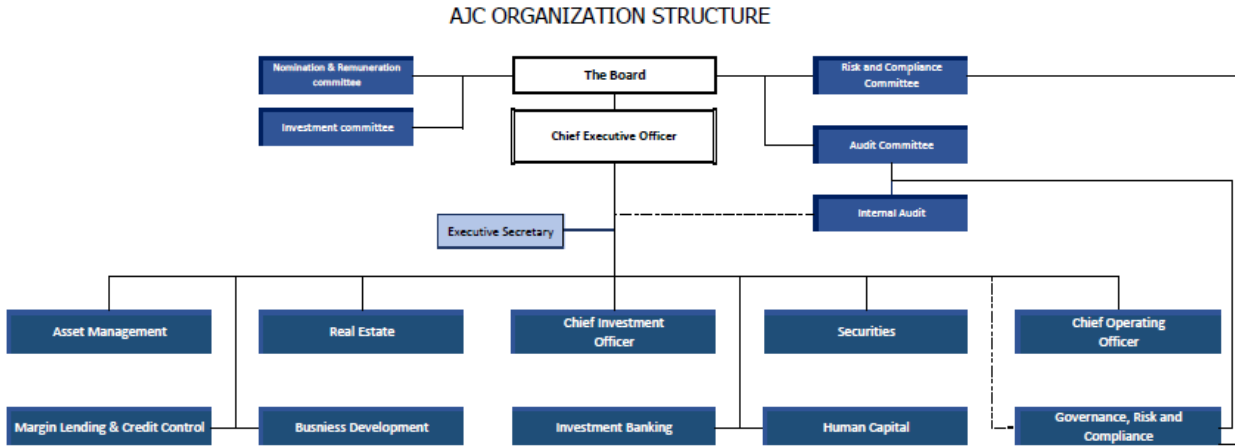
15.8. أي مهمة أو صلاحية تتعلق بعمل الصندوق يكلف مدير الصندوق طرفاً ثالثاً بها

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.

15.9. استثمار مدير الصندوق في وحدات الصندوق

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

- 15.9.2. 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.
- 15.10. 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.
- 15.11. نبذه عن مدير الصندوق واجمالي قيمة الاصول تحت الادارة
- 15.11.1. تمتلك الجزيرة كابيتال خبرة واسعة في أدوات ومنتجات الأسواق المالية، بما يتوافق مع أنظمة ولوائح هيئة السوق المالية. وقد أطلقت الجزيرة كابيتال بنجاح عدداً من الصناديق المحلية والعالمية خلال العشرة سنوات الماضية بما في ذلك صناديق الأسهم، وصناديق الدخل الثابت، وصناديق أسواق النقد، والصناديق العقارية، وصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
- 15.11.2. بالإضافة إلى المنتجات المقدمة عبر إدارة الأصول وفريق الاستثمار العقاري في الجزيرة كابيتال، يقوم مكتب الرئيس التنفيذي للاستثمار ("CIO") بتزويد العملاء بحلول استثمارية مصممة حسب احتياجات كل عميل.
- 15.11.3. يبلغ حجم الأصول المدارة للجزيرة كابيتال كما في الربع الثاني من عام 2023م ما يقارب 12.07 مليار ريال كما تدير الجزيرة كابيتال 13 صندوق استثماري عام.



## 16. المستشار القانوني

لا ينطبق

## 17. أمين الحفظ

17.1. أمين الحفظ الخاص بأصول الصندوق هي شركة الإنماء للاستثمار ترخيص هيئة السوق المالية رقم (37- 09134) وعنوانها الرئيسي ومقر عملها: ص.ب. 66333 الرياض 11576، المملكة العربية السعودية، هاتف 0112185969، فاكس 0112185970

17.2. بيان مهام أمين الحفظ وواجباته ومسؤولياته

تشمل مهام أمين الحفظ ما يلي:

17.2.1. 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.

17.2.2. 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.

17.2.3. كما تشمل مهام أمين الحفظ؛ الاحتفاظ بالسجلات وحساب صافي قيمة الاصول وتحويل الاموال.

17.2.4. يحق لأمين الحفظ تأسيس شركة ذات غرض خاص لمصلحة الصندوق. ويتم تحديد نوع الشركة وإقرار إجراءاتها وعقودها وعقد التأسيس و نظامها 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 و البيانات 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.

17.3. المهام التي كلف بها أمين الحفظ طرفاً ثالثاً

مع مراعاة أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري، يجوز لأمين الحفظ تكليف طرف ثالث أو أكثر أو أي من تابعيه بالعمل أميناً للحفظ من الباطن، ويدفع أمين الحفظ أتعاب ومصاريف أي أمين حفظ من الباطن من موارده الخاصة. كما تجدر الإشارة إلى أن أمين الحفظ يعد مسؤولاً سواء أدى مسؤولياته بشكل مباشر أم كلف بها طرفاً ثالثاً بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار ولائحة مؤسسات السوق المالية.

17.4. الأحكام المنظمة لعزل أمين الحفظ أو استبداله

17.4.1. للهيئة عزل أمين الحفظ المعين من قبل مدير الصندوق أو اتخاذ أي تدبير تراه مناسباً في حال وقوع أي من الحالات الآتية:

17.4.1.1. توقف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط الحفظ دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.

17.4.1.2. إلغاء ترخيص أمين الحفظ في ممارسة نشاط الحفظ أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.

17.4.1.3. تقديم طلب الى الهيئة من أمين الحفظ لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الحفظ.

17.4.1.4. إذا رأت الهيئة أن أمين الحفظ قد أخل - بشكل تراه جوهرياً - بالترام النظام أو لوائحه التنفيذية.

17.4.1.5. أي حالة أخرى ترى الهيئة - بناءً على أسس معقولة - أنها ذات أهمية جوهريّة.

17.4.2. يجوز لمدير الصندوق عزل أمين الحفظ المعين من قبله بموجب إشعار كتابي إذا رأى بشكل معقول أن عزل أمين الحفظ فيه مصلحة مالكي الوحدات، وعلى مدير الصندوق اشعار الهيئة كتابياً والاعلان عن ذلك في موقعه الالكتروني وفي الموقع الالكتروني للسوق المالية.

17.4.3. وسيقوم مدير الصندوق في حال عزل أمين الحفظ بتعيين بديل له خلال (30) يوماً من تسلّم أمين الحفظ الإشعار الكتابي المشار إليه أعلاه. ويجب على أمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل مع مدير الصندوق لتسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل.

17.4.4. ويجب على أمين الحفظ المعزول أن ينقل جميع العقود المرتبطة بالصندوق إلى أمين الحفظ البديل ونقل جميع الأصول لذلك الكيان الذي يحدده مدير الصندوق

## 18. الشركة التي تتولى إدارة الأملاك

- 18.1. مدير التشغيل والصيانة والتسويق لمشروع مستودعات الخمرة هي مؤسسة نجمة صلة العقارية وعنوانها هاتف ٩٢٠٠٠٥٩٦٣ فاكس +966-12-٦٥٥٣٨٤٦ المملكة العربية السعودية ص.ب. ٢٠١٧٩ جدة ٢١٤١٣ شارع الأمير سلطان، شمال دوار التاريخ، برج السلطانة – الدور الثاني – مكتب رقم (٤). موقع إلكتروني [www.starlink.co](http://www.starlink.co)
- 18.2. يتم تعيين شركة تتولى إدارة الأملاك لكل عقار يملكه الصندوق ويحق للمجلس بعد موافقة الهيئة تعديل أو تغيير التعاقد عند تعثر الشركة التي تتولى إدارة الأملاك والتسويق في تحقيق مهامها
- 18.3. بيان مهام الشركة التي تتولى إدارة الأملاك وواجباتها ومسؤولياتها تشمل مهام مؤسسة نجمة صله العقارية حسب التعاقد المبرم معها على:
- 18.3.1. تشغيل مباني المستودعات ومرافقها بشكل دوري ومتابعة تحصيل المبالغ الإيجارية والإدارة اليومية للمستودعات.
- 18.3.2. الإشراف على الصيانة العلاجية والصيانة الوقائية الدورية المجدولة.
- 18.3.3. تسويق المستودعات بإيجاد مستأجرين جدد حال وجود أي شاغر وتسويق المستودعات عند البيع وفق الشروط التي يحددها له مدير الصندوق كتابة، وذلك عند نهاية الصندوق أو عند طلب مدير الصندوق.
- 18.4. إستثمار الشركة التي تتولى إدارة الأملاك في وحدات الصندوق  
لن تستثمر الشركة التي تتولى إدارة الأملاك في الصندوق خلال فترة الطرح الأولى.

## 19. مراجع الحسابات

- 19.1. مراجع حسابات الصندوق هو بي كي إف البسام وشركاه وعنوان مكتبه الرئيسي: شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز (التحليه)، حي السيلمانيه، الرياض، المملكة العربية السعودية. هاتف +96612065333 فاكس +96612065444 موقع إلكتروني [www.pkf.com](http://www.pkf.com)
- 19.2. بيان مهام مراجع الحسابات وواجباته ومسؤولياته تشمل مهام مراجع الحسابات وواجباته ومسؤولياته ما يلي:
- 19.2.1. التعرف على النظم المحاسبية ونظم الرقابة الداخلية وتقييمها.
- 19.2.2. التفهم الكامل للنظم المحاسبية المعمول بها والإلمام بالتقارير التي يعدها الصندوق.
- 19.2.3. تقييم نظم الرقابة الداخلية والمطبقة وإجراء الاختبارات اللازمة للتأكد من كفاءة وفاعلية هذه النظم.
- 19.2.4. فحص البيانات المالية وأسس إعدادها لتحديد البنود والمناطق الهامة والمؤثرة.
- 19.2.5. إجراء اختبارات ومراجعة للعمليات التي تمت إلى المدى المناسب وذلك للتحقيق من سلامة وصحة الحسابات المتعلقة بها.
- 19.2.6. مراجعة القوائم المالية المؤقتة (نصف السنوية) للصندوق.
- 19.2.7. مراجعة القوائم المالية السنوية للصندوق.

## 20. القوائم المالية

- 20.1. يقوم مدير الصندوق بإعداد القوائم المالية الأولية والسنوية وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين بشكل مستمر حتى انقضاء الصندوق.
- 20.2. يعلن مدير الصندوق من خلال التطبيقات الالكترونية التي تحددها الهيئة عن القوائم المالية الأولية والسنوية فور اعتمادها، وذلك بعد نهاية أول نصف سنة مالية للصندوق بالنسبة للقوائم المالية الأولية ونهاية أول سنة مالية للصندوق بالنسبة للقوائم المالية السنوية المدققة. وسوف تكون متاحة للمستثمرين دون أي رسم
- 20.3. 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 30 يوماً من نهاية فترة القوائم المالية الأولية، وذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق
- 20.4. 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 3 أشهر من نهاية فترة التقرير، وذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق
- 20.5. تبدأ السنة المالية للصندوق بتاريخ 1/1 وتنتهي بتاريخ 12/31 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

## 21. تعارض 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 و الشركة التي تتولى إدارة الأملاك 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.

### 21.1. بعض حالات تضارب المصالح المحتملة

#### - مجلس إدارة صندوق موطن للدخل العقاري

يتكون مجلس إدارة الصندوق من أربعة 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 أي حالة تنطوي على تضارب مصالح محتمل تنشأ عن تمثيل أعضاء مجلس الإدارة لمصالح المستثمرين في الصندوقين.

#### - المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

من غير المرجح أن يدخل الصندوق حالياً في تعاملات مع أطراف ذوي علاقة، ولكن في حال حدث ذلك مستقبلاً فإن مدير الصندوق ملتزم بالإفصاح عن هذه التعاملات إلى مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية والإعلان عنها في موقع تداول وأخذ الموافقات اللازمة عليها.

21.2. يتم دفع قيمة القرض عن صندوق الجزيرة موطن للدخل العقاري إلى البنك المقرض (بنك الجزيرة) حيث أن صندوق الجزيرة ريت لن يعتمد على تمويل في هذه المرحلة، وعند إقرار الحصول على تمويل فسوف يراعى في ذلك تحقيق مصلحة حملة الوحدات كما سيراعى الحصول على أفضل شروط للتمويل من أي جهة تمويلية لا تستثني منها بنك الجزيرة بما يضمن تحقيق مصلحة حملة الوحدات

## 22. رفع التقارير لمالكي الوحدات

22.1. يقوم مدير الصندوق بإصدار بيان ربع سنوي على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) خلال 10 أيام من نهاية الربع المعني، يتضمن مايلي:

22.1.1. سعر الوحدة بنهاية الربع.

22.1.2. الدخل التآجيري على سعر الوحدة.

22.1.3. نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية.

22.1.4. أداء سعر تداول الوحدة.

22.1.5. قائمة لأسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق ونسبة اشغال كل عقار

22.1.6. إجمالي قيمة الاصول

22.1.7. نسبة الاقتراض من القيمة الاجمالية لأصول الصندوق.

22.1.8. نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الاجمالية لأصول الصندوق.

22.1.9. صافي قيمة أصول وحدات الصندوق،

22.1.10. أي تغييرات أساسية أو غير اساسية تؤثر في عمل الصندوق.

22.1.11. بيان بالأرباح الموزعة على المستثمرين.

22.2. يقوم مدير الصندوق بإعداد تقرير سنوي ونشره على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) خلال مدة لا تتجاوز 3 أشهر من نهاية فترة التقرير، على أن يتضمن مايلي:

22.2.1. الأصول التي يستثمر فيها الصندوق.

22.2.2. الأصول التي يستهدف الصندوق الأستثمار فيها، إن وجدت

22.2.3. توضيح نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة.

22.2.4. نسبة الايجار لكل أصل من اصول الصندوق من اجمالي الايجارات

22.2.5. نسبة الايرادات غير المحصلة من اجمالي الايرادات، ونسبة المصروفات غير النقدية من صافي الارباح

22.2.6. جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق) يوضح:

22.2.6.1. صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية.

22.2.6.2. صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية.

22.2.6.3. أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية.

22.2.6.4. عدد الوحدات المُصدرة في نهاية كل سنة مالية.

22.2.6.5. توزيع الدخل لكل وحدة.

22.2.6.6. نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من اجمالي الاصول.



22.2.6.7. نسبة الاصول المقترضة من اجمالي الاصول

22.2.7. سجل أداء يغطي ما يلي:

22.2.7.1. العائد الإجمالي لسنة واحدة، وثلاث سنوات، وخمس سنوات (أو منذ التأسيس).

22.2.7.2. العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس).

22.2.7.3. جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحمّلها 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.

22.3. أي تغييرات اساسية أو غير اساسية حدثت خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق

22.4. 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.

22.5. بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبيناً بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها.

22.6. تقرير تقويم المخاطر

23. اجتماع مالكي الوحدات

23.1. الظروف التي يدعى فيها إلى عقد اجتماع مالكي الوحدات

23.1.1. يحق لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع للمستثمرين بمبادرة منه.

23.1.2. يقوم مدير الصندوق بالدعوة لعقد اجتماع المستثمرين خلال 10 ايام من تسلم طلب كتابي من أمين الحفظ.

23.1.3. يقوم مدير الصندوق بالدعوة لعقد اجتماع المستثمرين خلال 10 ايام من تسلم طلب كتابي من مالك أو أكثر من المستثمرين الذين يملكون مجتمعين أو منفردين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.

23.2. إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع مالكي الوحدات والحد الأدنى للحضور

23.2.1. 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 10 ايام ولاتزيد عن 21 يوماً قبل تاريخ الاجتماع على أن يتم توضيح تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته وجدول الاعمال الخاص به والقرارات المقترحة في كل من الاشعار والاعلان. على أن يتم ارسال نسخة من ذلك الى الهيئة.

23.2.2. لا يكون اجتماع المستثمرين صحيحاً إلا إذا حضره عدد من المستثمرين يملكون مجتمعين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.

23.2.3. إذا لم يُستوف النصاب الموضح اعلاه فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثانٍ بإعلان ذلك في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) وإرسال إشعار كتابي إلى أمين الحفظ قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن 5 أيام. ويُعد الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.

23.2.4. يجب على مدير الصندوق عند إعداد جدول أعمال إجتماع مالكي الوحدات أن يأخذ في الإعتبار الموضوعات التي يرغب مالكي الوحدات في إدراجها، ويحق لمالكي الوحدات الذين يملكون (10%) على الأقل من قيمة وحدات

الصندوق إضافة موضوع أو أكثر إلى جدول أعمال إجتماع مالكي الوحدات، شريطة أن لا يتداخل الموضوع المقترح مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب أحكام لائحة صناديق الإستثمار العقاري.

23.2.5. يجوز لمدير الصندوق تعديل جدول أعمال إجتماع مالكي الوحدات خلال فترة الإشعار، على أن يعلن عن ذلك في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول)، ويرسل إشعاراً كتابياً إلى أمين الحفظ قبل عشرة (10) أيام على الأقل من الإجتماع وبمدة لا تزيد عن واحد وعشرين (21) يوماً قبل الإجتماع

23.3. طريقة تصويت مالكي الوحدات وحقوق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات

23.3.1. يجوز لكل مستثمر تعيين وكيل له لتمثيله في اجتماع المستثمرين

23.3.2. يجوز لكل مستثمر الإدلاء بصوت واحد في اجتماع المستثمرين عن كل وحدة يمتلكها وقت الإجتماع

23.3.3. يجوز عقد اجتماعات المستثمرين والاشترك في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها الهيئة.

23.3.4. يكون القرار نافذاً بموافقة المستثمرين الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من 50% أو أكثر من 75% (حيثما ينطبق) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع المستثمرين سواء كان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

23.3.5. لا يجوز لكبار مالكي الوحدات التصويت في اجتماع مالكي الوحدات على القرار الذي يتعلق بالاستحواذ على أصول عقارية تعود ملكيتها أو منفعتها إليهم

#### 24. حقوق مالكي الوحدات

24.1. يحق للمستثمرين الذين يملكون مجتمعين أو منفردين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي وحدات.

24.2. يحق لكل مستثمر الإدلاء بصوت واحد عن كل وحدة يمتلكها في تصويت اجتماع المستثمرين.

24.3. يحق لكل مالك وحدات التصويت بالقبول أو الرفض على أي تغيير أساسي مقترح للصندوق

#### 25. المعلومات الأخرى

25.1. 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 (30) 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 (90) يوم تقويمي من تاريخ إيداع الشكاوى لدى الهيئة، إلا إذا اخطرت الهيئة مقدم الشكاوى بجواز إيداعها لدى اللجنة قبل انقضاء المدة.

25.2. الالتزام بلائحة صناديق الاستثمار العقاري

إن هذه الشروط والأحكام 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.

25.3. التوكيل

25.3.1. 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.

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

25.3.3. 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 والأحكام وبخاصة هذا البند.

25.4. مستشار الزكاة

Deloitte and Touche & Co.

الرياض ، ص.ب 213، الرمز البريدي 11411

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 (0) 11282 8400

فاكس: +966 (0) 11293 0880

الموقع الإلكتروني : <http://www.deloitte.com>

تشمل مهام المستشار الزكوي ما يلي:

- تسجيل الصندوق في نظام جباية الزكاة لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.
- إعداد وتقديم معلومات الإقرار الزكوي للصندوق.

26. لجنة الرقابة الشرعية للصندوق

26.1. أسماء اعضاء لجنة الرقابة الشرعيه ومؤهلاتهم

قام مدير الصندوق بتعيين اللجنة الشرعية التابعة لشركة الجزيرة للأسواق المالية ("لجنة الرقابة الشرعية"). وتتكون من ثلاثة (3) أعضاء. وتقوم اللجنة الشرعية بمراقبة الأعمال، والعمليات والاستثمارات والتمويل المتعلق بالصندوق لضمان الامتثال والالتزام بالمعايير والضوابط الشرعية. والهيئة الشرعية لمدير الصندوق مؤلفة من الأعضاء التالية أسماؤهم:

26.1.1. فضيلة الشيخ الدكتور عبدالله بن محمد المطلق (الرئيس)

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

26.1.2. فضيلة الشيخ الدكتور محمد علي القرني

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

26.1.3. فضيلة الشيخ الأستاذ لاهم بن حمد الناصر

يحمل شهادة بكالوريوس شريعة عام، كلية الشريعة من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية. ويشغل حالياً عدد من المناصب منها نائب رئيس المجموعة الشرعية بنك الجزيرة ونائب الرئيس رئيس المجموعة الشرعية شركة جدوى ومستشار الإدارة التنفيذية لمؤسسة مستشفى الملك فيصل التخصصي وهو كذلك عضو في العديد من اللجان لعدد من الشركات والجمعيات.

26.2. بيان أدوار لجنة الرقابة الشرعية ومسؤولياتها

تشمل أدوار لجنة الرقابة الشرعية ومسؤولياتها، الآتي:

26.2.1. دراسة ومراجعة أهداف وسياسات الصندوق الإستثمارية ووثائق الصندوق للتأكد من مطابقتها للمعايير والضوابط الشرعية.

26.2.2. الرقابة الشرعية الدورية على الصندوق.

26.2.3. تحديد المعايير والضوابط الشرعية اللازمة لأعمال، وعمليات وإستثمارات الصندوق والتمويل المتعلق به

26.3. تفاصيل مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية

يتحمل مدير الصندوق اتعاب الهيئة الشرعية

## 27. خصائص الوحدات

يتكون الصندوق من فئة واحدة من الوحدات

## 28. تعديل شروط الصندوق وأحكامه

28.1. يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق من خلال قرار صندوق عادي أو خاص (حيثما ينطبق) على أي تغيير أساسي مقترح للصندوق

28.2. يجب على مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات وفقاً للفقرة السابقة، الحصول على موافقة الهيئة على التغيير الأساسي المقترح للصندوق

28.3. يقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن تفاصيل التغييرات الأساسية في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) قبل 10 أيام من سريان التغيير.

28.4. يقوم مدير الصندوق بإشعار الهيئة والإفصاح عن تفاصيل التغييرات غير الأساسية في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) أو بالطريقة التي تحددها الهيئة وذلك قبل 10 أيام من سريان التغيير

28.5. يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق قبل إجراء أي تغيير أساسي أو غير أساسي.

28.6. يقوم مدير الصندوق ببيان تفاصيل التغييرات الأساسية والتغييرات غير الأساسية في تقارير الصندوق

## 29. إقرارات مدير الصندوق

29.1. يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام صندوق الجزيرة ريت قد أعدت وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.

29.2. يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى التحريات المعقولة كافة، وبحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية وشركة السوق المالية السعودية أي مسؤولية عن محتوى الشروط والأحكام.

29.3. يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

29.4. كذلك يقر مدير الصندوق بعدم وجود تعارض مصالح مباشر/غير مباشر - غير ماهو مفصّل عنه - بين أي من الآتي:

- مدير الصندوق.
- مدير/مديري العقارات المرتبطة بالصندوق.
- مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
- مستأجر/مستأجري أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.
- المقيّم المعتمد.

29.5. يقر مدير الصندوق بقيامه بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تعارض مصالح مباشر/غير مباشر بين بائع العقارات للصندوق والمقيمين المعتمدين.

29.6. يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يخضعوا لأي دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مُخلّة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.

29.7. يقر مدير الصندوق بأن الأعضاء المستقلين ينطبق عليهم تعريف "عضو مجلس إدارة صندوق مستقل" الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وسيُنطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق خلال مدة الصندوق.

29.8. يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي نشاطات عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق شركة الجزيرة للأسواق المالية يحتمل تعارضها مع مصالح الصندوق.

29.9. يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد حالات لتعارض في المصالح من شأنها أن تؤثر في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق.

29.10. يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي رسوم أخرى غير الرسوم المذكورة في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في الفقرة 11 من الشروط والأحكام.

29.11. يقر مدير الصندوق أن الصندوق لن يدرج إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لصالح الصندوق أو نقل منفعته، وفي حال عدم إكمال ذلك بعد اكتمال فترة الطرح الموضحة الفقرة 7 من الشروط والأحكام، ستُردّ كامل مبالغ الاشتراك للمشاركين.

29.12. يقر مدير الصندوق بأنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق.

29.13. يقر مدير الصندوق بأنه قد أُفصح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر في قرارات المستثمرين في الاشتراك أو التداول في الصندوق في الشروط والأحكام، وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير ما ذكر في الشروط والأحكام.

29.14. يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من (50%) أو أكثر من (75%) (حيثما ينطبق) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، ويشمل التغيير الأساسي ما يلي:

- التغيير المهم أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.
- التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق المغلق.
- التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
- الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
- أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق المغلق.
- التغيير الذي يزيد بشكل جوهري إجمالي المدفوعات التي تسدّد من أصول الصندوق المغلق.
- التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق.
- زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المغلق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
- أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

29.15. يقر مدير الصندوق بأنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك بحسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول، وسيعمل مدير الصندوق والمديرون والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارون التابعون له، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق لخسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي تصرف غير متعمد يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق، فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤولية عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرف بحسن نية - ويثبت حسن النية حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم مسبق بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف - وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل، وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.

29.16. يقر مدير الصندوق بأنه قد بين للمقيّم المعتمد أن نطاق العمل على تقارير التقييم يجب أن يكون ملائماً لغرض طلب مدير الصندوق وصالحاً للاستخدام بغرض طرحه عاماً وتضمن القيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفة عن القيمة الإيجارية التعاقدية في عقود إيجار العقارات.

### 30. النظام المطبق

يخضع الصندوق ومدير الصندوق لنظام السوق المالية ولوائح التنفيذية والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية، ويحال أي نزاع ناشئ من أو على الاستثمار في الصناديق العقارية المتداولة إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بصفتها الجهة القضائية المختصة بالنظر في هذه المنازعات.