



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

صندوق السعودي الفرنسي للعقار

ريال سعودي

صندوق مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية

نشرة المعلومات

صدرت بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من قبل هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية

معلومات مهمة للمستثمرين

ننصح جميع المستثمرين قبل الاستثمار في الصندوق قراءة نشرة المعلومات وفي حال عدم الوضوح ينبغي التماس مشورة مالية من مستشارك المالي وذلك لبيان التالي:

(أ) مدى ملائمة الاستثمار في الصندوق لتحقيق أهدافك الاستثمارية.
(ب) مدى قابلية المستثمرين لتحمل أية خسائر محتملة لرأس المال كنتيجة للمخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق.

بموجب هذا التنبيه نؤكد على المستثمرين أن قرار الاستثمار في الصندوق والمخاطر الناجمة عنه ستتم على مسؤوليتهم الخاصة.



خصائص الصندوق

اسم الصندوق	صندوق السعودي الفرنسي للعقار
العملة النقدية للصندوق	ريال سعودي
درجة المخاطرة للصندوق	متوسط إلى عالي المخاطر الرجاء قراءة البند ٧ من الشروط والأحكام " المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق "
نوع الصندوق	صندوق مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية
مدة الصندوق	مدة الصندوق ستكون أربعة أعوام ميلادية تبدأ من تاريخ بدء الصندوق ويمكن تمديد مدة الصندوق فترتين متتابعين بعد أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق بحيث تكون كل فترة تمديد عام ميلادي كامل ويكون ذلك التمديد خاضع للتقدير المطلق لمدير الصندوق.
الأهداف الاستثمارية للصندوق	تكمثل أهداف الصندوق الاستثمارية إلى الاستثمار بالقطاع العقاري داخل المملكة من خلال الاستثمار في: الهدف الرئيسي - تطوير أراضي ومشاريع عقارية و/أو مشاريع عقارية شبه مكتملة من خلال أخذ دور تطويري في تلك المشاريع وإكمالها بهدف تحقيق أرباح رأس مالية من خلال بيع تلك المشاريع. الهدف الثانوي - عقارات قائمة يمكن تأجيرها من أجل تحقيق دخل مؤقت لمالكي وحدات الصندوق. هذه العقارات سيتم بيعها خلال مدة قيام الصندوق لتحقيق عائد رأس مالي. الالتزام بتحقيق الهدف الثانوي سينحصر بمدى وجود فرص متوفرة مجدية بنظر مدير الصندوق ولا يوجد ضمان بأن يتم تحقيق هذا الهدف.
المؤشر الاسترشادي للصندوق	لا يوجد - عائد مطلق
الحد الأدنى للاشتراك	١٠,٠٠٠ (عشرة آلاف) ريال سعودي
توزيعات نقدية	لا يوجد ضمان بأن الصندوق سيدفع توزيعات نقدية وأي توزيعات نقدية خلال فترة عمل الصندوق ستكون من عائد إيجارات العقار المؤجر (إن وجد) والمحصلات النقدية للتخارج من استثمارات الصندوق الأخرى مخصصاً منها أتعاب ورسوم الصندوق.
فترة طرح الصندوق	بدأت من تاريخ ١٨ مايو-٢٠١٣م الموافق ٠٨- رجب-١٤٣٤هـ إلى ٢٨- أغسطس-٢٠١٣م الموافق ٢١ شوال-١٤٣٤هـ
رسوم الاشتراك	حتى ٣% من إجمالي مبلغ الاشتراك
رسوم الإدارة	٢% سنوياً تحسم من صافي قيمة أصول الصندوق الدفترية
تقويم الصندوق	مرتان في العام بنهاية النصف الأول من كل سنة ميلادية ونهاية كل سنة ميلادية
تاريخ بدء الصندوق	- ٠٣ سبتمبر ٢٠١٣ م
سعر الوحدة عند بدء الصندوق	١٠ ريال سعودي



ملخص الصندوق

اسم صندوق الاستثمار:

صندوق السعودي الفرنسي للعقار

عنوان مدير الصندوق:

شركة السعودي الفرنسي كابيتال
المركز الرئيسي : ص.ب ٢٣٤٥٤ الرياض ١١٤٢٦
المملكة العربية السعودية
هاتف ٢٨٢٦٦٦٦ ٩٦٦١١ +
الموقع الإلكتروني: www.fransitadawul.com.sa

أمين الحفظ:

شركة السعودي الفرنسي كابيتال
المركز الرئيسي : ص.ب ٢٣٤٥٤ الرياض ١١٤٢٦
المملكة العربية السعودية
هاتف ٢٨٢٦٦٦٦ ٩٦٦١١ +
الموقع الإلكتروني: www.fransitadawul.com.sa

المطورون:

شركة حمد بن محمد بن سعيدان واولاده للتطوير العقاري
المركز الرئيسي : ص.ب ٩١٦٠٠ الرياض ١١٦٤٣
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٤٥٤٣٣٣٧ ٩٦٦١١ +
الموقع الإلكتروني: www.hmsredevp.com

مراجع الحسابات:

إيرنست اند يونغ Ernst & Young
الدور ٦ & ١٤ برج الفيصلية شارع الملك فهد
ص.ب. ٢٧٣٢ الرياض ١١٤٦١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٢٧٣٤٧٤٠ ٩٦٦١١ +
فاكس: ٢٧٣٤٧٣٠ ٩٦٦١١ +



قائمة المحتويات

٣	ملخص الصندوق
٦	1. اسم الصندوق ونوعه
٦	2. المقر الرئيس لمدير الصندوق
٦	3. مدة الصندوق
٦	4. تاريخ اصدار شروط واحكام الصندوق أو اخر تحديث لها
٦	5. أهداف الصندوق
٦	6. وصف غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية
٧	7. ملخص للإستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه :
٨	8. المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق
٩	9. الاشتراك
٩	10. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الادارة
١٠	11. تثمين أصول الصندوق
١٠	12. تداول وحدات الصندوق
١٠	13. انقضاء الصندوق
١١	14. مجلس إدارة الصندوق
١٢	15. مدير الصندوق
١٤	16. أمين الحفظ
١٤	17. المطور
١٤	18. المحاسب القانوني
١٤	19. القوائم المالية السنوية المراجعة :
١٥	20. تضارب المصالح
١٥	21. رفع التقارير لمالكي الوحدات
١٥	22. معلومات أخرى
١٥	23. تعديل شروط وأحكام الصندوق
١٥	24. النظام المطبق
١٥	25. صناديق الاستثمار المطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية
١٦	26. الالتزام بلائحة صناديق الاستثمار العقاري
١٦	نموذج إشتراك
١٧	موجز الإفصاح المالي
١٧	صندوق السعودي الفرنسي للعقار



تعريفات

مؤشر السوق الاسترشادي	هو مرجع لأداء السوق والذي من خلاله يمكن قياس جودة أداء صندوق الاستثمار
مجلس الإدارة	مجلس يقوم مدير الصندوق بتعيين أعضائه وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار لمراقبة أعمال مدير صندوق الاستثمار.
يوم العمل	يوم العمل الرسمي حين تكون البنوك والأسواق المالية مفتوحة للعمل في المملكة
الهيئة	هيئة السوق المالية شاملة حيثما يسمح النص، أي لجنة، أو لجنة فرعية، أو موظف، أو وكيل يمكن أن يتم تفويضه للقيام بأي وظيفة من وظائف الهيئة.
المطور	شخص يرشحه مدير الصندوق، يكون مسؤولاً عن تنفيذ الجوانب الفنية لتحقيق أغراض الصندوق
عملة الصندوق	العملة التي يتم بناء عليها تقويم سعر وحدات الصندوق
لائحة صناديق الاستثمار العقاري	لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من قبل هيئة السوق المالية
مدير الصندوق	شخص مرخص له بممارسة أعمال الإدارة بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم يكون مسؤولاً عن إدارة وحفظ أصول صندوق الاستثمار
المملكة	المملكة العربية السعودية
رسوم إدارة الصندوق	التعويض والمصاريف والأتعاب المتعلقة بالخدمات الاستشارية التي يتم دفعها لمدير الصندوق.
صندوق استثمار عقاري	برنامج استثمار عقاري مشترك يهدف إلى إتاحة الفرصة للمستثمرين فيه بالمشاركة جماعياً في أرباح البرنامج، ويديره مدير الصندوق مقابل رسوم محددة.
سعر الوحدة	قيمة وحدة الصندوق و التي تحسب بتقسيم صافي قيمة أصول الصندوق على إجمالي عدد الوحدات القائمة
الهيئة الشرعية	مجموعة من علماء الشريعة تم تعيينهم من قبل مدير الصندوق لتقديم المشورة بشأن مدى توافق المنتجات الاستثمارية مع أحكام الشريعة الإسلامية.
رسوم الاشتراك	رسوم تدفع مقدماً عند شراء وحدات في الصندوق
المشارك / مالك الوحدات	الشخص الذي يملك وحدات في صندوق الاستثمار
الصندوق	صندوق السعودي الفرنسي للعقار
الممثل	شخص يختاره مدير الصندوق، لتقويم أصول الصندوق تتوافر فيه الدراية والخبرة اللازمين لتقديم خدمات التثمين العقاري.
صافي قيمة الأصول الدفترية	هي التكلفة التي قام الصندوق بدفعها عن طريق الأموال التي تم جمعها من المستثمرين أو قام باقتراضها للاحتلاك أو للاستثمار في مشاريع أو استثمارات تخص الصندوق.



الشروط والأحكام

١. اسم الصندوق: ونوعه

صندوق السعودي الفرنسي للعقار وهو صندوق مغلق مطابق للشريعة.

٢. المقر الرئيس لمدير الصندوق:

شركة السعودي الفرنسي كابيتال

ص.ب ٢٣٤٥٤

الرياض ١١٤٢٦

المملكة العربية السعودية

هاتف ٩٦٦٦١١ ٢٨٢٦٦٦٦

الموقع الإلكتروني www.fransitadawul.com.sa

٣. مدة الصندوق:

مدة الصندوق ستكون أربعة أعوام ميلادية تبدأ من تاريخ بدء الصندوق ويمكن تمديد مدة الصندوق فترتين متتابعتين بحيث تكون كل فترة تمديد عام ميلادي كامل ويكون ذلك التمديد خاضعاً للتقدير المطلق لمدير الصندوق بعد أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق. سيمارس مدير الصندوق حقه في تمديد مدة الصندوق حسب ظروف المشاريع و الاستثمارات و ظروف السوق. ستكون نية مدير الصندوق توزيع أي نقد يتم تحصيله من التخارج من أي مشروع في أقرب وقت ممكن لمالكي الوحدات خلال مدة الصندوق ولن يقوم مدير الصندوق بالاحتفاظ أو إعادة استثمار هذا النقد خلال مدة الصندوق.

٤. تاريخ إصدار شروط وأحكام الصندوق أو آخر تحديث لها:

آخر موافقة في تاريخ ١٣-٠٤-١٤٣٨ هـ الموافق ٣١-١٢-٢٠١٧ م.

٥. أهداف الصندوق:

سيستثمر الصندوق في القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية وهدفه الرئيسي تحقيق مكاسب رأس مالية لمستثمريه من خلال تطوير الأراضي والمشاريع العقارية و/أو المشاريع العقارية شبه المكتملة. كهدف ثانوي قد يقوم الصندوق بالاستثمار بمشاريع مكتملة بهدف تحقيق دخل من تأجير هذا المشروع خلال مدة الصندوق بشرط أن يكون بإمكان الصندوق الحصول على مشاريع مناسبة لتحقيق هذا الهدف الثانوي.

٦. وصف غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية:

تتمثل أهداف الصندوق الاستثمارية إلى الاستثمار بالقطاع العقاري داخل المملكة من خلال الاستثمار في:

الهدف الرئيسي:

- تطوير أراضي ومشاريع عقارية و/أو مشاريع عقارية شبه مكتملة من خلال أخذ دور تطويري في تلك المشاريع وإكمالها بهدف تحقيق أرباح رأس مالية من خلال بيع تلك المشاريع.

الهدف الثانوي:

- عقارات قائمة يمكن تأجيرها من أجل تحقيق دخل مؤقت لمالكي وحدات الصندوق. هذه العقارات سيتم بيعها خلال مدة قيام الصندوق لتحقيق عائد رأس مالي.



الالتزام بتحقيق الهدف الثانوي سينحصر بمدى وجود فرص متوفرة مجدية بنظر مدير الصندوق ولا يوجد ضمان بأن يتم تحقيق هذا الهدف.

نسب توزيع استثمارات الصندوق للأهداف أعلاه والمشاريع العقارية ستكون خاضعة للتقدير المطلق لمدير الصندوق وفي كل الأحوال لن يتجاوز تركيز استثمارات الصندوق للمشروع الواحد (تطويري أو تأجيري) أو للمطور الواحد أكثر من ٥٠% من إجمالي قيمة الصندوق في وقت الاستثمار.*

*بعد فترة الاستثمار لأصول الصندوق فإن نسبة التوزيع وهي ٥٠% قد ترتفع أو تنخفض في فترات لاحقة حسب ارتفاع أو انخفاض قيمة أصول الصندوق عند تثمينها والتي تتأثر بظروف السوق مع مرور الوقت.

٧. ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه :

سيسعى مدير الصندوق لتحقيق أهدافه الاستثمارية من خلال اتباع الاستراتيجيات التالية:

٧,١. أنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق

- فيما يتعلق بتطوير الأراضي والمشاريع سيقوم الصندوق بالبحث عن مطورين يركزون جهودهم في القطاع العقاري السكني (فل/شقق) في المدن الرئيسية في المملكة وذلك للاستثمار المشترك معهم في مشروع أو أكثر أو للاستثمار في المشاريع بشكل منفرد وتعيين المطورين مقابل أتعاب إشرافية لتطوير تلك الأراضي أو المشاريع.
- ستكون أحجام وخبرات المطورين متفاوتة وسيتم اختيارهم بهذا الشكل لتوزيع المخاطر وتنوع الخبرات في الشرائح المختلفة للقطاع العقاري السكني.
- قام الصندوق بتوقيع مذكرة تفاهم مع شركة حمد بن محمد بن سعيدان للعمل في مشاريع تطويرية عند بدء عمل الصندوق. قد يقوم الصندوق بتعيين مطورين آخرين بعد بدء الصندوق.
- في حين أن التركيز الرئيسي للصندوق سيكون في التطوير العقاري السكني فإنه يجوز للصندوق الاستثمار في مشاريع عقارية تمتد إلى الضيافة والترفيه والتعليم والصحة والخدمات اللوجستية.
- عند اكتمال وبيع المشاريع سيقوم مدير الصندوق بتوزيع متحصلات المشاريع للمالكي الوحدات في أقرب وقت ممكن.
- فيما يتعلق بالمشاريع المكتملة التي سيتم تأجيرها بهدف تحقيق عائد نقدي سيسعى مدير الصندوق لتحديد فرص مناسبة تمكنه من تحقيق عائد نقدي للمالكي الوحدات خلال مدة الصندوق. في حال تحديد تلك الفرصة وشراؤها سيتم توزيع عائد التأجير إلى المستثمرين بشكل دوري بعد خصم أتعاب ومصاريف الصندوق (الرجاء قراءة البند ٧ من الشروط والأحكام).
- عند قرب انقضاء الصندوق سيتم بيع الأصول المؤجرة حسب أسعار السوق السائدة. يحق لمدير الصندوق بيع هذه الأصول في وقت أقرب مما ذكر في حالة وجود فرصة لتحقيق ربح.
- لا يتعهد الصندوق بتأمين أي مستوى من العائد النقدي في أي عام خلال مدة الصندوق.
- 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.
- جميع الأراضي والممتلكات العقارية سيتم تقويمها من قبل مثنين عقاريين مستقلين .

٧,٢. قيود توزيع الاستثمارات

- نسب توزيع استثمارات الصندوق ستكون خاضعة للتقدير المطلق لمدير الصندوق وفي كل الأحوال لن يتجاوز تركيز استثمارات الصندوق للمشروع الواحد (تطويري أو تأجيري) أو للمطور الواحد أكثر من ٥٠% من إجمالي قيمة الصندوق في وقت الاستثمار.

٧,٣. صلاحيات الاقتراض

- يحق للصندوق الاقتراض حتى ٢٥% من صافي قيمة أصوله وذلك على مستوى الصندوق أو المشروع الواحد على أن لا يتجاوز حجم الاقتراض الكلي ٢٥% من صافي قيمة أصول الصندوق في وقت الاقتراض. سيكون الاقتراض مطابقاً للشرعية. يحق لمدير الصندوق الاقتراض من أطراف ذو علاقة على أن تكون عملية الاقتراض مبنية على أسس تجارية وسيعمل مدير الصندوق على أن لا يكون هناك أي تضارب في المصالح عند الاقتراض.

٧,٤. سياسة استثمار النقد المتوفر في الصندوق

- يحق للصندوق وبناءً على تقديره المطلق استثمار النقد الزائد خلال فترة الاستثمار في عمليات مربحة/مضاربة متوافقة مع الشريعة.



التوزيعات النقدية

لا يوجد ضمان بأن الصندوق سيدفع توزيعات نقدية وأي توزيعات نقدية خلال فترة عمل الصندوق ستكون من عائد إيجارات العقار المؤجر (إن وجد) والمحاصلات النقدية للتخارج من استثمارات الصندوق الأخرى مخصصاً منها أتعاب ورسوم الصندوق.

٨. المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق:

٨.١. ملخص المخاطر

مخاطر الاستثمار العامة

لا يوجد ضمان بأن يقوم الصندوق بتحقيق أهدافه الاستثمارية. قيمة وحدات الصندوق ودخله (إن وجد) قد ينخفض أو يرتفع بسبب تغير أوضاع السوق. الاستثمار في الصندوق سيكون مناسباً فقط للمستثمرين الذين يفهمون المخاطر التي تحيط بهذا النوع من الاستثمار ولهم المقدرة على تحمل الخسارة الجزئية أو الكلية لرأس مالهم في بعض الظروف غير العادية.

مخاطر الاستثمار في العقار

سيكون الصندوق بشكل عام عرضة لأحوال ومتغيرات السوق العقاري في المملكة بشكل عام والمتغيرات الخاصة بالقطاع العقاري الذي يستثمر فيه الصندوق. الاستثمار بالعقار يتأثر بعوامل مختلفة عديدة منها على سبيل الذكر لا الحصر النمو الاقتصادي الكلي للمملكة والاستقرار السياسي وأسعار الفائدة وعوامل العرض والطلب وتوفر التمويل وآراء المستثمرين ومستوى السيولة والبيئة التنظيمية والقانونية القائمة.

مخاطر الإنشاءات والمطورين

سيكون الصندوق عرضة لمخاطر متفرقة ومصاحبة لامتلاك وتطوير المباني والمشاريع منها على سبيل الذكر لا الحصر تأخر في أعمال الإنشاء والتأخير في الحصول أو عدم الحصول على الموافقات الحكومية ونقص أو عدم توافر المواد الأولية وعدم توفر العمالة اللازمة والتغيرات في القوانين والأنظمة المتعلقة وعدم القدرة على الحصول على الفرصة المناسبة خلال وقت معقول والذي من شأنه التأثير على العوائد وعدم أداء المطورين والمقاولين للالتزاماتهم وعدم سداد الإيجارات من المستأجرين والزيادة الغير متوقعة في تكلفة الإنشاء والصيانة والانخفاض في قيمة المباني.

مخاطر تكاليف الإنشاء

قد يؤثر التغير في أسعار المواد الأولية للإنشاء أو شحها بشكل سلبي على المشاريع العقارية للصندوق وذلك بتأخير فترة إنجازها المتوقعة أو انخفاض عوائد أو خسارة مشروع معين بسبب ارتفاع أسعار المواد الأولية للإنشاء. أيضاً ارتفاع أجور العمالة المناسبة أو شحها لإنجاز تلك المشاريع العقارية سيترتب عليه آثار سلبية على تلك المشاريع.

مخاطر متعلقة بأحداث معينة

يقبل المشترك أن قيمة أصول الصندوق يمكن أن تتأثر بعوامل مختلفة ولكن غير محدودة، منها عوامل سياسية واقتصادية وعوامل تتعلق بالتشريعات والأنظمة.

مخاطر التخارج من المشاريع العقارية

قد يؤثر انخفاض مستوى السيولة في السوق العقاري على قدرة الصندوق بالتخارج من مشاريعه العقارية بسبب انخفاض معدل التداولات العقارية وقلة الطلب عليها وهذا سيؤثر بدوره على عوائد الصندوق واحتمالية تكبد خسائر رأس مالية.

مخاطر التركيز الاستثماري

سيسعى الصندوق إلى توزيع استثماراته في مشاريع وشرائع عقارية مختلفة ولكن لا يوجد ضمان بأن الصندوق سينجح بتحقيق التوزيع الأمثل للاستثمارات وعليه قد ينتج عن ذلك تركيز في مشروع أو منطقة معينة وعليه فإن أداء الصندوق سيتأثر بأداء ذلك المشروع أو المنطقة.

مخاطر الائتمان والطرف النظير

تكمّن مخاطر الطرف النظير من احتمالية عدم التزام أو تأخر الأطراف النظيرة و المؤسسات المالية التي يجري معها الصندوق عمليات مرابحة/مضاربة في أداء التزاماتها. أيضاً تكمن مخاطر الطرف النظير من خلال التعامل مع المطورين والأطراف الأخرى التي تقدم خدمات للصندوق.

مخاطر السيولة

الصندوق صندوق مغلق وبعد انقضاء فترة الطرح لن يكون هناك تعامل مع الصندوق حيث لا يمكن الاشتراك أو الاسترداد في وحدات الصندوق، حيث سيتوجب على مالكي الوحدات إبقاء استثماراتهم في الصندوق لحين انقضائه وتوزيع قيمة الاستثمارات عليهم.

وعلى كل حال سيقوم مدير الصندوق بالاحتفاظ بسجل طلبات الشراء وعروض البيع الخاصة بوحدات الصندوق التي ترد إليه. وسيقوم مدير الصندوق بإطلاع المستثمرين الراغبين في البيع أو الشراء (عند طلبهم) بسجل طلبات الشراء وعروض البيع الواردة إليه دون التزام بتوفير أو البحث عن أي طلبات.



مخاطر الاقتراض

يجوز للصندوق الاقتراض حتى ٢٥% من قيمة أصوله لتحسين مستوى العائد للمستثمرين. أي اقتراض سيكون متوافق مع الشريعة وسيكون واجب السداد قبل إنهاء الصندوق و قبل إعادة الاستثمارات لمالكي الوحدات. سيتأثر المستثمرين من مخاطر الاقتراض في حالة وقوع خسائر رأس مالية على الصندوق والتي إن حصلت سيكون لها أثر أكبر على حجم الخسائر.

٨,٢. تنبيه

الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة.

٩. الاشتراك:

٩,١. فترة الاشتراك

يمكن للمستثمرين الاشتراك في الصندوق من خلال تسليم مدير الصندوق نموذج طلب الاشتراك كاملاً وموقعاً. وسيتم تنفيذ طلب الاشتراك عند استلام مبلغ الاستثمار، و إذا تم استلام مبلغ الاشتراك بعملة تخالف عملة الصندوق سيقوم مدير الصندوق بتحويلها إلى عملة الصندوق طبقاً لأسعار الصرف السائدة المتوفرة لدى مدير الصندوق.

بدأت فترة الطرح في تاريخ ١٨-مايو-٢٠١٣م الموافق ٠٨- رجب-١٤٣٤ هـ إلى ٢٨- أغسطس-٢٠١٣م الموافق ٢١- شوال-١٤٣٤ هـ. تاريخ بدء الصندوق ٠٣- سبتمبر-٢٠١٣م الموافق ٢٧ ذو القعدة-١٤٣٤ هـ.

٩,٢. الحد الأدنى للاشتراك

الحد الأدنى للاشتراك ١٠,٠٠٠ (عشرة آلاف) ريال سعودي.

الحد الأدنى الذي يجب جمعه في فترة الطرح الأولي هو ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ (مئتان مليون) ريال سعودي. إذا لم يتم جمع الحد الأدنى، فإنه يجوز لمدير الصندوق تمديد فترة الطرح الأولي حتى ثمانية أسابيع إضافية. إذا لم يتم جمع الحد الأدنى للصندوق فإن مدير الصندوق سيعيد مبالغ الاشتراكات على المشتركين دون أي حسم أو زيادة ويبلغى طرح الصندوق.

يجوز لمدير الصندوق الاستثمار في الصندوق في فترة الطرح حتى ٥% من حجم أصول الصندوق.

١٠. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة:

- (١٠,١) رسوم الاشتراك: سترتب على كل مستثمر دفع رسوم اشتراك حتى ٣% من إجمالي مبلغ الاشتراك ويتم دفعه وقت الاشتراك في الصندوق.
- (١٠,٢) أتعاب الإدارة: سترتب على الصندوق خصم أتعاب إدارة قدرها ٢% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق الدفترية* ويتم احتساب تلك الأتعاب بصورة تراكمية بشكل يومي وتخضم على أساس نصف سنوي.
- (١٠,٣) رسوم الأداء: سيحصل مدير الصندوق على أتعاب أداء تحسب لمرة واحدة وتخضم عند بيع كل مشروع أو مبنى كلاً على حدة. يصبح مدير الصندوق مستحقاً لأتعاب الأداء إذا تم تحقيق عائد سنوي داخلي (IRR) يزيد عن ١٠% للمشروع وفي هذه الحالة سيشارك مدير الصندوق بما مقداره ١٥% من العوائد التي تزيد عن عائد سنوي داخلي (IRR) قدره ١٠% من أرباح ذلك المشروع. لن يتم حساب أتعاب الأداء إلا عند التخارج وبيع الاستثمار.
- (١٠,٤) الأتعاب الإدارية والحفظ: سترتب على الصندوق خصم أتعاب إدارية وحفظ قدرها ٠,٢٥% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق الدفترية* ويتم احتساب تلك الأتعاب بصورة تراكمية بشكل يومي وتخضم على أساس نصف سنوي.
- (١٠,٥) أتعاب مراجع الحسابات: سترتب على الصندوق خصم أتعاب مراجع الحسابات وقدرها ٦٥,٠٠٠ خمسة و ستون ألف ريال سعودي كحد أقصى في السنة. ويتم احتساب تلك الأتعاب بصورة تراكمية بشكل يومي وتخضم على أساس سنوي.
- (١٠,٦) رسوم التمويل: سترتب على الصندوق رسوم تمويل بحسب أسعار الإقراض السائدة.
- (١٠,٧) الرسوم والأتعاب الأخرى: سترتب على الصندوق بشكل مباشر أو غير مباشر أتعاب ورسوم أخرى منها على سبيل الذكر لا الحصر رسوم تسجيل تداول والرسوم الرقابية وأتعاب وسيط العقار وأتعاب المطور العقاري وأتعاب المحامين والوكالة وأتعاب البلديات والأتعاب الحكومية وأتعاب التثمين (في وقت الشراء وفي وقت التقويم) وأتعاب الاستشاري الهندسي وأتعاب المساحين والمهندسين المعماريين ومهندسين الديكورات الداخلية. في جميع الأحوال لن يتم خصم إلا الرسوم و المصاريف الفعلية المتعلقة بالصندوق ومشاريعه.
- (١٠,٨) حيث أن الصندوق مغلق فلا يوجد هناك أي رسوم استرداد مبكر.



يحق لمدير الصندوق حسم جزء من رسوم الاشتراك بناءً على تقديره المطلق. الرسوم والمصاريف والأتعاب المذكورة أعلاه التي يتحملها الصندوق لا تشمل ضريبة القيمة المضافة أو أي من الضرائب المفروضة أو التي ستفرض مستقبلاً في المملكة العربية السعودية، وسيتم دفع أي ضرائب مستحقة إضافة إلى الرسوم والمصاريف والأتعاب المستحقة ويتم خصمها من أصول الصندوق. رسوم الاشتراك في الصندوق والمدفوعة من قبل العميل لا تشمل ضريبة القيمة المضافة أو أي من الضرائب المفروضة، ويوافق العميل على دفع الضرائب إضافة لرسوم الاشتراك لمدير الصندوق * في حال بيع أي مشروع وتم توزيع أصوله، سيقوم مدير الصندوق بخفض قيمة الأصول التي تم جمعها بمقدار التكلفة الأصلية للمشروع وسيتم حساب هذه الأتعاب على قيمة الأصول المخفضة.

١.١. تثمين أصول الصندوق:

١.١.١. كيفية تثمين أصول الصندوق وعدد مرات التثمين وتوقيته سيتم تقويم أصول الصندوق العقارية مرتان في السنة من قبل مئتمان مستقلان وذلك لتحديد قيمة استرشادية لقيمة تلك الأصول. القيمة الاسترشادية لصافي قيمة وحدات الصندوق التي ستستخدم في التقويم الذي سيقوم به الصندوق مرتان في كل عام ستكون مبنية على متوسط تقويم المئتمان المستقلين. يتم احتساب صافي أصول الصندوق للوحدة بطرح مطلوبات الصندوق من أصوله (بالطريقة المذكورة أعلاه) وتقسيمها على عدد وحدات الصندوق.

١.١.٢. عدد مرات التثمين وتوقيته سيتم تقويم صافي أصول الصندوق مرتان في ٣٠-يونية و ٣١-ديسمبر من كل عام بناءً على آخر تثمين تم إعداده خلال مدة الثلاث شهور السابقة لتاريخ الإعلان.

١.١.٣. كيفية الإعلان عن سعر الوحدة سيتم إخطار مالكي الوحدات بقيمة صافي الأصول خلال خمسة عشر يوم عمل من تواريخ التقييم المذكورة أعلاه. يحق لمدير الصندوق تأجيل تقويم الأصول بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية. وسيتم إعلان صافي قيمة الأصول على الموقع الإلكتروني لشركة السوق المالية (تداول).

قيمة صافي أصول الصندوق هي قيمة استرشادية ولا تعني أن مالك الوحدات سيحصل على هذه القيمة عند البيع الفعلي لتلك الأصول.

١.٢. تداول وحدات الصندوق:

١.٢.١. لا يوجد أيام لقبول طلبات بيع أو شراء وحدات الصندوق

الصندوق هو صندوق مغلق ولن يتم إصدار وحدات جديدة بعد انقضاء فترة الاشتراك. عند انقضاء فترة الاشتراك لن يسمح لمالكي الوحدات بالتخارج أو استرداد أي وحدات الصندوق حتى انقضاءه.

١.٢.٢. إجراءات تسليم أوامر بيع أو شراء الوحدات وعلى كل حال سيقوم مدير الصندوق بالاحتفاظ بسجل طلبات الشراء وعروض البيع الواردة إليه والخاصة بوحدات الصندوق. وسيقوم مدير الصندوق بباطلاع المستثمرين الراغبين في البيع أو الشراء (عند طلبهم) بسجل طلبات الشراء وعروض البيع وذلك في حال توفر أي منهما. علماً بأن مدير الصندوق لن يكون مسؤولاً عن توفير أو البحث عن طلبات شراء أو بيع للوحدات ما لم ترد إليه من العملاء الراغبين بالشراء أو البيع.

إذا تم الاتفاق بين بائع ومشتري بناءً على السجل المذكور أعلاه فإنه يحق لمدير الصندوق نقل الوحدات بينهم بناءً على القيمة المتفق عليها والحصول على أتعاب وساطة قدرها ١% من قيمة العملية من البائع والمشتري.

١.٣. انقضاء الصندوق:

يتم انقضاء الصندوق في الحالات التالية:

- انتهاء مدة الصندوق (أربعة أعوام ميلادية تبدأ من تاريخ بدء الصندوق ويمكن تمديد مدة الصندوق فترتين متتابعتين بحيث تكون كل فترة تمديد عام ميلادي كامل ويكون ذلك التمديد خاضعاً للتقدير المطلق لمدير الصندوق).
- تحقيق أهداف الصندوق وبيع جميع استثمارات الصندوق كما يحددها مدير الصندوق.

في حالة انقضاء الصندوق سيتم تسهيل أصوله وتوزيعها بعد خصم أي أتعاب أو رسوم إلى مالكي الوحدات خلال ستين يوم.



١٤. مجلس إدارة الصندوق:

١٤,١. أسماء أعضاء مجلس الإدارة ومؤهلاتهم.

يتكون مجلس إدارة الصندوق من أربعة أعضاء اثنان منهم مستقلين وسيقوم مدير الصندوق بإشعار مالكي الوحدات عن أي تغيير في مجلس إدارة الصندوق.

مدة أعضاء مجلس إدارة الصناديق ستستمر حتى انقضاء الصندوق.

يتكون الأعضاء من:

السيد/ إيهاب طالب أحمد فرحان - رئيس إدارة الثروات في السعودي الفرنسي كابيتال (رئيس المجلس):
خبرة ١٣ سنة في الخدمات الاستشارية مع البنك الأهلي في مجال البورصة العالمية والمنتجات الاستثمارية. انضم إلى البنك السعودي الفرنسي في عام ٢٠٠٥ كرئيس إدارة الاستثمارات لمدينة جدة. تم تعيينه كرئيس إدارة الثروات المكلف في السعودي الفرنسي كابيتال في مايو ٢٠١٥ حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال في عام ١٩٩٥ و شهادة مخطط مالي مؤهل من مؤسسة النقد العربي - المعهد المصرفي في عام ٢٠٠٤.

السيد/ عبدالله سليمان عبدالعزيز العريني - رئيس إدارة الوساطة (نائب رئيس المجلس):
خبرة ١٤ سنة في قطاع البنوك داخل المملكة، أصبح السيد عبدالله رئيس للوساطة المكلف في السعودي الفرنسي كابيتال عام ٢٠١١. تم تعيينه كرئيس للوساطة عام ٢٠١٤ في السعودي الفرنسي كابيتال. حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال الدولية من جامعة الملك سعود عام ١٩٩٩.

السيد/ وليد بن سعود بن حمد الختلان - رئيس الحوكمة وأمين سر مجلس الإدارة في السعودي الفرنسي كابيتال (عضو غير مستقل):
تمتد خبرته العملية إلى ١٧ سنة في قطاع الإدارة والاستثمار داخل المملكة، عمل كمدير أول في شركة سامبا المالية لإدارة الأصول، وانضم إلى شركة السعودي الفرنسي كابيتال كمدير المطابقة والالتزام، حائز على شهادة البكالوريوس في نظم المعلومات الإدارية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، أصبح السيد وليد في عام ٢٠١٧م رئيس للحوكمة وأمين سر مجلس الإدارة في شركة السعودي الفرنسي كابيتال حتى تاريخه.

السيد/ محمد فتح الله عبد الخالق البخاري (عضو مستقل) :
يمتلك السيد محمد فتح الله البخاري خبرة تزيد عن خمسة وعشرين سنة في قطاع البنوك والاستثمار في داخل المملكة وخارجها، حائز على درجة البكالوريوس في الأدب الإنجليزي من جامعة الملك سعود. السيد محمد متقاعد الآن وكان آخر منصب تقلده هو مدير المطابقة والالتزام لشركة العربي الوطني للاستثمار.

السيد/ هاني إبراهيم أحمد عبيد (عضو مستقل)
خبرة ١١ سنة في قطاع البنوك والاستثمار داخل المملكة، أصبح السيد هاني مدير صندوق في البنك السعودي الفرنسي عام ٢٠٠٤. انضم إلى شركة مورغان ستانلي في عام ٢٠٠٨ كنائب رئيس إدارة الثروات الخاصة. حائز على شهادة البكالوريوس في إدارة التكنولوجيا من جامعة وينت وورث للتكنولوجيا. أصبح السيد هاني في عام ٢٠١٢م شريك في شركة انفسست كورب.

١٤,٢. مجموع المكافآت المتوقع دفعها لأعضاء مجلس الإدارة

المبلغ الذي يدفع لأعضاء مجلس إدارة الصندوق غير التابعين لشركة السعودي الفرنسي كابيتال بصورة سنوية عن الصندوق يشمل المكافآت والمصاريف الأخرى (كالسفر وغيره) المتعلقة باجتماعات أعضاء مجلس إدارة الصندوق علماً بأن كل عضو غير تابع سيتقاضى مبلغ ١٥,٠٠٠ (خمس عشرة ألف) ريال عن كل اجتماع (بحد أقصى أربع اجتماعات بالسنة). ويتم احتسابها بصورة تراكمية في كل يوم تقويم وتخصم على أساس سنوي من صافي قيمة أصول الصندوق. يقدر الحد الأقصى السنوي لإجمالي أتعاب ومصاريف أعضاء مجلس إدارة الصندوق بمبلغ ٦٠,٠٠٠ (ستون ألف) ريال سعودي للصندوق.



١٤,٣. طبيعة الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس الإدارة

تشمل مسؤوليات مجلس إدارة الصندوق، على سبيل المثال لا الحصر، الآتي:

١. التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه، وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
٢. الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها، ويشمل ذلك على سبيل الذكر لا الحصر الموافقة على عقود التطوير، وعقد الحفظ، وعقد التسويق، والتأمين.
٣. الموافقة على شروط الصندوق وأحكامه وأي تعديل عليها.
٤. اتخاذ قرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
٥. الموافقة على تعيين المحاسب القانوني للصندوق الذي يرشحه مدير الصندوق.
٦. الاجتماع مرتين سنوياً على الأقل مع مسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق وأول لجنة المطابقة والالتزام ومسؤول التبليغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديه، للتأكد مدى التزام مدير الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة المتبعة.
٧. التأكد من التزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لمالكي الوحدات وغيرهم من أصحاب المصالح.
٨. العمل بأمانة ولمصلحة صندوق الاستثمار ومالكي الوحدات فيه، وتتضمن مسؤولية أمانة عضو مجلس إدارة الصندوق تجاه مالكي الوحدات واجب الإخلاص والاهتمام وبذل الحرص المعقول.

١٤,٤. صناديق الاستثمار الأخرى التي يشرف عليها أعضاء مجلس الإدارة

* جميع الصناديق التي يقوم نفس الأعضاء بالإشراف عليها:

أعضاء مجلس إدارة الصناديق					
الصناديق الاستثمارية	إيهاب فرحان	عبدالله العربي	محمد البخاري	هاني عبيد	وليد الخثلان
١. البدر للمرابحة بالدولار الأمريكي	عضو	عضو	عضو	عضو	-
٢. الأسواق المالية بالدولار الأمريكي	عضو	عضو	عضو	عضو	-
٣. الصفاء للمتاجرة بالأسهم السعودية	عضو	عضو	عضو	عضو	-
٤. القصر العقاري للمتاجرة بالأسهم الخليجية	عضو	عضو	عضو	عضو	-
٥. السعودي الفرنسي الخليجي للطروحات الأولية	عضو	عضو	عضو	عضو	-
٦. البدر للمرابحة بالريال السعودي	عضو	عضو	عضو	عضو	-
٧. الأسواق المالية بالريال السعودي	عضو	عضو	عضو	عضو	-
٨. الاستثمار بالأسهم السعودية	عضو	عضو	عضو	عضو	-
٩. الدانة للمتاجرة بالأسهم الخليجية	عضو	عضو	عضو	عضو	-
١٠. السعودي الفرنسي للأسهم السعودية للدخل	عضو	عضو	عضو	عضو	-
١١. صندوق تعليم ريت	عضو	-	عضو	عضو	عضو
١٢. صندوق بنيان ريت	-	-	-	عضو	-



١٥. مدير الصندوق:

١٥,١. اسم مدير الصندوق وعنوانه
شركة السعودي الفرنسي كابيتال
المركز الرئيسي : ص.ب ٢٣٤٥٤ الرياض ١١٤٢٦
المملكة العربية السعودية
هاتف ٢٨٢٦٦٦٦ ٩٦٦١١+
الموقع الإلكتروني: www.sfc.sa

١٥,٢. ترخيص مدير الصندوق

شركة السعودي الفرنسي كابيتال هي شركة مرخصة بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم و تخضع لإشراف ورقابة هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم (١١٥٣/٣٧).

١٥,٣. خدمات موظفي مدير الصندوق

القيام بنشاطات التعامل والإدارة والترتيب وتقديم المشورة والحفظ.

١٥,٤. تعارض مصلحة أو نشاط أعضاء مجلس الإدارة مع مصالح الصندوق

لا يوجد أي عمل أو مصلحة أخرى لأعضاء مجلس إدارة الصندوق يحتمل تعارضها مع مصالح الصندوق

١٥,٥. احتمالية وجود تضارب جوهري من شأنه التأثير على مدير الصندوق في أداءه لواجباته تجاه الصندوق

لا يوجد تضارب مصالح جوهري من طرف مدير الصندوق يحتمل أن يؤثر على تأدية التزاماته تجاه الصندوق.

١٥,٦. احتمالية تكليف طرف ثالث

لن يقوم مدير الصندوق بتكليف طرف ثالث لإدارة الصندوق.

١٥,٧. استثمار مدير الصندوق في الصندوق.

يجوز لمدير الصندوق الاستثمار في الصندوق في فترة الطرح حتى ٥% من حجم أصول الصندوق.

سيلتزم مدير الصندوق بما يلي:

١. وضع إجراءات اتخاذ القرارات الواجب إتباعها لتنفيذ الجوانب الفنية والإدارية لمشاريع الصندوق وأعماله.
٢. إبلاغ الهيئة عن أي حدث أو تطور جوهري قد يؤثر في عمل الصندوق.
٣. الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح والتعليمات السارية في المملكة ذات العلاقة بعمل الصندوق.
٤. إدارة أصول الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه.
٥. التأكد من نظامية وسلامة العقود التي يتم إبرامها لمصلحة الصندوق.



١٦. أمين الحفظ:

شركة السعودي الفرنسي كابيتال
المركز الرئيسي : ص.ب ٢٣٤٥٤ الرياض ١١٤٢٦
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٢٨٢٦٦٦٦ ٩٦٦١١ +
الموقع الإلكتروني: www.fransitadawul.com.sa

يحق لمجلس إدارة الصندوق تغيير أمين الحفظ وذلك حسب تقديره المطلق.

١٧. المطور:

يحق لمدير الصندوق التعامل مع أكثر من مطور عقاري وذلك لتحقيق أهداف الصندوق.

حالياً قام مدير الصندوق بترشيح المطور التالي:

شركة حمد بن محمد بن سعيدان واولاده للتطوير العقاري
المركز الرئيسي : ص.ب ٩١٦٠٠ الرياض ١١٦٤٣
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٤٥٤٣٣٣٧ ٩٦٦١١ +
الموقع الإلكتروني: www.hmsredevp.com

يحق لمجلس إدارة الصندوق تغيير المطورين وذلك حسب تقديره المطلق.

١٨. المحاسب القانوني:

سيتم تعيين مراجع الحسابات من قبل مجلس إدارة الصندوق.

إيرنست اند يونق Ernst & Young

الدور ٦ & ١٤ برج الفيصلية شارع الملك فهد

ص.ب. ٢٧٣٢ الرياض ١١٤٦١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٧٣٤٧٤٠ ١١ ٩٦٦ +

فاكس: ٢٧٣٤٧٣٠ ١١ ٩٦٦ +

يحق لمجلس إدارة الصندوق تغيير مراجع الحسابات وذلك حسب تقديره المطلق.

١٩. القوائم المالية السنوية المراجعة :

يتم إعداد القوائم المالية للصندوق طبقاً للمعايير المحاسبية والمالية السائدة في المملكة العربية السعودية. بعد نهاية كل سنة ميلادية سيقوم مدير الصندوق طبقاً لنظام هيئة السوق المالية بإعداد القوائم المالية السنوية المراجعة من قبل مراجع الحسابات الخارجي وإتاحتها للجمهور خلال مدة لا تتجاوز ٤٠ يوم من نهاية السنة وسيتم إصدار قوائم مالية نصف سنوية تقدم في غضون ٢٥ يوماً من نهاية الفترة. ستكون القوائم المالية المذكورة متوفرة على موقع مدير الصندوق الإلكتروني الموضح أعلاه مجاناً، ستتوفر أول قائمة مالية مراجعة بنهاية سنة ٢٠١٣ م.



٢٠. تضارب المصالح:

سيعمل مدير الصندوق على أن يتجنب أي تضارب محتمل في المصالح يمكن أن ينشأ بين مصالح "مدير الصندوق" أو أي جهة ذات علاقة (بما في ذلك مصالح مدراء صناديق الاستثمار التابعة لأي جهة أخرى، أو أي طرف آخر يكون قد أوكل إليه جزء أو كامل صلاحيات مدير الصندوق) ومصالح المشتركين في الصندوق، و سيعمل مدير الصندوق على وضع مصالح حاملي الوحدات قبل مصالح مدير الصندوق أو الأطراف ذات العلاقة، والتحقق دائماً من عدم إعطاء الأولوية لمصالح مشتركين معينين في الصندوق على مصالح المشتركين الآخرين في نفس الصندوق. وسيعمل مدير الصندوق على أن لا يكون هناك أي تضارب في المصالح عند الاقتراض. كما سيقوم مدير الصندوق بتقديم الإجراءات التي ستتبع لمعالجة تضارب المصالح عند طلبها.

٢١. رفع التقارير لمالكي الوحدات:

سيقوم مدير الصندوق بإعداد تقارير لمالكي الوحدات مرتان من كل سنة ميلادية في ٣٠-يونية و ٣١-ديسمبر من كل عام توضح صافي قيمة أصول وحدات الصندوق و عدد الوحدات التي يملكها مالك الوحدات و صافي قيمتها وأي ربح مدفوع لاحق لآخر تقرير تم تقديمه لمالكي الوحدات وترسل إلى آخر عنوان قام المشترك بتزويده لمدير الصندوق.

بالإضافة إلى ذلك ستكون القوائم المالية المراجعة متوفرة على موقع مدير الصندوق الإلكتروني و على موقع تداول مجاناً.

٢٢. معلومات أخرى:

القوة القاهرة

لن يكون مدير الصندوق مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات لأي خسارة مؤقتة أو دائمة لاستثماراتهم سواء بشكل مباشر أو غير مباشر بسبب أي قوة القاهرة، بما فيها على سبيل الذكر لا الحصر القرارات الحكومية أو الحروب أو الاضطرابات المدنية أو العصيان المدني أو الكوارث الطبيعية أو الحصار الاقتصادي أو المقاطعة التجارية أو القرارات التشريعية للأسواق أو تعليق التداول أو عدم التمكن من التواصل مع السوق لأي سبب كان أو تعطل لنظام الحاسب الآلي أو أي سبب لا يخضع لسيطرة مدير الصندوق أو الصناديق التي يستثمر فيها. في حال وقوع أي من أحداث الظروف القاهرة فسيتم تأجيل أي التزام على الصندوق بموجب هذه الشروط والأحكام وفقاً لما يقتضيه حدث القوة القاهرة. سيقوم مدير الصندوق بإعلان حدث القوة القاهرة وسيكون ملزم لجميع المستثمرين في الصندوق.

وفاة المشترك

إذا كان المشترك فرداً فإن هذه الشروط والأحكام ستكون ملزمة للورثة ومنفذي الوصية ومديري التركة والممثلين الشخصيين وموتمني وخلفاء المشترك، ولن تلغى موافقة المشترك على هذه الشروط والأحكام تلقائياً عند وفاة أو عجز المشترك. وإذا كان المشترك كياناً قانونياً فإن هذه الاتفاقية لن تلغى بشكل تلقائي عند وفاة أو إفلاس أو حل أي شريك أو مساهم فيها. وبغض النظر عن هذه الشروط فإنه يحق لمدير الصندوق ووفقاً لتقديره المطلق وقف أي تعاملات تتعلق بهذه الاتفاقية لحين تسلم مدير الصندوق أمراً من المحكمة أو توكيل أو أي دليل آخر يكون مرضياً له للصلاحيحة المخولة للورثة ومنفذي الوصية ومديري التركة والممثلين الشخصيين والموتمنين أو الخلفاء للسماح بتنفيذ تلك التعاملات.

٢٣. تعديل شروط وأحكام الصندوق:

يجوز لمدير الصندوق طبقاً لتقديره فقط تعديل هذه الشروط والأحكام في أي وقت شريطة الحصول على موافقة هيئة السوق المالية إذا كانت تلك التغييرات جوهرية. كما سيقوم مدير الصندوق بإشعار المستثمرين بالتعديلات "الجوهرية" قبل تاريخ سريانها بسنتين (٦٠) يوماً على الأقل وتزويدهم بنسخة من النص المعدل للشروط والأحكام.

٢٤. النظام المطبق:

الصندوق خاضع لقوانين المملكة العربية السعودية السارية.

٢٥. صناديق الاستثمار المطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية:

لقد تمت الموافقة على هذا الصندوق من قبل الهيئة الشرعية التابعة للبنك السعودي الفرنسي و التي تتكون من:



- ١ الشيخ عبد الله بن سليمان المنيع:- عضو هيئة كبار العلماء، عضو المجلس الأعلى للأوقاف، رئيس مجموعة الهيئات الرقابية للمؤسسات المالية، عضو المجمع الفقهي الإسلامي بمنظمة الدول الإسلامية، رئيس محكمة تميز متقاعد.
- ٢ الدكتور محمد علي القرني:- بروفيسور في الاقتصاد الإسلامي، عضو المجلس الشرعي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية في مملكة البحرين، عضو في مجلس الشريعة للأسواق المالية الإسلامية العالمية، خبير في المجمع الفقهي الإسلامي الدولي، عضو في العديد من الهيئات الشرعية لعدة بنوك.
- ٣ الدكتور عبد الستار أبو غدة:- حاصل على الدكتوراه في الفقه الإسلامي المقارن، ماجستير في الشريعة الإسلامية وماجستير في الحقوق، عضو مجمع الفقه الإسلامي الدولي وعضو المجلس الشرعي بهيئة المحاسبة الإسلامية.

لن يتم تحميل أتعاب الهيئة الشرعية على الصندوق.

٢٦. الالتزام بلائحة صناديق الاستثمار العقاري:

إن الشروط والأحكام مطابقة لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية. يقر مدير الصندوق بأن هذه الشروط والأحكام تحتوي على إفصاح كامل وصحيح بجميع الحقائق الجوهرية ذات العلاقة بالصندوق.

لقد قمت/ قمنا بقراءة الشروط والأحكام الخاصة بصندوق صندوق السعودي الفرنسي للعقار وفهم ما جاء فيها والموافقة عليها وتم الحصول على نسخة منها

نموذج اشتراك

معلومات العميل

الاسم: العنوان:

رقم حساب العميل: البريد الإلكتروني:

نوع الهوية ورقمها: الجنسية:

رقم الجوال: العملة:

إجمالي مبلغ الاشتراك:

رسوم الاشتراك:

(نسبة رسوم الاشتراك تخصم من إجمالي مبلغ الاشتراك)

صافي مبلغ الاشتراك:

أنا/نحن نفوض شركة السعودي الفرنسي كابيتال بخصم المبلغ أعلاه من حسابي/حسابنا لديكم

رقم الحساب:

إذا كان الحساب المخصص منه أو الصندوق المراد الاشتراك فيه بعملة مختلفة فإنني/إننا نقبل سعر الصرف الذي يوفره البنك لشركة السعودي الفرنسي كابيتال للتحويل.



أوكد/نؤكد بأنني/بأننا قد قرأت/قرأنا شروط وأحكام صندوق السعودي الفرنسي للعقار وفهمت/فهمنا وقبلت/قبلنا ووافقت/وافقنا على الالتزام بهذه الشروط والأحكام.

توقيع العميل:.....

التاريخ:.....

لاستخدام الشركة فقط

رمز المركز:.....
 أسم المركز:.....
 ادخلت بواسطة:.....
 روجعت بواسطة:.....
 احييت بواسطة:.....
 ملاحظات:.....

لاستخدام العمليات فقط

ادخلت بواسطة:.....
 روجعت بواسطة:.....
 التاريخ:.....

موجز الإفصاح المالي

صندوق السعودي الفرنسي للعقار

عملة الصندوق	الريال السعودي
رسوم الاشتراك	حتى ٣% تدفع مقدما من إجمالي مبلغ الاشتراك
رسوم الاسترداد	لا يوجد
رسوم الاسترداد المبكر	لا ينطبق حيث أن الصندوق مغلق
رسوم الإدارة	سيترتب على الصندوق خصم أتعاب إدارة قدرها ٢% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق الدفترية ويتم احتساب تلك الأتعاب بصورة تراكمية بشكل يومي وتخصم على أساس نصف سنوي.
رسوم الأداء	سيحصل مدير الصندوق على أتعاب أداء تحسب لمرة واحدة وتخصم عند بيع كل مشروع أو مبنى كلاً على حدة. يصبح مدير الصندوق مستحقاً لأتعاب الأداء إذا تم تحقيق عائد سنوي داخلي (IRR) يزيد عن ١٠% للمشروع وفي هذه الحالة سيشارك مدير الصندوق بما مقداره ١٥% من العوائد التي تزيد عن عائد سنوي داخلي (IRR) قدره ١٠% من أرباح ذلك المشروع. لن يتم حساب أتعاب الأداء إلا عند التخارج وبيع الاستثمار.
الأتعاب الإدارية والحفظ:	سيترتب على الصندوق خصم أتعاب إدارية وحفظ قدرها ٢٥,٠٠٠% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق الدفترية ويتم احتساب تلك الأتعاب بصورة تراكمية بشكل يومي وتخصم على أساس نصف سنوي.
رسوم المراجعة	٦٥,٠٠٠ (خمسة وستون ألف) ريال سعودي كحد أقصى في السنة. ويتم احتساب تلك

PUBLIC



الأتعاب بصورة تراكمية بشكل يومي وتخضم على أساس سنوي	
رسوم التمويل	بحسب الأسعار السائدة
رسوم التسجيل (تداول)	٥,٠٠٠ (خمسة آلاف) ريال سعودي في السنة. ويتم احتساب تلك الأتعاب بصورة تراكمية بشكل يومي وتخضم على أساس سنوي.
الرسوم الرقابية	٧,٥٠٠ (سبعة آلاف وخمسمائة) ريال سعودي في السنة. ويتم احتساب تلك الأتعاب بصورة تراكمية بشكل يومي وتخضم على أساس سنوي
أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق	الحد الأقصى السنوي لإجمالي أتعاب ومصاريف أعضاء مجلس إدارة الصندوق هو ٦٠,٠٠٠ (ستون ألف) ريال سعودي ويتم احتسابها بصورة تراكمية في كل يوم تقويم وتخضم على أساس سنوي.
الرسوم والأتعاب الأخرى	سيترتب على الصندوق بشكل مباشر أو غير مباشر أتعاب ورسوم أخرى منها على سبيل الذكر لا الحصر رسوم تسجيل تداول والرسوم الرقابية وأتعاب وسيط العقار وأتعاب المحامين والزكاة وأتعاب البلديات والأتعاب الحكومية وأتعاب التثمين (في وقت الشراء وفي وقت التقويم) وأتعاب الاستشاري الهندسي وأتعاب المساحين والمهندسين المعماريين أتعاب الوصاية و مشاريعه في جميع الأحوال لن يتم , ومهندسين الديكورات الداخلية خصم إلا الرسوم المصاريف الفعلية المتعلقة بالصندوق.
الحد الأدنى للاشتراك	١٠,٠٠٠ (عشرة آلاف) ريال سعودي
سعر الوحدة عند بداية طرح الصندوق	١٠ ريال سعودي



الأرقام المدققة لعام ٢٠١٧

النوع	المبلغ (ريال سعودي)
رسوم الإدارة	٦١٠,٢٩١
أتعاب المحاسب القانوني	٦٣,٠٥٠
رسوم نشر قيمة الوحدات في موقع تداول	5,000
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	٦٠,٠٠٠
رسوم الجهات الرقابية	7,500
الرسوم والأتعاب الأخرى	٥٦٠,٩٣٨
أتعاب الحفظ	٧٦,٢٨٦
رسوم الأداء	.
رسوم التمويل	.
رسوم الاشتراك	.