

بسم الله الرحمن الرحيم

هذه شروط وأحكام صندوق الرابطة العقاري وهو برنامج استثمار جماعي مغلق يطرح طرحاً عاماً ويمثل علاقة تعاقدية على سبيل الوكالة بين مدير الصندوق والمستثمرين فيه، تم تسجيله لدى هيئة السوق المالية بتاريخ 1432/04/22 هـ الموافق 2011/03/27م. تخضع شروط وأحكام الصندوق للأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية و الأحكام الواردة بلائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية و أي تعديلات أو توجيهات أخرى صادرة عنها في هذا الخصوص.

## مدير الصندوق

فالكم للخدمات المالية ("فالكم")

فالكم هي شخص اعتباري مرخص له بموجب ترخيص رقم 06020-37 وتاريخ 1427/04/29 هـ وفقاً لأحكام لائحة الأشخاص المرخص لهم الصادرة عن هيئة السوق المالية

## صندوق الرابطة العقاري ("الصندوق")

(صندوق استثمار عقاري مغلق يتم طرحه كطرح عام)

## نشرة المعلومات ("النشرة")

(الشروط والأحكام)

على المستثمرين في هذا الصندوق والأشخاص المتلقين لهذه النشرة قراءة الشروط والأحكام المضمنة فيها بعناية وأخذ مشورة مستشاريهم المهنيين وأن يراعوا أي متطلبات نظامية وقانونية قبل اتخاذ أي قرار استثماري بشأن الاستثمار في الصندوق

تاريخ هذه النشرة 2011/03/27 م  
جرى آخر تحديث للنشرة في 2014/04/01م

## بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه، وبعد ،،

### إشعار هام للمستثمرين

(متى ما اقتضى السياق استخدام أي ضمير في هذه المذكرة سيتضمن المؤنث والمذكر كما أن المفرد يشمل الجمع والعكس كذلك)

تم إعداد هذه النشرة بصورة أساسية للمستثمرين المحتملين وذلك لدراسة الفرصة المتاحة لهم لشراء وحدات في الصندوق. وعلى المستثمرين المحتملين قراءة الشروط والأحكام الواردة في هذه النشرة بتمعن قبل اتخاذ أي قرار بشأن الاستثمار في الصندوق.

صندوق الرابية العقاري هو صندوق استثمار مغلق مدته ثلاثة سنوات قابلة للتمديد لسنة واحدة يخضع لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.

يقوم الصندوق بالاستثمار في المشروع العقاري لشركة الأغراض الخاصة الذي يتضمن شراء أرض لغرض إنشاء وحدات عقارية عليها للاستخدام السكني ومن ثم بيعها لتحقيق مكاسب رأسمالية للمستثمرين في الصندوق.

يتعرض الصندوق لمخاطر الاستثمار سواء التي تتعلق بالسوق أو بطبيعة الاستثمار العقاري وعلى المستثمرين المحتملين الاطلاع بدقة على عوامل المخاطر المحتملة التي قد تواجه الصندوق والتي تمت الإشارة إليها في الفقرة ( 7 ) "المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق" ضمن بنود هذه النشرة.

تحتوي هذه النشرة على معلومات تم تقديمها حسب متطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية ويعتبر مجلس إدارة الصندوق، منفردين ومجتمعين، مسؤولين عن المعلومات التي تحتويها. وفي حدود معرفة واعتقاد مجلس الإدارة، الذي قام باتخاذ إجراءات العناية المناسبة للتأكد من ذلك، فإن المعلومات التي تحتويها هذه النشرة هي صحيحة ومنسجمة مع الحقائق ولا تتضمن أي حذف أو إسقاط يمكن أن يؤثر على المعلومات الواردة فيها.

المعلومات الواردة في النشرة عن السوق أو القطاع مأخوذة من مصادر خارجية موثوقة ولا يوجد لدى مدير الصندوق سبب للاعتقاد بأن تلك المعلومات غير صحيحة ومع ذلك لا يضمن مدير الصندوق صحتها.

الصندوق مسجل لدى هيئة السوق المالية بتاريخ 1432/04/22 هـ الموافق 2011/03/27م.

هيئة السوق المالية لا تتحمل أية مسؤولية فيما يتعلق بصحة الإفادات والمعلومات التي تحتويها هذه النشرة أو فيما يتعلق بأداء الصندوق. كما أنها لا تتحمل أي التزام تجاه أي شخص أو مستثمر أو أي أطراف أخرى عن أي خسارة أو ضرر ناتج عن الاعتماد على أي من الإفادات والمعلومات الواردة في هذه النشرة.

يجب أن لا تفسر محتويات هذه النشرة كاستشارة استثمارية أو قانونية أو ضرائبية وأن لا تفسر أو تستخدم لعرض أي وحدات استثمارية في أي دائرة تشريعية لا تسمح بمثل ذلك العرض. كما يجب عدم اعتبار آراء مدير الصندوق كتوصية لشراء وحدات في الصندوق.

أي بيع أو تحويل لوحدات الصندوق سوف يتم من خلال مدير الصندوق فقط وبعد موافقته ووفقاً لشروط الصندوق وأحكامه.

الصندوق عبارة عن طرح عام مغلق تتم المشاركة فيه خلال فترة الطرح الأولي لوحداته بالقيمة الأولية للوحدة وقدرها 10 ريال سعودي للوحدة.

قد تتحول أصول الصندوق الى أعيان لا تجب عليها الزكاة حينما تكون معدة للتأجير. ومع ذلك، فإن مدير الصندوق لن يقوم بحساب أو دفع الزكاة على أي مبالغ في الصندوق أو على أي مكاسب رأسمالية أو توزيعات قد يتوجب عليها دفع الزكاة حيث أن احتساب الزكاة الشرعية ودفعها هي من مسؤولية المستثمرين أنفسهم ويوفر مدير الصندوق المعلومات ذات العلاقة للمشاركين دون رسوم.

المعلومات الواردة في هذه النشرة تم تقديمها كما في تاريخ إصدارها وقد تكون عرضة للتغيير بعد أخذ موافقة الهيئة إذا كان التغيير جوهري، ما لم ينص صراحة في النشرة بخلاف ذلك.

هذه النشرة والمعلومات الواردة فيها هي حق قانوني لمدير الصندوق، ولا يجوز نسخها أو توزيعها أو الاقتباس منها إلا بموافقة مدير الصندوق، كما لا يجوز استخدامها إلا للغرض الذي أصدرت من أجله.

## دليل الصندوق

اسم الصندوق

### صندوق الرابية العقاري (صندوق مغلق يطرح طرحاً عاماً)

مدير الصندوق

شركة فالكم للخدمات المالية

العنوان: طريق العليا العام

ص.ب. 884 الرياض 11421

تلفون +966 (1) 2114725

فاكس +966 (1) 4617268

[www.falcom.com.sa](http://www.falcom.com.sa)



المطور

شركة رافال للتطوير العقاري المحدودة  
شركة سعودية مسجلة بالسجل التجاري للشركات بمدينة الرياض

ص.ب. 6929 طريق الملك فهد - الرياض 11547

هاتف: +966 1 2008333

فاكس: +966 1 2009393

[www.rafal.com.sa](http://www.rafal.com.sa)



أمين الحفظ والإداري

شركة فالكم للخدمات المالية

ص ب 884 الرياض 11421

تلفون: +966 (1) 2114717

فاكس: +966 (1) 2054819

[www.falcom.com.sa](http://www.falcom.com.sa)

مراجع الحسابات

برايس ووتر هاوس كوبر الجريد

بناية مؤسسة الملك فيصل

ص.ب. 8282 الرياض 11482

هاتف: +966 (1) 465-4240 - فاكس: +966 (1) 465-1663

[www.pwc.com/me](http://www.pwc.com/me)



## ملخص الصندوق

اسم الصندوق: صندوق الرابية العقاري

نوع الصندوق: صندوق مغلق يطرح طرحاً عاماً

مستوى المخاطر: عالية

عملة الصندوق: الريال السعودي

استراتيجية الاستثمار: يسعى الصندوق لتحقيق أهدافه بالاستثمار في الفرص المتوفرة في القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية من خلال المساهمة بنسبة 50% من رأس مال شركة رابية رافال للتطوير العقاري المحدودة (شركة الأغراض الخاصة) التي تهدف لشراء أرض في منطقة الدرعية الجديدة بالرياض وإقامة وحدات سكنية عليها ومن ثم التخرج من المشروع عن طريق بيع الوحدات السكنية أو تشغيلها لفترة ثم بيعها لتحقيق مكاسب رأسمالية للمستثمرين.

رأس المال الأدنى: 75 مليون ريال سعودي

رأس المال المستهدف: 75 مليون ريال سعودي

عدد الوحدات المصدرة: 7.5 مليون وحدة

مدة الصندوق: 3 سنوات قابلة للتديد لسنة واحدة.

الحد الأدنى للاشتراك: الأفراد: 5,000 ريال سعودي / المؤسسات: 50,000 ريال سعودي

الموعد المحدد لاستلام طلبات الاشتراك: كل يوم عمل خلال فترة الطرح الأولي العام لوحدات الصندوق أو أي تمديد لها بعد ذلك.

تقويم الصندوق: يتم تقويم وحدات الصندوق كل ستة أشهر ميلادية لحساب السعر الإرشادي .

رسوم الاشتراك: 2% من مبلغ الاشتراك بحد أقصى تدفع لمرة واحدة عند الاشتراك.

رسوم إدارة الصندوق: 2% من صافي قيمة الأصول سنوياً.

رسوم متابعة الإفصاح: 7,500 ريال سعودي سنوياً

مكافأة حسن الأداء: 15% من أي عائد يزيد عن معدل عائد داخلي نسبته 12% سنوياً تحسب وتدفع عند تصفية الصندوق.

تاريخ الطرح: 2011/04/09م

سعر الوحدة الأولي: 10 ريال سعودي

## قائمة المحتويات

2	إشعار هام للمستثمرين
3	دليل الصندوق
4	ملخص الصندوق
8	التعريفات
11	شروط وأحكام الصندوق
11	إسم صندوق الإستثمار
11	عنوان مدير الصندوق
11	مدة الصندوق
11	أهداف الصندوق
11	وصف أغراض الصندوق وأهدافه الاستثمارية
11	استراتيجيات الصندوق
13	المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق
15	الطرح الأولي
15	رأس مال الصندوق
15	الهيئة المنظمة
15	تاريخ إصدار شروط وأحكام الصندوق
15	الحد الأدنى للاشتراك
15	عملة الصندوق
16	إجراءات الاشتراك والاسترداد
17	الرسوم والمصاريف
17	تثمين أصول الصندوق
18	تداول وحدات الصندوق

6	
18	انقضاء الصندوق
19	مجلس إدارة الصندوق
22	مدير الصندوق
22	أمين الحفظ والإداري
23	المطور
23	المحاسب القانوني
23	القوائم المالية السنوية المراجعة
24	تضارب المصالح
24	رفع التقارير لمالكي الوحدات
25	التوزيعات الدورية
25	حسابات الصندوق
26	خصائص الوحدات
26	أعضاء اللجنة الشرعية
27	تقويم أصول الصندوق
28	التصفية وتعيين مصف
28	تعديل شروط أحكام الصندوق
28	النظام الحاكم
29	إجراءات الشكاوى
29	الالتزام بلائحة صناديق الإستثمار
29	اعرف عميلك ومكافحة غسيل الأموال
30	ملخص الإفصاح المالي – الملحق رقم (1)
31	وصف المشروع – الملحق رقم (2)
32	مثال استثمار افتراضي في الصندوق

## التعريفات

<p><b>الصندوق</b></p> <p>: صندوق الرابطة العقاري ("الصندوق")، هو برنامج استثمار عقاري مشترك مغلق مسجل لدى هيئة السوق المالية يتم طرحه طرْحاً عاماً خلال فترة الطرح الأولي، أو أي تمديد لها بغرض إتاحة الفرصة للمستثمرين فيه بالمشاركة في أرباح المشروع.</p>	
<p><b>المشروع</b></p> <p>: المشروع العقاري الموصوف في هذه النشرة والذي يهدف الصندوق للاستثمار فيه.</p>	
<p><b>شركة الأغراض الخاصة</b></p> <p>: شركة رابطة رافال للتطوير العقاري المحدودة وهي شركة الأغراض الخاصة التي ترعى المشروع وتقوم بتنفيذه ويتم تأسيسها مناصفة بين مدير الصندوق بالنيابة عن الصندوق والمطور.</p>	
<p><b>صندوق مغلق</b></p> <p>: صندوق استثمار برأس مال ثابت يتم طرح وحداته خلال فترة الطرح الأولي ولا يلتزم مدير الصندوق بإصدار وحدات جديدة للصندوق أو استرداد وحداته القائمة وتتم تصفيته بنهاية مدته أو بتحقيق أهدافه.</p>	
<p><b>مدير الصندوق</b></p> <p>: شركة فالكم للخدمات المالية ("فالكم للخدمات المالية")، شركة مساهمة سعودية (مقفلة) تم تأسيسها بموجب قرار وزارة التجارة والصناعة رقم 3488 وتاريخ 1427/11/20 هـ. وهي شخص اعتباري مرخص له وفقاً للائحة الأشخاص المرخص لهم بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 06020-37 وتاريخ 1427/04/29 هـ.</p>	
<p><b>المطور</b></p> <p>: شركة رافال للتطوير العقاري المحدودة تتولى تنفيذ الجوانب الفنية للمشروع لتحقيق أهدافه.</p>	
<p><b>التمثين</b></p> <p>: شركة التمثين العقاري التي تتولى تمييز أصول الصندوق العقارية. وتقوم شركتان مرخص لهما بأعمال التمثين العقاري من وزارة التجارة والصناعة بتمييز أصول الصندوق.</p>	
<p><b>وكيل الطرح</b></p> <p>: شركة فالكم للخدمات المالية، تتولى طرح وحدات الصندوق خلال فترة الطرح الأولي للوحدات على المستثمرين.</p>	
<p><b>أمين الحفظ والإداري</b></p> <p>: شركة فالكم للخدمات المالية، تتولى مسؤولية فتح حساب للصندوق وحفظ أصوله وحساب المراكز المالية وتسوية الحسابات.</p>	
<p><b>فالكم</b></p> <p>: شركة فالكم للخدمات المالية.</p>	
<p><b>طلب الاشتراك</b></p> <p>: اتفاقية الاشتراك في صندوق الرابطة العقاري وأي معلومات أخرى ذات علاقة يوافق عليها المستثمر بغرض المشاركة في الصندوق بعد موافقة مدير الصندوق.</p>	
<p><b>الأنظمة السعودية</b></p> <p>: الأنظمة والقوانين السارية في المملكة العربية السعودية.</p>	

: هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.	الهيئة
: جميع أصول الصندوق بما في ذلك الاستثمارات التي تم الدخول فيها والأموال النقدية بانتظار الاستثمار أو التوزيع والمبالغ المستحقة للصندوق لدى الغير.	أصول الصندوق
: فترة الطرح الأولي لوحدات الصندوق بالقيمة الإسمية للوحدة التي يحددها مدير الصندوق وفقاً لتقديره.	الطرح الأولي
: تاريخ طرح وحدات الصندوق للمشاركة خلال فترة الطرح الأولي.	تاريخ البدء
: تاريخ إغلاق المشاركة في وحدات الصندوق خلال فترة الطرح الأولي، أو أي تاريخ آخر يقرره مدير الصندوق.	تاريخ الإغلاق
: تاريخ السريان الذي يبدأ فيه الصندوق عملياته والذي يعقب تاريخ إغلاق فترة الطرح الأولي لوحدات الصندوق، أو أي تاريخ آخر يقرره مدير الصندوق.	تاريخ التشغيل
: تاريخ إنتهاء مدة الصندوق.	تاريخ الاستحقاق
: مبلغ رأس المال الذي يسعى الصندوق لتحويله خلال فترة الطرح الأولي لوحدات الصندوق.	رأس المال المستهدف
: يقصد بها العمليات الاستثمارية التي ينفذها مدير الصندوق في إطار استراتيجية الاستثمار لتحقيق أهداف الصندوق.	العمليات
: يوم العمل الذي يكون خلال فترة الطرح الأولي لوحدات الصندوق أو أي تمديدات لها لاحقة.	يوم الاشتراك
: اليوم الذي تكون فيه السوق المالية للتداول عاملة للتعامل وتسوية الدفعات وتكون فيه البنوك عاملة للأنشطة المصرفية والتجارية العادية.	يوم العمل
: صافي قيمة أصول الصندوق حسبما هو مبين في البند المسمى "تقويم أصول الصندوق" في هذه النشرة.	صافي قيمة الأصول
: اليوم الذي يتم فيه تقويم صافي قيمة أصول الصندوق وإصدار صافي قيمة الأصول لوحدة الصندوق.	يوم التقويم



<p>تطوير إنشائي</p>	<p>: تملك أرض خام أو مطورة من أجل إنشاء وحدات سكنية أو تجارية عليها ومن ثم بيعها وإنهاء الصندوق.</p>
<p>حملة الوحدات</p>	<p>: حملة وحدات الصندوق والمشتركون فيه وفقاً لشروطه وأحكامه الواردة في هذه النشرة.</p>
<p>الوحدات</p>	<p>: حصة مشاركة قياسية استثمارية ليس لها حق التصويت وتمثل مشاركة نسبية حقيقية في أصول الصندوق.</p>
<p>نشرة المعلومات</p>	<p>: هذه النشرة التي تحتوي على الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.</p>
<p>الشروط والأحكام</p>	<p>: الشروط والأحكام المضمنة في هذه النشرة والتي يتم بموجبها تشغيل الصندوق وتنظيم العلاقة بين مدير الصندوق والمشاركين فيه وتمثل بنود الاتفاق بينهما.</p>
<p>المشاركين والمستثمرين</p>	<p>: هم حملة وحدات الصندوق المشاركون فيه لغرض الاستثمار.</p>
<p>عضو غير مستقل</p>	<p>: عضو مجلس إدارة صندوق يكون موظفاً أو عضو مجلس إدارة لدى مدير الصندوق أو أي 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.</p>
<p>عضو مستقل</p>	<p>: عضو مجلس إدارة صندوق لا يكون موظفاً أو عضو مجلس إدارة لدى مدير الصندوق أو أي تابع له أو أي مدير صندوق من الباطن أو أمين حفظ الصندوق، وليس لديه عمل جوهري أو علاقة تعاقدية مع مدير الصندوق أو أي مدير صندوق من الباطن أو أمين حفظ ذلك الصندوق.</p>

## شروط وأحكام الصندوق

1	اسم صندوق الاستثمار ونوعه	صندوق الرابطة العقاري ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري مشترك (تطوير إنشائي) مغلق متوسط الأجل يخضع لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.
2	عنوان المقر الرئيس لمدير الصندوق	فالكم للخدمات المالية شارع العليا العام ص. ب. 884 الرياض 11421 تلفون 2114725 (1) 966 + فاكس 4617268 (1) 966 + الموقع الإلكتروني: <a href="http://www.falcom.com.sa">www.falcom.com.sa</a>
3	مدة الصندوق	ثلاثة سنوات تبدأ بعد إغلاق فترة الطرح الأولي قابلة للتمديد لسنة واحدة تقدير مدير الصندوق وإشعار الهيئة لأغراض التصفية النظامية لأصوله. كما يجوز لمدير الصندوق إنهاء الصندوق بعد إشعار الهيئة بشكل مبكر في حالة تحقيقه لأهدافه قبل انقضاء أجله.
4	أهداف الصندوق	تحقيق مكاسب رأسمالية على المدى المتوسط بالاستثمار في القطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية.
5	وصف أغراض الصندوق وأهدافه الاستثمارية	يهدف الصندوق للاستثمار في المشروع العقاري لشركة رابطة رافال للتطوير العقاري المحدودة ("شركة الأغراض الخاصة") التي يتم تأسيسها مناصفة بنسبة 50% لكل من الصندوق والمطور بهدف الاستثمار في المشروع لتحقيق مكاسب رأسمالية للمستثمرين في الصندوق. ويهدف المشروع لشراء أرض ومدتها بالخدمات الأساسية وإقامة مجمع سكني عليها (حسب الوصف الوارد في الملحق 2) ومن ثمّ التخرج من الاستثمار عن طريق بيع مكونات المشروع. يستهدف مدير الصندوق والمطور الإنتهاء من المشروع خلال النصف الأول من العام 2013.
6	استراتيجيات الصندوق	<u>لاستراتيجية الصندوق مجموعة جوانب هي:</u> <u>استراتيجيات الاستثمار:</u> (1) يقوم مدير الصندوق بالاشتراك مع المطور بتأسيس شركة الأغراض الخاصة لغرض شراء الأرض وتنفيذ بناء المجمع السكني ("المشروع")

بحيث تكون حقوق ملكيتها وملكية المشروع بنسبة 50% لكل من شركة فالكم للخدمات المالية (بالنيابة عن الصندوق) وشركة رافال للتطوير العقاري المحدودة (المطور) لحين التصفية النهائية لعناصر المشروع وتوزيع صافي الدخل العائد للصندوق بين المشاركين كل بنسبة مشاركته.

(2) يتم تسجيل ملكية أرض المشروع باسم شركة الأغراض الخاصة المملوكة مناصفة بين شركة فالكم للخدمات المالية وشركة رافال للتطوير العقاري. تمتلك الشركة عناصر المشروع لحين تسجيل الأصول العقارية وتوزيع صافي العائد وفق حصة كل طرف في رأس المال.

(3) تعيين شركة رافال للتطوير العقاري المحدودة ("رافال") مطوراً للمشروع ("المطور") بشكل حصري بموجب اتفاقية تطوير وتقديم خدمات مساندة للمشروع توقع بين شركة الأغراض الخاصة والمطور.

(4) تقوم شركة الأغراض الخاصة بتوفير التمويل اللازم لتغطية تكلفة شراء الأرض وبناء المشروع بناءً على دراسة الجدوى المعدة لهذا الغرض.

(5) يجوز البدء في بيع بعض مكونات المشروع بشكل مبكر لتوفير التمويل اللازم لتغطية تكلفة استكمال بناء وحدات المشروع.

#### استراتيجية التخارج:

(6) تتضمن استراتيجية التخارج من المشروع:

(أ) التخارج المرحلي من خلال البيع التجاري المباشر لمكونات المشروع القابلة للتسويق.

(ب) التخارج النهائي من المشروع من خلال البيع التجاري للأصول المتبقية للمشروع أو التشغيل الاقتصادي عن طريق تأجير الوحدات المتبقية خلال عمر الصندوق وتحقيق تدفقات نقدية ثم بيعها وتوزيع صافي قيمة الأصول على المشاركين في الصندوق.

#### سياسات الاقتراض واستثمار فائض السيولة:

(7) يجوز للصندوق الحصول على تمويل (إذا لزم الأمر) وفقاً لتقدير مدير الصندوق بحد أقصى 35% من إجمالي أصول الصندوق لتغطية بعض تكاليف التطوير والبناء من خلال التمويل الإسلامي المتاح من المؤسسات المالية المحلية.

(8) يجوز استثمار فائض السيولة في أدوات منخفضة المخاطر قصيرة الأجل

<p>متوافقة مع الضوابط الشرعية بما في ذلك الأدوات المالية التي يصدرها مدير الصندوق.</p> <p><b>سياسات إدارة الصندوق:</b></p> <p>(9) في إدارته للصندوق يلتزم مدير الصندوق بالضوابط والتوجيهات الصادرة من هيئته الشرعية.</p> <p>(10) يقوم مدير الصندوق بمراقبة استثمارات الصندوق ومراحل تنفيذ المشروع والتأكد من مطابقتها لاستراتيجية وأهداف الاستثمار ومراعاة مصلحة المشاركين في الصندوق.</p>		
<p>يتضمن الاستثمار في الصندوق على مخاطر عالية وعلى المشاركين إعطاء عناية كافية للمخاطر المحتملة المذكورة أدناه، من دون حصر، وعليهم أخذ مشورة مستشاريهم المهنيين عند تقييمهم لفرص الاستثمار في الصندوق.</p> <p>الاستثمار في الصندوق لا يعد وديعة لدى أي بنك محلي يسوق أو يبيع الأوراق المالية أو تابع لصندوق الاستثمار، ولا تعتبر استثمارات المشارك التزامات يضمنها مدير الصندوق أو أي من شركائه أو تابعيه كما لا يوجد ضمان بتحقيق أهداف الصندوق أو الأرباح.</p> <p><b>(1) مخاطر السيولة:</b></p> <p>مخاطر السيولة يمكن أن تنشأ عن طبيعة مكونات الأصول العقارية والتي تصنف على أنها منخفضة السيولة وتخضع حركتها للعرض والطلب حيث يمكن أن تتعرض السوق العقارية إلى الركود لفترة من الوقت لعدم توفر الطلب المناسب أو الأسعار المجزية التي تحقق أهداف الصندوق مما قد يفقد الصندوق السيولة اللازمة لإجراء التوزيعات على المشاركين في الصندوق.</p> <p><b>(2) مخاطر السوق:</b></p> <p>قد تتأثر قيمة الاستثمار خلال فترة معينة بسبب التغيرات الاقتصادية بشكل عام أو لأسباب تتعلق بالعوامل التي تحكم حركة السوق العقاري الذي يستثمر فيه الصندوق. والعقارات تمر بفترات قد يحدث فيها انخفاض في قيمتها السوقية لأسباب تتعلق بالعرض والطلب وكذلك قد تشهد الأسواق العقارية انخفاضاً في حالة تراجع الأوضاع</p>	<p>7</p> <p><b>المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق</b></p>	

## الاقتصادية.

(3) مخاطر انحراف النتائج الفعلية عن المستهدفة:

الدراسات التي تمت لتقويم جدوى الصندوق وإمكانية تحقيق العائد المستهدف واستراتيجية التخارج وتصفية المشروع قامت على فرضيات وعوامل إقتصادية لا يضمن مدير الصندوق تحققها، وقد تنحرف النتائج الفعلية للمشروع عن المخطط له نتيجةً للتغير في اتجاهات عوامل السوق أو حدوث تطورات أو متغيرات غير متوقعة قد تؤدي الى انحراف النتائج الفعلية عن المتوقعة.

(4) مخاطر عدم وفاء المطور بالتزاماته:

قد تنتج عن عدم قدرة المطور على إكمال المشروع أو الاستمرار في تطويره. ويخفف أثر هذه المخاطر من خلال التحالف مع مطور ذو سمعة ممتازة وسجل أداء جيد مع المتابعة المتواصلة لمدير الصندوق لعمليات التطوير والبناء لحين الانتهاء من كافة الأعمال المقررة وفقاً للجدول الزمني واستراتيجية الصندوق.

(5) مخاطر التغير في الأنظمة:

هذه المخاطر قد تنشأ عن تعديل الأنظمة والقوانين السائدة المتعلقة بالأنشطة العقارية بشكل عام مما قد يترتب عليه تحمل الصندوق لأعباء إضافية قد تتعكس على أداء الصندوق.

(6) مخاطر العجز عن السداد :

وهي المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها الصندوق في حالة عدم قدرته على الوفاء بالدفعات المستحقة لممولين خارجيين في حالة اللجوء للاقتراض وذلك لأسباب تتعلق بعدم قدرة الصندوق على تحقيق العوائد المتوقعة من الاستثمار أو توفر السيولة.

(7) المخاطر الاقتصادية:

وهي مخاطر تتعلق بإمكانية انخفاض أداء الاقتصاد بشكل عام نتيجة للتطورات السياسية أو نتيجة لعوامل اقتصادية مثل انخفاض الانفاق العام والتضخم وانخفاض مستوى دخل الفرد مما قد يؤثر سلباً على عوائد الصندوق المخطط لها وعدم القدرة على تغطية تكلفة

		المشروع.
		يتحمل مالكو وحدات الصندوق أي خسائر مالية قد تترتب على الاستثمار في الصندوق عدا في حالات التعدي أو الإهمال أو سوء الإدارة المتعمد القابلة للإثبات نظاماً من جانب مدير الصندوق في هذه الحالة يقوم مدير الصندوق بالتعويض عنها.
8	الطرح الأولي	تبدأ فترة الطرح الأولي لوحدات الصندوق ابتداءً من 2011/04/09م وتنتهي في 2011/05/04م. يجوز لمدير الصندوق تمديد فترة الطرح الأولي كما يجوز له إنهاء فترة الطرح الأولي بشكل مبكر في حالة استيفاء الصندوق لرأس المال اللازم للتشغيل بعد إشعار الهيئة. وإن لم يستوف الصندوق رأس المال الأدنى يتم إنهاء الصندوق بعد إشعار الهيئة وتعاد مبالغ الاشتراكات إلى مالكي الوحدات دون حسم .
9	رأس مال الصندوق	رأس المال الأدنى : 75 مليون ريال سعودي. رأس المال المستهدف : 75 مليون ريال سعودي.
10	الهيئة المنظمة	هيئة السوق المالية هي الهيئة المنظمة لطرح وعمل الصندوق ويخضع الصندوق لأحكام لائحة صناديق الاستثمار الصادرة من مجلس الهيئة بالرقم 1-219-2006 وتاريخ 1427/12/03 هـ الموافق 2006/1/24م وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة بموجب القرار رقم 1-193-2006 وتاريخ 1427/06/19 هـ الموافق 2006/07/15م.
11	تاريخ صدور شروط وأحكام الصندوق	1432/04/22 هـ الموافق 2011/03/27 م. جرى آخر تحديث للنشرة في 2014/04/01م.
12	الحد الأدنى للاشتراك	الحد الأدنى للاشتراك في الصندوق هو 5,000 ريال سعودي (خمسة آلاف ريال سعودي) للأفراد و 50,000 ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) للمؤسسات.
13	عملة الصندوق	الريال السعودي وفي حالة السداد بعملة أخرى يتم إجراء التحويل اللازم بسعر الصرف السائد وقت التحويل.

<p>14 إجراءات الاشتراك</p>	<p><b>إجراءات الاشتراك:</b></p> <p>يُطرح الصندوق طرحاً عاماً للمشاركين وتتم المشاركة بشراء وحداته في كل يوم عمل خلال فترة الطرح الأولى بالقيمة الاسمية للوحدة (10 ريال سعودي) والحد الأدنى للمشاركة هو 5,000 ريال سعودي للأفراد و50,000 ريال سعودي للمؤسسات. وعلى الراغبين في الاستثمار في هذا الصندوق تعبئة طلب الاشتراك وتوقيعه وتسليمه لأي من فروع فالك كما يمكنهم الاشتراك عن طريق موقع الشركة الإلكتروني مع إيداع مبلغ الاشتراك في الحساب المخصص لذلك قبل اليوم المحدد لإغلاق فترة الطرح الأولى. وتبلغ رسوم الاشتراك في الصندوق 2% بحد أقصى من مبلغ المشاركة.</p> <p><b>مثال:</b></p> <p>إذا قام أحد المشاركين بالاشتراك خلال فترة الطرح الأولى أو خلال فترة تمديدتها بمبلغ 100,000 ريال سعودي برسم اشتراك 2%، يدفع المشارك 102,000 ريال سعودي فيتم إصدار 10,000 وحدة من وحدات الصندوق مقابل 100,000 ريال سعودي قيمة الاشتراك (وتكون رسوم الاشتراك 2,000 ريال سعودي تدفع لمدير الصندوق).</p> <p>طلب الاشتراك الذي تم استلامه واستيفاء شروطه يعتبر غير قابل للإلغاء. ومع ذلك، وبصرف النظر عن استلام طلب الاشتراك الموقع أو أي متطلبات أخرى يجوز لمدير الصندوق رفض أي طلب اشتراك أو نماذج إضافية دون إبداء أي أسباب. وفي هذه الحالة فإن مدير الصندوق سوف يقوم بإعادة المبالغ التي دفعها المشارك دون خصم أو إضافة خلال وقت مناسب.</p> <p>لمدير الصندوق الحق في تمديد فترة الطرح الأولى لوحدات الصندوق لمدة إضافية مع إشعار هيئة السوق المالية، ويتم إبلاغ المشاركين الذين تم قبول مشاركتهم قبل تمديد فترة الطرح بتاريخ الإغلاق الجديد. كما يجوز له إنهاء فترة الطرح الأولى بشكل مبكر في حالة استيفاء رأس المال المستهدف في وقت مبكر من فترة الطرح الأولى.</p> <p>في حالة الدفع بالشيكات أو الحوالات المصرفية فإن قبول الاشتراك وبدء الاستثمار في الصندوق سوف يتم تنفيذه فقط عند استلام إشعار بتسوية</p>
----------------------------	---

<p>المقاصة أو الحوالة أو الشيك قبل فترة الإغلاق. في حالة الدفع بعملة أخرى خلافاً لعملة الصندوق، فإن قيمة الاشتراك يتم تحويلها إلى عملة الصندوق وفقاً لأسعار الصرف السائدة والسارية في وقت التحويل.</p> <p><b>الاسترداد:</b></p> <p>لا يسمح باسترداد الوحدات من الصندوق إلى حين موعد تصفية الصندوق.</p>		
<p>يتقاضى مدير الصندوق رسم اشتراك بواقع 2% بحد أقصى من قيمة الوحدات المشتراة يتحملها المشترك. ويتقاضى كذلك أتعاب إدارة بواقع 2% بحد أقصى من صافي قيمة أصول الصندوق تحسب على أساس القيمة الدفترية لأصول الصندوق على أساس سنوي وتحمل عند كل تقويم وتحسم من أصول الصندوق كل ستة أشهر.</p> <p>ويتحمل الصندوق كذلك كل المصاريف المدفوعة أو المستحقة المتعلقة بتشغيله وتنظيمه واستثمار أصوله وتشمل هذه المصاريف على سبيل المثال لا الحصر مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين وأتعاب المئتمنين وأتعاب المحاسب القانوني ومصاريف المصفي في حالة التصفية ورسوم مراجعة ومتابعة الإفصاح والعمولات والضرائب وأي مصاريف نثرية أخرى مسموح بها نظاماً ومن المتوقع ألا تتجاوز تلك المصاريف 0.20% كحد أقصى من صافي قيمة الأصول سنوياً يتم حسابها واقتطاعها في كل يوم تقويم.</p> <p>ويتقاضى مدير الصندوق مكافأة حسن أداء قدرها 15% من أي عائد يزيد عن معدل عائد داخلي نسبته 12% سنوياً وتحسب مكافأة حسن الأداء وتدفع من الصندوق لمدير الصندوق عند تصفية الصندوق.</p> <p>قد تمت الإشارة إلى الرسوم والمصاريف التي يتحملها الصندوق أو المشاركون فيه في ملخص الإفصاح المالي في الملحق (1) لهذه النشرة. ويتحمل مدير الصندوق من مصادره المصاريف التي تتعلق بتأسيس وتسجيل وتسويق الصندوق متضمنة تكاليف إعداد نشرة المعلومات والمواد التسويقية الأخرى ومصاريف الدعاية والإعلان.</p>	<p>15</p> <p>الرسوم والمصاريف</p>	
<p>يتم الحصول على تامين لأصول الصندوق من مئتمنين اثنين مستقلين يتمتعان بالخبرة المهنية في المجال العقاري في المنطقة. ويشمل تامين أصول الصندوق أرض المشروع والعقارات محل البناء مع توضيح أسلوب التامين والافتراضات التي بني عليها والعوامل المؤثرة على العرض والطلب. يتم تامين أصول الصندوق كل ستة أشهر ولا يعتد بتامين مضى عليه أكثر من ثلاثة</p>	<p>16</p> <p>تأمين أصول الصندوق</p>	



	أشهر.
17	<p><b>تداول وحدات الصندوق</b></p> <p>لا يوجد سوق ثانوي لتداول وحدات الصندوق. ومع ذلك فإن مدير الصندوق سيقوم، دون التزام، باتاحة الفرصة لتداول الوحدات بين مالكي الوحدات بعد انتهاء فترة الطرح الأولي من خلال نظام تداول داخلي للتوفيق بين البائعين والمشتريين للوحدات. ويتم تنفيذ الصفقات في كل يوم عمل في حالة توفر مشتري للوحدات واتفاق البائع والمشتري على السعر وإتمام الصفقة. كما يعمل مدير الصندوق على إصدار سعر إرشادي للراغبين في تداول وحداتهم. وتبقى عملية تداول وحدات الصندوق من مسؤولية المشاركين وتتم عملية التداول بموافقة مدير الصندوق وتحت إشرافه ويحصل مدير الصندوق على رسوم تداول بمعدل 1% من مبلغ التداول وفقاً للتكلفة التقديرية لتنظيم عمليات التداول الداخلي لوحدات الصندوق.</p>
18	<p><b>انقضاء الصندوق</b></p> <p>ينقضي الصندوق بإنهاء المدة المحددة له أو أي تمديد لها أو في حالة تحقق الغرض الذي تم إنشاء الصندوق من أجله وفي أي من هذه الحالات يتم إشعار الهيئة ومالكي الوحدات خلال ثلاثين يوماً. وفي غير تلك الحالات يجوز لمدير الصندوق إنهاء الصندوق مبكراً بعد الحصول على موافقة الهيئة المسبقة وإشعار مالكي الوحدات خلال ثلاثين يوماً.</p> <p>في حالة إنهاء الصندوق، فإن أصول الصندوق تتم تصفيتها ويتم تسديد الديون والالتزامات وعمل مركز مالي مراجع للصندوق ومن ثم توزيع صافي الأصول المترتبة عن التصفية على المشاركين خلال 30 (ثلاثون) يوماً من بداية التصفية بالنسبة التي تمثلها وحداتهم منسوبة إلى إجمالي الوحدات ويتم إصدار تأكيد من مدير الصندوق بذلك.</p> <p>في حالة بدء تصفية الصندوق، فإنه لن يتم عمل أي توزيعات للمستثمرين ما لم يتم تصفية كافة أصول الصندوق واستلام حصيلة التصفية بواسطة مدير الصندوق.</p>
19	<p><b>مجلس إدارة الصندوق</b></p> <p>مجلس إدارة الصندوق يكون لديه صلاحية الإشراف على الصندوق والرقابة على أدائه. ويشمل ذلك اتخاذ القرارات المرتبطة بالسياسات العامة ومتابعة ومراقبة أداء مدير الصندوق وأمين الحفظ والإداري والمطور.</p>

يتكون مجلس إدارة الصندوق كما يلي:

**(1) الأستاذ / أديب بن عبد الرحمن السويلم (رئيس المجلس):**

الأستاذ/ أديب السويلم هو الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة لشركة فالكم للخدمات المالية ورئيس مجلس إدارة شركة فالكم للخدمات المالية (عمان). وهو عضو مجالس إدارات العديد من الشركات وعضو لجنة الاستثمار لشركة الخدمات اللوجستية وعضو مؤسس لسلسلة الاستثمار الكندية السعودية. يملك أكثر من 15 عاماً من الخبرة في الحقل المصرفي والإستثمار. ولقد عمل الأستاذ/ السويلم سابقاً مع البنك السعودي الأمريكي (سامبا) وكذلك البنك السعودي الفرنسي. ويحمل الأستاذ/ أديب السويلم درجة البكالوريوس في القانون من جامعة الملك سعود في الرياض بالمملكة العربية السعودية .

**(2) الأستاذ/ صالح عبد الله الحناكي (عضو غير مستقل):**

الأستاذ/ صالح الحناكي هو مدير إدارة الأصول بشركة فالكم للخدمات المالية ورئيس مجلس إدارة الشركة السعودية الهندية للتأمين. ويحمل الأستاذ/ صالح درجة البكالوريوس في الأساليب الكمية من جامعة الملك سعود في الرياض، ودرجة الماجستير في الاقتصاد من جامعة كلورادو في العام 1998م ودرجة الماجستير في الرياضيات المالية من جامعة ميتشيغان في الولايات المتحدة الأمريكية في العام 2002م. لدى الأستاذ / صالح خبرات عملية تتجاوز الأربعة عشر عاماً في المجال المصرفي والاستثمار والتأجير والتأمين مع مؤسسة النقد العربي السعودي، بنك الراجحي وشركة فالكم للخدمات المالية. وتشمل خبراته إدارة المحافظ وتحليل أسواق الأسهم في المملكة العربية السعودية ودول الخليج والأسواق الأمريكية.

**(3) الأستاذ/ عطا حمد البيوك (عضو غير مستقل) :**

لأستاذ/ عطا البيوك أكثر من أربعين عاماً من الخبرات العملية في مجال مراجعة الحسابات، الاستشارات الزكوية والضريبية، الاستشارات الإدارية وتصفية الشركات، وهو زميل في معهد المحاسبين القانونيين في إنجلترا

وويلز، ويحمل شهادة البكالوريوس في المحاسبة وإدارة الأعمال من جامعة الملك سعود بالرياض بالمملكة العربية السعودية. يمارس الأستاذ/ عطا البيوك في الوقت الحاضر في مكتبه بالرياض أعمال مراجعة الحسابات، الاستشارات الزكوية والضريبية، الاستشارات الإدارية وتصفية الشركات.

**(4) الأستاذ / فهد صالح المسبحي (عضو مستقل) :**

للأستاذ / فهد المسبحي أكثر من 20 عاماً من الخبرات المتنوعة في مجالات التمويل والميزانية ومراقبة التكاليف. ويشغل في الوقت الحالي منصب المستشار المالي لمجموعة (أوقير السعودية) وهو عضو مجالس إدارات العديد من الشركات. يحمل الأستاذ/ المسبحي الشهادة الجامعية في المحاسبة من جامعة الملك سعود بالرياض بالمملكة العربية السعودية، وهو عضو الجمعية السعودية للمحاسبة (S.A.A.) وعضو الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (S.O.C.P.A.).

**(5) الأستاذ/ محمد بن عبد الله بن صالح الوابل (عضو مستقل):**

الأستاذ محمد عبد الله الوابل حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود بالرياض في العام 1988م. للأستاذ/ الوابل خبرات واسعة في مجالات عديدة تشمل المحاسبة والمراجعة والتمويل والاستثمار حيث عمل عقب تخرجه مع بنك الرياض في سبتمبر 1988م وعمل خلال تلك الفترة بأحد فروع البنك الرئيسة وكذلك بالإدارة الإقليمية للبنك ثم التحق بشركة إرنست ويونغ للمراجعة في يوليو 1990م وتدرج بوظائف الشركة وكانت آخر وظيفة تقلدها مدير مراجعة، ثم التحق في يوليو 2000م بالشركة المتقدمة للحاسب الآلي حتى يوليو 2002م ثم عمل مع مجموعة المطلق منذ أغسطس 2002م حتى تاريخه، حيث تقلد منصب الرئيس المالي للمجموعة وعضو مجلس إدارة شركات مفروشات المطلق وعضو مجلس إدارة شركة المطلق للاستثمار العقاري وعضو لجنة المراجعة لشركة الشرق الأوسط للبطاريات.

يشغل أعضاء مجلس إدارة الصندوق نفس المناصب في مجالس إدارات الصناديق التالية:

- صندوق فالكم للأسهم السعودية.
- صندوق فالكم للمرابحة بالريال السعودي.
- صندوق فالكم للصكوك بالريال السعودي.
- صندوق فالكم متعدد الأصول.
- صندوق فالكم للطروحات الأولية.
- صندوق فالكم المتداول للأسهم السعودية.
- صندوق فالكم المتداول لقطاع البتروكيماويات.
- صندوق فالكم للأسواق العربية.
- صندوق الريم العقاري.

تشمل مسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق، من غير حصر، الآتي:

- 1) الموافقة على العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها، والمصادقة على البيانات المالية للصندوق.
- 2) الإشراف، ومتى كان ذلك مناسباً، المصادقة على أي تضارب مصالح يفصح عنه مدير الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار.
- 3) الاجتماع مرتين سنوياً على الأقل مع مسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق ومسؤول التبليغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديه، للتأكد من التزام مدير الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة المتبعة.
- 4) إقرار أي توصية يرفعها المصفي في حالة تعيينه.
- 5) التأكد من إكمال والتزام شروط وأحكام الصندوق بلائحة صناديق الاستثمار.
- 6) التأكد من قيام مدير الصندوق بمسئوليته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق وأحكام لائحة صناديق الاستثمار ولائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- 7) العمل بأمانة وحكمة بما يحقق مصلحة صندوق الاستثمار ومالكي الوحدات.

يمنح الأعضاء المستقلين في مجلس إدارة الصندوق مكافأة قدرها 3,000 ريال سعودي للعضو الواحد عن الاجتماع الواحد، بسقف قدره 5,000 ريال سعودي في الشهر في حالة انعقاد أكثر من اجتماع واحد لمجلس الإدارة خلال الشهر

وبسقف سنوي قدره 60,000 ريال سعودي للعضو .		
<p>مدير الصندوق هو شركة فالكم للخدمات المالية وهي شخص اعتباري مرخص له وفقاً للاتحة الأشخاص المرخص لهم بموجب ترخيص رقم 37-06020 وتاريخ 1427/4/29 هـ.</p> <p>يجوز لفالكم للخدمات المالية بصفتها مديراً للصندوق المشاركة في رأس مال الصندوق بأموالها النقدية .</p> <p><b>عنوان مدير الصندوق:</b> شركة فالكم للخدمات المالية المركز الرئيسي - شارع العليا العام ص ب 884 الرياض 11421 تلفون + 966 (1) 2114725 فاكس + 966 (1) 4617268 www.falcom.com.sa</p>	مدير الصندوق	20
<p>فالكم للخدمات المالية هي أمين الحفظ ("أمين الحفظ") وإداري الصندوق ("الإداري").</p> <p><b>عنوان أمين الحفظ والإداري:</b> الرياض - شارع العليا العام ص ب 884 الرياض 11421 تلفون + 966 (1) 2114717 فاكس + 966 (1) 2054819 www.falcom.com.sa</p> <p><b>وظائف أمين الحفظ والإداري:</b></p> <p>(1) الحفظ المادي لأصول الصندوق من الأموال والمستندات والاتفاقيات ذات العلاقة.</p> <p>(2) فتح حسابات الصندوق لدى البنوك المحلية.</p> <p>(3) فتح سجلات حسابات الصندوق و المشاركين.</p> <p>(4) حساب المراكز المالية والتأكد من فحصها ومراجعتها.</p> <p>(5) تقويم صافي قيمة أصول الصندوق.</p>	أمين الحفظ والإداري	21

<p>(6) إصدار التقارير المالية.</p> <p>شركة رافال للتطوير العقاري المحدودة ("رافال") هي مطور المشروع وتساهم بنسبة 50% من رأس مال شركة الأغراض الخاصة وتكاليف المشروع. يوجد مقر شركة رافال للتطوير العقاري المحدودة بمدينة الرياض وتم تأسيسها في العام 2007م.</p> <p>عنوان الاتصال: شركة رافال للتطوير العقاري - شارع الملك فهد ص.ب. 6929 - الرياض 11547 هاتف: +966 1 2008333 فاكس: +966 1 2009393 <a href="http://www.rafal.com.sa">www.rafal.com.sa</a></p>	المطور	22
<p>برايس ووتر هاوس كوبر الجريد، تم تعيينه بواسطة مدير الصندوق كمدقق لحسابات الصندوق.</p> <p>عنوان مدقق حسابات الصندوق: برايس ووتر هاوس كوبر الجريد بناية مؤسسة الملك فيصل ص.ب. 8282 الرياض 11482 هاتف: +966 (1) 465-4240 فاكس: +966 (1) 465-1663 <a href="http://www.pwc.com/me">www.pwc.com/me</a></p>	المحاسب القانوني	23
<p>(1) القوائم المالية الأولية المفحوصة للصندوق يتم إصدارها كل ستة أشهر على الأقل وذلك خلال 25 يوماً من نهاية الفترة.</p> <p>(2) القوائم المالية السنوية المراجعة تكون متاحة للمشاركين في الصندوق للاطلاع عليها مجاناً، وذلك بالنشر خلال مدة لا تتجاوز 40 يوماً من نهاية السنة المالية للصندوق في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق <a href="http://www.falcom.com.sa">www.falcom.com.sa</a>، أو بإرسالها عن طريق البريد على عناوين المشاركين المثبتة في سجلات الصندوق في حالة طلبها.</p> <p>(3) تنتهي السنة المالية الأولى للصندوق في 2011/12/31 م وبعد ذلك في نهاية كل سنة ميلادية.</p>	القوائم المالية السنوية المراجعة	24

<p>يتولى مدير الصندوق إدارة الصندوق بحكمة وعدل وبراغي مصالح المشاركين بموجب لوائح هيئة السوق المالية في إطار شروط وأحكام الصندوق. وبالنظر الى أن مجال عمل مدير الصندوق، وتابعيه، والعاملين معه، ووكلائه يشمل مجالات واسعة فإنه من المحتمل حدوث حالات لتضارب المصالح.</p> <p>يجوز قيام مدير الصندوق أو تابعيه أو العاملين معه أو وكلائه بترويج أو إدارة أو تقديم المشورة أو رعاية صناديق استثمار أخرى أو يكونوا، فيما عدا ذلك، مرتبطين في أعمالها أو في برامج استثمار جماعي أخرى. وفي كل حال، فإن مصلحة حاملي وحدات الصندوق ستتم مراعاتها وأن مصلحة الصندوق سوف لن يتم إغفالها، كما أنه سيتم عمل الترتيبات اللازمة للتعامل مع أي حالات لتضارب للمصالح يمكن أن تنشأ خلال فترة عمل الصندوق بالتنسيق مع إدارة الالتزام والمطابقة لمدير الصندوق.</p> <p>يقوم مدير الصندوق بالتأكد من أن شروط الخدمات المقدمة للصندوق أو العمليات التي تنفذ لصالحه سوف لن تكون أقل مستوى عما إذا تم تقديمها من أطراف مستقلة أخرى. و يبذل مدير الصندوق كافة جهوده لإيجاد الحل العادل لأي حالة تضارب مصالح، كما يكرس خبراته المهنية لإدارة أنشطة الصندوق بما يحقق مصلحة الصندوق والمشاركين فيه.</p>	<p>تضارب المصالح</p>	<p>25</p>
<p>يرسل مدير الصندوق للمستثمرين تقريراً مفصلاً يوضح مكونات استثمارات الصندوق والتطور الذي حدث خلال الفترة خلال 45 يوماً من نهاية كل يوم تقويم ويكون هذا التقرير متاحاً للمستثمرين مجاناً من خلال مكاتب مدير الصندوق.</p> <p>يقوم مدير الصندوق بإعداد التقرير السنوي المراجع للصندوق خلال 60 يوماً من نهاية السنة المالية للصندوق، متضمناً تفاصيل المركز المالي وموقف استثمارات الصندوق كما في نهاية السنة المالية، ويكون متاحاً مجاناً عند الطلب من خلال مكاتب مدير الصندوق دون أي رسوم.</p> <p>أي معلومات مالية أخرى يتطلب نشرها أو الإعلان عن أي تعليق لتقويم الوحدات سوف يتم نشرها في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو لتداول و تكون متاحة للمستثمرين من خلال مكاتب مدير الصندوق دون أي رسوم. أي إخطارات للمستثمرين يقوم مدير الصندوق بإرسالها للمستثمرين حسب عناوينهم</p>	<p>رفع التقارير لمالكي الوحدات</p>	<p>26</p>

		المسجلة في سجل حاملي الوحدات. وعند الضرورة أو وفقاً لمقتضيات الأنظمة سوف يتم نشرها في الصحف اليومية.
27	التوزيعات الدورية	يجوز لمدير الصندوق، وفق تقديره، استخدام حصيلة بيع أصول الصندوق أو أي مبالغ تتوفر للصندوق والتي قد تشمل على الأرباح المحققة وحصيلة بيع أصول الصندوق، سواء جزئياً أو كلياً لاستكمال بناء المشروع قبل التصفية النهائية أو لأي أغراض أخرى تتعلق بالمشروع، كما يجوز له استخدامها لرد رأس مال المشاركين على مراحل من خلال توزيعات دورية.
28	حسابات الصندوق	(1) يقوم أمين الحفظ بفتح حساب مصرفي رئيسي للصندوق. بعد موافقة هيئة السوق المالية على طرح الصندوق الاستثماري، يتم تعبئة نماذج فتح الحساب وإرسالها مع المرفقات التالية: صورة موافقة هيئة السوق المالية، أحكام وشروط الصندوق، نماذج توقيعات الاشخاص المفوضين بالتوقيع وإدارة الحساب وموافقة أعضاء مجلس إدارة الصندوق إلى البنك المعني. الغرض من هذا الحساب هو حفظ أموال الصندوق وإدارتها واستقبال الاشتراكات والصرف على الالتزامات. ويكون هذا الحساب مستقل عن حساب الشركة ومستقلاً عن حساب الصناديق الأخرى. وبعد فتح الحساب يتم ابلاغنا من قبل البنك بفتح الحساب والغرض منه. (2) يحق لمدير الصندوق استقبال مشاركات المشاركين خلال فترة الطرح الأولي للوحدات وقبل التشغيل في حساب الصندوق. (3) يتم استخدام حصيلة الحساب المصرفي الخاص بالصندوق لتمويل استثمارات الصندوق من خلال آلية شركة الأغراض الخاصة وتغطية مصاريف التشغيل وخدمات إدارة الصندوق طبقاً للشروط والأحكام في إطار أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري وبما لا يخالف الضوابط الشرعية.
29	خصائص الوحدات	جميع وحدات الصندوق هي من نفس النوع ولها نفس القيمة والمميزات والحقوق، وليس لها حقوق تصويت. وتمثل كل وحدة حصة قياسية ذات قيمة نسبية متساوية في أصول واستثمارات الصندوق.
30	أعضاء الهيئة الشرعية	تتولى الهيئة الشرعية لشركة فالكوم للخدمات المالية دور المستشار الشرعي للصندوق ("الهيئة الشرعية"). تقوم الهيئة الشرعية بمراجعة كافة عمليات واستثمارات الصندوق والتأكد من مطابقتها للضوابط الشرعية.



تتكون الهيئة الشرعية للصندوق من العلماء الآتية أسماءهم:

**\* معالي الشيخ/عبد الله بن سليمان المنيع:**

الشيخ /عبدالله المنيع هو عضو هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية منذ إنشائها، ومستشار بالديوان الملكي، وعضو مجلس الشورى وقاضي سابق بمحكمة التمييز بمكة المكرمة. الشيخ المنيع هو نائب رئيس المجلس الشرعي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ورئيس وعضو عدة لجان شرعية في البنوك السعودية والخليجية، له العديد من المؤلفات في الصيرفة الإسلامية.

**\*الدكتور/محمد بن علي القرني:**

الدكتور القرني حاصل على درجتي الماجستير والدكتوراة في الاقتصاد من جامعة كاليفورنيا. وهو أستاذ الاقتصاد الإسلامي في جامعة الملك عبدالعزيز بجدة، وخبير مجمع الفقه التابع لرابطة العالم الإسلامي. الدكتور القرني عضو في العديد من الهيئات الشرعية للمصرفيات الإسلامية في كثير من البنوك حول العالم.

**\*الدكتور/حمد بن عبد الرحمن الجنيدل:**

الدكتور حمد بن عبد الرحمن الجنيدل هو أستاذ مشارك في كلية الشريعة - كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية. بشكل خاص، فإن الهيئة الشرعية للصندوق سوف تكون لها الصلاحيات وتتولى المسؤوليات التالية:

1. دراسة ومراجعة أهداف وسياسات الصندوق الاستثمارية للتأكد من مطابقتها للضوابط الشرعية.
2. تقديم المشورة لمدير الصندوق بخصوص المواضيع التي تتعلق بالمطابقة الشرعية في حال طلبها من قبل مدير الصندوق.
3. إعطاء المشورة في تحديد الضوابط الشرعية اللازمة للعقود المستخدمة في مجال الاستثمار العقاري والتي تتعلق بتقويم الأصول أو عمليات التأجير أو البناء.

<p>4. المراقبة الدورية لمدى مطابقة استثمارات الصندوق مع الضوابط الشرعية.</p> <p>5. إصدار التقرير الشرعي السنوي لأعمال الصندوق.</p> <p><b>المعايير الشرعية لعمل الصندوق:</b></p> <p>(1) عدم التعامل بالربا أو التعامل بالمحرمات في جميع أنشطة الصندوق خلال المراحل المختلفة.</p> <p>(2) عدم الاقتراض أو الاقتراض أو الحصول على تمويلات غير إسلامية.</p> <p>(3) يخضع الصندوق للمراقبة الشرعية من قبل الهيئة الشرعية للصندوق التي تضع الآلية اللازمة للتأكد من شرعية أنشطة الصندوق.</p> <p>(4) عدم التعامل بالفوائد الربوية في كل المراحل خاصة في حالة الاقتراض أو في مرحلة بيع وحدات الصندوق.</p> <p>يلتزم مدير الصندوق بالضوابط والتوصيات التي تصدر عن الهيئة الشرعية ويضمن مراعاة تطبيقها في كافة استثمارات الصندوق في كل الأوقات.</p>		
<p>يتم تقويم أصول الصندوق كل ستة أشهر من طرف مثنين اثنين. ويتم احتساب صافي قيمة أصول الصندوق للوحدة بخصم إجمالي التزامات الصندوق خلال الفترة من إجمالي قيمة الأصول متضمنة الدخل المستحق ويقسم الناتج على عدد الوحدات القائمة وقت التقويم، ويؤخذ في الاعتبار أي مصروفات فعلية أو مستحقة خلال الفترة. ويعتبر السعر إرشادياً.</p> <p>يتم التعبير عن قيمة صافي أصول الصندوق وكذلك قيمة وحداته بعملة الريال السعودي.</p> <p>يتم تقويم وحدات الصندوق وحساب صافي قيمة الأصول في يوم التقويم ("يوم التقويم") والذي يكون في آخر يوم عمل من كل نصف سنة ميلادي خلال عمر الصندوق. وتكون صافي قيمة الأصول متاحة للمستثمرين مجاناً من خلال مكاتب مدير الصندوق عند الطلب، أو عبر النشر الإلكتروني في موقع مدير الصندوق <a href="http://www.falcom.com.sa">www.falcom.com.sa</a>.</p> <p>يجوز لمدير الصندوق تأجيل عملية تقويم أصول الصندوق بشكل مؤقت عند حدوث واحد أو أكثر من الأحداث التالية بعد موافقة الهيئة:</p> <p>1. في حالة حدوث أي ظروف أو ملاسبات تعتبر في رأي مدير الصندوق</p>	<p>تقويم أصول الصندوق</p>	<p>31</p>

<p>ظروفاً طارئة والتي نتيجة لها يكون تثمين استثمارات الصندوق غير مجدي.</p> <p>2. في حالة تعذر الحصول على تقويم عادل لأصول الصندوق العقارية وفقاً لتقدير مدير الصندوق.</p>		
<p>لهيئة السوق المالية صلاحية تعيين مدير بديل للصندوق أو مصف أو اتخاذ أي تدبير تراه مناسباً وذلك وفقاً للاتحة صناديق الاستثمار.</p>	<p>32 التصفية وتعيين مصف</p>	
<p>بامتلاك وحدات في الصندوق يوافق المشارك على أن شروط وأحكام الصندوق الواردة في هذه النشرة، وينود طلب الاشتراك أو أي وثائق أخرى ذات علاقة بالصندوق ستحكم العلاقة بينه ومدير الصندوق. كما يوافق المشارك كذلك بأن مدير الصندوق قد يقوم من وقت لآخر وفقاً للمتطلبات النظامية والقانونية بتعديل هذه الشروط والأحكام أو أي وثائق أخرى بعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية حسب ما هو وارد في لاتحة صناديق الاستثمار العقاري. وفي تلك الحالة يقوم مدير الصندوق بإشعار المستثمرين بالتعديلات المقترحة وتكون التعديلات نافذة بعد 60 (ستين) يوماً من تاريخ الإشعار.</p>	<p>33 تعديل شروط وأحكام الصندوق</p>	
<p>(أ) تخضع شروط وأحكام الصندوق للأنظمة والأحكام السارية في المملكة العربية السعودية واللوائح التنفيذية التي تصدر عن هيئة السوق المالية وأي تعديلات عليها.</p> <p>(ب) أي نزاعات قد تنشأ بين أطراف هذه الاتفاقية (شروط وأحكام الصندوق) سوف تتم إحالتها، في حالة عدم الوصول لحل ودي، الي لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية في المملكة العربية السعودية.</p>	<p>34 النظام الحاكم</p>	
<p>في حالة وجود أي شكوى أو ملاحظة حول الصندوق، ترسل إلى العنوان التالي: مجموعة المطابقة والالتزام وإدارة المخاطر فالكم للخدمات المالية المركز الرئيسي - شارع العليا العام ص. ب. 884 الرياض 11421 هاتف: 2114721 (1) +966 فاكس 4615216 (1) + 966 الإجراءات الخاصة بمعالجة الشكاوي يتم تقديمها عند طلبها من قبل هيئة السوق المالية.</p>	<p>35 إجراءات الشكاوى</p>	

<p>يقر مدير الصندوق بأن هذه الشروط والأحكام وكذلك وثائق الصندوق الأخرى تخضع لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، كما أنها تحتوي على إفصاح كامل وصحيح وعادل بجميع الحقائق الجوهرية ذات العلاقة بالصندوق.</p>	<p>36 الالتزام بلائحة صناديق الاستثمار</p>
<p>يحتفظ مدير الصندوق ووكيل الطرح والإداري بحقهم الكامل في طلب تأكيد إضافي لهوية أي مستثمر أو أي شخص أو هيئة اعتبارية يتقدمون لشراء الوحدات و/أو عن مصدر الأموال. سيقوم كل مستثمر بتقديم دليل مقنع عن الهوية وإذا تطلب الأمر تقديم دليلاً مقنعاً عن مصدر الأموال خلال فترة مناسبة من الزمن يحددها مدير الصندوق. سيتقيد الصندوق باللوائح الصادرة الخاصة بحظر ومكافحة غسل الأموال وأي تعليمات أخرى في هذا الخصوص.</p>	<p>37 أعرف عميلك ومكافحة غسل الأموال</p>

## 38- الملحق رقم 1 (ملخص الإفصاح المالي)

البند	التفاصيل
1	رسوم الاشتراك 2% بحد أقصى من قيمة الاشتراك يدفعها المشارك لمدير الصندوق مرة واحدة عند الاشتراك.
2	أتعاب الإدارة 2% من صافي قيمة الأصول سنوياً تحسب في كل يوم تقويم بناءً على القيمة الدفترية لأصول الصندوق ويتم دفعها لمدير الصندوق من أصول الصندوق كل ستة أشهر كمستحقات.
	رسوم وأتعاب أخرى (*)
3	أتعاب المراجع القانوني 30,000 ريال سنوياً تدفع من أصول الصندوق.
4	رسوم التداول (إن وجدت) 1% من مبلغ التداول.
5	رسوم تئمين 20,000 ريال سنوياً بحد أقصى.
6	رسوم مراجعة ومتابعة الإفصاح 7,500 ريال سعودي سنوياً.
7	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين 3,000 ريال سعودي عن كل اجتماع و بحد أقصى 5,000 ريال سعودي في الشهر وذلك في الحالات التي يكون فيها أكثر من اجتماع في الشهر الواحد ويسقف سنوي قدره 60,000 ريال سعودي للعضو.
8	مكافأة حسن الأداء 15% من أي عائد يزيد عن معدل عائد داخلي نسبته 12% سنوياً تحسب وتدفع عند تصفية الصندوق
9	الحد الأدنى للاشتراك 5,000 ريال سعودي للأفراد و 50,000 ريال سعودي للمؤسسات.
10	يوم قبول طلبات الاشتراك في كل يوم عمل خلال فترة الطرح الأولي لوحدات الصندوق أو أي تمديد لها.
11	يوم التقويم آخر يوم عمل من كل نصف سنة ميلادية.
12	سعر الوحدة الأولي 10 ريال سعودي.
13	عملة الصندوق ريال سعودي.
14	استراتيجية الاستثمار يهدف الصندوق للاستثمار في مشروع شركة رابية رافال للتطوير العقاري المحدودة مناصفة مع المطور لشراء قطعة أرض بمدينة الرياض وإقامة مجمع سكني مقفول يتضمن وحدات سكنية راقية ثم البيع النهائي للوحدات العقارية لتحقيق مكاسب رأسمالية أو التشغيل ومن ثمّ التخارج من الاستثمار بالبيع المباشر أو من خلال آلية تأسيس محفظة أو صندوق خاص أو شركة أغراض خاصة لبيع الأصول أو حق الانتفاع بها لتحقيق مكاسب رأسمالية للمستثمرين في الصندوق.

(\*) الرسوم والأتعاب الأخرى وتشمل أتعاب المراجع القانوني و رسوم مراجعة ومتابعة الإفصاح ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين ورسوم التئمين وأي مصاريف نثرية أخرى مسموح بها نظاماً سوف لن تزيد مجتمعة عن 0.20% من صافي قيمة الأصول في السنة.

## تابع الملحق (1) ملخص الإفصاح المالي

الرسوم الفعلية التي تم تحميلها للصندوق في العام 2013م

المبلغ	النسبة المئوية	الرسوم
1,803,342.51 ريال	2.00% من صافي قيمة الأصول خلال العام	رسوم الإدارة
	لا توجد	رسوم الحفظ والإداري
31,000 ريال		أتعاب المراجع لخارجي
7,500 ريال سعودي سنوياً.		رسوم مراجعة ومتابعة الإفصاح
لا توجد	لا توجد	رسوم تعامل
	تحملها مدير الصندوق	أتعاب المديرين المستقلين
1,941,842.51 ريال		المجموع
1.84%		المعدل السنوي للمصاريف (2013م)

105,310,000 ريال سعودي	صافي قيمة الأصول للصندوق كما في نهاية يوم 2013/12/31م
14.04 ريال سعودي	صافي قيمة الأصول للوحدة كما في نهاية يوم 2013/12/31م

### 39 - الملحق رقم 2 - وصف المشروع:

#### (أ) مساحة المشروع:

تبلغ مساحة قطعة أرض المشروع 120,000 متراً مربعاً.

#### (ب) موقع المشروع:

تقع أرض المشروع في منطقة سكنية متميزة إلى الشمال الغربي من مدينة الرياض على طريق الملك خالد (صلبوخ) في مدينة الدرعية الجديدة ولها مخارج إلى مطار الملك خالد الدولي ووسط مدينة الرياض.

#### (ج) مكونات المشروع:

يهدف المشروع لإقامة مجمع سكني راقي مقبول مؤمن المداخل والمخارج يتكون من 184 فيلا متصلة بنظام الدبليكس و 44 فيلا منفصلة كبيرة و 250 من الشقق بمجموع يبلغ 478 من الوحدات السكنية.

#### (د) وصف المشروع:

يتضمن المشروع إقامة فلل سكنية تتراوح بين فلل متصلة (Dublix) وفلل منفصلة مستقلة كبيرة تتوفر فيها المسابح وشقق سكنية. تتوفر في المجمع ممرات للمشاة مع الحدائق والأشجار المحيطة لكافة الأنحاء مع خدمات الإنارة و أماكن للجلوس ومرافق لممارسة الأنشطة الرياضية. تتوفر خدمات الاتصالات بالمجمع على أحدث النظم مع معايير سيوبر ديلوكس في التشطيب و تصاميم متميزة توفر إمكانية الاستخدام لأكثر من غرض. بعد إكمال المشروع تتم إدارة المجمع والإشراف عليه من طرف إدارة مهنية متخصصة تحت إدارة شركة رافال للتطوير العقاري المحدودة.

#### (هـ) مزايا الموقع:

- (1) يقع المشروع في منطقة سكنية استراتيجية تم تطويرها حديثاً شمال غرب مدينة الرياض تبعد عن مركز المدينة حوالي 10-15 دقيقة.
- (2) توفر مداخل ومخارج مباشرة من وإلى طريق الملك خالد والطريق الدائري الشمالي مع انسيابية الحركة تجاه مطار الملك خالد الدولي ومركز المدينة.
- (3) وجود خطة متكاملة للدولة لتطوير البنية التحتية للمنطقة للعشرة سنوات القادمة.
- (4) وقوع المجمع السكني في منطقة سكنية حديثة التطوير تجاور مجمعات سكنية راقية مثل خزامة والنخيل الغربي.

مثال: جدول يوضح أتعاب ومصاريف التشغيل التي يتم دفعها من أصول الصندوق باستخدام استثمار افتراضي (\*)

المبلغ (بالريال السعودي)	النسبة المئوية	الأتعاب/المصاريف
10,000		مبلغ الاستثمار
	2% (200 ريال سعودي تدفع على حدة)	رسوم الاشتراك (**)
00	00	رسوم الوساطة المالية
200.00	2.00%	رسوم إدارة الصندوق
00.00	0.00%	رسوم الحفظ والإداري
00.00	0.00%	رسوم استشارات شرعية
9,800.00		صافي مبلغ لاستثمار

(\*) يوضح البيان الافتراضي صافي مبلغ الاستثمار بنهاية السنة دون إعتبار لصافي الأرباح الناتجة عن الاستثمار في نهاية الفترة أو المصاريف الأخرى مثل أتعاب المراجع الخارجي أو التغيير في تقويم أصول الصندوق.  
 (\*\*) رسوم الاشتراك تدفع عند الاشتراك بمعزل عن قيمة الاشتراك وعن رسوم الإدارة أو التشغيل.



## التوقيع

بالتوقيع على مذكرة الشروط والأحكام هذه أقر/نقر بأنني/أنا قد حصلت/حصلنا على نسخة من هذه النشرة المتضمنة شروط وأحكام صندوق الرابطة العقاري والملاحق الخاصة بها وقمت/قمنا بالاطلاع عليها وفهم ما جاء بها والموافقة عليها كما أنني أفهم أن هذه الشروط و الأحكام يتم تحديثها سنوياً، وبناءً عليه قمت/قمنا بالتوقيع عليها:

نسخة الشروط والأحكام : سنة 2014م (تم آخر تحديث بتاريخ 2014/04/01م)

اسم المستثمر : .....

رقم حساب المستثمر : .....

توقيع المستثمر : ..... التاريخ : / /

-----

من طرف فالكم للخدمات المالية:

الأسم / : \_\_\_\_\_

المسمى الوظيفي / : \_\_\_\_\_

المكتب : \_\_\_\_\_

توقيع الموظف : \_\_\_\_\_ التاريخ : / /

-----