



"يلتزم مدير الصندوق بلانحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية"

صندوق تعليم ريت Taleem REIT



ريال سعودي

صناديق استثمار عقاري متداول مغفل متواافق مع أحكام الشريعة الإسلامية

الشروط والأحكام

صدرت بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من قبل هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية وتحمل مدير الصندوق المسؤولية الكاملة عن دقة المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، ويقر بعد أن أجري كافة التحريات المعقولة وحسب علمه واعتقاده بأنه 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 السعودية والسوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى هذه الشروط والأحكام، ولا يقدمان أي إقرارات أو ضمانات تتعلق بدقتها واكتمالها، وبخليان مسؤوليتها صراحة عن أي خسارة قد تقع بسبب الاعتماد على أي جزء من هذه الشروط والأحكام.

معلومات مهمة للمستثمرين

يجب على جميع المستثمرين قبل الاستثمار في الصندوق قراءة الشروط والأحكام وفي حال عدم الوضوح ينبغي التماس مشورة مالية من مستشار المالي وذلك بيان 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 التبيه نؤكد على المستثمرين أن قرار الاستثمار في الصندوق والمخاطر الناجمة عنه ستم على مسؤوليتهم الخاصة.

وليد بن خالد فطاني

وليد بن سعود الخيثان

الرئيس التنفيذي

رئيس دائرة المطابقة والالتزام
ومكافحة غسل الأموال والحكومة

خصائص الصندوق

اسم الصندوق	تعليم ريت.
العملة النقدية للصندوق	ريال سعودي.
درجة المخاطرة للصندوق	متوسطة إلى عالية المخاطر- الرجاء قراءة البند ٨ من الشروط والأحكام "المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق".
نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري متداول مغفل متواافق مع أحكام الشريعة الإسلامية.
مدة الصندوق	مدة الصندوق تسعه وتسعون (٩٩) عاماً من يوم الإغلاق، ويمكن تمديد مدة الصندوق ويكون ذلك التمديد خاضع للتقدير المطلق لمدير الصندوق بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وموافقة هيئة السوق المالية.
الأهداف الاستثمارية للصندوق	الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزع نسبة٪ ٩٠ من صافي أرباح الصندوق نقداً على مالكي الوحدات في هذا الصندوق خلال فترة عمله، وذلك بشكل سنوي بحد أدنى.
المؤشر الاسترشادي للصندوق	لا يوجد.
الحد الأدنى للاشتراك	١,٠٠٠ وحدة بقيمة عشر ريالات لكل وحدة أي ما يعادل ١٠,٠٠٠ (عشرة آلاف) ريال سعودي.
توزيعات نقدية	يهدف الصندوق إلى توزيع ٩٠٪ على الأقل من صافي أرباحه بشكل نفدي وبعد أدنى مرة واحدة سنوياً.
فترة طرح الصندوق	ستكون فترة الطرح لمدة خمسة أيام عمل: وستبدأ من تاريخ ١٤٣٨-٠٨-١٤ هـ الموافق ٢٠١٧-٠٥-١٠ م إلى ١٤٣٨-٠٨-٢٠ هـ الموافق ٢٠١٧-٠٥-١٦ م.
اجمالي قيمة الأصول المستهدفة	٢٨٥,٠٠,٠٠ ريال سعودي - سيكون حجم الصندوق باشتراك عبئي ويعادل ١٩٩,٥٠,٠٠ ريال سعودي واشتراك نفدي ويعادل ٨٥,٥٠,٠٠ ريال سعودي.
رسوم الاشتراك	٢٪ من مبلغ الاشتراك النهائي بعد انتهاء آلية التخصيص العامة والمتشار إليها في البند ٩,٥.
رسوم الإدارة	٧٥٪ سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق.
رسوم أمين الحفظ	- ٣٧٥٪ سنوياً من قيمة أصول الصندوق. - ٣٠,٠٠ ريال سعودي سنوياً لأمين الحفظ مقابل شهادة الزكاة والقوائم المالية.
تثمين الصندوق	مرتان في العام بمنها النصف الأول من كل سنة ميلادية ونهاية النصف الثاني من كل سنة ميلادية أي بما يتواافق مع تاريخ ٣٠-يونيو و ٣١-ديسمبر من كل عام.
سعر الوحدة عند الاشتراك	١٠ ريال سعودي.
التداول	يتم تداول وحدات الصناديق العقارية المتداولة (تعليم ريت) بنفس الطريقة التي يتم بها تداول وحدات الصناديق العقارية المتداولة في السوق المالية. وعليه، فإنه يمكن مالكي الوحدات بيع وشراء الوحدات خلال ساعات التداول اليومية من خلال السوق مباشرة.

ملخص الصندوق

اسم صندوق الاستثمار:

تعليم ريت

عنوان مدير الصندوق:

شركة السعودي الفرنسي كابيتال
المقر الرئيسي : ص.ب ٢٣٤٥٤ ١٤٢٦ الرياض
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦٢٨٢٦٦٦٦
الموقع الإلكتروني: www.sfc.sa

أمين الحفظ:

شركة كسب المالية
ص.ب ٣٩٥٧٣٧ ١١٣٧٥ الرياض
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦٢٠٧٩٩٧٧٩
الموقع الإلكتروني: www.kasbcapital.sa

مراجع الحسابات:

كي بي إم جي الفوزان وشركاه KPMG Al Fozan & Partners
برج كي بي إم جي
شارع صلاح الدين الأيوبي
ص.ب. ٩٢٨٧٦ ١١٦٦٣ الرياض
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦١١٨٧٤٨٥٠٠
فاكس: +٩٦٦١١٨٧٤٨٦٠٠
الموقع الإلكتروني: www.kpmg.com.sa

قائمة المحتويات

٣	ملخص الصندوق
٥	تعريفات
٦	١. اسم الصندوق ونوعه :
٦	٢. المقر الرئيس لمديري الصندوق:
٦	٣. مدة الصندوق:
٦	٤. تاريخ اصدار شروط واحكام الصندوق او اخر تحديث لها:
٦	٥. أهداف الصندوق:
٦	٦. وصف غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية:
٧	٧. ملخص للإستراتيجيات التي سيعتها الصندوق لتحقيق أهدافه :
٩	٨. المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق:
١٤	٩. الاشتراك:
١٥	١٠. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الادارة:
١٤	١١. توزيعات الأرباح والتوزيعات الأخرى:
١٤	١٢. تمين أصول الصندوق:
١٥	١٣. تداول وحدات الصندوق:
١٧	١٤. انقضاء الصندوق:
١٥	١٥. مجلس إدارة الصندوق:
١٩	١٦. مدير الصندوق:
٢٠	١٧. أمين الحفظ:
٢٠	١٨. مدير العقارات:
٢٠	١٩. المحاسب القانوني:
٢٠	٢٠. القوائم المالية السنوية المراجعة :
٢٠	٢١. تضارب المصالح:
٢١	٢٢. رفع التقارير الملكي الوحدات:
٢٢	٢٣. معلومات أخرى:
٢٢	٢٤. آلية زيادة رأس مال الصندوق:
٢٠	٢٥. سياسة اجتماعات الملكي الوحدات:
٢٠	٢٦. حقوق الملكي الوحدات:
٢٣	٢٧. تعديل شروط واحكام الصندوق:
٢٣	٢٨. النظام المطبق وتسوية التزاعات:
٢٣	٢٩. صناديق الاستثمار المطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية:
٢٣	٣٠. الالتزام باتفاقية صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة:
٢٤	نموذج إشتراك موجز الإفصاح المالي
٢٥

تعريفات

مجلس إدارة الصندوق.	مجلس الإدارة
يوم العمل الرسمي حين تكون البنوك والأسواق المالية مفتوحة للعمل في المملكة.	يوم العمل
هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.	الهيئة
العملة التي يتم بناء عليها تقويم سعر وحدات الصندوق وهي الريال سعودي.	عملة الصندوق
لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من قبل هيئة السوق المالية.	لائحة صناديق الاستثمار العقاري
التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من قبل هيئة السوق المالية.	التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة
شركة السعودي الفرنسي كابيتال.	مدير الصندوق
المملكة العربية السعودية.	المملكة
الرسوم التي يتلقاها مدير الصندوق لقاء إدارة صندوق الاستثمار.	رسوم إدارة الصندوق
يقصد به إجمالي عوائد الصندوق بعد خصم إجمالي المصروفات التي تحملها الصندوق.	صافي الأرباح
قيمة وحدة الصندوق والتي تحسب بتقسيم صافي قيمة أصول الصندوق على إجمالي عدد الوحدات القائمة.	سعر الوحدة
مجموعة من علماء الشريعة تم تعينهم من قبل مدير الصندوق لتقديم المشورة بشأن مدى توافق المنتجات الاستثمارية مع أحكام الشريعة الإسلامية.	الهيئة الشرعية
ما يعادل نسبة ٢٪ من مبلغ الاشتراك النهائي بعد انتهاء آلية التخصيص العامة.	رسوم الاشتراك
المستثمر في الصندوق.	المشترك / مالك الوحدات
صندوق تعليم ريت.	الصندوق
شخص يختاره مدير الصندوق، لثمين أصول الصندوق توافر فيه الדרاية والخبرة اللازمتين لتقديم خدمات التأمين العقاري ومرخص معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).	المثنى
إجمالي قيمة الأصول مخصوصاً منها إجمالي قيمة الخصوم بحسب تقييم المثمنين العقاريين.	صافي قيمة أصول الصندوق

الشروط والأحكام

١. اسم الصندوق ونوعه

صندوق تعليم ريت (الصندوق) وهو صندوق استثمار عقاري متداول مفتوح متوافق مع الشريعة الإسلامية.

٢. المقر الرئيس لمدير الصندوق:

شركة السعودية الفرنسية كابيتال ،

ص.ب ٢٣٤٥٤ ، الرياض ١١٤٢٦ ، المملكة العربية السعودية ، هاتف +٩٦٦١١٢٨٢٦٦٦ ، الموقع الإلكتروني www.sfc.sa

٣. مدة الصندوق:

مدة الصندوق تسعه وتسعون (٩٩) عاماً من يوم افتتاح فترة الطرح، ويمكن تمديد الصندوق ويكون ذلك التمديد خاضع للتقدير المطلق لمدير الصندوق بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وموافقة هيئة السوق المالية. وسيمارس مدير الصندوق حقه في تمديد مدة الصندوق حسب ظروف السوق والمشاريع والاستثمارات.

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

صدرت هذه الشروط والأحكام بتاريخ ١٤٣٨-٠٨-١٢ هـ الموافق ٢٠١٧-٠٥-٠٨ م.

٥. أهداف الصندوق:

الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنسانياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزيع ما لا يقل عن ما نسبته ٩٦% على الأقل مرة واحدة سنوياً من صافي أرباح الصندوق.

٦. وصف غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية:

تتمثل الأهداف الاستثمارية للصندوق في الاستثمار في القطاع العقاري السعودي عن طريق الاستثمار في أي من الأهداف التالية:

- استثمار ٦٧٥ بحد أدنى من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في عقارات مطورة تطويراً إنسانياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري.
- توزيع نسبة ٩٠% من صافي أرباح الصندوق نقداً على مالكي الوحدات على الأقل مرة واحدة سنوياً.
- استثمار نسبة لا تتجاوز ٢٥% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في التطوير العقاري، أو التجديد أو لإعادة تطوير تلك العقارات. وبخضاع إنجاز هذا الهدف لتوافر فرص مناسبة بحسب تقدير مدير الصندوق ولا يوجد ضمان بأن هذا الهدف سيتحقق.
- تكون جميع الاستثمارات العقارية التي سيقوم بها الصندوق مرتبطة بقطاع التعليم أو التدريب.

٧. ملخص لل استراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه:

٧.١ أصول الصندوق

- أصول الصندوق ستكون عبارة عن أرض تقع في حي أم الحمام في مدينة الرياض، قطعة رقم (بدون) مخطط رقم (١٣٢٤/ب) والمقام عليها المباني المستأجرة من قبل شركة مدارس التربية الإسلامية المحدودة (العقار) كما هو مفصل أدناه :
- مساحة الأرض تبلغ ٤٥,٦٦٦,٩٤ متر مربع وتقع في حي أم الحمام.
- يحدها من الشمال شارع بعرض ٢٠ متر وطول ١٨٨,٤٦ متر ومن الجنوب شارع بعرض ١٥ متر وطول ٤٦ متر ومن الشرق شارع التخصصي بعرض ٤٦ متر وطول ٤٢,٠٤ متر ومن الغرب شارع بعرض ٢٠ متر وطول ٢٤٢,١٦ متر.
- تاريخ تشغيل العقار يمتد إلى ما يزيد عن الخمسين عام، حيث بدأ تشغيله في عام ١٣٨٤ هـ الموافق ١٩٦٤ م ويقع العقار على طريق التخصصي في المنطقة الواقعة بين طريق الملك عبدالله وطريق الأمير تركي الأول وطريق العروبة.
- تبلغ مساحة المباني المقامة عليها ٣٠,١٢٢ متر مربع.
- تم توقيع عقد بين مدير الصندوق ومالك العقار الحالي (ورثة محمد بن أحمد الرشيد) لشراء العقار بقيمة ٢٨٥,٠٠٠,٠٠٠ مليون ريال سعودي بتاريخ ٩ جمادى الآخرة ١٤٣٨ هـ الموافق ٢٠١٧ م، وهذا العقد صالح لمدة تسعةون يوماً من تاريخ التوقيع وقابل للتجديد لفترة تسعين يوماً أخرى علماً بأنه لن يكون هناك أي رسوم وساطة أو رسوم صفة لعملية الشراء أعلاه.
- سيقوم مدير الصندوق بإتمام عملية شراء العقار خلال ستون يوماً بعد قيامه بالاستحواذ على العقار وإتمام فترة الطرح بنجاح. وفي حال عدم حصول ذلك سيقوم مدير الصندوق بإغلاق الصندوق والقيام بالإجراءات التي تم الإشارة إليها في البند ١٤ من هذه الشروط والأحكام.

- في حال إتمام عملية الشراء بنجاح، سيقوم مدير الصندوق مباشرةً بإدراج وحدات الصندوق لدى شركة السوق المالية السعودية (تداول).
- العقار حالياً مؤجر لشركة مدارس التربية الإسلامية المحدودة (المستأجر) بعقد إيجار طويل الأجل يمتد إلى أكثر من ٢٦ سنة وثمانية أشهر وينتهي في تاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٤٣م وهذا العقد سينتقل للصندوق حال اتمام عملية الشراء.
- فيما يتعلق بسلامة المبني، يُقر مدير الصندوق بخلو العقار محل الاستثمار من أي مخالفات أو ملاحظات نظامية أو تشغيلية، ويُقر أيضاً بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من المبني أو تشغيله.

٧.٢ عقود الصندوق

- تم توقيع عقد بين مدير الصندوق ومالك العقار الحالي (ورثة محمد بن أحمد الرشيد) لشراء العقار بقيمة ٢٨٥,٠٠٠,٠٠٠ مليون ريال سعودي بتاريخ ٩ جمادى الآخرة ١٤٣٨هـ الموافق ٢٠١٧ مارس ٢٠١٧م، وهذا العقد صالح لمدة تسعة أعوام من تاريخ التوقيع وقابل للتجديد لفترة تسعين يوماً أخرى.
- تم تمين العقار من قبل المثلمن / فاليو سترايت للتقييم العقاري بقيمة ٢٩٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وتم تمين العقار أيضاً من قبل المثلمن / أولات للتنمية المحدودة بقيمة ٢٨١,٥٣١,٤٤٧ ريال سعودي، وكل المثنين العقاريين مرخصين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).
- السعر المتفق عليه لشراء العقار أقل من متوسط سعر المثلمنين أي بما يعادل مبلغ ٣,٢٦٥,٧٢٣٤ ريال وما يمثل ما نسبته ١٣٪.
- العقار حالياً مؤجر لشركة مدارس التربية الإسلامية المحدودة (المستأجر) والتي تقوم بتشغيل مدارس التربية الإسلامية بعقد إيجار طويل الأجل ينتهي في ٣١ أغسطس ٢٠٤٣م وهو تاريخ انتهاء العقد المبرم، وهذا العقد سينتقل للصندوق حال اتمام عملية الشراء، وأدناه كافة تفاصيل عقد الإيجار:
 - (أ) تتجاوز مدة سريان عقد الإيجار الحالي بين مالك العقار (ورثة محمد بن أحمد الرشيد) والمستأجر (شركة مدارس التربية الإسلامية المحدودة) مدة ستة وعشرين عاماً (٢٦ سنة) وثمانية أشهر وسوف تنتهي في ٣١ أغسطس ٢٠٤٣م.
 - (ب) عقد الإيجار لا يمنع مالك العقار من عملية بيعه للصندوق ويلزم المستأجر بإكمال هذا العقد حتى انتهاءه.
 - (ج) سوف يقدم المستأجر مدفوعات الإيجار التالية على مدار فترة العقد كما هو موضح في الجدول التالي:

السنة	دفعات الإيجار
٢٠١٧	١٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٢٠١٨ إلى ٢٠٢٨	٢١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنويًا بزيادة ٥٪ كل ثلاثة سنوات
٢٠٤٣ إلى ٢٠٣٩	٢٩,٥٤٩,١١١ ريال سعودي سنويًا

*دفعات الإيجار السابقة لعامي ٢٠١٥ و ٢٠١٦ بلغت ١٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنويًا. ولم يكن هناك عقد إيجار قبل العام ٢٠١٥ حيث أن المنشآة المستفيدة من العقار مملوكة لمالك العقار نفسه.

- (د) تُسدد مدفوعات الإيجار كل ربع سنة وتكون واجبة السداد مقدماً عند بداية كل ربع سنة.
- (ه) بالإضافة إلى مدفوعات الإيجار، يكون المستأجر مطالباً بتقديم مدفوعات لسداد رسوم المرافق العامة/خدمات البلدية والضرائب والتأمين.
- (و) يكون المستأجر مسؤولاً عن أعمال الإصلاح والصيانة العامة للعقار خلال فترة استئجاره للعقار.
- (ز) إذا كان أي من الطرفين لا يهدف إلى تجديد عقد الإيجار لدى انتهائه، يجب تسليم إخطار مكتوب بذلك إلى الطرف الآخر قبل ثلاثة أعوام على الأقل من انتهاء عقد الإيجار.
- (ح) في حال رغبة المؤجر في بيع العقار فإن للمستأجر الحق في شرائها، وفي حال عدم رغبة المستأجر في الشراء فإن أحكام هذا العقد تعتبر سارية على المشتري وخلفه.
- (ط) إذا رغب المستأجر في ترك المكان المؤجر له أو جزء منه قبل انتهاء مدة العقد أو المدة المتجدد فلا يحق له ذلك إلا شريطة إحلال مستأجر يوافق عليه المؤجر ولا يحق للمستأجر في هذه الحالة المطالبة باسترداد قيمة الإيجار المدفوعة منها.
- (ي) العقود الأخرى التي أبرمها مدير الصندوق لمصلحة الصندوق كما هي موضحة في الجدول التالي مع إقرار مدير الصندوق بعدم وجود أي عقود أخرى أو شروط لم يتم ذكرها في هذه الشروط والأحكام قد تؤثر في قرار المستثمر في الاستثمار في هذا الصندوق، والعقود المبرمة هي كالتالي:

نوع العقد	الأطراف الأخرى	تفاصيل العقد
اتفاقية تعين أمين الحفظ المستقل	شركة كسب المالية	تقوم شركة كسب المالية بتقديم خدمة أمين الحفظ للصندوق وترتبط على ذلك رسوم قدرها ٣٧٥٪ سنويًا من قيمة أصول الصندوق ويتم احتساب تلك الرسوم تراكمياً بشكل يومي وتحصى على أساس نصف سنوي. وسيتم احتساب هذه الرسوم عند بدء عمل الصندوق وأو تحويل الأصول إلى المنشآة ذات الغرض الخاص. وسيتم أيضاً دفع رسوم قدرها ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي لأمين الحفظ لتأسيس منشآة ذات غرض خاص (تدفع من قبل مدير الصندوق) وأيضاً سيتم دفع رسوم وقدرها ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي سنويًا لأمين الحفظ مقابل شهادة الزكاة والقواعد المالية، بالإضافة إلى ما سبق سيتم دفع رسوم وقدرها ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي لأمين الحفظ لتسييل أصول المنشآة ذات الغرض الخاص (تدفع من قبل مدير الصندوق).

نوع العقد	الأطراف الأخرى	تفاصيل العقد
اتفاقية الالتزام بين مدير الصندوق ومراجع الحسابات القانوني.	كي بي إم جي الفوزان وشركاه	تقوم شركة كي بي إم جي الفوزان وشركاه بمراجعة حسابات الصندوق ويترتب على ذلك رسوم قدرها ٣٥,٠٠٠ ريال من صافي قيمة أصول الصندوق الدفترية سنويًا.
العقود الموقعة بين مدير الصندوق وأعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين.	أعضاء مجلس الإدارة المستقلين السيد/ هاني عبيد السيد/ محمد بخاري	قام الصندوق بتوقيع عقود أعضاء مجلس إدارة الصندوق مع السيد/هاني عبيد والسيد/ محمد بخاري وذلك مقابل مبلغ سنوي قدره ٥,٠٠٠ (خمسة آلاف) ريال سعودي لكل عضو مستقل.

٧.٣ العوائد الإجمالية للصندوق:

يمثل الجدول أدناه العوائد الإجمالية (دفعه الإيجار السنوية مقسومةً على حجم الصندوق) حسب ما هو مذكور في عقد الإيجار الملخص في البند ٧.٢:

م	السنة	الدفعة الإيجارية	العائد الصافي المستهدف*	العائد الإجمالي المستهدف*
١	(يونيو - ديسمبر ٢٠١٧)	١٠,٥٠,٠٠٠	٣,٠١٪	٣,٦٨٪
٢	(يناير - ديسمبر ٢٠١٨)	٢١,٠٠,٠٠٠	٦,٤٣٪	٧,٣٧٪
٣	(يناير - ديسمبر ٢٠١٩)	٢١,٠٠,٠٠٠	٦,٤٣٪	٧,٣٧٪
٤	(يناير - ديسمبر ٢٠٢٠)	٢١,٠٠,٠٠٠	٦,٤٣٪	٧,٣٧٪
٥	(يناير - ديسمبر ٢٠٢١)	٢٢,٠٥,٠٠٠	٦,٨٠٪	٧,٧٤٪
٦	(يناير - ديسمبر ٢٠٢٢)	٢٢,٠٥,٠٠٠	٦,٨٠٪	٧,٧٤٪
٧	(يناير - ديسمبر ٢٠٢٣)	٢٢,٠٥,٠٠٠	٦,٨٠٪	٧,٧٤٪
٨	(يناير - ديسمبر ٢٠٢٤)	٢٣,١٥٢,٥٠٠	٧,١٩٪	٨,١٢٪
٩	(يناير - ديسمبر ٢٠٢٥)	٢٣,١٥٢,٥٠٠	٧,١٩٪	٨,١٢٪
١٠	(يناير - ديسمبر ٢٠٢٦)	٢٣,١٥٢,٥٠٠	٧,١٩٪	٨,١٢٪
١١	(يناير - ديسمبر ٢٠٢٧)	٢٤,٣١٠,١٢٥	٧,٥٩٪	٨,٥٣٪
١٢	(يناير - ديسمبر ٢٠٢٨)	٢٤,٣١٠,١٢٥	٧,٥٩٪	٨,٥٣٪
١٣	(يناير - ديسمبر ٢٠٢٩)	٢٤,٣١٠,١٢٥	٧,٥٩٪	٨,٥٣٪
١٤	(يناير - ديسمبر ٢٠٣٠)	٢٥,٥٢٥,٦٣١	٨,٠٢٪	٨,٩٦٪
١٥	(يناير - ديسمبر ٢٠٣١)	٢٥,٥٢٥,٦٣١	٨,٠٢٪	٨,٩٦٪
١٦	(يناير - ديسمبر ٢٠٣٢)	٢٥,٥٢٥,٦٣١	٨,٠٢٪	٨,٩٦٪
١٧	(يناير - ديسمبر ٢٠٣٣)	٢٦,٨,١,٩١٣	٨,٤٧٪	٩,٤٠٪
١٨	(يناير - ديسمبر ٢٠٣٤)	٢٦,٨,١,٩١٣	٨,٤٧٪	٩,٤٠٪
١٩	(يناير - ديسمبر ٢٠٣٥)	٢٦,٨,٠,١٩١٣	٨,٤٧٪	٩,٤٠٪
٢٠	(يناير - ديسمبر ٢٠٣٦)	٢٨,١٤٢,٠٠٨	٨,٩٤٪	٩,٨٧٪
٢١	(يناير - ديسمبر ٢٠٣٧)	٢٨,١٤٢,٠٠٨	٨,٩٤٪	٩,٨٧٪
٢٢	(يناير - ديسمبر ٢٠٣٨)	٢٨,١٤٢,٠٠٨	٨,٩٤٪	٩,٨٧٪
٢٣	(يناير - ديسمبر ٢٠٣٩)	٢٩,٥٤٩,١,٩	٩,٤٣٪	١٠,٣٧٪
٢٤	(يناير - ديسمبر ٢٠٤٠)	٢٩,٥٤٩,١,٩	٩,٤٣٪	١٠,٣٧٪
٢٥	(يناير - ديسمبر ٢٠٤١)	٢٩,٥٤٩,١,٩	٩,٤٣٪	١٠,٣٧٪
٢٦	(يناير - ديسمبر ٢٠٤٢)	٢٩,٥٤٩,١,٩	٩,٤٣٪	١٠,٣٧٪
٢٧	(يناير - أغسطس ٢٠٤٣)	٢٩,٥٤٩,١,٩	٩,٤٣٪	١٠,٣٧٪

* ملاحظة:

- تم احتساب العائد الإجمالي المستهدف على أساس سعر الوحدة والمتمثل بعشرة ريالات للوحدة وذلك بحسب قيمة أصول الصندوق البالغة ٢٨٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

- تم احتساب العائد الإجمالي والدفعة الإيجارية لعام ٢٠١٧ بافتراض انه سيتم الاستحواذ على العقار في ١ يونيو ٢٠١٧ علماً بأن التاريخ الفعلي للاستحواذ قد يختلف بناءً على تاريخ نقل ملكية العقار الفعلية والتي ستكون خلال مدة ٦٠ ستين يوماً من تاريخ إغفال فترة الطرح.

- العوائد الإجمالية المذكورة في الجدول أعلاه تم احتسابها قبل خصم جميع الرسوم والمصاريف المتعلقة بالصندوق.

** ملاحظة:

- تم احتساب العائد الصافي المستهدف على أساس خصم إجمالي المصروفات النقدية التي تحملها الصندوق من إجمالي عوائد الصندوق.

- تبلغ رسوم الإدارة للصندوق ٧٥٪ سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق.

- تبلغ رسوم الصندوق الأخرى (رسوم أمن الحفظ، رسوم التداول والإدراج، رسوم مراجع الحسابات، رسوم التثنين) ١٩٪ سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق. وهذه الرسوم قد تختلف ومعرضة للتغيير. تم احتساب الرسوم لعام ٢٠١٧ بافتراض أنه سيتم الاستحواذ على العقار في ١ يونيو ٢٠١٧ م.

- العوائد الصافية المذكورة في الجدول أعلاه تم احتسابها بعد خصم جميع الرسوم والمصاريف النقدية المتعلقة بالصندوق.

٤. سياسة التوزيعات النقدية:

سيقوم مدير الصندوق بتوزيع ما لا يقل عن ما نسبته ٦٩٪ على الأقل مرة واحدة سنوياً من صافي أرباح الصندوق، وقد يقوم أيضاً مدير الصندوق بتوزيع أي مبالغ نقدية إضافية في الصندوق على شكل توزيعات نقدية.

٥. صلاحيات الاقتراض:

في الوقت الحالي لا ينوي الصندوق الحصول على أي قروض تمويلية ولكن يجوز لمدير الصندوق الحصول على تمويل متواافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. بحيث لا تتعذر نسبة التمويل المتاح عليه عن ٥٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة. 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.

٦. سياسة استثمار النقد المتوفّر في الصندوق:

يحق للصندوق وبناءً على تقديره المطلق استثمار النقد الزائد المتوفّر لديه لتحقيق أرباح في عمليات مراقبة/مضاربة تصنّف بأنّها منخفضة المخاطر ومتّوافقة مع الشريعة.

٧. استراتيجيات الاستثمار العامة للصندوق:

- لن تزيد نسبة استثمار الصندوق عن ٢٥٪ من القيمة الإجمالية لأصوله وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في عقارات خارج المملكة.

- لن تقل قيمة استثمارات الصندوق في عقارات مطورة تطويراً انشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري عن ما نسبته (٥٪) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

- مدير الصندوق لن يستثمر في الأراضي البيضاء، ولن يستثمر بنسبة تتجاوز (٢٥٪) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في التطوير العقاري.

- وبالنسبة لأي مشاريع تطوير عقاري يقوم بها الصندوق، سوف يحق لمدير الصندوق تعين مطور. وسوف يستلزم ذلك من مدير الصندوق إبرام اتفاقيات تصميم وتطوير مع المطور وأطراف أخرى. وسوف تشتمل هذه الاتفاقيات على عنصر تكفلة مرتبطة بمشاريع التطوير العقاري حيث يجب أن يتحمل الصندوق تلك التكفلة.

- ستكون جميع الاستثمارات العقارية التي سيقوم بها الصندوق مرتبطة بقطاع التعليم أو التدريب.

- يحق لمدير الصندوق امتلاك أو بيع أي عقارات أثناء مدة الصندوق بعد الحصول على موافقة من مجلس إدارة الصندوق.

- في الوقت الحالي يقوم المستأجر (شركة مدارس التربية الإسلامية المحدودة) بمهام إدارة العقار ولا يوجد أي رسوم يتضمنها المستأجر مقابل أداته لهذا العقار ولا يوجد أي رسوم أخرى يدفعها مدير الصندوق نظير خدمات الإدارة والصيانة وغيرها من الخدمات، ويجوز لمدير الصندوق تعين مدير لكل عقار من العقارات التي من الممكن الاستحواذ عليها في المستقبل أو استبدال أي شركة حالياً لإدارة العقارات أو تعديل عقده خلال مدة الصندوق.

- يستطيع مدير الصندوق، بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات، زيادة رأس مال الصندوق. ستكون آلية زيادة رأس مال الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن طريق طرح حقوق أولوية قابلة للتداول بحسب ما هو مطبّق على الشركات المدرجة وفقاً للضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة تنفيذاً لنظام الشركات بالقدر الذي لا يتعارض مع طبيعة صندوق الاستثمار العقاري المتداول، أو كلّيماً.

- يتمتع عقد الإيجار الحالي باللغة التأمينية ويحق لمدير الصندوق متوافقة مع قواعد الشريعة الإسلامية.

- جميع وثائق التأمين التي سيشتريها الصندوق متوافقة مع قواعد الشريعة الإسلامية.

- ستكون جميع استثمارات الصندوق، بما في ذلك جميع استثمارات النقدية، متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

٨. المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق:

مقدمة للمخاطر

ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر عديدة وهو مناسب فقط للمستثمرين الذين يدركون مخاطر الاستثمار بشكل تام ويتمكنهم تحمل تلك المخاطر، ويجب على المستثمرين المحتملين تقييم الاعتبارات الواردة فيما يلي، وغيرها من الاعتبارات بعناية عند اتخاذ قرارهم. وقد تكون هناك مخاطر أخرى وأمور غير مؤكدة ليست معروفة لدى مدير الصندوق حالياً، أو قد يعتبرها مدير الصندوق غير هامة حالياً بينما قد يكون لها تأثير سلبي على الصندوق وعمله. ولا يمكن تقديم أي ضمان بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق هدف الاستثمار أو بأن المستثمرين سيتلقون عائدًا على رأسهم.

لا ينطوي الاستثمار في الصندوق على أي ضمانة بأن الاستثمار فيه سيكون مربحاً أو أن المستثمر لن يتکبد أي خسائر. لذا، فإنه يتوجب على كل مستثمر محتمل أن يأخذ في الاعتبار كل من عوامل المخاطر المذكورة أدناه قبل شراء وحدات في الصندوق. ويتحمل كل مستثمر المسؤولية الكاملة عن أي خسائر مالية ناتجة عن الاستثمار في الصندوق ما لم تكن تلك الخسارة بسبب الغش أو الإهمال الجسيم أوسوء التصرف من مدير الصندوق وفقاً لما تنص عليه لائحة صناديق الاستثمار العقاري وتعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتدالة.

ملخص المخاطر

يتناول هذا القسم العوامل الأكثر خطورة التي قد تؤثر على العمل والعمليات التشغيلية والوضع المالي للصندوق. وهو لا يصف جميع المخاطر وحالات عدم اليقين التي تطبق على الصندوق أو على القطاع أو ملكية وحدات الصندوق. وفي حالة وقوع أي من المخاطر التالية أو ظهور مخاطر وحالات عدم يقين أخرى لم يتم تحديدها بعد أو التي نراها غير جوهيرية في الوقت الراهن، حينها قد يتأثر الصندوق سلباً، وقد تنخفض قيمة وحدات الصندوق في تلك الحالة، الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة.

مخاطر عدم تحقيق العائد

لا يضمن مدير الصندوق بأنه سيتمكن من تحقيق العوائد لمستثمريه وجميع الأرقام التي وردت والمبنية في هذه الشروط والأحكام هي لأغراض التوضيح ولا تمثل توقعات للربح . العوائد الفعلية للصندوق قد تختلف عن الأرقام الواردة في هذه الشروط والأحكام.

مخاطر الاستثمار العامة

ليس هنالك أي ضمان بأن الصندوق سوف يحقق أهدافه الاستثمارية وهو ما قد يحدث نتيجة للعديد من العوامل، بعضها يقع خارج نطاق سيطرة مدير الصندوق. وستكون الاستثمارات في الصندوق مناسبة فقط للمستثمرين الذين يدركون المخاطر التي ينطوي عليها ذلك الاستثمار.

مخاطر الاستثمارات العقارية

سيخضع الصندوق لظروف القطاع العقاري العامة في المملكة العربية السعودية، والتي تتأثر في حد ذاتها بالعديد من العوامل، من بينها على سبيل المثال لا الحصر، نمو الاقتصاد الكلي والاستقرار السياسي وأسعار الفائدة والعرض والطلب وتوفّر التمويل وتوجهات المستثمرين والسيولة والبيئة القانونية والتنظيمية وغيرها من الظروف في المملكة. والذي من الممكن أن يؤثّر على أسعار العقار.

تركيز المخاطر الاستثمارية

سيكون الصندوق عند نشاته صندوقاً استثمارياً عقارياً متداولاً قائماً على أصل واحد وقد يظل كذلك طوال مدة. وبناءً عليه، يرتبط أداء الصندوق بالأداء النهائي للأصل الأساسي المستأجر. ولا يستطيع مدير الصندوق ضمان امتلاك المستأجر لأصول وإيرادات ومصادر تمويل كافية طوال الوقت بما يمكنه من سداد المدفوعات الإيجار إلى الصندوق أو الوفاء بالتزاماته بموجب عقود الإيجار، وفي حال عدم القدرة أو عدم رغبة المستأجر في دفع الإيجار سيكون لذلك تأثير سلبي على إيرادات الصندوق.

مخاطر التركيز على قطاع محدد

يستثمر الصندوق في أصول مرکزة في قطاع التعليم والتدريب، وقد يؤدي ذلك الأمر إلى تعريض الصندوق لخطر الركود الاقتصادي وذلك بشكل أكبر مما إذا اشتغلت استثمارات الصندوق على أصول عديدة في قطاعات مختلفة . ونتيجة لذلك، قد يكون لهذا الركود تأثير سلبي جوهري على الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفعاته النقدية وقدرتها على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين.

مخاطر الاستثمار في القطاع التعليمي

سوف يتأثر أداء الصندوق بالعوامل التي تؤثر على قطاع التعليم بشكل عام. وقد تتضمن هذه العوامل عوامل متعلقة بمستويات الطلب ومن بينها أي انكماش اقتصادي أو فرض قيود مرتبطة بالنظام التعليمي عامه أو إلغاء التراخيص المنوحة للمدارس الأهلية أو أي أنظمة أو لوائح(بما في ذلك تلك المتعلقة بالضرائب والرسوم)، أو عوامل تتعلق بمستويات العرض ومن بينها زيادة المعروض من المدارس سواء الأهلية أو الحكومية . وقد يكون للاقتصاد الكلي وغيره

من العوامل تأثير سلبي على العمل وعلى الإنفاق الشخصي وهو ما يؤدي إلى انخفاض معدلات الإشغال في المدارس الأهلية ويؤثر على القيمة الإجمالية للعقارات في قطاع التعليم. وبالتالي، قد يحتاج الصندوق إلى التخارج من الأصول مقابل مبلغ أقل من تكلفة الاستحواذ، مما يؤدي إلى خسارة رأس مالي وقد لا يتمكن من تحقيق العوائد المستهدفة.

مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية

تتأثر نتائج الصندوق بشكل سلبي إذا كان المستأجر غير قادر على الوفاء بالتزاماته الإيجارية، بالإضافة في حال لجوء المستأجر إلى الحماية المتوفرة بموجب أنظمة الإفلاس أو الإعسار أو أية أنظمة مماثلة، فيجوز له إنهاء عقد الإيجار الخاص وينتج عن ذلك نقصان في التدفق النقدي للصندوق. وفي حال الإخلال بالالتزامات و/أو حال الإفلاس المستأجر، فإن التدفق النقدي الخاص بالصندوق وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات مالكي الوحدات ستتأثر سلباً.

مخاطر عدم سيولة الاستثمار

الاستثمارات العقارية غير سائلة نسبياً وهذا من شأنه أن يُحدِّد من قدرة الصندوق على بيع أي من عقاراته بسرعة استجابة للتغيرات في الظروف الاقتصادية وغيرها. وتبعاً لذلك لا يمكن إعطاء أي ضمانات بأن الصندوق سيحقق القيمة العادلة لأي عقار يبيعه لأسباب تتعلق بالسيولة. وعدم قدرة الصندوق على الاستجابة بسرعة للتغيرات في أداء استثماراته قد تؤثِّر سلباً على الوضع المالي ونتائج عملياته.

مخاطر سلامة العقارات

بخصوص سلامة العقارات محل الاستثمار، سوف يعتمد الصندوق على مدير العقار الحالي (المستأجر) بغضِّ المحافظة على سلامة العقار وتوفير التغطية التأمينية اللازمة. فإذا لم يكن مدير العقار الحالي (المستأجر) قادر على المحافظة على سلامة المبني واجراء الصيانة اللازمة في الوقت المناسب، فإنَّ هذا من شأنه أن يضعف قدرة الصندوق على إنجاز أو تشغيل العقارات مما قد يؤثِّر بشكل سلبي على أداء الصندوق لتأخر تشغيل العقار.

مخاطر عدم المساواة في الحصول على المعلومات

سيصدر الصندوق حتى ٧٠٪ من وحداته لمجموعة المالك الحاليين للعقار كمساهمات عينية حيث تمثل هذه المجموعة أيضاً المالك الحقيقيين لشركة مدارس التربية الإسلامية. ونظراً لطبيعة أعمال العقار من المحتمل أن يكون هناك عدد من المستثمرين الآخرين الذين تربطهم صلة الشركة بدرجات متفاوتة. وبالتالي تنشأ مخاطر بحصول مجموعة المالك الحاليين للعقار وبعض أو كل من المستثمرين المذكورين أعلاه على معلومات جوهرية والتي قد لا يكون لدى مدير الصندوق علم بها أو قد لا يدرك أنها جوهرية. بالإضافة إلى ذلك قد يكون لديهم القدرة على تفسير المعلومات في الوقت المناسب والتي قد لا يكون لدى مدير الصندوق والمستثمرين الآخرين القدرة على ذلك.

مخاطر التدفقات النقدية الخارجية وغير المتوقعة لصيانة العقارات

قد يكون الصندوق مطالباً بسداد نفقات محددة في حال عدم قدرة مدير العقار على سداد تلك النفقات وقد يكون الصندوق مطالباً بتسديد هذه النفقات (على سبيل المثال، الضرائب العقارية والصيانة) لاحفاظ على قيمة عقار استثماري وتجنب توقيع حجز على عقار و/أو نقل عقار إلى مستأجر جديد. حيث أن هذه النفقات ستختفي أرباح الصندوق.

مخاطر نزع الملكية

أنه من حق بعض الجهات الحكومية في المملكة نزع ملكية العقار للمصلحة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، بناء الطرق والمرافق العامة). ومن الناحية النظرية، يفترض أن تكون قيمة التعويض للعقار المزروعة ملكيته مساوٍ لقيمة السوقية ولكن هذا الأمر غير مضمون حيث قد تقل قيمة التعويض عن القيمة السوقية للعقار وقت نزع الملكية أو القيمة المدفوعة عند الشراء. وفي حال نزع الملكية يتم الاستحواذ الإيجاري على العقار بعد فترة اخطار غير محددة نظاماً، وذلك لأن تحديدها يعتمد على نظام خاص وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض، فهناك خطر يتمثل في أن يكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار. وفي حال تتحقق خطر نزع الملكية، قد تختفي قيمة التوزيعات مالكي الوحدات، وقيمة وسعر التداول للوحدات وقد يخسر مالكي الوحدات كل أو جزء من رأس المال المستثمر.

مخاطر احتمال عدم القدرة على تجديد عقد الإيجار أو إيجاد مستأجر بديل

سوف يحقق الصندوق معظم دخله من الإيجار المستلم من مستأجري العقارات. وبناءً عليه، قد يتأثر سلباً الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفقاته النقدية وقدره على القيام بتوزيعات على المستثمرين إذا تعذر عليه إعادة تأجير العقارات أو تجديد عقود الإيجار المتهنية أو إيجاد مستأجر بديل، أو إذا كانت معدلات الإيجار عند التجديد أو إعادة التأجير أقل بشكل كبير مما هو متوقع. لا يستطيع الصندوق التنبؤ بما إذا كان المستأجر سوف يجدد عقد الإيجاري في نهاية مدة أو إيجاد مستأجر بديل. وفي هذه الحالة سيكون الصندوق مطالباً بالعثور على مستأجر/مستأجرين آخرين لشغل العقارات أو بيعها.

الإنهاء المبكر لعقد الإيجار

سوف يكون الصندوق في البداية صندوقاً عقارياً قائماً على أصل واحد مُؤجر إلى شركة مدارس التربية الإسلامية المحدودة (المستأجر) بموجب عقد إيجار طويل الأجل يمتد إلى أكثر من ٢٦ سنة وثمانية أشهر. ويمكن أن تكون هناك عوامل خارج نطاق السيطرة المعقول للأطراف قد تؤدي إلى إنهاء المبكر لعقد الإيجار. قد يؤدي ذلك إلى انقطاع أو توقيف كامل لمدفوئات الإيجار لمدة بينما يقرر مدير الصندوق المستأجر معاً الطريق الأمثل للمضي قدماً في إدارة الصندوق. وقد يؤدي وقوع هذا الحدث إلى انخفاض إيرادات الصندوق بشكل كبير عن السابق مع احتمال وقوع خسائر في رأس المال.

مخاطر الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية

يتوقع الصندوق إتمام الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية في غضون ٦٠ يوماً من تاريخ الإغفال. وعلى الرغم من الإلزامية القانونية لاتفاقيات الشراء، إلا أنه في حال عدم التزام أي من طرف اتفاقيات الشراء بتنفيذ التزاماتهم بموجها، فقد لا تتم عملية الاستحواذ في غضون ٦٠ يوماً من تاريخ الإغفال أو في أي وقت على الإطلاق، وفي حال عدم حصول ذلك سيقوم مدير الصندوق بإغلاق الصندوق والقيام بالإجراءات التي تم الإشارة إليها في البند ١٤ من هذه الشروط والأحكام.

مخاطر الإخفاق في الالتزام بالأنظمة

يخضع المستأجر لعدد من الأنظمة الحكومية. وإخفاق المستأجر في الالتزام لأي من تلك الأنظمة والمعايير أو جميعها قد يؤدي إلى احتساب غرامات وعقوبات، وقد يؤثر بشكل جوهري على قدرة المستأجر على تقديم مدفوئات الأجر. كما أن هناك احتمال بأن يتتحمل مالك الأرض غرامات أو عقوبات نظير إجراءات المستأجر.

مخاطر التغطية التأمينية غير الكافية

سوف يتزم الصندوق بنفسه أو سوف يطالب بالتزام المستأجرين بالحد الأدنى من التغطية التأمينية حيثما يراه مناسباً. غير أن هناك دائماً حالات لا تخضع للتغطية التأمينية الكاملة وقوع تلك الحالات يمكن أن تكون له آثار مالية سلبية على الصندوق. وقد يشمل هذا وقوع حالة تتسبب في خسارة المستأجر للإيرادات، أو بما يؤثر في قدرته على السداد أو وقوع حالة يكون الصندوق معها مطالباً بتحمل بعض تكاليف الإصلاحات والصيانة للعقار أو جزء منها.

مخاطر تراجع أداء الاستثمارات

يتعرض الصندوق لمخاطر عدم نجاح أصوله الحالية أو صفاتها الجديدة جماعياً أو ببعضها. وعلاوة على ذلك، لا يوجد ضمان بأن عمليات الاستثمار المستقبلية ستتم وفقاً لتوقعات مدير الصندوق، أو أنها ستتم من الأساس. وقد يكون لهذا تأثير سلبي على نتائج عملياته التشغيلية ووضعه المالي.

مخاطر المطورين وأعمال الإنشاء

إذا استثمر الصندوق في مشروع تطوير عقاري في مرحلة لاحقة من مدة الصندوق، فسوف يكون الصندوق معرضاً حينها لمخاطر عدة مرتبطة بملكية عقارات ومشاريع محددة، وهذا يشمل على سبيل المثال لا الحصر، التأخير في عمليات الإنشاء والإخفاق أو التأخير في الحصول على الموافقات الحكومية، ونقص/عدم توفر المواد الخام، وتأثيرات العمالة، والتغيرات في القوانين واللوائح والقواعد ذات الصلة، وعدم القدرة على تحديد مشاريع وعقارات مناسبة خلال إطار زمني معقول بما يؤثر على الإيرادات، وعدم أداء الالتزامات من جانب المطورين والمقاولين، وعدم سداد الإيجار من جانب المستأجرين، وحالات التجاوز غير المتوقعة للتکالیف، و/أو المصروفات الرأسمالية/مصروفات الصيانة، والتراجع العام في أسعار العقارات، إلخ. في حال حدوث مثل هذه الحالات فإنه قد يكون لها تأثير سلبي على نتائج العمليات التشغيلية والوضع المالي للصندوق.

مخاطر تكاليف الإنشاء

إذا استثمر الصندوق في مشروع تطوير عقاري في مرحلة لاحقة من مدة الصندوق فسوف يكون معرضاً لمخاطر قد تنشأ عن تغيرات في أسعار المواد الخام الإنسانية أو ندرتها، مما سيؤثر سلباً على المشاريع العقارية للصندوق عن طريق تأخير تاريخ إتمامها أو الحد من الإيرادات أو خسارة مشروع محدد بسبب ارتفاع أسعار تلك المواد الخام المشار إليها. وعلاوة على ذلك، فإن الارتفاع في أجور العمالة أو ندرة العمالة المطلوبة لإتمام تلك المشاريع العقارية سيكون له تأثير سلبي على مشاريع الصندوق ووضعه المالي.

مخاطر إدارة العمليات التشغيلية والعقارات

قد يكون الصندوق مطالباً كذلك بسداد نفقات محددة (على سبيل المثال، الضرائب العقارية والصيانة) لاحفاظ على قيمة عقار استثماري /أو سداد رسوم تسويقية /أو عمولات في حالة التسويق أو نقل عقار إلى مستأجر جديد. وسوف يعتمد الصندوق على مستأجره أو على أطراف ثالثة لإدارة المشاريع العقارية لصالح الصندوق. علماً بأن المستأجر الحالي يتحمل تكاليف الصيانة وسداد الضرائب.

مخاطر تسويق وبيع العقارات

نظراً لأنخفاض السيولة في سوق العقار فإنه قد يتغير على مدير الصندوق إعادة تطوير العقارات لجعلها قابلة للتسويق أو لجذب المشترين، وهذا سيؤثر بدوره على إيرادات الصندوق وبما يتربّع عليه وقوع خسائر مالية.

مخاطر الائتمان والطرف المقابل

سوف يقوم الصندوق باستثمار المبالغ النقدية الزائدة في صناديق مرابحة ومضاربة متوافقة مع الشريعة، مع أن هذه الاستثمارات منخفضة المخاطر إلا أنه يوجد احتمالية عدم السداد للأطراف المقابلة والمؤسسات المالية التي يتعامل الصندوق. وهذا قد تؤثر سلباً على الوضع المالي للصندوق.

مخاطر السيولة

سيتم إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية "تداول". غير أنه لا يوجد ضمان إلى أنه سوف يكون هناك سوق نشط ذات سيولة للوحدات أو أنه سوف يتتطور، أو إنه في حال تطوره، بأنه سوف يستمر على ذلك الحال. وفي حال عدم تطوير سوق ذات نسب سيولة عالية أو المحافظة عليه، قد تتأثر سيولة الوحدات وأسعار تداولها على نحو سلبي.

مخاطر بيع الوحدات بكميات كبيرة

قد يؤثّر بيع أعداد كبيرة من الوحدات في السوق المالية عقب إتمام الطرح، أو احتمال حدوث ذلك البيع، بشكل سلبي على سعر الوحدات في سوق الأسهم.

مخاطر تقلب توزيعات الأرباح

رغم أن الصندوق مطالب بأن يوزع على مالكي الوحدات ٩٠٪ من صافي أرباحه على الأقل مرّة واحدة سنوياً، إلا أنه لا توجد ضمانة بشأن المبلغ الفعلي لأي توزيعات أرباح يقوم بها الصندوق. وعلاوة على ذلك، وباستثناء المبلغ الموضح أعلاه الذي سيتم توزيعه، يخضع إعلان الصندوق عن أي أرباح أو توزيعات وسداده لها للتوصية مدير الصندوق كما سوف يعتمد على جملة أمور من بينها أداء الصندوق والوضع المالي للصندوق والمتطلبات النقدية وقدرة الصندوق على سداد توزيعات الأرباح.

مخاطر إلغاء إدراج / تعليق الوحدات

هناك مخاطر بأن تقوم هيئة السوق المالية بإلغاء إدراج الصندوق أو تعليق تداوله في أي وقت إذا رأت الهيئة أن ذلك ضروري لحماية المستثمرين أو الحفاظ على تنظيم السوق أو إذا رأت أن مدير الصندوق أو أمين الحفظ أخفق بشكل جوهري. كما يجوز للهيئة إلغاء الإدراج أو تعليقه إذا أخفق الصندوق في الوفاء بمعايير السيولة كما هو مبين من جانب هيئة السوق المالية بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة؛ يجب أن تتمتع وحدات الصندوق بسيولة كافية وفقاً لل التالي: (٥٠٪) على الأقل من الجمهور (ب) على الأقل من إجمالي وحدات الصندوق مملوكة لمالك الوحدات من الجمهور". والمرجح في هذه الحالة سيكون خارج نطاق سيطرة مدير الصندوق.

مخاطر إنهاء الصندوق

في حال تم إنهاء الصندوق؛ يتغير على مدير الصندوق بدء إجراءات التصفية. وقد يؤدي ذلك إلى بيع استثمارات الصناديق في أوقات ليست مثالية، أو بسعر قد لا يعكس القيمة السوقية العادلة، أو بطريقة قد لا تكون هي الأفضل لبيعاها. وجميع هذه الأمور ذات تأثيرات سلبية جوهيرية على عائدات الصناديق وكذا السعر النهائي الذي يتلقاه مالك الوحدة.

مخاطر تثمين العقارات

يصعب تحديد قيمة الأصول العقارية تحديداً دقيقاً بسبب الخصائص الفردية لكل عقار. وعلاوة على ذلك، لا تكون هذه العوامل ثابتة أبداً ودائماً ما تكون عرضة للتغيير. وبالتالي، قد يشتري مدير الصندوق عقاراً بأكثر من قيمته أو قد يبيعه بسعر أقل من قيمته السوقية. وعلى الرغم من أن مدير الصندوق يطبق تقديرات داخلية لثمين العقارات ويعتمد كذلك على مثمنين مستقلين، إلا أن السعر النهائي للعقار يعتمد على المفاوضات التي تجري بين مشتري راغب في الشراء وبائع راغب في البيع، فإن تلك التقديرات قد تختلف عن تقديرات القيمة العادلة.

مخاطر الاعتماد على أفراد رئيسيين

يعتمد مدير الصندوق على خبرة موظفيه وإمكانياتهم من أجل إنجاح الصندوق. ولا يستطيع مدير الصندوق أن يضمن إمكانية احتفاظه بموظفيه الرئيسيين، أو قدرته على توظيف أشخاص تتوفّر لهم مجموعة المهارات والخبرات والقدرات المناسبة. والإخفاق في أي مما سبق قد تكون له آثار سلبية على إدارة الصندوق وتسيير أموره التنفيذية بشكل سليم، وتنفيذ الاستراتيجية الاستثمارية مما قد يؤثّر بدوره سلبياً على سعر وحدة في الصندوق.

مخاطر إبرام عقود إيجار طويلة الأجل

سيبرم الصندوق عقود إيجار طويلة الأجل مع المستأجرين لفترات إيجار تتجاوز ١٠ سنوات. وقد تتضمن هذه العقود زيادات في قيمة الإيجار وقد لا تتضمن ذلك، عند حدوث أي زيادة في تكاليف التشغيل أو معدلات التضخم أو تغير أسعار صرف العملات أو زيادة أسعار العقارات مع ثبات دفعات الإيجار يؤدي إلى انخفاض العائد على الإيجار. وعلاوةً على ذلك، ونظرًا لمدة الإيجار، قد لا يكون الصندوق قادرًا على إعادة التفاوض على عقد الإيجار ليعكس التغيرات السابقة إلى حين انتهاء مدة. مما يتسبب في انخفاض عوائد الصندوق عن العوائد المتوفرة في السوق وقد يؤثر ذلك أيضًا في انخفاض السعر الأصلي للأصول وسعر وحدات الصندوق.

مخاطر عدم استيفاء أو تجديد التراخيص النظامية الازمة

قد لا ينجح الصندوق في تحقيق أهدافه الاستثمارية في حال عدم استيفاء أو تجديد التراخيص النظامية الازمة لغاولة النشاط التعليبي. وفي مثل هذه الحالة، قد لا يستطيع الصندوق المضي قدماً بالاستثمار أو تطوير العقار، مما سيؤثر سلباً على قيمة الوحدات حيث أن العوائد المتوقعة من التطوير لن يتم حصادها في الوقت المحدد لها.

المخاطر القانونية والضرورية والتنظيمية

تستند المعلومات الواردة في هذا المستند إلى التشريعات القائمة المنشورة في وقت إصدار هذه الشروط والأحكام. وقد يطرأ على بيته المستثمر في المملكة تغيرات قانونية وضريبية وركوبية وتنظيمية أو غيرها خلال مدة الصندوق بما قد يؤثر سلباً في الصندوق، أو مستثماراته، أو المستثمرين الأفراد. ولا تخضع الصناديق الاستثمارية في المملكة حالياً لأي تغيرات ضريبية، غير أنه لا يوجد أي ضمان بعدم تغيير نظام الضرائب القائم في المملكة.

مخاطر فرض الضرائب على العقارات

قد تفرض الحكومة رسوماً / ضرائب على العقارات التي يملكتها الصندوق. وسوف يؤدي ذلك إلى تغيير أسعار العقارات أو يزيد التكاليف التي يت肯دها الصندوق بما يؤثر تأثيراً جوهرياً في عائدات الصناديق. وعلاوةً على ذلك، فإنه نظرًا لطبيعة عقود إيجار طويلة الأجل، قد لا يكون الصندوق قادرًا على نقل تأثير هذه التكاليف إلى المستأجرين.

مخاطر التمويل

قد يقتضي الصندوق ما يصل إلى ٥٥٪ من قيمة أصوله من أجل تحسين العائدات المحتملة للمستثمرين، ويُشترط أن يكون أي اقتراض متواافقاً مع أحكام الشريعة الإسلامية وواجب السداد قبل إنهاء الصندوق وتوزيع العوائد على مالكي الوحدات. وفي حال تعرض الصندوق لخسارة في استثماراته، فإن التدفقات النقدية المتبقية بعد سداد الدين ستكون أقل من رأس المال المستثمر. وسيؤدي ذلك إلى انخفاض العائد إلى أصحاب الوحدات.

القوة القاهرة

لن يكون مدير الصندوق مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات لأى خسارة مؤقتة أو دائمة لاستثمارهم سواء بشكل مباشر أو غير مباشر بسبب أي قوة قاهرة، بما فيها على سبيل الذكر لا الحصر القرارات الحكومية أو الغرب 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 لأى سبب كان أو تعطل لنظام الحاسب الآلي أو أى 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.

٩. الاشتراك:

٩.١. فترة الاشتراك

افتتاح وحدات الصندوق	نقل ملكية الصك	افتتاح فترة الطرح	فترة الطرح
سيتم إدراج الوحدات خلال مدة ٦٠ ستين يوماً من تاريخ انتهاء نقل الأصول	سيتم نقل الملكية خلال مدة ٦٠ ستين يوماً من تاريخ إغفال فترة الطرح	٢٠١٧-٠٥-١٦ م	خمسة (٥) أيام عمل تبدأ من ١٤٣٨-٠٨-١٤ هـ الموافق ٢٠١٧-٠٥-١٤ م
			٢٠١٧-٠٥-١٠ م

يمكن للمستثمرين الاشتراك في الصندوق من خلال تسليم مدير الصندوق نموذج طلب الاشتراك كاملاً وموقعاً ويتم خصم أجمالي مبلغ الاشتراك في حبيه. حيث سيتم لاحقاً إرجاع الاشتراكات النقدية الفائضة دون أي حسم وذلك بعد خصم قيمة الوحدات المخصصة ورسوم الاشتراك بها خلال خمسة أيام عمل بعد التخصيص النهائي والواردة في البند ٩.٥، وإذا تم استلام مبلغ الاشتراك بعملة تحالف الصندوق سيقوم مدير الصندوق بتحويلها إلى عملة الصندوق طبقاً لأسعار الصرف السائدة المتوفرة لدى مدير الصندوق، ستكون فترة الطرح لمدة خمسة أيام عمل حيث تبدأ من تاريخ ١٤٣٨-٠٨-١٤ هـ الموافق ٢٠١٧-٠٥-١٦ م إلى ٢٠١٧-٠٨-٢٠ هـ الموافق ١٤٣٨-٠٥-١٠ م.

٩.٢. الحد الادنى للاشتراك وعملية الاشتراك

الحد الأدنى للاشتراك ١,٠٠٠ وحدة وقيمة كل وحدة ١٠ ريالات بما يعادل ١٠,٠٠٠ (عشرة آلاف) ريال سعودي ومما يزيد عن ذلك يكون بمضاعفات ١٠,٠٠٠ ريال سعودي.

٩,٣ حجم الصندوق

الحد الأدنى الذي يجب جمعه في فترة الطرح الأولي هو ٢٨٥,٠٠٠,٠٠٠ (مائتان وخمسة وثمانون مليون ريال سعودي) ريال سعودي ١٩٩,٥٠٠,٠٠٠ سعودي عبارة عن مساهمات عينية لشركة محمد بن أحمد الرشيد وأبناءه القابضة وهي الشركة التي تم تأسيسها بتاريخ ١٤٣٢/٥/٢ هـ، وأتفق جميع الورثة المالك على نقل الحصص العينية إلى هذه الشركة من خلال هذا الطرح و٨٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عبارة عن اشتراك نقدي. إذا لم يتم جمع الحد الأدنى، فإنه يجوز لمدير الصندوق تمديد فترة الطرح الأولي ثلاثة أيام إضافية. إذا لم يتم جمع الحد الأدنى للصندوق فإن مدير الصندوق سيقوم بإعادة مبالغ الاشتراكات على المشتركين دون أي حسم أو زيادة وسيقوم بإلغاء طرح الصندوق، وفي حال تم جمع المبلغ ولكن لم يتم الاستحواذ على الأصل أو في حال تم الاستحواذ على الأصل ولم يتم إدراج الوحدات في السوق، فإن مدير الصندوق سيقوم بإغلاق الصندوق والقيام بالإجراءات التي تم الإشارة إليها في البند ١٤ من هذه الشروط والأحكام.

المشترين	عدد الوحدات	قيمة الوحدات	النسبة من إجمالي قيمة الصندوق	طريقة الاشتراك
مالك العقار الحالي	١٩,٩٥٠,٠٠٠	١٩٩,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	%٧٠	عيوني
الجمهور	٨,٥٥٠,٠٠٠	٨٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	%٣٠	نقدى

٤.٩. الحد الاقصى للاشتراك

الحد الأقصى للاشتراك لكل مستثمر من الجمورو خلال فترة الطرح هو ٣٠ مليون ريال سعودي (ثلاثة ملايين ريال سعودي). تتأكد من أن الصندوق يفي بمتطلبات السيولة المنصوصة في التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة. والحد الأقصى للاشتراك لن ينطبق على الوحدات التي تصدر كمساهمة عنينة.

٩,٥ آلية التخصيص العامة

- (١) مدير الصندوق سيقوم بتحليل بيانات الاشتراك ومنها: مبلغ الاشتراكات الإجمالي وعدد المشتركين.
 - (٢) مدير الصندوق سيصدر ١٩,٩٥,٠٠٠ وحدة من إجمالي وحدات الصندوق مقابل الاشتراك العيني لشركة محمد بن أحمد الرشيد وأبناءه القابضة وهي الشركة التي تم تأسيسها بتاريخ ٢٠١٤٣٢/٥/٥، وأنفق جميع الورثة المالك على نقل الحصص العينية إلى هذه الشركة من خلال هذا الطرح.
 - (٣) علماً بأن الحد الأدنى للاشتراك هو ١,٠٠٠ وحدة (ألف وحدة) والحد الأقصى للاشتراك هو ٣٠,٠٠٠ وحدة (ثلاثمائه ألف وحدة)، سيتم تخصيص ما يتبقى من الوحدات إن وجدت على أساس تناسبي بناءً على نسبة ما طلبه المشترك إلى إجمالي الوحدات المطلوب للاشتراك فهماً. وإذا تجاوز عدد المشتركين ٨,٥٥ مشترك فإن مدير الصندوق لا يضمن الحد الأدنى للاشتراك وسيتم التخصيص بين المشتركين بالتساوي واحتساب رسوم الاشتراك بناءً على قيمة الوحدات المخصصة.
 - (٤) سيتم إرجاع الاشتراكات النقدية الفائضة دون أي حسم وذلك بعد خصم قيمة الوحدات المخصصة ورسوم الاشتراك بها خلال خمسة أيام عمل بعد التخصيص النهائي.
 - (٥) عند انتهاء الطرح، سيقدم مدير الصندوق إلى الهيئة خلال عشرة أيام من انتهاء مدة الطرح بياناً بنتائج الطرح.

١٠. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة:

- (١٠,١) رسوم الاشتراك: سيتترب على كل مستثمر دفع رسوم اشتراك ٢٪ من مبلغ الاشتراك النهائي بعد انتهاء آلية التخصيص العامة والمشار إليها في البند ٩,٥.
 - (١٠,٢) الرسوم الإدارية: سيتترب على الصندوق خصم أتعاب إدارة قدرها ٧٥٪ سنويًا من صافي قيمة الأصول ويتم احتساب تلك الأتعاب بصورة تراكمية بشكل يومي وتخصم على أساس نصف سنوي.
 - (١٠,٣) رسوم أمين الحفظ: سيتترب على الصندوق رسوم لأمين الحفظ قدرها ٣٧٥٪ سنويًا من قيمة أصول الصندوق ويتم احتساب تلك الرسوم تراكمياً بشكل يومي وتخصم على أساس نصف سنوي. وسيتم احتساب هذه الرسوم عند بدء عمل الصندوق وأ/أ تحويل الأصول إلى المنشآة ذات الغرض الخاص. وأيضاً سيتم دفع رسوم وقدرها ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي سنويًا لأمين الحفظ مقابل شهادة الزكاة والقواعد المالية.

- (٤) رسوم تسجيل الوحدات وإدراجها لدى شركة السوق المالية السعودية (تداول):
- يخضع الصندوق للرسوم التالية:

وصف الرسوم	نوع الرسوم
٥٠,٠٠٠ ريال سعودي.	رسوم الإدراج الأولى:
٣٠٪ من القيمة السوقية لصندوق الاستثمار العقاري المتداول (بعد أدنى وقدره ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وبعد أقصى وقدره ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).	رسوم استمرار الإدراج:
٥٠,٠٠٠ ريال سعودي. بالإضافة إلى ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي لكل مالك وحدة بعد أقصى وقدره ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.	رسوم مركز الإيداع (رسوم إنشاء ملكية الوحدات):
٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.	رسوم إدارة سجل الوحدات حسب رأس المال:

- (٥) رسوم مراجع الحسابات: سيترتب على الصندوق خصم أتعاب مراجع الحسابات قدرها ٣٥,٠٠٠ ريال سنويًا.
- (٦) رسوم التمويل: سيترتب على الصندوق رسوم تمويل بحسب أسعار الإقرارات السائدة.
- (٧) أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين: الحد الأقصى السنوي لإجمالي أتعاب ومصاريف أعضاء مجلس إدارة الصندوق هو ١٠,٠٠٠ (عشرة الآف) أي بما يعادل خمسة ألف ريال سعودي لكل عضو مستقل ويتم احتسابها بصورة تراكمية في كل يوم تقويم وتخصم على أسماس سنوي.
- (٨) الرسوم والأتعاب الأخرى: قد يتربّط على الصندوق بشكل مباشر أو غير مباشر أتعاب ورسوم أخرى منها على سبيل الذكر لا الحصر الرسوم الرقابية ورسوم التأمين وأتعاب وسيط العقار وأتعاب المطور العقاري وأتعاب المحامين والزكاة وأتعاب البلديات وأتعاب الحكومية وأتعاب التثمين (في وقت الشراء والبيع وفي وقت التثمين) وأتعاب الاستشاري الهندسي وأتعاب المساجين والمهندسين المعماريين ومهندسين الديكورات الداخلية. في جميع الأحوال لن يتم خصم إلا الرسوم والمصاريف الفعلية المتعلقة بالصندوق ومشاريعه بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق.
- (٩) رسوم الصفقات: إذا أراد مدير الصندوق في المستقبل الاستحواذ على عقارات جديدة فإنه سيترتب على الصندوق دفع رسوم صفات مدير الصندوق بنسبة ٦١٪ من سعر شراء أو بيع كل أصل عقاري استحوذ عليه الصندوق مقابل إجراء مدير الصندوق لإجراءات العناية الواجبة والتفاوض على شروط الشراء أو البيع وإتمام الصفقة. ويحق لمدير الصندوق التنازل عن رسوم الصفقات جميعها أو جزء منها وفق تقادره، هذا وقد تنازل مدير الصندوق بالفعل عن رسوم الصفقات ذات الصلة بالصفقة الأولى التي سيجريها الصندوق.
- (١٠) رسوم إدارة العقارات: يجوز للصندوق في المستقبل أن يعين مدراه عقارات لتولي إدارة عقاراته الاستثمارية. وتُدفع رسوم لأي مدير عقارات يتم تعينه مقابل خدماته التي سيتم التفاوض عليها على أساس تجاري بحث وسدادها من جانب الصندوق. أما بالنسبة للعقارات المذكورة أعلاه، فتُفتح مسؤولية إدارة العقارات فيها على المستأجر ضمن عقد الإيجار المائل.
- (١١) رسوم الاسترداد: حيث أن الصندوق مغلق فلا يوجد هناك أي رسوم استرداد.

١١. توزيعات الأرباح والتوزيعات الأخرى:

هدف مدير الصندوق بأن يقوم بتقديم توزيعات نقدية مرة واحدة سنويًا تكون في الربع الأول من السنة الميلادية على مالكي الوحدات بنسبة لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق مره واحد على الأقل سنويًا، وقد يقوم أيضًا مدير الصندوق بتوزيع أي مبالغ نقدية زائدة في الصندوق على شكل توزيعات نقدية أو عن طريق تخفيض / إعادة جزء من رأس المال.

١٢. تثمين أصول الصندوق:

١٢,١. كيفية تثمين أصول الصندوق وعدد مرات التثمين وتوقيته

سيتم تثمين أصول الصندوق العقارية مرتان في السنة من قبل مثمنان مستقلان مرخصان معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وذلك لتحديد قيمة استرشادية لقيمة تلك الأصول. ستستخدم القيمة الاسترشادية لصافي قيمة أصول الصندوق في التثمين الذي سيقوم به الصندوق مرتان في كل عام ستكون مبنية على متوسط تثمين المثمنان المستقلان. يتم احتساب صافي قيمة الوحدة في الصندوق بطرح إجمالي التزامات الصندوق من إجمالي أصوله، ويقسم الناتج على عدد وحدات الصندوق، وبعد ذلك سعرًا استرشاديًّا للوحدة.

١٢,٢. عدد مرات التثمين وتوقيته

سيتم تثمين صافي أصول الصندوق مرتان في ٣٠ يونيو و ٣١ ديسمبر من كل عام بناء على آخر تثمين تم إعداده خلال مدة الثلاث شهور السابقة لتاريخ الإعلان.

١٢.٣. كيفية الإعلان عن سعر الوحدة

سيتم إخطار مالكي الوحدات بقيمة صافي الأصول خلال ثلاثة يوم عمل من تاريخ التثمين المذكور أعلاه، علماً أن قيمة صافي الأصول لا تعكس بالضرورة سعر قيمة الأصول العقارية في حال تم عرضها للبيع، أي أن السعر الفعلي قد يكون أعلى أو أقل من قيمة صافي الأصول العقارية المراد بيعها. يحق لمدير الصندوق تأجيل تثمين الأصول بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية. وسيتم إعلان صافي قيمة الأصول على الموقع الإلكتروني لشركة السوق المالية (تداول).

سعر الوحدة المعلن عنه من قبل مدير الصندوق في الموقع الإلكتروني لشركة السوق المالية (تداول) هو سعر استرشادي لصافي قيمة الأصول ولا يعكس سعر التداول للوحدات في السوق المالية السعودية حيث أن سعر التداول يرتبط بالعرض والطلب على الوحدات في السوق المالية السعودية.

١٢.٤. بيانات اصول الصندوق كما في تقارير المثمنين العقاريين المستقلين والمرخصين المعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) :

المثمن	تاريخ التثمين	قيمة العقار	صلاحية التثمين
فاليو سترايت للتقييم العقاري	٢٠١٧/٠٤/٢٥	٢٩٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	ثلاثة أشهر بدءاً من تاريخ ٢٠١٧/٠٤/٢٥
أولات للتنمية المحدودة	٢٠١٧/٠٤/٢٥	٢٨١,٥٣١,٤٤٧ ريال سعودي	ثلاثة أشهر بدءاً من تاريخ ٢٠١٧/٠٤/٢٥

١٣. تداول وحدات الصندوق:

يتم تداول وحدات الصندوق بنفس طريقة تداول وحدات الصناديق العقارية المتداولة في السوق المالية السعودية (تداول). وبالتالي، يمكن مالكي الوحدات التداول خلال ساعات التداول العادية في أي يوم عمل من خلال السوق المالية مباشرة. وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من قبل هيئة السوق المالية، يُعد شراء مالك الوحدات لأي وحدة من وحدات الصندوق من السوق إقراراً منه باطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها. يجوز لمدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية ان يعلق تداول وحدات الصندوق مؤقتاً أو أن يلغى إدراجهما، على أن يقدم الاسباب المحددة لطلب التعليق أو الإلغاء.

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

- ١) إذا رأت ذلك ضرورياً لحماية المستثمرين أو لمحافظة على سوق منتظم.
- ٢) إذا أخفق مدير الصندوق أو أمين الحفظ إخفاقاً تراه الهيئة جوهرياً في التزام النظام ولوائحه التنفيذية.
- ٣) إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في الفقرة الفرعية (٢/أ) والفقرة الفرعية (٢/ب) من البند (رابعاً) من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

١٤. انقضاء الصندوق:

يجوز إنتهاء صندوق الاستثمار العقاري المتداول في الحالات التالية:

- (أ) في نهاية مدة الصندوق.
- (ب) في حال التصرف بكافة أصوله وتم توزيع جميع العائدات من هذه التصرفات مالكي الوحدات.
- (ج) إجراء تغيير في القوانين أو اللوائح أو الشروط القانونية الأخرى أو حدوث تغيرات جوهيرية في طروف السوق في المملكة العربية السعودية واعتبار مدير الصندوق ذلك سبباً مبرراً لإنتهاء صندوق الاستثمار العقاري المتداول، سيتم بيع الأصول وتوزيع المتصحّلات على مالكي الوحدات بعد سداد الخصوم منها.
- (د) ضرورة إنتهاء صندوق الاستثمار العقاري المتداول وفقاً لقرار تصدره هيئة السوق المالية أو بموجب لوائحها (يشار إلى كل منها باسم "حالة الإنتهاء").
- (هـ) في حال عدم إتمام عملية شراء العقار خلال ستون يوماً بعد قيام مدير الصندوق بالاستحواذ على العقار وإتمام فترة الطرح بنجاح. سيقوم مدير الصندوق بإغلاق الصندوق والقيام بالإجراءات التي تم الإشارة إليها هذا البند.
- (و) في حال تم جمع المبلغ ولكن لم يتم الاستحواذ على الأصل أو في حال تم الاستحواذ على الأصل ولم يتم إدراج الوحدات في السوق، فإن مدير الصندوق سيقوم بإغلاق الصندوق والقيام بالإجراءات التي تم الإشارة إليها في هذا البند.

تتطلب كل حالة إنتهاء موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية. وسيتم إخطار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية في غضون ثلاثة (٣٠) يوماً من تاريخ وقوع حالة الإنتهاء.

في حالة إنتهاء الصندوق بسبب أي مما ذكر أعلاه، سيقوم مدير الصندوق بالبدء في إجراءات تصفية الصندوق فوراً وإلغاء إدراجه، دون الإخلال بشروط وأحكام الصندوق. وسيقوم مدير الصندوق بمهام التصفية حيث سيعمل على إنتهاء الصندوق مع توزيع أصوله على مالكي الوحدات، مع الأخذ بعين الاعتبار تحقيق المصلحة مالكي الوحدات. مع العلم أنه يجوز لمدير الصندوق توزيع أصول الصندوق على مالكي الوحدات عينياً في استحالة التصرف في أصول الصندوق أو في حال رأى مدير الصندوق أن هذا الأمر يصب في مصلحة مالكي الوحدات.

١٥. مجلس إدارة الصندوق:

١٥,١. أسماء أعضاء مجلس الإدارة ومؤهلاتهم.

يتكون مجلس إدارة الصندوق من أربعة أعضاء اثنان منهم مستقلين وسيقوم مدير الصندوق بإشعار مالكي الوحدات عن أي تغير في مجلس إدارة الصندوق. وهم على النحو التالي:

السيد/ شاه جهان قدير ميرزا CFA - رئيس إدارة الأصول في السعودي الفرنسي كابيتال (رئيس المجلس):

تمتد خبرته العملية إلى ١٥ سنة في مجال الاستثمار حيث عمل في بحاث ودراسات الأسواق المحلية والعالمية وعمل أيضاً في إدارة الصناديق والمحافظ الخاصة المتعلقة بأسواق الأسهم المحلية والعالمية وأسواق النقد أيضاً. وعمل أيضاً في تأسيس صناديق الملكية الخاصة والصناديق العقارية والصناديق الدولية والشراف على هذه الصناديق. أصبح السيد شاه جهان رئيساً لإدارة الأصول في السعودي الفرنسي كابيتال عام ٢٠١٥ وهو حاصل على شهادة البكالوريوس في التجارة والإدارة المالية من جامعة تورنتو في كندا عام ٢٠٠١ وحاصل أيضاً على شهادة محلل مالي معتمد.

السيدة/ منيرة حجاب مناحي الدوسري - رئيس الأسهم في السعودي الفرنسي كابيتال (نائب رئيس المجلس):

تمتد خبرتها العملية إلى ١٣ سنة في القطاع المصرفي والاستثماري انضمت إلى البنك السعودي الفرنسي في عام ٢٠٠٤ في إدارة التخطيط والميزانية قبل أن تنتقل إلى قسم إدارة الأصول في عام ٢٠٠٧، تمتلك ١٠ سنوات من الخبرة في إدارة الأصول ابتداءً من بحاث الأسهم إلى إدارة صناديق الاستثمار المحلية. حاصلة على شهادة البكالوريوس في نظم المعلومات الإدارية من الجامعة العربية المفتوحة وأيضاً شهادة دبلوم في الأعمال البنكية من معهد الإدارة العامة. السيدة منيرة أيضاً حاصلة على شهادة محلل مالي في معتمد من الاتحاد الدولي للمحللين الفنيين (IFTA).

السيد/ محمد فتح الله عبد الخالق البخاري (عضو مستقل):

يمتلك السيد محمد فتح الله البخاري خبرة تزيد عن ٢٥ سنة في قطاع البنوك والاستثمار في داخل المملكة وخارجها حيث شغل منصب رئيس الالتزام والمطابقة في العربي للاستثمار والرئيس التنفيذي المكلف للعربي للاستثمار، حائز على درجة البكالوريوس في الأدب الانجليزي من جامعة الملك سعود في عام ١٩٧٢ . السيد محمد متزوج الآن وكان آخر منصب تقلده هو مدير المطابقة والالتزام لشركة العربي الوطني للاستثمار في عام ٢٠١١.

السيد/ هاني إبراهيم أحمد عبيد (عضو مستقل):

تمتد خبرته العملية إلى ١١ سنة في قطاع البنوك والاستثمار داخل المملكة. أصبح السيد هاني مدير لصناديق الاستثمار المحلية 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 في بوسطن، الولايات المتحدة. أصبح السيد هاني في عام ٢٠١٢ شريك في شركة انفست كورب حتى تاريخه.

١٥,٢. مجموع المكافآت المتوقع دفعها لأعضاء مجلس الإدارة

المبلغ الذي يدفع لأعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين لشركة السعودي الفرنسي كابيتال بصورة سنوية عن الصندوق ٥,٠٠٠ (خمسة آلاف) ريال سعودي لكل عضو مستقل. ويتم احتسابها بصورة تراكمية في كل يوم تقويم وتخصم على أساس سنوي من صافي قيمة أصول الصندوق. يقدر الحد الأقصى السنوي لإنجمالي أتعاب ومصاريف أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين بمبلغ ١٠,٠٠٠ (عشرة آلاف) ريال سعودي على الصندوق.

١٥,٣. 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 والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول.
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، والثمين.
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 وأو لجنة المطابقة والالتزام ومسؤول التبليغ عن غسيل الأموال وتمويل الإرهاب لديه، للتأكد مدى الالتزام مدير الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة المتبعة.

٧. التأكيد من التزام مدير الصندوق بالافصاح عن المعلومات الجوهرية لمالكي الوحدات وغيرهم من أصحاب المصالح.
٨. العمل بأمانة وملائحة صندوق الاستثمار ومالكي الوحدات فيه، وتتضمن مسؤولية أمانة عضو مجلس إدارة الصندوق تجاه مالكي الوحدات واجب الاخلاص والاهتمام وبدل العناية المعقوله.

١٥,٤. قيود تداول الوحدات على أعضاء مجلس إدارة الصندوق

سيتم حظر أعضاء مجلس إدارة الصندوق من الاشتراك أو شراء أو بيع أو تداول وحدات الصندوق خلال فترة عضويتهم في مجلس إدارة الصندوق.

١٥,٥. صناديق الاستثمار الأخرى التي يشرف عليها أعضاء مجلس الإدارة

* جميع الصناديق التي يقوم السيد / محمد بخاري، والسيد / هاني عبيد عضوى مجلس إدارة الصندوق بالإشراف عليها علماً بأن باقى الأعضاء ليس لديهم عضوية في اي مجلس إدارة اخر:

- | | |
|--|---|
| ٢. البدر للمراقبة بالريال السعودي | ١. البدر للمراقبة بالدولار الأمريكي |
| ٤. الأسواق المالية بالريال السعودي | ٣. الأسواق المالية بالدولار الأمريكي |
| ٦. الاستثمار بالأسهم السعودية | ٥. الصفاء للمتاجرة بالأسهم السعودية |
| ٨. الدانة للمتاجرة بالأسهم الخليجية | ٧. القصر العقاري للمتاجرة بالأسهم الخليجية |
| ١٠. النقاء للأسهم الآسيوية النامية. | ٩. الفرسان للمتاجرة بأسهم البرازيل، روسيا، الهند والصين |
| ١٢. السعودي الفرنسي للأسهم السعودية للدخل | ١١. السعودي الفرنسي للدخل الثابت للأسوق الناشئة |
| ١٤. السعودي الفرنسي الخليجي للطروحات الأولية | ١٣. السعودي الفرنسي للعقارات |

١٦. مدير الصندوق:

١٦,١. اسم مدير الصندوق وعنوانه
شركة السعودي الفرنسي كابيتال
المركز الرئيسي : ص.ب ٢٣٤٥٤ الرياض ١١٤٢٦
المملكة العربية السعودية
هاتف +٩٦٦١١٢٨٢٦٦٦
الموقع الإلكتروني: www.sfc.sa

١٦,٢. ترخيص مدير الصندوق

شركة السعودي الفرنسي كابيتال هي شركة مرخصة بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم وتخضع لإشراف ورقابة هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم (١١١٥٣/٣٧) وتاريخ ٢٦/٢/١٤٣٢ هـ الموافق ٣٠/١/٢٠١١ م.

١٦,٣. خدمات موظفي مدير الصندوق

القيام بنشاطات التعامل والإدارة والترتيب وتقديم المشورة والحفظ.

١٦,٤. 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.

١٦,٥. احتمالية وجود تضارب جوهري من شأنه التأثير على مدير الصندوق في أداءه لواجباته تجاه الصندوق

لا يوجد تضارب مصالح جوهري نهائياً، سواء داخلي أو مع أي طرف ثالث آخر، يحتمل أن يؤثر على تأدية التزامات مدير الصندوق تجاه الصندوق.

١٦,٦. احتمالية تكليف طرف ثالث

لن يقوم مدير الصندوق بتكليف طرف ثالث لإدارة الصندوق.

١٦,٧. استثمار مدير الصندوق في الصندوق.

لن يستثمر مدير الصندوق والشركات التابعة له في الصندوق خلال فترة الاكتتاب أو بعد إدراج الصندوق في سوق الأسهم. وتعني الشركات التابعة في هذه الحالة، البنك السعودي الفرنسي، أليانز السعودي الفرنسي وأي شخص اعتباري آخر قد تكون تحت السيطرة المباشرة أو غير المباشرة لأي من الجهات المذكورة. حيث تعني السيطرة القدرة على التأثير على أفعال أو قرارات شخص آخر، بشكل مباشر أو غير مباشر، منفرداً أو مجتمعاً مع قريب أو تابع، من

خلال أي من الآتي:

(أ) امتلاك نسبة تساوي ٣٠% أو أكثر من حقوق التصويت في شركة.

(ب) حق تعين ٣٠% أو أكثر من أعضاء الجهاز الإداري.

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.

١٧. أمين الحفظ:

شركة كسب المالية ، ص.ب ٣٩٥٧٣٧ ، ١١٣٧٥ الرياض ، المملكة العربية السعودية. هاتف: ٢٠٧٩٩٧٩ (١١) +٩٦٦ . الموقع الإلكتروني: www.kasbcapital.sa

سيتم تسجيل صكوك الملكية باسم شركة تابعة لأمين الحفظ "منشأة ذات غرض خاص" وسوف تحافظ مثل هذه البكالة على الكفاءة الضريبية والامتثال النظامي كما ستتوفر أقصى قدر من الحماية القانونية لمالك الوحدات. ولا تكون أصول الصندوق مرهونة لأي طرف، غير أنه يجوز رهنها أو حيازتها من قبل بنك سعودي بموجب شروط أية مستندات تمويل، ويحق مجلس إدارة الصندوق تغيير أمين الحفظ بعدأخذ موافقة الهيئة.

١٨. مدير العقارات:

في الوقت الحالي يقوم المستأجر (شركة مدارس التربية الإسلامية المحدودة) بمهام إدارة العقار ولا يوجد أي رسوم يتلقاها المستأجر مقابل أداته لهذا العقار ولا يوجد أي رسوم آخر يدفعها مدير الصندوق نظير خدمات الإدارة والصيانة وغيرها من الخدمات. ويجوز لمدير الصندوق تعين مدير لكل عقار من العقارات التي من الممكن الاستحوذ عليها في المستقبل. حيث تشمل مهام مدير العقارات: المسؤولية عن الشؤون الإدارية للعقار، بما في ذلك وضع قواعد الإدارة وسياساتها، والمتابعة الدائمة للعقار وشؤون مستأجره، ومتابعة تحصيل الإيجارات، ومتابعة الصيانة الدورية، واستغلال العقار لتحقيق أفضل العوائد على نحو فعال. ويغير مدير الصندوق مدير العقارات المسؤول عن أي عقار من وقت لآخر حسب أدائه.

١٩. المحاسب القانوني:

كي بي إم جي الفوزان وشركاه KPMG Al Fozan & Partners. برج كي بي إم جي، شارع صلاح الدين الأيوبي

ص.ب. ٩٢٨٧٦ الرياض ١١٦٦٣ ، المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦١١٨٤٨٥٠٠ - فاكس: +٩٦٦١١٨٤٨٦٠٠

يحق مجلس إدارة الصندوق تغيير مراجع الحسابات بعد اخذ موافقة الهيئة.

٢٠. 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 واتاحتها 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 لسنة ٢٠١٧ م في بداية العام ٢٠١٨ م.

٢١. تضارب المصالح:

لا يوجد تضارب مصالح جوهري نهائياً، سواء داخلي أو مع أي طرف ثالث آخر، يتحمل أن يؤثر على تأدية التزامات مدير الصندوق تجاه الصندوق. وسيعمل مدير الصندوق على أن يتتجنب 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، وسيعمل 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. بائع العقار لهم ورثة محمد بن أحمد الرشيد وهم أيضاً مالكي شركة مدارس التربية الإسلامية المستأجرة للعقار المباع.

٢٢. رفع التقارير لمالكي الوحدات:

يلتزم مدير الصندوق بالإفصاح عن الآتي لهيئة السوق المالية ومالكي الوحدات :

- أي تطورات جوهرية تؤثر في أصول الصندوق أو خصوصه أو وضعه المالي أو المسار العام لأعماله أو أي تغير يكون له تأثير في وضع الصندوق أو يؤدي لانسحاب طوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق، ويمكن بدرجة معقولة أن يؤدي إلى تغير في سعر الوحدة المدرجة وأن يؤثر تائراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بأدوات الدين.
 - أي صفة لشراء أصل أو بيعه أو رهنها أو تأجيره بسعر يساوي أو يزيد على ١٠٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
 - أي خسائر تساوي أو تزيد على ١٠٪ من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
 - أي تغير في تشكيل أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو في لجان الصندوق.
 - أي نزاع، بما في ذلك أي دعوى قضائية أو تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي أو يزيد عن ٥٪ من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
 - الزيادة أو النقصان في صافي أصول الصندوق بما يساوي أو يزيد على ١٠٪ وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
 - أي صفة بين الصندوق وطرف ذي علاقة أو أي ترتيب يستثمر بموجبه كل من الصندوق وطرف ذي علاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلاً له إذا كانت هذه الصفة أو الترتيب مساوية أو تزيد على ١٪ من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
 - أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسية للصندوق يساوي أو يزيد على ٥٪ من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
 - أي تغيير للمحاسب القانوني.
 - تعيين أمين حفظ بديل.
 - صدور حكم أو قرار أو إعلان أو أمر من محكمة أو جهة قضائية في المرحلة الابتدائية أم الاستئنافية، سواء يمكن أن يؤثر سلباً في استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله تزيد قيمته الإجمالية على ٥٪ من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
 - أي تغير مقترح في رأس مال الصندوق.
- سوف يقوم مدير الصندوق بإعداد وتقديم تقارير سنوية لمالكي الوحدات تتضمن المعلومات الآتية:
- الأصول التي يستثمر فيها الصندوق.
 - الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها.
 - توضيح نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة.
 - جدول مقارنة يعطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق) يوضح:
 - (١) صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية.
 - (٢) صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية.
 - (٣) أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية.
 - (٤) عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية.
 - (٥) توزيع الدخل لكل وحدة.
 - (٦) نسبة المصروفات التي يحملها الصندوق.
 - سجل أداء يغطي ما يلي :
 - (١) العائد الإجمالي لسنة واحدة، وثلاث سنوات، وخمس سنوات (أو منذ التأسيس).
 - (٢) العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس).
 - (٣) جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام. ويتم أيضاً الإفصاح عما إذا كانت هناك أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها.
 - إذا حدثت تغيرات جوهرية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق، فسيتم الإفصاح عنها بشكل واضح.
 - تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي، على أن يحتوي على سبيل المثال لا الحصر الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة عن ذلك، بما في ذلك أداء الصندوق وتحقيق الصندوق لأهدافه.
 - بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبيناً بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها.

٢٣. معلومات أخرى:

وفاة المشترك

إذا كان المشترك فرداً فإن هذه الشروط والأحكام ستكون ملزمة للورثة ومنفذي الوصية ومديري التركة والممثلين الشخصيين ومؤتممي 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.

٢٤. آلية زيادة رأس مال الصندوق:

قد يلغا مدير الصندوق إلى زيادة رأس مال الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن طريق طرح حقوق أولوية قابلة للتداول بحسب ما هو مطبق على الشركات المدرجة وفقاً للضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة تنفيذآ لنظام الشركات، بالقدر الذي لا يتعارض مع طبيعة الاستثمار العقاري المتداول أو كلها.

٢٥. سياسة اجتماعات مالكي الوحدات:

١. يحق لمدير الصندوق لعقد اجتماع مالكي الوحدات بمبادرة منه.
٢. يقوم مدير الصندوق بالدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات خلال ١٠ أيام من تسلمه طلب كتابي من أمين الحفظ.
٣. تكون الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات بإعلان ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني لشركة السوق المالية السعودية، وإرسال إشعار كتابي إلى جميع المستثمرين وأمين الحفظ قبل عشرة أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع وبمدة لا تزيد عن ٢١ يوماً قبل تاريخ الاجتماع على أن يتم توضيح تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته والقرارات المقترحة في كل من الإشعار والاعلان.
٤. يقوم مدير الصندوق بالدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات خلال ١٠ أيام من تسلمه طلب كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين ٢٥٪ على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
٥. لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين ٢٥٪ على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
٦. إذا لم يستوف النصاب الموضح في الفقرة (٥) أعلاه فإن مدير الصندوق سوف يدعو لاجتماع ثانٍ بإعلان ذلك في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية وإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن ٥ أيام. وبعد الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.
٧. يجوز لكل مالك وحدات تعين وكيل له لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.
٨. يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.
٩. يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والاشتراك في مداولتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها الهيئة.
١٠. يكون القرار نافذاً بموافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من ٥٥٪ من مجموع الوحدات الحاضر ملوكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء كان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

٢٦. حقوق مالكي الوحدات:

يحق لمالكي الوحدات ممارسة كافة حقوقهم المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام، بما في ذلك:

- حضور اجتماعات مالكي الوحدات والتصويت على القرارات خلالها:
- لتصويت فيما يتعلق بأي تغيير أساس ي للصندوق ، بما في ذلك:
 ١. التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛
 ٢. التغيير الذي قد يكون له تأثير سلي جوهري على مالكي الوحدات أو حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.
 ٣. التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق.
 ٤. زيادة رأس مال الصندوق.
- الاشتراك في اصدارات حقوق الأولوية وقبول المساهمات العينية لغايات زيادة رأس مال الصندوق.
- قبول التوزيعات حسب هذه الشروط والأحكام.
- قبول التقارير الدورية والتحديثات بما يتوافق مع هذه الشروط والأحكام.

وباستثناء ما هو منصوص عليه صراحة في هذه الفقرة، لا يمتلك مالكي الوحدات بأي حقوق إدارية فيما يتعلق بالصندوق.

٢٧. تعديل شروط وأحكام الصندوق:

يقوم مدير الصندوق بتعديل هذه الشروط والأحكام وفقاً لتقديره بعد حصوله على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية، شريطة الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات على أي تغيير أساسي مقترح والذي يشمل ولا ينحصر على أي من التغييرات التالية:

١. التغيير المهم في أهداف الصندوق وطبيعته.

٢. التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.

٣. التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق.

٤. زيادة رأس مال الصندوق.

سيقوم مدير الصندوق بتقديم النسخة المعدلة من الشروط والأحكام لهيئه السوق المالية في غضون ٢٠ يوم عمل من تاريخ إجراء أي تغيير، وسيقوم مدير الصندوق بالإعلان عن أي تفاصيل متعلقة بالتغييرات الأساسية في الشروط والأحكام على موقعه الإلكتروني وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية "تداول" في غضون ٢٠ يوم عمل من تاريخ إجراء أي تغيير، بما في ذلك التحديثات السنوية الخاصة بأداء الصندوق.

وسيقوم مدير الصندوق بالإعلان عن أي تفاصيل متعلقة بالتغييرات الأساسية في الشروط والأحكام على موقعه الإلكتروني وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية "تداول" قبل ٢٠ يوم عمل من سريان أي تغيير.

وبالنسبة للتغييرات الغير الأساسية على الشروط والأحكام فيستم الإعلان عنها في التقارير السنوية والنصف سنوية.

٢٨. النظام المطبق وتسوية التزاعات:

الصندوق خاضع لقوانين المملكة العربية السعودية السارية، وسوف يسعى مدير الصندوق وكل مستثمر إلى حل أي نزاع ينشأ عن أو فيما يتعلق بهذه الشروط والأحكام. وبالمسائل الواردة في هذه الشروط والأحكام، وفي حالة وجود نزاع لم يتم التوصل لحل بشأنه، فإنه يجوز لأي طرف إحالة هذا النزاع إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية التي أنشأها هيئة السوق المالية.

٢٩. صناديق الاستثمار المطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية:

لقد تمت الموافقة على هذا الصندوق من قبل الهيئة الشرعية التابعة للبنك السعودي الفرنسي والتي 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 متلاعنة.

٢. الدكتور محمد علي القرني:-

بروفسور في الاقتصاد الإسلامي، عضو المجلس الشرعي لهيئه المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية في مملكة البحرين، عضو في مجلس الشريعة للأسوق المالية الإسلامية العالمية، خبير في المجمع الفقهي الإسلامي الدولي، عضو في العديد من الهيئات الشرعية لعدة بنوك.

٣. الدكتور عبد السلام أبو غدة:-

حاصل على الدكتوراه في الفقه الإسلامي المقارن، ماجستير في الشريعة الإسلامية وماجستير في الحقوق، عضو مجمع الفقه الإسلامي الدولي وعضو المجلس الشرعي بهيئه المحاسبة الإسلامية. ولن يتم تحويل أتعاب الهيئة الشرعية على الصندوق.

٣٠. الالتزام بلائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة:

إن الشروط والأحكام مطابقة لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية، ويقر مدير الصندوق بأن هذه الشروط والأحكام تحتوي على إفصاح كامل وصحيح بجميع الحقائق الجوهرية ذات العلاقة بالصندوق.

لقد قمت/ قمنا بقراءة الشروط والأحكام الخاصة بصدندوق تعليم ريت وفهم ما جاء فيها وموافقتها عليها وتم الحصول على نسخة منها.

توقيع العميل :

التاريخ :

نموذج اشتراك

معلومات العميل

الاسم : العنوان :
رقم حساب العميل : البريد الالكتروني:
نوع الهوية ورقمها : الجنسية :
رقم الجوال: العملة:
إجمالي مبلغ الاشتراك كتابة :
إجمالي مبلغ الاشتراك رقمًّا :
رسوم الاشتراك :
(نسبة رسوم الاشتراك تخصم من اجمالي مبلغ الاشتراك)

أنا/نحن نفوض شركة سعودي الفرنسي كابيتال بخصم المبلغ أعلاه من حسابي/حسابنا لديكم
رقم الحساب :

أؤكد/نؤكّد بأنني/بأننا قد قرأت/قرأنا شروط وأحكام صندوق تعليم ريت وفهمت/فهمنا وقبلت/قبلنا ووافقت/وافقنا
على الالتزام بهذه الشروط والأحكام.

توقيع العميل :
التاريخ :

لاستخدام الشركة فقط
رمز المركز :
أسم المركز :
دخلت بواسطة :
رجعت بواسطة :
احيلت بواسطة :

ملاحظات :

لاستخدام إدارة العمليات فقط
دخلت بواسطة :
رجعت بواسطة :
التاريخ :

موجز الإفصاح المالي

صندوق تعليم ريت

عملة الصندوق	الريال السعودي										
رسوم الاشتراك	٩,٥٪ من مبلغ الاشتراك النهائي بعد انتهاء آلية التخصيص العامة والمشار إليها في البند .٩,٥										
الرسوم الإدارية	سيترتب على الصندوق خصم أتعاب إدارة قدرها ٠,٧٥٪ سنويًا من صافي قيمة أصول الصندوق، ويتم احتساب تلك الأتعاب بصورة تراكمية بشكل يومي وتخصم على أساس نصف سنوي.										
رسوم أمين الحفظ	سيترتب على الصندوق رسوم لتأمين الحفظ قدرها ٠,٣٧٥٪ سنويًا من قيمة أصول الصندوق ويتم احتساب تلك الرسوم تراكمياً بشكل يومي وتخصم على أساس نصف سنوي. وسيتم احتساب هذه الرسوم عند بدء عمل الصندوق و/أو تحويل الأصول إلى المنشآة ذات الغرض الخاص. وأيضاً سيتم دفع رسوم وقدرها ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي سنويًا لتأمين الحفظ مقابل شهادة الزكاة والقوانين المالية.										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">نوع الرسوم</th><th style="text-align: center;">وصف الرسوم</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">رسوم الإدراج الأولى:</td><td style="text-align: center;">٥٠,٠٠٠ ريال سعودي.</td></tr> <tr> <td style="text-align: center;">رسوم استمرار الإدراج:</td><td style="text-align: center;">٠,٠٣٪ من القيمة السوقية لصندوق الاستثمار العقاري المتداول (بعد أدنى وقدره ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وبعد أعلى وقدره ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي).</td></tr> <tr> <td style="text-align: center;">رسوم إنشاء ملكية (رسوم إنشاء ملكية الوحدات):</td><td style="text-align: center;">٥٠,٠٠٠ ريال سعودي، بالإضافة إلى رسوم سعوديين لكل مالك وحدة بعد أعلى وقدره ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي.</td></tr> <tr> <td style="text-align: center;">رسوم إدارة سجل الوحدات حسب رأس المال:</td><td style="text-align: center;">٣٠,٠٠٠ ريال سعودي.</td></tr> </tbody> </table>		نوع الرسوم	وصف الرسوم	رسوم الإدراج الأولى:	٥٠,٠٠٠ ريال سعودي.	رسوم استمرار الإدراج:	٠,٠٣٪ من القيمة السوقية لصندوق الاستثمار العقاري المتداول (بعد أدنى وقدره ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وبعد أعلى وقدره ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي).	رسوم إنشاء ملكية (رسوم إنشاء ملكية الوحدات):	٥٠,٠٠٠ ريال سعودي، بالإضافة إلى رسوم سعوديين لكل مالك وحدة بعد أعلى وقدره ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي.	رسوم إدارة سجل الوحدات حسب رأس المال:	٣٠,٠٠٠ ريال سعودي.
نوع الرسوم	وصف الرسوم										
رسوم الإدراج الأولى:	٥٠,٠٠٠ ريال سعودي.										
رسوم استمرار الإدراج:	٠,٠٣٪ من القيمة السوقية لصندوق الاستثمار العقاري المتداول (بعد أدنى وقدره ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وبعد أعلى وقدره ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي).										
رسوم إنشاء ملكية (رسوم إنشاء ملكية الوحدات):	٥٠,٠٠٠ ريال سعودي، بالإضافة إلى رسوم سعوديين لكل مالك وحدة بعد أعلى وقدره ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي.										
رسوم إدارة سجل الوحدات حسب رأس المال:	٣٠,٠٠٠ ريال سعودي.										
رسوم مراجع الحسابات	٣٥,٠٠٠ ريال سنويًا.										
رسوم التمويل	بحسب الأسعار السائدة										
أتعابأعضاء مجلس إدارة الصندوق	الحد الأقصى السنوي للإجمالي أتعاب ومصاريف أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين ١٠,٠٠٠ (عشرة الآلف) ريال سعودي ويتم احتسابها بصورة تراكمية في كل يوم تقويم خصم على أساس سنوي.										
الرسوم والأتعاب الأخرى	قد يترتب على الصندوق بشكل مباشر أو غير مباشر أتعاب ورسوم أخرى منها على سبيل الذكر لا الحصر الرسوم الرقابية ورسوم التأمين وأتعاب وسيط العقار وأتعاب المطور العقاري وأتعاب المحامين وأتعاب الزكاة وأتعاب البلديات وأتعاب الحكومية وأتعاب التثمين (في وقت الشراء والبيع وفي وقت التقويم) وأتعاب الاستشاري الهندسي وأتعاب المساحين والمهندسين المعماريين ومهندسين الديكورات الداخلية. في جميع الأحوال لن يتم خصم إلا الرسوم والمصاريف الفعلية المتعلقة بالصندوق ومشاريعه.										
رسوم الصفقات	إذا أراد مدير الصندوق في المستقبل الاستحواذ على عقارات جديدة فإنه سيترتب على الصندوق دفع رسوم صفقات لمدير الصندوق بنسبة ٦٪ من سعر شراء أو بيع كل أصل عقاري استحوذ عليه الصندوق مقابل إجراء مدير الصندوق لإجراءات العناية الواجبة والتفاوض على شروط الشراء أو البيع وإتمام الصفقة. ويحق لمدير الصندوق التنازل عن رسوم الصفقات جمعها أو جزء منها وفق تكريبه.										
رسوم إدارة العقارات	يجوز لمدير الصندوق في المستقبل أن يعين مدراه عقارات لتولى إدارة عقاراته الاستثمارية. وتُدفع رسوم لأي مدير عقارات يتم تعينه مقابل خدماته التي سيتم التفاوض عليها على أساس تجاري بحث وسدادها من جانب الصندوق. أما بالنسبة للعقارات المذكورة أعلاه، فتقع مسؤولية إدارة العقارات فيها على المستأجر ضمن عقد الإيجار الماثل.										
رسوم الاسترداد	حيث أن الصندوق مغلق فلا يوجد هناك أي رسوم استرداد.										
الحد الأدنى للاشتراك	١٠,٠٠٠ وحدة بقيمة عشر ريالات لكل وحدة أي ما يعادل ١٠,٠٠٠ (عشرة آلف) ريال سعودي										
سعر الوحدة عند بداية طرح الصندوق	١٠ ريال سعودي										

وليد بن خالد فطاني

وليد بن سعود الخيثان

الرئيس التنفيذي

رئيس دائرة المطابقة والالتزام

ومكافحة غسل الأموال والحكومة