السعودي الفرنسي كابيتال
Saudi Fransi Capital
Distinguished Service, Outstanding Performance

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

تعليم
TALEEM
REIT ريت

صندوق تعليم ريت
Taleem REIT

ريال سعودي

صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق 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 ويتحمل مدير الصندوق المسؤولية الكاملة عن دقة المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، ويقر بعد أن أجرى 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، ويخليان مسؤوليتهما 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 مستشارك المالي وذلك لبيان التالي:

أ) مدى ملائمة الاستثمار في الصندوق لتحقيق أهدافك الاستثمارية.

ب) مدى قابلية المستثمرين لتحمل أية خسائر محتملة لرأس المال كنتيجة للمخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق.

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

نواف بن زبن العتيبي	وليد بن خالد فطاني
رئيس دائرة المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال	الرئيس التنفيذي

خصائص الصندوق

اسم الصندوق	تعليم ريت.
العملة النقدية للصندوق	ريال سعودي.
درجة المخاطرة للصندوق	متوسطة إلى عالية المخاطر- الرجاء قراءة البند 8 من الشروط والأحكام "المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق".
نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية.
مدة الصندوق	مدة الصندوق تسعة وتسعون (99) 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 انشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزع نسبة 90% 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	1,000 وحدة بقيمة عشر ريالات لكل وحدة أي ما يعادل 10,000 (عشرة آلاف) ريال سعودي.
توزيعات نقدية	يهدف الصندوق الى توزيع 90 ٪ على الأقل من صافي أرباحه بشكل نقدي وبحد أدنى مرة واحدة سنوياً.
فترة طرح الصندوق	ستكون فترة الطرح لمدة خمسة أيام عمل: وستبدأ من تاريخ 14-08-1438هـ الموافق 10-05-2017م إلى 20-08-1438هـ الموافق 16-05-2017م.
اجمالي قيمة الأصول المستهدفة	285,000,000 ريال سعودي – سيكون حجم الصندوق باشتراك عيني ويعادل 199,500,000 ريال سعودي واشتراك نقدي ويعادل 85,500,000 ريال سعودي.
رسوم الاشتراك	2% من مبلغ الاشتراك النهائي بعد انتهاء آلية التخصيص العامة والمُشار إليها في البند 9.5.
رسوم الإدارة	0.75% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق.
رسوم أمين الحفظ	- 0,0375% سنوياً من قيمة أصول الصندوق. - 30,000 ريال سعودي سنوياً لأمين الحفظ مقابل شهادة الزكاة والقوائم المالية.
تثمين الصندوق	مرتان في العام بنهاية النصف الأول من كل سنة ميلادية ونهاية النصف الثاني من كل سنة ميلادية أي بما يتوافق مع تاريخ 30-يونيو و 31-ديسمبر من كل عام.
سعر الوحدة عند الاشتراك	10 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 لمالكي 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
المركز الرئيسي : ص.ب 23454 الرياض 11426
المملكة العربية السعودية
هاتف: 2826666 (11)966+
الموقع الإلكتروني: www.sfc.sa

أمين الحفظ:

شركة كسب المالية
ص.ب 395737 الرياض 11375
المملكة العربية السعودية
هاتف: 9979 207 (11)966+
الموقع الإلكتروني: www.kasbcapital.sa

مراجع الحسابات:

كي بي إ م جي الفوزان وشركاه .KPMG Al Fozan & Partners
برج كي بي إم جي
شارع صلاح الدين الأيوبي
ص.ب. 92876 الرياض 11663
المملكة العربية السعودية
هاتف: 966118748500+
فاكس: 966118748600+
الموقع الإلكتروني: www.kpmg.com.sa

قائمة المحتويات

ملخص الصندوق 3
تعريفات..... 5
1.اسم الصندوق ونوعه : 6
2. المقر الرئيس لمدير الصندوق:..... 6
3. مدة الصندوق: 6
4.تاريخ اصدار شروط واحكام الصندوق أو اخر تحديث لها: 6
5. أهداف الصندوق: 6
6. وصف غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية:..... 6
7. ملخص للإستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه : 6
8. المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق:..... 9
9. الاشتراك: 15
10. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الادارة: 16
11. توزيعات الأرباح والتوزيعات الأخرى:..... 14
12. تثمين أصول الصندوق:..... 14
13.تداول وحدات الصندوق: 15
14. انقضاء الصندوق: 18
15. مجلس إدارة الصندوق:..... 15
16. مدير الصندوق:..... 20
17. أمين الحفظ:..... 21
18. مديرو العقارات: 21
19. المحاسب القانوني:..... 21
20. القوائم المالية السنوية المراجعة :..... 21
21. تضارب المصالح: 21
22. رفع التقارير لمالكي الوحدات:..... 22
23. معلومات أخرى:..... 23
24. آلية زيادة رأس مال الصندوق:..... 23
25. سياسة اجتماعات مالكي الوحدات:..... 20
26. حقوق مالكي الوحدات:..... 20
27. تعديل شروط وأحكام الصندوق:..... 24
28. النظام المطبق وتسوية النزاعات: 24
29. صناديق الاستثمار المطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية: 24
30. الالتزام بلائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة:..... 24
نموذج إشتراك 25
موجز الإفصاح المالي 26

تعريفات

مجلس الإدارة	مجلس إدارة الصندوق.
يوم العمل	يوم العمل الرسمي حين تكون البنوك والأسواق المالية مفتوحة للعمل في المملكة.
الهيئة	هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.
عملة الصندوق	العملة التي يتم بناء عليها تقويم سعر وحدات الصندوق وهي الريال سعودي.
لائحة صناديق الاستثمار العقاري	لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من قبل هيئة السوق المالية.
التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة	التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من قبل هيئة السوق المالية.
مدير الصندوق	شركة السعودي الفرنسي كابيتال.
المملكة	المملكة العربية السعودية.
رسوم إدارة الصندوق	الرسوم التي يتقاضاها مدير الصندوق لقاء إدارة صندوق الاستثمار.
صافي الأرباح	يقصد به إجمالي عوائد الصندوق بعد خصم إجمالي المصروفات التي تحملها الصندوق.
سعر الوحدة	قيمة وحدة الصندوق و التي تحسب بتقسيم صافي قيمة أصول الصندوق على إجمالي عدد الوحدات القائمة.
الهيئة الشرعية	مجموعة من علماء الشريعة تم تعيينهم من قبل مدير الصندوق لتقديم المشورة بشأن مدى توافق المنتجات الاستثمارية مع أحكام الشريعة الإسلامية.
رسوم الاشتراك	ما يعادل نسبة 2% من مبلغ الاشتراك النهائي بعد انتهاء آلية التخصيص العامة.
المشترك / مالك الوحدات	المستثمر في الصندوق.
الصندوق	صندوق تعليم ريت.
المثمن	شخص يختاره مدير الصندوق، لتثمين أصول الصندوق تتوافر فيه الدراية والخبرة اللازمتين لتقديم خدمات التثمين العقاري ومرخص معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).
صافي قيمة أصول الصندوق	إجمالي قيمة الأصول مخصوماً منها إجمالي قيمة الخصوم بحسب تقييم المثمنين العقاريين.

الشروط والأحكام

1. اسم الصندوق ونوعه

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

2. المقر الرئيس لمدير الصندوق:

شركة السعودي الفرنسي كابيتال ،

ص.ب 23454 ، الرياض 11426 ، المملكة العربية السعودية ، هاتف 966112826666+ ، الموقع الإلكتروني www.sfc.sa

3. مدة الصندوق:

مدة الصندوق تسعة وتسعون (99) عاماً من يوم اقفال 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.

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

صدرت هذه الشروط والأحكام بتاريخ 12-08-1438هـ الموافق 08-05-2017م.

آخر تحديث بتاريخ 04-06-1439هـ الموافق 20-02-2018م.

5. أهداف الصندوق:

الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً انشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزيع ما لا يقل عن ما نسبته 90% على الأقل مرة واحدة سنوياً من صافي أرباح الصندوق.

6. وصف غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية:

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

- استثمار 75% بحد أدنى من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخلٍ دوريٍ وتأجيري.
- توزيع نسبة 90% من صافي أرباح الصندوق نقداً على مالكي الوحدات على الأقل مرة واحدة سنوياً.
- استثمار نسبة لا تتجاوز 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في التطوير العقاري، أو لتجديد أو لإعادة تطوير تلك العقارات. ويخضع 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.

7. ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه:

7.1. أصول الصندوق

- أصول الصندوق ستكون عبارة عن أرض تقع في حي أم الحمام في مدينة الرياض، قطعة رقم (بدون) مخطط رقم (1324/ب) والمقام عليها المباني المستأجرة من قبل شركة مدارس التربية الإسلامية المحدودة (العقار) كما هو مفصل أدناه :
- مساحة الأرض تبلغ 45,666.94 متر مربع وتقع في حي أم الحمام.
- يحدها من الشمال شارع بعرض 20 متر و بطول 188.79 متر ومن الجنوب شارع بعرض 15 متر و بطول 188.46 متر ومن الشرق شارع التخصصي بعرض 46 متر و بطول 242.04 متر ومن الغرب شارع بعرض 20 متر و بطول 242.16 متر.
- تاريخ تشغيل العقار يمتد إلى ما يزيد عن الخمسين عام، حيث بدأ تشغيله في عام 1384هـ الموافق 1964م ويقع العقار على طريق التخصصي في المنطقة الواقعة بين طريق الملك عبدالله وطريق الأمير تركي الأول وطريق العروبة.
- تبلغ مساحة المباني المقامة عليها 30.122 متر مربع.
- تم توقيع عقد بين مدير الصندوق ومالك العقار الحالي (ورثة محمد بن أحمد الرشيد) لشراء العقار بقيمة 285,000,000 مليون ريال سعودي بتاريخ 09 جمادى الآخرة 1438هـ الموافق 08 مارس 2017م، وهذا العقد صالح لمدة تسعون يوما من تاريخ التوقيع وقابل للتجديد لفترة تسعين يوماً اخرى علماً بأنه لن يكون هناك اي رسوم وساطة او رسوم صفقة لعملية الشراء اعلاه.
- 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 تمّ الإشارة إليها في البند 14 من هذه الشروط والأحكام.

- في حال إتمام عملية الشراء بنجاح، سيقوم مدير الصندوق مباشرة 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 26 سنة وثمانية أشهر وينتهي في تاريخ 31 أغسطس 2043م وهذا العقد سينتقل للصندوق حال اتمام عملية الشراء.
- فيما يتعلق بسلامة المباني، 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 تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله.

7.2. عقود الصندوق

- تم توقيع عقد بين مدير الصندوق ومالك العقار الحالي (ورثة محمد بن أحمد الرشيد) لشراء العقار بقيمة 285,000,000 مليون ريال سعودي بتاريخ 09 جمادى الآخرة 1438هـ الموافق 08 مارس 2017م، وهذا العقد صالح لمدة تسعون يوما من تاريخ التوقيع وقابل للتجديد لفترة تسعين يوماً اخرى.
- تم تثمين العقار من قبل المثمن/ فاليو سترات للتقييم العقاري بقيمة 295,000,000 ريال سعودي، وتم تثمين العقار أيضاً من قبل المثمن/ أولات للتنمية المحدودة بقيمة 281,531,447 ريال سعودي، وكلا المثمنين العقارين مرخصين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).
- السعر المتفق عليه لشراء العقار أقل من متوسط سعري المثمنين أي بما يعادل مبلغ 3,265,7234 ريال وما يمثل ما نسبته 1.13%
- العقار حالياً مؤجر لشركة مدارس التربية الإسلامية المحدودة (المستأجر) والتي تقوم بتشغيل مدارس التربية الاسلامية بعقد إيجار طويل الأجل ينتهي في 31 أغسطس 2043م 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 (26 سنة) وثمانية أشهر وسوف تنتهي في 31 أغسطس 2043م.

(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
2017	18,000,000 ريال سعودي
من 2018 الى 2038	21,000,000 ريال سعودي سنوياً بزيادة 5% كل ثلاث سنوات
من 2039 الى 2043	29,549,111 ريال سعودي سنوياً

*دفعات الإيجار السابقة لعامي 2015، 2016 بلغت 18,000,000 ريال سعودي سنوياً. ولم يكن هناك عقد ايجار قبل العام 2015 حيث ان المنشأة المستفيدة من العقار مملوكة لمالك العقار نفسة.

(د) تُسدد مدفوعات الإيجار كل ربع سنة وتكون واجبة السداد مقدماً عند بداية كل ربع سنة.

(هـ) 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 المجددة 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 الاخرى	تفاصيل العقد
اتفاقية تعيين أمين الحفظ المستقل	شركة كسب المالية	تقوم شركة كسب المالية بتقديم خدمة أمين الحفظ للصندوق ويترتب على ذلك رسوم قدرها 0,0375% سنوياً 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 المنشأة ذات الغرض الخاص. وسيتم ايضاً دفع رسوم قدرها 30,000 ريال سعودي لأمين الحفظ لتأسيس منشأة ذات غرض خاص (تدفع من قبل مدير الصندوق) وأيضاً سيتم دفع رسوم وقدرها 30,000 ريال سعودي سنوياً لأمين الحفظ مقابل شهادة الزكاة والقوائم المالية، بالإضافة إلى ما سبق سيتم دفع رسوم وقدرها 30,000 ريال سعودي لأمين

		الحفظ لتسييل أصول المنشأة ذات الغرض الخاص (تدفع من قبل مدير الصندوق).
نوع العقد	**الأطراف الاخرى**	**تفاصيل العقد**
اتفاقية الالتزام بين مدير الصندوق ومراجع الحسابات القانوني.	كي بي إ م جي الفوزان وشركاه	تقوم شركة كي بي إم جي الفوزان وشركاه بمراجعة حسابات الصندوق ويترتب على ذلك رسوم قدرها 35,000 ريال من صافي قيمة أصول الصندوق الدفترية سنوياً.
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 5,000 (خمسة آلاف) ريال سعودي لكل عضو مستقل.

7.3. العوائد الاجمالية للصندوق:

يمثل الجدول أدناه العوائد الاجمالية (دفعة الإيجار السنوية مقسومةً على حجم الصندوق) حسب ما هو مذكور في عقد الايجار الملخص في البند 7.2:

م	السنة	الدفعة الإيجارية	العائد الاجمالي المستهدف*	العائد الصافي المستهدف**
1	2017 (يونيو 1– ديسمبر 31)	10,500,000	3.68%	3.01%
2	2018 (يناير 1– ديسمبر 31)	21,000,000	7.37%	6.43%
3	2019 (يناير 1– ديسمبر 31)	21,000,000	7.37%	6.43%
4	2020 (يناير 1– ديسمبر 31)	21,000,000	7.37%	6.43%
5	2021 (يناير 1– ديسمبر 31)	22,050,000	7.74%	6.80%
6	2022 (يناير 1– ديسمبر 31)	22,050,000	7.74%	6.80%
7	2023 (يناير 1– ديسمبر 31)	22,050,000	7.74%	6.80%
8	2024 (يناير 1– ديسمبر 31)	23,152,500	8.12%	7.19%
9	2025 (يناير 1– ديسمبر 31)	23,152,500	8.12%	7.19%
10	2026 (يناير 1– ديسمبر 31)	23,152,500	8.12%	7.19%
11	2027 (يناير 1– ديسمبر 31)	24,310,125	8.53%	7.59%
12	2028 (يناير 1– ديسمبر 31)	24,310,125	8.53%	7.59%
13	2029 (يناير 1– ديسمبر 31)	24,310,125	8.53%	7.59%
14	2030 (يناير 1– ديسمبر 31)	25,525,631	8.96%	8.02%
15	2031 (يناير 1– ديسمبر 31)	25,525,631	8.96%	8.02%
16	2032 (يناير 1– ديسمبر 31)	25,525,631	8.96%	8.02%
17	2033 (يناير 1– ديسمبر 31)	26,801,913	9.40%	8.47%
18	2034 (يناير 1– ديسمبر 31)	26,801,913	9.40%	8.47%
19	2035 (يناير 1– ديسمبر 31)	26,801,913	9.40%	8.47%
20	2036 (يناير 1– ديسمبر 31)	28,142,008	9.87%	8.94%
21	2037 (يناير 1– ديسمبر 31)	28,142,008	9.87%	8.94%
22	2038 (يناير 1– ديسمبر 31)	28,142,008	9.87%	8.94%
23	2039 (يناير 1– ديسمبر 31)	29,549,109	10.37%	9.43%
24	2040 (يناير 1– ديسمبر 31)	29,549,109	10.37%	9.43%
25	2041 (يناير 1– ديسمبر 31)	29,549,109	10.37%	9.43%
26	2042 (يناير 1– ديسمبر 31)	29,549,109	10.37%	9.43%
27	2043 (يناير 1– أغسطس 31)	29,549,109	10.37%	9.43%

* ملاحظة:

- تمّ احتساب العائد الإجمالي المستهدف على أساس سعر الوحدة والمتمثل بعشرة ريالات للوحدة وذلك بحسب قيمة أصول الصندوق البالغة 285,000,000 ريال سعودي.
- تم احتساب العائد الاجمالي والدفعة الإيجارية لعام 2017 بافتراض انه سيتم الاستحواذ على العقار في 1 يونيو2017 علما بأن التاريخ الفعلي للاستحواذ قد يختلف بناء على تاريخ نقل ملكية العقار الفعلية والتي ستكون خلال مدة 60 ستين يوماً من تاريخ إقفال فترة الطرح.
- العوائد الاجمالية المذكورة في الجدول أعلاه تم احتسابها قبل خصم جميع الرسوم والمصاريف المتعلقة بالصندوق.

**** ملاحظة:**

- تمّ احتساب العائد الصافي المستهدف على أساس خصم إجمالي المصروفات النقدية التي تحملها الصندوق من إجمالي عوائد الصندوق.
- تبلغ رسوم الإدارة للصندوق 0.75% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق.
- تبلغ رسوم الصندوق الاخرى (رسوم أمين الحفظ، رسوم التداول والإدراج، رسوم مراجع الحسابات، ورسوم التثمين) 0.19% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق. وهذه الرسوم قد تختلف ومعرضة للتغيير. تم احتساب الرسوم لعام 2017 بافتراض انه سيتم الاستحواذ على العقار في 1 يونيو 2017م.
- العوائد الصافية المذكورة في الجدول أعلاه تم احتسابها بعد خصم جميع الرسوم والمصاريف النقدية المتعلقة بالصندوق.

7.4. سياسة التوزيعات النقدية:

سيقوم مدير الصندوق بتوزيع ما لا يقل عن ما نسبته 90% 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.

7.5. صلاحيات الاقتراض:

في الوقت الحالي لا ينوي الصندوق الحصول على أي قروض تمويلية ولكن يجوز لمدير الصندوق الحصول على تمويل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. بحيث لا تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه عن 50% من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة. يحق لمدير الصندوق الاقتراض من أطراف ذو علاقة على أن تكون عملية الاقراض مبنية على أسس تجارية وسيعمل مدير الصندوق على أن لا يكون هناك أي تضارب في المصالح عند الاقتراض.

7.6. سياسة استثمار النقد المتوفر في الصندوق:

يحق لمدير الصندوق ووفقاً لتقديره الخاص باستثمار السيولة المتاحة وغير المستخدمة متى ما دعت الحاجة (وبحد أقصى 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة) في واحدة أو اكثر من الاستثمارات المذكورة بالجدول أدناه على أن تكون متوافقة مع أحكام الشريعة:

نوع الاستثمار	الحد الأدنى من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة	الحد الأعلى من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة
سيولة نقدية	صفر %	25%
صناديق أسواق النقد المطروحة طرحاً عاماً و المرخصة من قبل الهيئة. بما فيها الصناديق المدارة من قبل شركة الفرنسي كابيتال.		
صفقات المرابحة، المضاربة و الودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي لدى المصارف المرخصة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية.		

7.7. استراتيجيات الاستثمار العامة للصندوق:

- لن تزيد نسبة استثمار الصندوق عن 25% من القيمة الاجمالية 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 و دوري عن ما نسبته (75%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.
- مدير الصندوق لن يستثمر في الأراضي البيضاء، ولن يستثمر بنسبة تتجاوز (25%) 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 تعيين مطور. وسوف يستلزم ذلك من مدير الصندوق إبرام اتفاقيات تصميم وتطوير مع المطور و/أو أطراف أخرى. وسوف تشتمل هذه الاتفاقيات على عنصر تكلفة مرتبط بمشاريع التطوير العقاري حيث يجب

أن يتحمل الصندوق تلك التكلفة.

- 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 يتقاضها المستأجر مقابل أدارته لهذا العقار ولا يوجد أي رسوم أخرى يدفعها مدير الصندوق نظير خدمات الإدارة والصيانة وغيرها من الخدمات، ويجوز لمدير الصندوق تعيين مدير لكل عقار من العقارات التي من الممكن الاستحواذ عليها في المستقبل أو استبدال أي شركة حالية 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 مطبَّق على الشركات المدرجة وفقاً للضوابط و والإجراءات التنظيمية الصادرة تنفيذاً لنظام الشركات بالقدر الذي لا يتعارض مع طبيعة صندوق الاستثمار العقاري المتداول، أو كليهما.
- يتمتع عقد الإيجار الحالي بالتغطية التأمينية ويحق لمدير الصندوق شراء وثائق تأمين للعقارات التي من الممكن الاستحواذ عليها في المستقبل، وستكون جميع وثائق التأمين التي سيشتريها الصندوق متوافقة مع قواعد الشريعة الإسلامية.
- ستكون جميع استثمارات الصندوق، بما في ذلك جميع الاستثمارات النقدية، متفقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

8. المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق:

مقدمة للمخاطر

ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر عديدة وهو مناسب فقط للمستثمرين الذين يدركون مخاطر الاستثمار بشكل تام ويمكنهم 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 عائداً على رأسمالهم.

لا ينطوي الاستثمار في الصندوق على أي ضمانة بأن الاستثمار فيه سيكون مربحاً أو أن المستثمر لن يتكبد 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 أو سوء التصرف من مدير الصندوق وفقا لما تنص عليه لائحة صناديق الاستثمار العقاري وتعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

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 تنطبق 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 جوهرية 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 والمبينة 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 وتوافر التمويل وتوجهات المستثمرين والسيولة والبيئة القانونية والتنظيمية وغيرها من الظروف في المملكة. والذي من الممكن أن يؤثر على أسعار العقار.

تركز المخاطر الاستثمارية

سيكون الصندوق عند نشأته صندوقاً استثمارياً عقارياً متداولاً قائماً على أصل واحد وقد يظل كذلك طوال مدته. وبناءً عليه، يرتبط أداء الصندوق بالأداء النهائي للأصل الأساسي والمستأجر. 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 عقوده الإيجار، وفي حال عدم القدرة أو عدم رغبة المستأجر في دفع الايجار سيكون لذلك تأثير سلبي على إيرادات الصندوق.

مخاطر التركيز على قطاع محدد

يستثمر الصندوق في أصول مركزة في قطاع التعليم والتدريب، وقد يؤدي ذلك الأمر إلى تعريض الصندوق لخطر الركود الاقتصادي وذلك بشكل أكبر مما إذا اشتملت استثمارات الصندوق على أصول عديدة في قطاعات مختلفة . ونتيجة لذلك، قد يكون لهذا الركود تأثير سلبي جوهري على الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفقاته النقدية وقدرته 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 عامة أو إلغاء التراخيص الممنوحة 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 الشخص ي 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 مالية 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 لمالكي الوحدات ستتأثر سلباً.

مخاطر عدم سيولة الاستثمارات

الاستثمارات العقارية غير سائلة نسبياً وهذا من شأنه أن يُحد 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 تؤثر سلباً على الوضع المالي ونتائج عملياته.

مخاطر سلامة العقارات

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

مخاطر عدم المساواة في الحصول على المعلومات

سيصدر الصندوق حتى 70% من وحداته لمجموعة الملاك الحاليين للعقار كمساهمات عينية حيث تمثل هذه المجموعة أيضاً الملاك الحقيقين لشركة مدارس التربية الاسلامية. ونظرا لطبيعة اعمال العقار من المحتمل أن يكون هناك عدد من المستثمرين الأخرين الذين تربطهم صلة الشركة بدرجات متفاوتة. وبالتالي تنشأ مخاطر بحصول مجموعة الملاك الحاليين للعقار وبعض او كل من المستثمرين المذكورين أعلاه على معلومات جوهرية والتي قد لا يكون لدى مدير الصندوق علم بها او قد لا يدرك انها جوهريه. بالإضافة الى ذلك قد يكون لديهم القدرة على تفسير المعلومات في الوقت المناسب والتي قد لا يكون لمدير الصندوق والمستثمرين الأخرين القدرة على ذلك.

مخاطر التدفقات النقدية الخارجة وغير المتوقعة لصيانة العقارات

قد يكون الصندوق مطالباً بسداد نفقات محددة في حال عدم قدرة مدير العقار على سداد تلك النفقات وقد يكون الصندوق مطالبا بتسديد هذه النفقات (على سبيل المثال، الضرائب العقارية والصيانة) للحفاظ على قيمة عقار استثماري وتجنب توقيع حجز على عقار و/أو نقل عقار إلى مستأجر جديد. حيث أن هذه النفقات ستخفض 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 المنزوعة ملكيته مساو للقيمة 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 الإجباري على العقار بعد فترة اخطار غير محددة نظاميا، 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 تحقق خطر نزع الملكية، قد تنخفض قيمة التوزيعات لمالكي 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 وقدرته على القيام بتوزيعات على المستثمرين إذا تعذر عليه إعادة تأجير العقارات أو تجديد عقود الإيجار المنتهية 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 عقده الإيجاري في نهاية مدته 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 26 سنة وثمانية أشهر. ويمكن أن تكون هناك عوامل خارج نطاق السيطرة المعقولة للأطراف قد تؤدي إلى الإنهاء المبكر لعقد الإيجار. قد يؤدي ذلك إلى انقطاع أو توقف كامل لمدفوعات الإيجار لمدة بينما يقرر مدير الصندوق والمستأجر 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 60 يوماً من تاريخ الإقفال. وعلى الرغم من الإلزامية القانونية لاتفاقيات الشراء، إلا أنه في حال عدم التزام أي من طرفي اتفاقيات الشراء بتنفيذ التزاماتهم بموجبها، فقد لا تتم عملية الاستحواذ في غضون 60 يوماً من تاريخ الإقفال أو في أي وقت على الإطلاق، وفي حال عدم حصول ذلك سيقوم مدير الصندوق بإغلاق الصندوق والقيام بالإجراءات التي تمّ الإشارة إليها في البند 14 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 مدفوعات الآجار. كما أن هناك احتمال بأن يتحمل مالك الأرض غرامات أو عقوبات نظير إجراءات المستأجر.

مخاطر التغطية التأمينية غير الكافية

سوف يلتزم 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 ووقوع تلك الحالات يمكن أن تكون له آثار مالية سلبية على الصندوق. وقد يشمل هذا وقوع حالة تتسبب في خسارة المستأجر للإيرادات، أ:و 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 صفقاته الجديدة جميعها أو بعضاً منها. 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، وتأشيرات 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 للتكاليف، 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 الإنشائية 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) للحفاظ على قيمة عقار استثماري و/أو سداد رسوم تسويقية و/أو عمولات في حالة التسويق أو نقل عقار إلى مستأجر جديد. وسوف يعتمد الصندوق على مستأجريه أو على أطراف ثالثة لإدارة المشاريع العقارية لصالح الصندوق. علماً بأن المستأجر الحالي يتحمل تكاليف الصيانة وسداد الضرائب.

مخاطر تسويق وبيع العقارات

نظراً لانخفاض السيولة في سوق العقار فإنه قد يتعين على مدير الصندوق إعادة تطوير العقارات لجعلها قابلة للتسويق أو لجذب المشترين، وهذا سيؤثر بدوره على إيرادات الصندوق وربما يترتب 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 الأطراف 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 يتطور، 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 يؤثر 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 90% من صافي أرباحه على الأقل مره 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 لتوصية 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 للتالي: (أ) 50 مالك وحدات على الأقل من الجمهور (ب) 30% على الأقل من إجمالي وحدات الصندوق مملوكة لمالكي الوحدات من الجمهور". والمرجح في هذه الحالة سيكون خارج نطاق سيطرة مدير الصندوق.

مخاطر إنهاء الصندوق

في حال تم إنهاء الصندوق؛ يتعين 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 لبيعها. وجميع هذه الأمور ذات تأثيرات سلبية جوهرية 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. وعلاوةً 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 لتثمين العقارات ويعتمد كذلك على مثمنين مستقلين، إلاّ أنّ السعر النهائي للعقار يعتمد على المفاوضات التي تُجرى بين مشترٍ 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 تتوفر فيهم 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 يؤثر بدوره سلبياً على سعر وحدة في الصندوق.

مخاطر إبرام عقود إيجار طويلة الأجل

سيبرم الصندوق عقود إيجار طويلة الأجل مع المستأجرين لفترات إيجار تتجاوز 10 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 الايجار يؤدي إلى انخفاض العائد على الايجار. وعلاوةً على ذلك، ونظراً لمدة الإيجار، قد لا يكون الصندوق قادراً على إعادة التفاوض على عقد الإيجار ليعكس التغيرات السابقة إلى حين انتهاء مدته. مما يتسبب في انخفاض عوائد الصندوق عن العوائد المتوفرة في السوق وقد يؤثر ذلك أيضاً في انخفاض السعر الأصلي للأصول وسعر وحدات الصندوق.

مخاطر عدم استيفاء أو تجديد التراخيص النظامية اللازمة

قد لا ينجح الصندوق في تحقيق أهدافه الاستثمارية في حال عدم استيفاء أو تجديد التراخيص النظامية اللازمة لمزاولة النشاط التعليمي. وفي مثل هذه الحالة، قد لا يستطع الصندوق المضي قدما بالاستثمار أو تطوير العقار، مما سيؤثر سلبا على قيمة الوحدات حيث أن العوائد المتوقعة من التطوير لن يتم حصادها في الوقت المحدد لها.

المخاطر القانونية والضريبية والتنظيمية

تستند المعلومات الواردة في هذا المستند إلى التشريعات القائمة المنشورة في وقت إصدار هذه الشروط والأحكام. وقد يطرأ على بيئة الاستثمار في المملكة تغيرات قانونية وضريبية وزكوية وتنظيمية أو غيرها خلال مدة الصندوق بما قد يؤثر سلباً في الصندوق، أو استثماراته، أو المستثمرين الأفراد. ولا تخضع الصناديق الاستثمار في المملكة حالياً لأي تقديرات ضريبية، غير أنّه لا يوجد أي ضمان بعدم تغير نظام الضرائب القائم في المملكة.

مخاطر فرض الضرائب على العقارات

قد تفرض الحكومة رسوماً / ضرائب على العقارات التي يملكها الصندوق. وسوف يؤدي ذلك إلى تغيير أسعار العقارات أو يزيد التكاليف التي يتكبدها الصندوق بما يؤثر تأثيراً جوهرياً في عائدات الصناديق. وعلاوةً على ذلك، فإنه نظراً لطبيعة عقود الإيجار طويلة الأجل، قد لا يكون الصندوق قادراً على نقل تأثير هذه التكاليف إلى المستأجرين.

مخاطر التمويل

قد يقترض الصندوق ما يصل إلى 50% من قيمة أصوله من أجل تحسين العائدات المحتملة للمستثمرين، ويُشترط أن يكون أي اقتراض متوافقاً 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 لأي خسارة مؤقتة أو دائمة لاستثماراتهم سواء بشكل مباشر أو غير مباشر بسبب أي قوة قاهرة، بما فيها على سبيل الذكر لا الحصر القرارات الحكومية أو الحروب أو الاضطرابات المدنية أو العصيان المدني أو الكوارث الطبيعية أو الحصار الاقتصادي أو المقاطعة التجارية أو القرارات التشريعية للأسواق أو تعليق التداول أو عدم التمكن من التواصل مع السوق لأي سبب كان أو تعطل لنظام الحاسب الآلي أو أي سبب لا يخضع لسيطرة مدير الصندوق أو الصناديق التي يستثمر فيها. في حال وقوع أي من أحداث الظروف القاهرة فسيتم تأجيل أي التزام على الصندوق بموجب هذه الشروط والأحكام وفقاً لما يقتضيه حدث القوة القاهرة. سيقوم مدير الصندوق بإعلان حدث القوة القاهرة وسيكون ملزم لجميع المستثمرين في الصندوق.

9. الاشتراك:

9.1. فترة الاشتراك

فترة الطرح	اقفال فترة الطرح	نقل ملكية الصك	إدراج وحدات الصندوق
خمسة (5) ايام عمل تبدأ من 14-08-1438هـ الموافق 10-05-2017م	20-08-1438هـ الموافق 16-05-2017م	سيتم نقل الملكية خلال مدة 60 ستين يوماً من تاريخ إقفال فترة الطرح	سيتم إدراج الوحدات خلال مدة 60 ستين يوماً من تاريخ انتهاء نقل الأصول

يمكن للمستثمرين الاشتراك في الصندوق من خلال تسليم مدير الصندوق نموذج طلب الاشتراك كاملاً وموقعاً ويتم خصم أجمالي مبلغ الاشتراك في حينه. 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 9.5، و إذا تم استلام مبلغ الاشتراك بعملة تخالف عملة الصندوق سيقوم مدير الصندوق بتحويلها إلى عملة الصندوق طبقاً لأسعار الصرف السائدة المتوفرة لدى مدير الصندوق، ستكون فترة الطرح لمدة خمسة أيام عمل حيث تبدأ من تاريخ 14- 08-1438هـ الموافق 10-05-2017م إلى20 -08-1438 هـ الموافق 16-05-2017م.

9.2. الحد الادنى للاشتراك و عملية الاشتراك

الحد الأدنى للاشتراك 1,000 وحدة وقيمة كل وحدة 10 ريالات بما يعادل 10,000 (عشرة آلاف) ريال سعودي ومما يزيد عن ذلك يكون بمضاعفات 10،000 ريال سعودي.

9.3. حجم الصندوق

الحد الأدنى الذي يجب جمعه في فترة الطرح الأولي هو 285,000,000 (مائتان وخمسة وثمانون مليون ريال سعودي) ريال سعودي. 199,500,000 ريال سعودي عبارة عن مساهمات عينيه لشركة محمد بن أحمد الرشيد وأبناءه القابضة وهي الشركة التي تمّ تأسيسها بتاريخ 1432/05/02هـ، وأتفق جميع الورثة الملاك على نقل الحصص العينية إلى هذه الشركة من خلال هذا الطرح و 85,500,000 ريال سعودي عبارة عن اشتراك نقدي. إذا لم يتم جمع الحد الأدنى، فإنه يجوز لمدير الصندوق تمديد فترة الطرح الأولي ثلاثون يوماً 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 تمّ جمع المبلغ ولكن لم يتمّ الاستحواذ على الأصل أو في حال تمّ الاستحواذ على الأصل ولم يتمّ إدراج الوحدات في السوق، فإن مدير الصندوق سيقوم بإغلاق الصندوق والقيام بالإجراءات التي تمّ الإشارة إليها في البند 14 من هذه الشروط والأحكام.

المشتركين	عدد الوحدات	قيمة الوحدات	النسبة من إجمالي قيمة الصندوق	طريقة الاشتراك
مالك العقار الحالي	19,950,000 وحدة	199,500,000 ريال سعودي	%70	عيني
الجمهور	8,550,000 وحدة	85,500,000 ريال سعودي	%30	نقدي

9.4. الحد الاقصى للاشتراك

الحد الأقصى للاشتراك لكل مستثمر من الجمهور خلال فترة الطرح هو 3.0 مليون ريال سعودي (ثلاثة ملايين ريال سعودي). لتأكد من أن الصندوق يفي بمتطلبات السيولة المنصوصة في التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة. والحد الأقصى للاشتراك لن ينطبق على الوحدات التي تصدر كمساهمة عينية.

9.5. آلية التخصيص العامة

1) مدير الصندوق سيقوم بتحليل بيانات الاشتراك ومنها: مبلغ الاشتراكات الإجمالي وعدد المشتركين.
2) مدير الصندوق سيصدر 19,950,000 وحدة من إجمالي وحدات الصندوق مقابل الاشتراك العيني لشركة محمد بن أحمد الرشيد وأبناءه القابضة وهي الشركة التي تمّ تأسيسها بتاريخ 1432/05/02هـ، وأتفق جميع الورثة الملاك على نقل الحصص العينية إلى هذه الشركة من خلال هذا الطرح.
3) علماً بأن الحد الأدنى للاشتراك هو 1,000 وحدة (ألف وحدة) والحد الأقصى للاشتراك هو 300,000 وحدة (ثلاثمائة ألف وحدة)، سيتم تخصيص ما يتبقى من الوحدات إن وجدت على أساس تناسبي بناءً على نسبة ما طلبه المشترك إلى إجمالي الوحدات المطلوب الاشتراك فيها. وإذا تجاوز عدد المشتركين 8,550 مشترك فإن مدير الصندوق لا يضمن الحد الأدنى للاشتراك وسيتم التخصيص بين المشتركين بالتساوي واحتساب رسوم الاشتراك بناء على قيمة الوحدات المخصصة.
4) سيتم إرجاع الاشتراكات النقدية الفائضة دون أي حسم وذلك بعد خصم قيمة الوحدات المخصصة ورسوم الاشتراك بها خلال خمسة أيام عمل بعد التخصيص النهائي.
5) عند انتهاء الطرح، سيقدم مدير الصندوق إلى الهيئة خلال عشرة أيام من انتهاء مدة الطرح بياناً بنتائج الطرح.

10. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة:

- **(10.1) رسوم الاشتراك:** سيترتب على كل مستثمر دفع رسوم اشتراك 2% من مبلغ الاشتراك النهائي بعد انتهاء آلية التخصيص العامة والمُشار إليها في البند 9.5.
- **(10.2) الرسوم الإدارية:** سيترتب على الصندوق خصم أتعاب إدارة قدرها 0.75% سنوياً من صافي قيمة الأصول ويتم احتساب تلك الأتعاب بصورة تراكمية بشكل يومي وتخصم على أساس نصف سنوي.
- **(10.3) رسوم أمين الحفظ:** سيترتب على الصندوق رسوم لأمين الحفظ قدرها 0,0375% سنوياً 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 المنشأة ذات الغرض الخاص. وأيضاً سيتم دفع رسوم وقدرها 30,000 ريال سعودي سنوياً لأمين الحفظ مقابل شهادة الزكاة والقوائم المالية.

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

نوع الرسوم	وصف الرسوم
رسوم الإدراج الأولي:	50,000 ريال سعودي.
رسوم استمرار الادراج:	0.03% من القيمة السوقية لصندوق الاستثمار العقاري المتداول (بحد أدنى وقدره 50,000 ريال سعودي وبحد أقصى وقدره 300,000 ريال سعودي).
رسوم مركز الإيداع (رسوم إنشاء ملكية الوحدات):	50,000 ريال سعودي. بالإضافة ريالين سعوديين لكل مالك وحدة بحد أقصى قدره 500,000 ريال سعودي.
رسوم إدارة سجل الوحدات حسب رأس المال:	300,000 ريال سعودي.

- **(10.5) رسوم مراجع الحسابات:** سيترتب على الصندوق خصم أتعاب مراجع الحسابات قدرها 35,000 ريال سنوياً.
- **(10.6) رسوم التمويل:** سيترتب على الصندوق رسوم تمويل بحسب أسعار الإقراض السائدة.
- **(10.7)أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين:** الحد الأقصى السنوي لإجمالي أتعاب ومصاريف أعضاء مجلس إدارة الصندوق هو 10,000 (عشرة الاف) أي بما يعادل خمسة الأف ريال سعودي لكل عضو مستقل ويتم احتسابها بصورة تراكمية في كل يوم تقويم وتخصم على أساس سنوي.
- **(10.8) 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 والزكاة وأتعاب البلديات والأتعاب الحكومية وأتعاب التثمين (في وقت الشراء والبيع وفي وقت التثمين) وأتعاب الاستشاري الهندسي وأتعاب المساحين والمهندسين المعماريين ومهندسين الديكورات الداخلية. في جميع الأحوال لن يتم خصم إلا الرسوم و المصاريف الفعلية المتعلقة بالصندوق ومشاريعه بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق.
- **(10.9) رسوم الصفقات:** إذا أراد مدير الصندوق في المستقبل الاستحواذ على عقارات جديدة فإنه سيترتب على الصندوق دفع رسوم صفقات لمدير الصندوق بنسبة 1% 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 تقديره، هذا وقد تنازل مدير الصندوق بالفعل عن رسوم الصفقات ذات الصلة بالصفقة الأولى التي سيُجريها الصندوق.
- **(10.10) رسوم إدارة العقارات:** يجوز للصندوق في المستقبل أن يعين مدراء عقارات لتولي إدارة عقاراته الاستثمارية. وتُدفع رسوم لأي مدير عقارات يتم تعيينه مقابل خدماته التي سيتم التفاوض عليها على أساس تجاري بحت وسدادها من جانب الصندوق. أما بالنسبة للعقارات المذكورة أعلاه، فتقع مسؤولية إدارة العقارات فيها على المستأجر ضمن عقد الإيجار الماثل.
- **(10.11) رسوم الاسترداد:** حيث أن الصندوق مقفل فلا يوجد هناك أي رسوم استرداد.

11. توزيعات الأرباح والتوزيعات الأخرى:

يهدف مدير الصندوق بأن يقوم بتقديم توزيعات نقدية مرة واحدة سنوياً تكون في الربع الأول من السنة الميلادية على مالكي الوحدات بنسبة لا تقل عن 90 %من صافي أرباح الصندوق مره واحده على الأقل سنوياً، وقد يقوم أيضاً مدير الصندوق بتوزيع أي مبالغ نقدية زائدة في الصندوق على شكل توزيعات نقدية أو عن طريق تخفيض/ إعادة جزء من رأس المال.

12. تثمين أصول الصندوق:

12.1. 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 مبنيه 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، ويعد ذلك سعراً استرشادياً للوحدة.

12.2. عدد مرات التثمين وتوقيته

سيتم تثمين صافي أصول الصندوق مرتان في 30-يونيو و 31-ديسمبر من كل عام بناءً على آخر تثمين تم إعداده خلال مدة الثلاث شهور السابقة لتاريخ الإعلان.

12.3. كيفية الإعلان عن سعر الوحدة

سيتم إخطار مالكي الوحدات بقيمة صافي الأصول خلال ثلاثون يوم عمل من تاريخ التثمين المذكور أعلاه، علماً أن قيمة صافي الأصول لا تعكس بالضرورة سعر قيمة الأصول العقارية في حال تمّ 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.

12.4. 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 سترات للتقييم العقاري	2017/04/25م	295,000,000 ريال سعودي	ثلاثة أشهر بدأ من تاريخ 2017/04/25
أولات للتنمية المحدودة	2017/04/25م	281,531,447 ريال سعودي	ثلاثة أشهر بدأ من تاريخ 2017/04/25

13. تداول وحدات الصندوق:

يتم تداول وحدات الصندوق بنفس طريقة تداول وحدات الصناديق العقارية المتداولة في السوق المالية السعودية (تداول). وبالتالي، يمكن لمالكي 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، يُعدّ 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 يلغي إدراجها، على أن يقدم الاسباب المحددة لطلب التعليق أو الإلغاء.

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

1) إذا رأت ذلك ضرورياً لحماية المستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظم.
2) إذا أخفق مدير الصندوق أو أمين الحفظ إخفاقاً تراه الهيئة جوهرياً في التزام النظام ولوائحه التنفيذية.
3) إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في الفقرة الفرعية (2/أ) والفقرة الفرعية (2/ب) من البند (رابعاً) من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

14. انقضاء الصندوق:

يجوز إنهاء 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 لمالكي الوحدات.
(ج) إجراء تغيير في القوانين أو اللوائح أو الشروط القانونية الأخرى أو حدوث تغييرات جوهرية في ظروف السوق في المملكة العربية السعودية واعتبار مدير الصندوق ذلك سبباً مبرراً لإنهاء صندوق الاستثمار العقاري المتداول، سيتم بيع الأصول وتوزيع المتحصلات على مالكي الوحدات بعد سداد الخصوم منها.
(د) ضرورة إنهاء صندوق الاستثمار العقاري المتداول وفقاً لقرار تُصدره هيئة السوق المالية أو بموجب لوائحها (يُشار إلى كلٍ منها باسم "حالة الإنهاء").
(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 تمّ الإشارة إليها هذا البند.
(و) في حال تمّ جمع المبلغ ولكن لم يتمّ الاستحواذ على الأصل أو في حال تمّ الاستحواذ على الأصل ولم يتمّ إدراج الوحدات في السوق، فإن مدير الصندوق سيقوم بإغلاق الصندوق والقيام بالإجراءات التي تمّ الإشارة إليها في هذا البند.

تتطلب كل حالة إنهاء موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية. وسيتم إخطار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية في غضون ثلاثين (30) يوما من تاريخ وقوع حالة الإنهاء.

في حالة إنهاء 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 إنهاء الصندوق مع توزيع أصوله على مالكي الوحدات، مع الأخذ بعين الاعتبار تحقيق المصلحة لمالكي 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.

15. مجلس إدارة الصندوق:

15.1. 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 15 سنة في مجال الاستثمار حيث عمل في ابحاث ودراسات الأسواق المحلية و العالمية وعمل ايضاً في إدارة الصناديق والمحافظ الخاصة المتعلقة بأسواق الاسهم المحلية والعالمية واسواق النقد ايضاً. وعمل ايضاً في تأسيس صناديق الملكية الخاصة والصناديق العقارية والصناديق الدولية والأشراف على هذه الصناديق. أصبح السيد شاه جهان رئيساً لإدارة الأصول في السعودي الفرنسي كابيتال عام 2015 وهو حاصل على شهادة البكالوريوس في التجارة والإدارة المالية من جامعة تورنتو في كندا عام 2001 وحاصل ايضاً على شهادة محلل مالي معتمد.

السيد /إيهاب طالب أحمد فرحان رئيس إدارة الثروات في السعودي الفرنسي كابيتال(نائب رئيس المجلس):

خبرة 13 سنوات في الخدمات الاستشارية مع البنك الأهلي في مجال البورصة العالمية والمنتجات الاستثمارية .انضم إلى البنك السعودي الفرنسي في عام 2005 كرئيس إدارة الاستثمارات لمدينة جدة .تم تعيينه كرئيس إدارة الثروات المكلف في السعودي الفرنسي كابيتال في مايو 2015 . حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال في عام 1995 و شهادة مخطط مالي مؤهل من مؤسسة النقد العربي المعهد المصرفي في عام 2004.

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

يمتلك السيد محمد فتح الله البخاري خبرة تزيد عن 25 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 1972. السيد محمد متقاعد الآن وكان أخر منصب تقلده هو مدير المطابقة والالتزام لشركة العربي الوطني للاستثمار في عام 2011.

السيد/ هاني إبراهيم أحمد عبيد (عضو مستقل):

تمتد خبرته العملية إلى 11 سنة في قطاع البنوك و الاستثمار داخل المملكة، أصبح السيد هاني مدير لصناديق الاستثمار المحلية في البنك السعودي الفرنسي عام 2004. انضم إلى شركة مورغان ستانلي في عام 2008 كنائب رئيس إدارة الثروات الخاصة. حائز على شهادة البكالوريوس في إدارة التكنلوجيا من جامعة وينت وورث للتكنلوجيا في بوسطن، الولايات المتحدة . أصبح السيد هاني في عام 2012 شريك في شركة انفست كورب حتى تاريخه.

15.2. مجموع المكافآت المتوقع دفعها لأعضاء مجلس الإدارة

المبلغ الذي يدفع لأعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين لشركة السعودي الفرنسي كابيتال بصورة سنوية عن الصندوق 5,000 (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 لإجمالي أتعاب ومصاريف أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين بمبلغ 10,000 (عشرة الاف) ريال سعودي على الصندوق.

15.3.طبيعة الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس الإدارة

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

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 المتداولة.

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، والتثمين.

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 سنويا على الأقل مع مسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق و/أو لجنة المطابقة والالتزام ومسؤول التبليغ عن غسيل الأموال

وتمويل الإرهاب لديه، للتأكد مدى التزام مدير الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة المتبعة.

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

8. العمل بأمانة ولمصلحة صندوق الاستثمار ومالكي الوحدات فيه، وتتضمن مسؤولية أمانة عضو مجلس إدارة الصندوق تجاه مالكي الوحدات واجب الإخلاص والاهتمام وبذل العناية المعقولة.

15.4. 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.

15.5. صناديق الاستثمار الاخرى التي يشرف عليها أعضاء مجلس الإدارة

*** جميع الصناديق التي يقوم السيد/ محمد البخاري والسيد/ هاني عبيد عضوي مجلس إدارة الصندوق بالإشراف عليها علماً بأن باقي الأعضاء ليس لديهم عضوية في اي مجلس إدارة اخر:**

1.البدر للمرابحة بالدولار الأمريكي
2. البدر للمرابحة بالريال السعودي
3. الأسواق المالية بالدولار الأمريكي
4. الأسواق المالية بالريال السعودي
5. الصفاء للمتاجرة بالأسهم السعودية
6. الاستثمار بالأسهم السعودية
7.القصر العقاري للمتاجرة بالأسهم الخليجية
8 . الدانة للمتاجرة بالأسهم الخليجية
9. الفرسان للمتاجرة بأسهم البرازيل، روسيا، الهند والصين
10.النقاء للأسهم الآسيوية النامية.
11. السعودي الفرنسي للدخل الثابت للأسواق الناشئة
12. السعودي الفرنسي للأسهم السعودية للدخل
13. السعودي الفرنسي للعقار
14. السعودي الفرنسي الخليجي للطروحات الأولية

16. مدير الصندوق:

16.1. اسم مدير الصندوق وعنوانه

شركة السعودي الفرنسي كابيتال

المركز الرئيسي : ص.ب 23454 الرياض 11426

المملكة العربية السعودية

هاتف 966112826666+

الموقع الإلكتروني: www.sfc.sa

16.2. ترخيص مدير الصندوق

شركة السعودي الفرنسي كابيتال هي شركة مرخصة بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم وتخضع لإشراف ورقابة هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم (11153/37) وتاريخ 1432/02/26هـ الموافق 2011/01/30م .

16.3. خدمات موظفي مدير الصندوق

القيام بنشاطات التعامل والإدارة والترتيب وتقديم المشورة والحفظ.

16.4.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.

16.5. 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.

16.6. احتمالية تكليف طرف ثالث

لن يقوم مدير الصندوق بتكليف طرف ثالث لإدارة الصندوق.

16.7. 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 30 %أو أكثر من حقوق التصويت في شركة.

ب) حق تعيين 30 %أو أكثر من أعضاء الجهاز الإداري.

سيلتزم مدير الصندوق بما يلي:

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

17. أمين الحفظ:

شركة كسب المالية ، ص.ب 395737 الرياض 11375، المملكة العربية السعودية، هاتف: 9979 207 (11)966+، الموقع الإلكتروني: www.kasbcapital.sa

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

18. مديرو العقارات:

في الوقت الحالي يقوم المستأجر (شركة مدارس التربية الإسلامية المحدودة) بمهام إدارة العقار ولا يوجد أي رسوم يتقاضها المستأجر مقابل أدارته لهذا العقار ولا يوجد أي رسوم أخرى يدفعها مدير الصندوق نظير خدمات الإدارة والصيانة وغيرها من الخدمات، ويجوز لمدير الصندوق تعيين مدير لكل عقار من العقارات التي من الممكن الاستحواذ عليها في المستقبل. حيث تشمل مهام مدير العقارات؛ المسؤولية عن الشؤون الإدارية للعقار، بما في ذلك وضع قواعد الإدارة وسياساتها، والمتابعة الدائمة للعقار وشؤون مستأجريه، 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.

19. المحاسب القانوني:

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

ص.ب. 92876 الرياض 11663، المملكة العربية السعودية

هاتف: 966118748500+ - فاكس: 966118748600+

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

20. القوائم المالية السنوية المراجعة :

يتم إعداد القوائم المالية للصندوق طبقا للمعايير المحاسبية والمالية السائدة في المملكة العربية السعودية. بعد نهاية كل سنة ميلادية سيقوم مدير الصندوق طبقاً لنظام هيئة السوق المالية بإعداد القوائم المالية السنوية المراجعة من قبل مراجع الحسابات الخارجي وإتاحتها للجمهور خلال مدة لا تتجاوز 40 يوم من نهاية السنة وسيتم إصدار قوائم مالية نصف سنوية تقدم في غضون 25 يوماً من نهاية الفترة. ستكون القوائم المالية المذكورة متوفرة على موقع مدير الصندوق الإلكتروني الموضح أعلاه مجاناً. ستتوفر أول قائمة مالية مراجعة لسنة 2017م في بداية العام 2018م.

21. تضارب المصالح:

لا يوجد تضارب مصالح جوهري نهائياً، سواء داخلي أو مع أي طرف ثالث آخر، يحتمل أن يؤثر على تأدية التزامات مدير الصندوق تجاه الصندوق. وسيعمل مدير الصندوق على أن يتجنب أي تضارب محتمل في المصالح يمكن أن ينشأ بين مصالح "مدير الصندوق" أو أي جهة ذات علاقة (بما في ذلك مصالح مدراء صناديق الاستثمار التابعة لأي جهة أخرى، أو أي طرف آخر يكون قد أوكل إليه جزء أو كامل صلاحيات مدير الصندوق) ومصالح المشتركين في الصندوق، و سيعمل مدير الصندوق على وضع مصالح حاملي الوحدات قبل مصالح مدير الصندوق أو الأطراف ذات العلاقة، والتحقق دائما 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 هم ورثة محمد بن أحمد الرشيد وهم أيضاً مالكي شركة مدارس التربية الإسلامية المستأجرة للعقار المباع.

22. رفع التقارير لمالكي الوحدات:

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

- أي تطورات جوهرية تؤثر في أصول الصندوق أو خصومه أو وضعه المالي أو المسار العام لأعماله أو أي تغيير 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 أو أن يؤثر تأثيرا ملحوظا في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بأدوات الدين.
- أي صفقة لشراء أصل أو بيعه أو رهنه أو تأجيره بسعر يساوي أو يزيد على 10 %من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقا لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
- أي خسائر تساوي أو تزيد على 10% من صافي أصول الصندوق وفقا لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
- أي تغيير في تشكيل أعضاء مجلس إدارة الصندوق أوفي لجان الصندوق.
- أي نزاع، بما في ذلك أي دعوى قضائية أو تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي أو يزيد عن 5% من صافي أصول الصندوق وفقا لآخر قوائم مالية اولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
- الزيادة أو النقصان في صافي أصول الصندوق بما يساوي أو يزيد على 10 % وفقا لآخر قوائم مالية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
- الزيادة أو النقصان في إجمالي أرباح الصندوق بما يساوي أو يزيد على 10% وفقا لآخر قوائم سنوية مراجعة.
- أي صفقة 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 الصفقة أو الترتيب مساوية أو تزيد على 1 %من إجمالي إيرادات الصندوق وفقا لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
- أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسية للصندوق يساوي أو يزيد على 5 %من إجمالي إيرادات الصندوق وفقا 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 ان يؤثر سلبا في استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله تزيد قيمته الإجمالية على 5 %من صافي أصول الصندوق وفقا لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما احدث.
- أي تغيير 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 يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق) يوضح:
  1) صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية.
  2) صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية.
  3) أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية.
  4) عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية.
  5) توزيع الدخل لكل وحدة.
  6) نسبة المصروفات التي يحملها الصندوق.
- سجل أداء يغطي ما يلي :
  1) العائد الإجمالي لسنة واحدة، وثلاث سنوات، وخمس سنوات (أو منذ التأسيس).
  2) العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس).
  3) جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحمّلها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام. ويتم أيضا الإفصاح عما إذا كانت هناك أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها.
- إذا حدثت تغييرات جوهرية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق، فسيتم الإفصاح عنها بشكل واضح.
- تقرير مجلس ادارة 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، مبينا بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها.

23. معلومات أخرى:

وفاة المشترك

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

24. آلية زيادة رأس مال الصندوق:

قد يلجأ 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 تنفيذاً لنظام الشركات، بالقدر الذي لا يتعارض مع طبيعة الاستثمار العقاري المتداول أو كليهما.

25. سياسة اجتماعات مالكي الوحدات:

1. يحق لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات بمبادرة منه.
2. يقوم مدير الصندوق بالدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات خلال 10 ايام من تسلم طلب كتابي من أمين الحفظ.
3. تكون الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات بإعلان ذلك في الموقع الالكتروني لمدير الصندوق والموقع الالكتروني لشركة السوق المالية السعودية، وبإرسال إشعار كتابي إلى جميع المستثمرين وأمين الحفظ قبل عشرة أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع وبمدة لا تزيد عن 21 يوماً قبل تاريخ الاجتماع على أن يتم توضيح تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته والقرارات المقترحة في كل من الاشعار والاعلان.
4. يقوم مدير الصندوق بالدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات خلال 10 ايام من تسلم طلب كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
5. لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
6. إذا لم يُستوف النصاب الموضح في الفقرة (5) أعلاه فإن مدير الصندوق سوف يدعو لاجتماع ثانٍ بإعلان ذلك في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية وبإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن 5 ايام. ويُعد الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.
7. يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل له لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.
8. يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.
9. يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والاشتراك في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها الهيئة.
10. يكون القرار نافذاً بموافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من 50% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء كان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

26. 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:
  1. التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛
  2. التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي جوهري على مالكي الوحدات أو حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.
  3. التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق.
  4. 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 يتماش ى مع هذه الشروط والأحكام.

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

27. 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:

1. التغيير المهم في أهداف الصندوق وطبيعته.
2. التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.
3. التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق.
4. زيادة رأس مال الصندوق.

سيقوم مدير الصندوق بتقديم النسخة المعدلة من الشروط والأحكام لهيئة السوق المالية في غضون 20 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 20 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 20 يوم عمل من سريان أي تغيير.

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

28. النظام المطبق وتسوية النزاعات:

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 أنشأتها هيئة السوق المالية.

29. صناديق الاستثمار المطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية:

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

١ الشيخ عبد الله بن سليمان المنيع:-

عضو هيئة كبار العلماء، عضو المجلس الأعلى للأوقاف، رئيس مجموعة الهيئات الرقابية للمؤسسات المالية، عضو المجمع الفقهي الإسلامي بمنظمة الدول الإسلامية، رئيس محكمة تميز متقاعد.

٢ الدكتور محمد علي القري:-

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

٣ الدكتور عبد الستار أبو غدة:-

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

30. 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 بصندوق تعليم ريت وفهم ما جاء فيها والموافقة عليها وتمّ 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 رقماً : .....

رسوم الاشتراك : .....

(نسبة رسوم الاشتراك تخصم من اجمالي مبلغ الاشتراك)

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

رقم الحساب : .....

أؤكد/نؤكد 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 : .....

ادخلت بواسطة : .....

روجعت بواسطة : .....

احيلت بواسطة : .....

ملاحظات : .....

لاستخدام إدارة العمليات فقط

ادخلت بواسطة : .....

روجعت بواسطة : .....

التاريخ : .....

موجز الإفصاح المالي

صندوق تعليم ريت

عملة الصندوق	الريال السعودي
رسوم الاشتراك	2% من مبلغ الاشتراك النهائي بعد انتهاء آلية التخصيص العامة والمُشار إليها في البند 9.5.
الرسوم الإدارية	سيترتب على الصندوق خصم أتعاب إدارة قدرها 0.75% سنوياً 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 لأمين الحفظ قدرها 0,0375% سنوياً 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 المنشأة ذات الغرض الخاص. وأيضاً سيتم دفع رسوم وقدرها 30,000 ريال سعودي سنوياً لأمين الحفظ مقابل شهادة الزكاة والقوائم المالية.
رسوم تسجيل الوحدات وإدراجها	**نوع الرسوم** / **وصف الرسوم** رسوم الإدراج الأولي: 50,000 ريال سعودي. رسوم استمرار الادراج: 0.03% من القيمة السوقية لصندوق الاستثمار العقاري المتداول (بحد أدنى وقدره 50,000 ريال سعودي وبحد أقصى وقدره 300,000 ريال سعودي). رسوم مركز الإيداع (رسوم إنشاء ملكية الوحدات): 50,000 ريال سعودي. بالإضافة ريالين سعوديين لكل مالك وحدة بحد أقصى قدره 500,000 ريال سعودي. رسوم إدارة سجل الوحدات حسب رأس المال: 300,000 ريال سعودي.
رسوم مراجع الحسابات	35,000 ريال سنوياً.
رسوم التمويل	بحسب الأسعار السائدة
أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق	الحد الأقصى السنوي لإجمالي أتعاب ومصاريف أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين 10,000 (عشرة الاف) 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 والزكاة وأتعاب البلديات والأتعاب 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 و المصاريف 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 1% 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 تقديره.
رسوم إدارة العقارات	يجوز لمدير الصندوق في المستقبل أن يعين مدراء عقارات لتولي إدارة عقاراته الاستثمارية. وتُدفع رسوم لأي مدير عقارات يتم تعيينه مقابل خدماته التي سيتم التفاوض عليها على أساس تجاري بحت 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 مقفل فلا يوجد هناك أي رسوم استرداد.
الحد الأدنى للاشتراك	1,000 وحدة بقيمة عشر ريالات لكل وحدة أي ما يعادل 10,000 (عشرة آلاف) ريال سعودي
سعر الوحدة عند بداية طرح الصندوق	10 ريال سعودي

نواف بن زبن العتيبي — **وليد بن خالد فطاني**

رئيس دائرة المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال — **الرئيس التنفيذي**