



صندوق تعليم ريت



الشروط والأحكام

صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية
تمت الموافقة على تأسيس وحدات صندوق تعليم ريت وطرح وحداته طرحاً عاماً من قبل هيئة السوق المالية في تاريخ ١٢/٠٨/١٤٣٨ هـ الموافق
٢٠١٧/٠٥/٠٨ م

رأس مال الصندوق: ٥١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

عدد الوحدات: ٥١,٠٠٠,٠٠٠ وحدة

سعر الوحدة: ١٠ ريال سعودي

أمين الحفظ: شركة كسب المالية

هذه هي النسخة المعدلة من شروط وأحكام صندوق تعليم ريت التي تعكس التغييرات التالية:

- تعيين مدير إداري فرعي للصندوق.

حسب خطابنا المرسل إلى هيئة السوق المالية بتاريخ ١٨/٠٤/١٤٤٣ هـ الموافق ٢٣/١١/٢٠٢١ م.

سلام بن زي الخنيزي

الرئيس التنفيذي

نواف بن زين العتيبي

رئيس الالتزام والحوكمة والقانونية

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، وبخليان مسؤوليتهما صراحة عن أي خسارة قد تقع بسبب الاعتماد على أي جزء من هذه الشروط والأحكام.

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

تم اعتماد صندوق تعليم ريت على أنه صندوق استثمار متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة لصندوق الاستثمار.

معلومات مهمة للمستثمرين

يجب على جميع المستثمرين المحتملين قبل اتخاذ أي قرار استثماري خاص بالصندوق قراءة الشروط والأحكام وفي حال عدم الوضوح ينبغي التماس مشورة مالية من مستشار مالي مرخص له من هيئة السوق المالية 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.

وعلى ما سبق يتحمل المستثمر المسؤولية الكاملة نتيجة قراره الاستثماري بشأن الصندوق.

دليل الصندوق

<p>لسعودي الفرنسي كابيتال لرئيسي : ص.ب ٢٣٤٥٤ الرياض ١١٤٢٦ العربية السعودية ٩٦٦١١+٢٨٢٦٦٦٦ إللكتروني: www.sfc.sa</p>	 <p>السعودي الفرنسي كابيتال Saudi Fransi Capital Distinguished Service, Outstanding Performance</p>	<p>مدير الصندوق</p>
<p>لخدمات صناديق الاستثمار (دبي) المحدودة Apex Fund Services (Dubai) L ١٠١, الدور الأول, جيت فيليج بي المالي العالمي ٥٠٦٥٣٤ امارات العربية المتحدة إللكتروني: www.apexfundservices.com</p>	 <p>APEX</p>	<p>المدير الإداري الفرعي</p>
<p>شركة كسب المالية ص.ب ٣٩٥٧٣٧ الرياض ١١٣٧٥ المملكة العربية السعودية هاتف: +٩٦٦١١٢٠٧٩٩٧٩ الموقع الإلكتروني: www.kasbcapital.sa</p>	 <p>كسب المالية كسب KASB Capital</p>	<p>أمين الحفظ</p>
<p>العظم والسديري محاسبون قانونيون – عضو كروهورث الدولية طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز - الرياض ص.ب. ١١ الرياض ١٠٥٠٤ رقم الهاتف: +٩٦٦١١٢١٧٥٠٠٠ رقم الفاكس: +٩٦٦١١٢١٧٥٠٠٠ الموقع الإلكتروني: www.crowe.com/sa</p>	 <p>Crowe Horwath™ العظم والسديري محاسبون قانونيون واستشاريون Al Azem & Al Sudairy CPA's & Consultants</p>	<p>المحاسب القانوني</p>
<p>شركة أولات للتقييم العقاري ص.ب ٦٢٢٤٤ الرياض ١١٥٨٥ المملكة العربية السعودية هاتف: +٩٦٦١١٧١٧٨٩٩٩ إللكتروني: www.olaat.sa</p>	 <p>OPM® BY OLAAT REAL ESTATE</p>	<p>المقيمين</p>

تترات Valustrat

لسادس البرج الجنوبي الفيصلية

لملك فهد

٩٦٦١١٢٩٣٥١٢٧+:

لإلكتروني: www.valustrat.com

ValuStrat 

خصائص الصندوق

اسم الصندوق	صندوق تعليم ريت وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية وتعليمات هيئة السوق المالية.
العملة النقدية للصندوق	ريال سعودي.
درجة المخاطرة للصندوق	متوسطة إلى عالية المخاطر- الرجاء قراءة قسم المخاطر من هذه الشروط والأحكام "المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق".
نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية مؤسس في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
مدة الصندوق	مدة الصندوق تسعة وتسعون (٩٩) عاماً ابتداءً من تاريخ إدراج وحدات الصندوق في تداول، ويمكن تمديد مدة الصندوق ويكون ذلك التمديد خاضعاً للتقدير المطلق لمدير الصندوق بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وموافقة هيئة السوق المالية.
الأهداف الاستثمارية للصندوق	يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية داخل وخارج المملكة العربية السعودية وقابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري، وتوزيع ما لا يقل عن ٩٠% من صافي أرباح الصندوق سنوياً نهاية كل سنة ميلادية، ويستثمر الصندوق بشكل ثانوي أصول الصندوق في مشاريع التطوير العقارية شريطة: ١. ألا تقل أصول الصندوق المستثمرة في الأصول العقارية المطورة التي تولد دخل دوري عن ٧٥٪ من إجمالي أصول الصندوق وفقاً لأخر قوائم مالية مدققة، و ٢. ألا يستثمر الصندوق أصوله في أراضي بيضاء، و ٣. ألا تزيد الاستثمارات في عقارات خارج المملكة عن ٢٥% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك وفقاً لأخر قوائم مالية مدققة. - تكون جميع الاستثمارات العقارية التي سيقوم بها الصندوق مرتبطة بقطاع التعليم أو التدريب
الحد الأدنى للاشتراك	لا يوجد حد أدنى حيث أن وحدات الصندوق يتم تداولها على موقع شركة السوق السعودي (تداول)
الحد الأعلى للاشتراك	لا يوجد حد أعلى حيث أن وحدات الصندوق يتم تداولها على موقع شركة السوق السعودي (تداول)
توزيعات نقدية	يهدف الصندوق إلى توزيع ٩٠٪ على الأقل من صافي أرباحه السنوية بشكل نقدي مره واحدة نهاية كل سنة ميلادية.
فترة الاشتراك للصندوق	لا يوجد فترة اشتراك حيث أن زيادة رأس مال الصندوق ستكون عن طريق إصدار وحدات جديدة مقابل اشتراك عيني لأصحاب الأصل المزمع الاستحواذ عليه من قبل الصندوق.
رأس مال الصندوق	٥١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسمائة وعشرة مليون) مقسمة على ٥١,٠٠٠,٠٠٠ وحدة استثمارية (واحد وخمسون ألف وحدة استثمارية)
رسوم الاشتراك	لا يوجد
رسوم الإدارة	٠,٧٥% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق.
رسوم أمين الحفظ	- ٠,٣٧٥% سنوياً من قيمة أصول الصندوق عند التأسيس و٠,٣% على جميع الأصول المستقبلية يتم دفعها مرة واحدة عند الاستحواذ.

	- ٣٠,٠٠٠ 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 ٣٠-يونيو و ٣١-ديسمبر من كل عام.
التمويل	يجوز للصندوق الحصول على تمويل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. ولا تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه عن نسبة ٥٠٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.
حقوق التصويت	يحق لمالكي الوحدات التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات. بالإضافة إلى ذلك، يجب موافقة مالكي الوحدات لإقرار كل "تغيير أساسي" على الصندوق. وتُعتبر أيّاً من الحالات الآتية "تغيير أساسي": - كل تغيير مهم في أهداف الصندوق؛ - كل تغيير من شأنه أن يؤثر بشكل سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم في الصندوق؛ - كل تغيير يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛ و - كل زيادة في رأس مال الصندوق.
التداول	يتم تداول وحدات الصناديق العقارية المتداولة (ريت) بنفس الطريقة التي يتم بها تداول أسهم الشركات في السوق السعودي ("تداول"). وعليه، فإنه يمكن لمالكي الوحدات بيع وشراء الوحدات خلال ساعات التداول اليومية من خلال السوق مباشرة.

إقرارات

١. يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام صندوق تعليم ريت قد تم إعدادها وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري، والتعليمات الخاصة بالصناديق العقارية المتداولة، والصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.
٢. يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى كافة التحريات المعقولة، وحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية السعودية والسوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى هذه الشروط والأحكام.
٣. يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقار فنياً وخلوّه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
٤. كما يقر مدير الصندوق بعدم وجود تضارب أي مصالح بين:
 - مدير الصندوق.
 - ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
 - مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها ١٠ % أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.
٥. يقر مدير الصندوق بأن جميع التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة قد تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى أسس تجارية ملائمة وعادلة ولن تؤثر سلبياً بأي شكل من الأشكال على أداء الصندوق وملاكه.
٦. يُقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يتم إخضاعهم لأي دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مُخَلّة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مُخل بالتزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.
٧. يقر مدير الصندوق بأن العضوين المستقلين، مطابقان لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وكذلك سينطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق طيلة عمر الصندوق.
٨. يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي أنشطة عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق "شركة السعودي الفرنسي كابيتال" يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.
٩. يقر مدير الصندوق بأنه لم يمنح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عائد نقدي أو غير نقدي لأي من الأطراف في الصندوق أو خارجه غير ما تم ذكره في الشروط والأحكام.
١٠. يقر مدير الصندوق أنه لا توجد حالات لتضارب في المصالح والتي من شأنها أن تؤثر على مدير الصندوق في القيام بواجباته تجاه الصندوق.
١١. يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في الفقرة (٩) من هذه الشروط والأحكام.
١٢. يقر مدير الصندوق أنه لن يتم إدراج الوحدات الجديدة في الصندوق إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لصالح الصندوق.
١٣. يقر مدير الصندوق أنه لا يجوز تصويت أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة على مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق.
١٤. يقر مدير الصندوق بأنه قد تم الإفصاح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الاشتراك في الصندوق وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير التي تم ذكرها في هذه الشروط والأحكام.
١٥. يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من ٥٠ % من قيمة الوحدات، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:
 - التغيير المهم في أهداف الصندوق؛
 - التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛
 - التغيير الذي قد يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛
 - أي زيادة في رأسمال الصندوق.
١٦. يقر مدير الصندوق أنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول وسيعمل مدير الصندوق والمدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق إلى خسارة بأي شكل من الأشكال

بسبب القيام بأي تصرف غير متعمد يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق. فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤولية عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرف بحسن نية ويثبت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم مسبق بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.

١٧. يقر مدير الصندوق بأنه تم الإفصاح عن جميع الشروط والأحكام والمعلومات التي يمكن أن تؤثر على قرار الاشتراك في الصندوق والمستثمرين فيه .
١٨. يقر مدير الصندوق بأن الملاك الحاليين والمستأجرين للعقارات ليسوا عرضة لقرارات حجز أو تحفظ على ممتلكات أو حسابات.
١٩. يقر مدير الصندوق، أنه لا توجد منازعات على العقار أو دعاوى قضائية أو تحكيمية أو إجراءات قضائية أو إجراءات إدارية أو إجراءات تحكيم أو تحقيقات، سواءً كانت معلقة أو تم البت فيها أو قيد النظر أو محتملة ومن شأنها سواءً مجتمعة أو منفردة أن يكون لها تأثير سلبي وجوهري ومن شأنها أن تقيد بانعي الأصول العقارية المبدئية ومدير الصندوق من القيام بإتمام عملية بيع وشراء الأصول العقارية المبدئية وفقاً لشروط وأحكام اتفاقيات البيع المبرمة بينهم ووفقاً لشروط وأحكام الصندوق والأنظمة المرعية في المملكة العربية السعودية.
٢٠. يُقر مدير الصندوق بسلامة الملاءة المالية وأنشطة المستأجر الرئيسي للأصول العقارية.

تعريفات

مجلس الإدارة	هو مجلس إدارة يتم تعيين أعضائه من قبل مدير الصندوق، وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ لمراقبة أعمال مدير الصندوق وسير أعمال الصندوق.
يوم العمل	يوم العمل الرسمي حين تكون البنوك والأسواق المالية مفتوحة للعمل في المملكة.
حجم الصندوق	يعني القيمة الإجمالية لكل بند من الأصول وذلك يشمل إجمالي مبالغ اشتراكات مالكي الوحدات في الصندوق بالإضافة إلى إجمالي القروض على الصندوق
رأس مال الصندوق	يعني إجمالي مبالغ اشتراكات مالكي الوحدات في الصندوق
هيئة السوق المالية أو الهيئة	تعني 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	تعني لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من قبل هيئة السوق المالية بقرار رقم ١٩٣-٦-٢٠٠٦ وتاريخ ١٩/٠٦/١٤٢٧هـ (الموافق ١٥/٠٧/٢٠٠٦م) وأي تعديلات تجرى عليها.
التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة	التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من قبل هيئة السوق المالية وفقاً لقرارها رقم ١٦-٢٠-١٣٠ المؤرخ في ٢٣/٠١/١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠١٦م) وأي تعديلات تجرى عليها.
مدير الصندوق	شركة السعودي الفرنسي كابيتال.
المملكة	المملكة العربية السعودية.
رسوم إدارة الصندوق	الرسوم التي يتقاضاها مدير الصندوق لقاء إدارة صندوق الاستثمار.
صافي أرباح الصندوق	يقصد به إجمالي عوائد الصندوق بما في ذلك الدخل التأجيري بعد خصم إجمالي المصروفات التي تحملها الصندوق باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي قد يعاد استثمارها بهدف الاستحواذ على أصول إضافية أو صيانة وتجديد أصول الصندوق القائمة.
صافي أصول الصندوق	القيمة النقدية على أساس إجمالي قيمة الأصول لصندوق الاستثمار العقاري المتداول مطروحا منها أي أتعاب أو رسوم مستحقة على 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.
المشترك / مالك الوحدات/ المستثمر	مصطلحات مترادفة، ويستخدم كل منها للإشارة إلى الشخص الذي يملك وحدات في الصندوق.
الصندوق	يعني صندوق تعليم ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول متوافق مع الشريعة يديره مدير الصندوق.

المؤمن/ المقيم	شخص يختاره مدير الصندوق، لتأمين وتقييم أصول الصندوق تتوافر فيه الدراية والخبرة اللازمين لتقديم خدمات التثمين العقاري ومرخص معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).
تداول	تعني شركة السوق المالية السعودية.

شروط والأحكام صندوق تعليم ريت

١. اسم الصندوق ونوعه.
صندوق تعليم ريت (الصندوق) وهو صندوق استثمار عقاري متداول متوافق مع الشريعة الإسلامية مؤسس في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
٢. المقر الرئيس لمدير الصندوق.
شركة السعودي الفرنسي كابيتال
ص.ب ٢٣٤٥٤
الرياض ١١٤٢٦
المملكة العربية السعودية
هاتف +٩٦٦١١٢٨٢٦٦٦٦٦
الموقع الإلكتروني: www.sfc.sa
٣. مدة الصندوق.
مدة الصندوق تسعة وتسعون (٩٩) عاماً ابتداء من تاريخ إدراج وحدات الصندوق في تداول ٢٠١٧-٠٥-٣٠ م ، ويمكن تمديد مدة الصندوق لمدة مماثلة بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وموافقة هيئة السوق المالية.
٤. رأس مال الصندوق المستهدف.
رأس مال الصندوق ٥١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسمائة وعشرة مليون) مقسمة على ٥١,٠٠٠,٠٠٠ وحدة استثمارية (واحد وخمسون ألف).
٥. تاريخ إصدار شروط وأحكام الصندوق أو آخر تحديث لها.
تم تأسيس الصندوق بتاريخ ١٢-٠٨-١٤٣٨ هـ الموافق ٠٨-٠٥-٢٠١٧ م. وتم تحديث معلومات الصندوق بعد زيادة رأس المال عن طريق اصدار وحدات جديدة مقابل اشتراك عيني مقابل اصل عقاري جديد في تاريخ ٢٤-١١-١٤٣٩ هـ الموافق ٠٦-٠٨-٢٠١٨ م. وتم إجراء آخر تحديث على شروط وأحكام الصندوق بتاريخ ١٨-٠١-١٤٤٣ هـ الموافق ٢٦-٠٨-٢٠٢١ م.
٦. أهداف الصندوق.
الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزيع ما لا يقل عن ما نسبته ٩٠% على الأقل مرة واحدة سنوياً من صافي أرباح الصندوق.
٧. وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية.
تتمثل الأهداف الاستثمارية للصندوق في الاستثمار في القطاع العقاري السعودي عن طريق الاستثمار في أي من الأهداف التالية:
- استثمار ٧٥% بحد أدنى من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، 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 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.

٨. ملخص الأصول العقارية في الصندوق.

يستهدف الصندوق تكوين محفظة استثمارية ترتبط بقطاع التعليم والتدريب في المملكة العربية السعودية وخارجها قابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري والتي سترد عوائد على رأس المال المستثمر بما يتماشى مع استراتيجية استثمار الصندوق. ويستثمر الصندوق بشكل ثانوي أصوله في مشاريع التطوير العقاري شريطة ألا يستثمر الصندوق أصوله في أراضي بيضاء. كما يقر مدير الصندوق على خلو الأصول العقارية محل استثمار الصندوق من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة منها أو تشغيلها، وكذلك على سلامة الأصول العقارية فنياً وخلوها من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة منها أو تشغيلها، أو قد تتسبب بدورها في إجراء اصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

● العقار المستأجر من مدارس التربية الإسلامية (ملكية):

الأصل العقاري عبارة عن مدرسة تقع في حي الرحمانية في مدينة الرياض، قطعة رقم (بدون) مخطط رقم (١٣٢٤/ب) والمقام عليها المباني المستأجرة من قبل شركة مدارس التربية الإسلامية المحدودة، بمساحة تبلغ ٤٥,٦٦٦,٩٤ متر مربع. يحدها من الشمال شارع بعرض ٢٠ متر و بطول ١٨٨,٧٩ متر ومن الجنوب شارع بعرض ١٥ متر و بطول ١٨٨,٤٦ متر ومن الشرق شارع التخصصي بعرض ٤٦ متر و بطول ٢٤٢,٠٤ متر ومن الغرب شارع بعرض ٢٠ متر و بطول ٢٤٢,١٦ متر. كما انه تم تشغيل الأصل لمدة تزيد عن الخمسين عام، حيث بدأ تشغيله في عام ١٣٨٤هـ الموافق ١٩٦٤م.

موقع المجمع:



معلومات الأصل	
اسم العقار	مدارس التربية الإسلامية
نوع العقار	مجمع مدارس
الموقع	الرياض، حي الرحمانية
مساحة الأرض	45,666.94م²
مساحة البناء	30.122م²
المالك*	صندوق التعليم ريت
تاريخ إتمام البناء وتشغيل الأصل**	عام ١٣٨٤هـ الموافق ١٩٦٤م

عمر البناء	٥٤ سنة
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية	100%
قيمة شراء الاصل	٢٨٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

*تمتلك شركة كسب المالية ، أمين حفظ شركة "تعليم ريت" ، الملكية القانونية للأصول تحت مظلة "SPV" ربوع التعليم لصالح الصندوق

**لا يوجد شهادة إتمام بناء للأصل العقاري

عقود التأجير	
عقود الإيجار الحالية	عقد واحد لجميع الاصل
المستأجرين الحاليين	تم استئجار المدرسة بالكامل من قبل مدارس التربية الإسلامية المحدودة
قيمة الإيجار السنوية لعام ٢٠١٨	٢١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
مدة العقود	مدة العقد ٢٧ سنوات تنتهي في تاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٤٣ م
التأجير بالباطن	غير مسموح
انتهاء العقود	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.
مدير املاك	لا يوجد مدير املاك حيث ان مستأجر الاصل هو المسؤول عن صيانة و تشغيل الاصل
النظام المطبق	تحت التنظيم والقوانين السارية في المملكة العربية السعودية

المثمن	تاريخ اخر تثمين	التثمين	معدل التثمين
فاليو سترات للتقييم العقاري	٢٠١٨/٦/٣٠ م	284,600,000	283,901,133
أولات للتثمين المحدودة	٢٠١٨/٦/٢٨ م	283,202,267	

دفعات الايجار				
م	السنة	الدفعة الإيجارية	نسبة العائد التشغيلي*	
1	2017	10,500,000	3.68%	
2	2018	21,000,000	7.37%	
3	2019	21,000,000	7.37%	
4	2020	21,000,000	7.37%	
5	2021	22,050,000	7.74%	
6	2022	22,050,000	7.74%	
7	2023	22,050,000	7.74%	

8.12%	23,152,500	2024	8
8.12%	23,152,500	2025	9
8.12%	23,152,500	2026	10
8.53%	24,310,125	2027	11
8.53%	24,310,125	2028	12
8.53%	24,310,125	2029	13
8.96%	25,525,631	2030	14
8.96%	25,525,631	2031	15
8.96%	25,525,631	2032	16
9.40%	26,801,913	2033	17
9.40%	26,801,913	2034	18
9.40%	26,801,913	2035	19
9.87%	28,142,008	2036	20
9.87%	28,142,008	2037	21
9.87%	28,142,008	2038	22
10.37%	29,549,109	2039	23
10.37%	29,549,109	2040	24
10.37%	29,549,109	2041	25
10.37%	29,549,109	2042	26
10.37%	29,549,109	2043	27

*نسبة العائد التشغيلي تشمل الأصل العقاري الحالي وذلك على سعر الشراء

● العقار المستأجر من مدارس الرواد العالمية (ملكية):

الأصل العقاري هو عبارة عن مدرسة تقع في حي الزهراء مدينة الرياض، قطعة رقم (٢٣٢) مخطط رقم (١٩٥٤/أ) والمقام عليها المباني المستأجرة من قبل شركة مدارس الرواد العالمية، بمساحة تبلغ ٣٠,٠٠٠ متر مربع. يحدها من الشمال شارع بعرض ٢٠ متر و بطول ٢٠٠ متر ومن الجنوب مواقف سيارات يلسها شارع عرض ٣٦ بطول ٢٠٠ متر ومن الشرق شارع عرض ٢٠ متر و بطول ١٥٠ متر ومن الغرب شارع بعرض ٣٠ متر و بطول ١٥٠ متر. كما انه تم تشغيل الأصل في ١٤٣٥/٠١/٠٤ الموافق ٢٠١٢/١/١ م.

موقع المجمع:



معلومات الاصل	
اسم العقار	مدارس الرواد العالمية
نوع العقار	مجمع مدارس
الموقع	الرياض، حي الزهراء
مساحة الارض	٣٠,٠٠٠ م ²
مساحة البناء	٤٨,٩٦٧ م ²
المالك	شركة راج الثالثة المحدودة المملوكة من قبل شركة راج العقارية
تاريخ إتمام البناء وتشغيل الأصل*	١٤٣٥/٠١/٠٤ هـ الموافق ٢٠١٢/١/١ م.
عمر البناء	٦ سنوات
تاريخ شهادة اتمام البناء	١٤٣٥/٠١/٠٤ هـ
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية	100%
قيمة شراء الاصل	٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

عقود التأجير	
عقود الإيجار الحالية	عقد واحد لجميع الاصل
المستأجرين الحاليين	مدارس الرواد العالمية للتعليم الاجنبي والمرخصة بموجب موافقة وزارة التعليم رقم ١٠١٠١٥٥٠٣٢ الصادر من الرياض بتاريخ ١٤٢٠/٥/٥ هـ
قيمة الإيجار السنوية	٢٠١٥ : ١٣,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ٢٠١٦ : ١٣,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ٢٠١٧ : ١٣,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ٢٠١٨ : ١٤,٥٢٠,٠٠٠ ريال سعودي
مدة العقود	مدة العقد ٣٠ سنة ميلادية بدأت من تاريخ ٢٠١٢/١/١ م
التأجير بالباطن	مسموح بالتأجير من الباطن

انهاء العقود	لا يجوز إنهاء عقد الإيجار
مدير املاك	لا يوجد مدير املاك حيث ان مستأجر الاصل هو المسؤول عن صيانة و تشغيل الاصل
النظام المطبق	تحت التنظيم والقوانين السارية في المملكة العربية السعودية

المثمن	تاريخ التثمين	التثمين	معدل التثمين
فاليو سترات للتقييم العقاري	٢٠١٨/٠٦/٣٠ م	230,000,000	233,000,000
أولات للتنمية المحدودة	٢٠١٨/٠٦/٢٨ م	236,000,000	

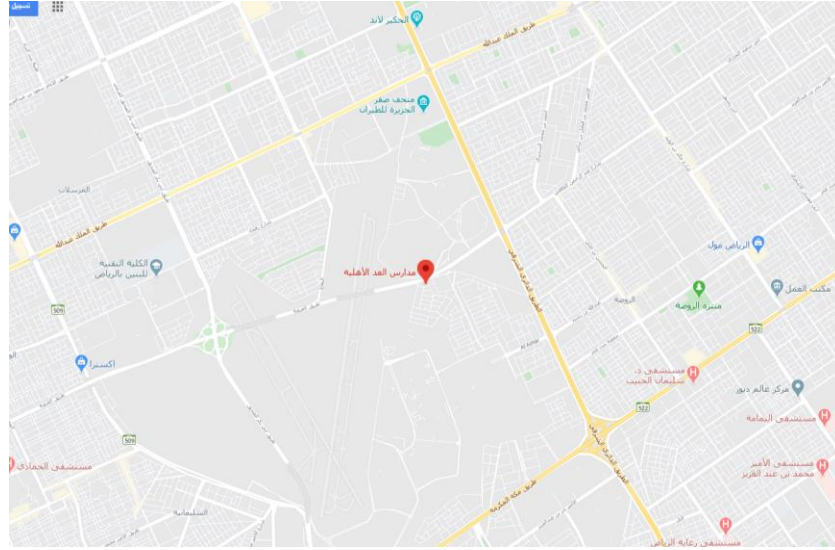
دفعات الإيجار				
م	السنة	الدفعة الإيجارية	نسبة العائد التشغيلي	
1	2012	11,365,000	5.05%	
2	2013	12,000,000	5.33%	
3	2014	12,000,000	5.33%	
4	2015	13,200,000	5.87%	
5	2016	13,200,000	5.87%	
6	2017	13,200,000	5.87%	
7	2018	14,520,000	6.45%	
8	2019	14,520,000	6.45%	
9	2020	14,520,000	6.45%	
10	2021	15,972,000	7.10%	
11	2022	15,972,000	7.10%	
12	2023	15,972,000	7.10%	
13	2024	17,569,200	7.81%	
14	2025	17,569,200	7.81%	
15	2026	17,569,200	7.81%	
16	2027	19,326,120	8.59%	
17	2028	19,326,120	8.59%	
18	2029	19,326,120	8.59%	
19	2030	21,258,732	9.45%	
20	2031	21,258,732	9.45%	
21	2032	21,258,732	9.45%	

10.39%	23,384,605	2033	22
10.39%	23,384,605	2034	23
10.39%	23,384,605	2035	24
11.43%	25,723,066	2036	25
11.43%	25,723,066	2037	26
11.43%	25,723,066	2038	27
12.58%	28,295,372	2039	28
12.58%	28,295,372	2040	29
12.58%	28,295,372	2041	30

● العقار المستأجر من مدارس الغد الأهلية (ملكية):

الأصل العقاري هو عبارة عن مدرسة تقع في حي الملك عبدالله على شارع العروبة على مساحة إجمالية تبلغ ١١,٢٨٢,٥٨ متر مربع، بمساحة بناء إجمالية تبلغ ١٧,٩٠٨,٢٨ متر مربع. كما أنه تم تشغيل الأصل في ١٤٤١/١/٠٢ هـ الموافق ٢٠١٩/٩/١ م.

موقع المجمع:



معلومات الأصل	
اسم العقار	مدارس الغد الاهلية
نوع العقار	مجمع مدارس
الموقع	الرياض، حي الملك عبدالله
مساحة الأرض	١١,٢٨٢,٥٨ متر مربع
مساحة البناء	١٧,٩٠٨,٢٨ متر مربع.
المالك	خالد الخضير
تاريخ إتمام البناء وتشغيل الأصل*	١٤٤١/١/٠٢ هـ الموافق ٢٠١٩/٩/١ م.

عمر البناء	١ سنوات
تاريخ شهادة اتمام البناء	تحت الاجراء
نسبة الإشغال للمساحة التأجيريه	100%
قيمة شراء الاصل	٩٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

عقود التأجير	
عقود الإيجار الحالية	عقد واحد لجميع الاصل
المستأجرين الحاليين	مدارس الغد الاهلية.
قيمة الإيجار السنوية	٢٠٢٠: ٥,٩٥٠,٠٠٠ ريال سعودي
	٢٠٢١: ٥,٩٥٠,٠٠٠ ريال سعودي
	٢٠٢٢: ٥,٩٥٠,٠٠٠ ريال سعودي
	٢٠٢٣: ٥,٩٥٠,٠٠٠ ريال سعودي
مدة العقود	عقد إيجار ملزم يمتد لـ ١٠ سنوات ابتداءً من ١ يوليو ٢٠٢٠، بقيمة إيجار سنوي قدرها ٥,٩٥ مليون ريال سعودي وتزيد بنسبة ١٠٪ في السنة الخامسة ومن ثم تزيد بنسبة ١٠٪ كل خمس سنوات (بما في ذلك فترات التمديد). يتجدد العقد تلقائياً في السنة الخامسة. اما في حالة رغبة المستأجر في انهاء العقد يجب على المستأجر اشعار الصندوق كتابياً بمدة لا تقل عن خمس سنوات.
التأجير بالباطن	مسموح التأجير من الباطن
انهاء العقود	مذكورة في "مدة العقود" أعلاه
مدير املاك	لا يوجد مدير املاك حيث ان مستأجر الاصل هو المسؤول عن صيانة و تشغيل الاصل
النظام المطبق	تحت التنظيم والقوانين السارية في المملكة العربية السعودية

المثلثن	تاريخ التمثين	التمثين	معدل التمثين
فاليو سترات للتقييم العقاري	20٢٠/٠٦/٢٨ م	88,000,000	91,212,000
أولات للتنمية المحدودة	20٢٠/٠٦/23 م	94,424,000	

دفعات الايجار				
مدة العقد الأصلية				
م	السنة	الدفعة الإيجارية	نسبة العائد التشغيلي	
1	2020	5,950,000	6.47%	
2	2021	5,950,000	6.47%	
3	2022	5,950,000	6.47%	
4	2023	5,950,000	6.47%	
5	2024	6,545,000	7.11%	

7.11%	6,545,000	2025	6
7.11%	6,545,000	2026	7
7.11%	6,545,000	2027	8
7.11%	6,545,000	2028	9
7.83%	7,199,500	2029	10
التجديد الأول			
نسبة العائد التشغيلي	الدفعة الإيجارية	السنة	م
7.83%	7,199,500	2030	11
7.83%	7,199,500	2031	12
7.83%	7,199,500	2032	13
7.83%	7,199,500	2033	14
8.61%	7,919,450	2034	15
التجديد الثاني			
نسبة العائد التشغيلي	الدفعة الإيجارية	السنة	م
8.61%	7,919,450	2035	16
8.61%	7,919,450	2036	17
8.61%	7,919,450	2037	18
8.61%	7,919,450	2038	19
9.47%	8,711,395	2039	20
التجديد الثالث			
نسبة العائد التشغيلي	الدفعة الإيجارية	السنة	م
9.47%	8,711,395	2040	21
9.47%	8,711,395	2041	22
9.47%	8,711,395	2042	23
9.47%	8,711,395	2043	24
9.47%	8,711,395	2044	25

ملخص محفظة الصندوق

أ. أصول الصندوق

النسبة من حجم الصندوق	الايجار السنوي الصافي لعام 2020 (ريال سعودي)	المبلغ (ريال سعودي)	الموقع	حالة العقار	نوع الملكية	الاصل
47.3%	21,000,000	285,000,000	الرياض	مطور	ملكية	مدارس التربية الإسلامية
37.4%	14,520,000	225,000,000	الرياض	مطور	ملكية	مدارس الرواد العالمية

15.3%	5,950,000	92,000,000	الرياض	مطور	ملكية	مدارس الغد الأهلية
100%	41,470,000	602,000,000	اجمالي حجم أصول الصندوق			

ب. تفاصيل العوائد المستهدفة لجمالي الوحدات

#	اسم العقار	٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م
1	مدارس التربية الإسلامية	21,000,000	22,050,000	22,050,000	22,050,000
2	مدارس الرواد العالمية	14,520,000	15,972,000	15,972,000	15,972,000
3	مدارس الغد الأهلية	5,950,000*	5,950,000	5,950,000	5,950,000
	إجمالي الايجارات	41,470,000	43,972,000	43,972,000	43,972,000
	مصاريف الصندوق (تتضمن الرسوم المالية)	8,240,000	8,350,000	8,350,000	8,350,000
	نسبة رسوم ومصاريف الصندوق (%) من رأس مال	1.62%	1.64%	1.64%	1.64%
	صافي العوائد بعد خصم جميع مصاريف الصندوق	33,230,000	35,622,000	35,622,000	35,622,000
	نسبة العائد الإجمالي قبل خصم مصاريف الصندوق (%)	8.13%	8.62%	8.62%	8.62%
	نسبة العائد الصافي بعد خصم جميع مصاريف الصندوق (%)	6.52%	6.98%	6.98%	6.98%
	متوسط العوائد على الصندوق للسنوات الأربع القادمة	6.87%	-	-	-

* هذا بشكل قيمة الإيجار للفترة من ١ يوليو ٢٠٢٠ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢١

ج. ملخص الصندوق بعد عملية الاستحواذ

الوصف	عدد/قيمة
إجمالي عدد العقارات	3
العقارات المطورة تطوير كامل بعد عملية الاستحواذ	3
عدد العقارات قيد الإنشاء	0
نسبة العقارات المدرة للدخل من مجموع الأصول	100%
نسبة العقارات قيد الإنشاء من مجموع الأصول	0%
إجمالي رأس المال الصندوق (ريال سعودي)	510,000,000 ريال سعودي
التوزيع الجغرافي لأصول الصندوق	الرياض
مجموع الإيجارات لكامل أصول الصندوق المستهدفة خلال ١٢ شهر (سنة ٢٠٢٠) (ريال سعودي)	41,470,000 ريال سعودي
صافي الدخل بعد خصم جميع المصاريف لعام ٢٠١٩ م (٣٦,٨٧٢,٦٢٦ ريال سعودي)	

	نسبة صافي الدخل بعد خصم جميع المصاريف لعام 2023م 7.23%
100%	نسبة المساحة المؤجرة
0%	نسبة العقارات خارج المملكة

د. سياسات تركيز الاستثمار

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية تختص في مجال التعليم والتدريب داخل وخارج المملكة العربية السعودية قابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري وعوائد على رأس المال المستثمر. كما أنه سيتم اختيار المناطق/المدن التي تتميز بسمات استثمارية إيجابية ونمو في أنشطة الأعمال وتدفق في الاستثمارات بشكل إيجابي، و نمو في العرض و الطلب و كذلك لديها بنية تحتية جيدة وذلك بعد عمل دراسة جدوى شاملة لهذه العقارات اما يتم عملها داخليا من قبل مدير الصندوق او الاستعانة بمستشار خارجي يقوم بعمل الدراسات اللازمة وذلك حسب تقدير مدير الصندوق والأخذ بالاعتبار التقارير الصادرة في هذا الشأن من مثنين اثنين مستقلين على الأقل، على أن يكونوا معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

نوع الاستثمار	الحد الأدنى من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة	الحد الأعلى من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة
اصول عقارية مدرة للدخل في المملكة العربية السعودية تختص في مجال التعليم والتدريب	75%	100%
اصول عقارية مدرة للدخل خارج المملكة العربية السعودية تختص في مجال التعليم والتدريب	0%	25%
عقود منفعة تختص في مجال التعليم والتدريب	0%	25%
عقارات تحت التطوير تختص في مجال التعليم والتدريب	0%	25%
سيولة نقدية	0%	25%
صناديق أسواق النقد المطروحة طرماً عاماً والمرخصة من قبل الهيئة. بما فيها الصناديق المدارة من قبل مدير الصندوق	0%	25%
صفقات المرابحة والودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي لدى المصارف المرخصة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية.	0%	25%

هـ. آلية اتخاذ القرار الاستثماري لمدير الصندوق

اتخاذ القرارات الخاصة بأعمال الصندوق جميع القرارات المتعلقة بالصندوق وأي قرارات أخرى تعتبر مؤثرة بأي حال على مالكي الوحدات وعلى قيمة الوحدات يجب أن يتم عرضها على مجلس إدارة الصندوق. وهذه القرارات تحتوي و لا تقتصر على التالي:

- الموافقة على الأهداف المبدئية للصندوق والمجال الاستثماري المستهدف.
- الموافقة على تعيين مقدمي الخدمات الأساسية للصندوق (مثل أمين الحفظ، المطور العقاري، المثنين العقاريين، المسوق العقاري، الهيئة

٣. الشرعية، مدير الأملاك، المحاسب القانوني)
٤. الموافقة على أي عقود جديدة تدخل ضمن عمليات الصندوق العادية.
٥. الموافقة على الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق .
٦. متابعة سير العمل ونسبة الإنجاز واعتماد الدفعات المالية.
٧. أي عملية من الممكن أن تؤثر على أداء الصندوق أو قيمة وحداته.

وصف خطوات اتخاذ القرارات الاستثمارية

١. دراسة الاسواق العقارية:

الاعتماد على قسم إدارة الصناديق العقارية لدى مدير الصندوق والمستشارين الخارجيين لإجراء تقييم سوق الاستثمار العقاري. وسيقوم مدير الصندوق بالمتابعة المستمرة للأنماط والدورات في السوق الاستثماري العقاري، بالإضافة إلى أساسيات السوق وخصائص القطاع للاستفادة من الفرص المتاحة في السوق العقاري والحفاظ على أهداف الصندوق على المدى الطويل.

٢. عمليات الاستحواذ:

يتم اتخاذ القرار بالاستثمار في العقارات لصالح الصندوق على النحو التالي:

١. يتم تقييم العقار المرشح للاستحواذ مبدئياً من قبل إدارة الصناديق العقارية للتحقق من جدواه وذلك بالنظر إلى الاصل العقاري من حيث الموقع والدخل والجودة وكذلك جودة المستأجرين للأصل او يمكنه الاستعانة بمستشار خارجي والذي يتوافق مع وصف لأنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق.
٢. تعرض نتائج التقييم المبدئي على مجلس إدارة الصندوق للحصول على موافقته بمتابعة السعي لتملك العقار
٣. يقوم مدير الصندوق بتعيين مثنين مستقلين لتقييم العقار للوصول للقيمة السوقية للعقار.
٤. عند الحاجة يقوم مدير الصندوق بتعيين مقيم فني لتقييم العقار فنياً وهندسياً وذلك للتأكد من صلاحية الاصل الفنية وخلوه من المشاكل الهندسية و الفنية مما يمكن الصندوق الاستفادة من الاصل بمثالية والتي تعود على مالكي الوحدات.
٥. في حال تم التأكد من جدوى العقار وتحقيقه لأهداف الصندوق يتم تقديم عرض بالشراء للمالك ومن ثم الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.
٦. يتم تملك العقار لصالح الصندوق وتسجيل ملكيته باسم الشركة الخاصة التي تم تأسيسها من قبل أمين الحفظ.

و. صلاحية الصندوق في التمويل

لا يوجد أي قروض أو تمويل حتى تاريخ هذه الشروط والاحكام ، كما يحق للصندوق أن يلجأ للحصول على تمويل في الحالات التي يقرها مجلس إدارة الصندوق واللجنة الشرعية للصندوق حيث ألا يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته (٥٠%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

ز. وسائل و كيفية استثمار النقد المتوفر في الصندوق

يحق لمدير الصندوق ووفقاً لتقديره الخاص باستثمار السيولة المتاحة وغير المستخدمة متى ما دعت الحاجة (وبحد أقصى ٢٥% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة) في واحدة أو أكثر من الاستثمارات المذكورة بالجدول أدناه على أن تكون متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية:

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 طرْحاً عاماً و المرخصة من قبل الهيئة. بما فيها الصناديق المدارة من قبل مدير الصندوق	صفر %	25%

	صفقات المرابحة والودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي لدى المصارف المرخصة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية.
--	---

ح. سياسة التوزيعات النقدية

سيقوم مدير الصندوق بتوزيع ما لا يقل عن ما نسبته ٩٠٪ على الأقل من صافي أرباحه السنوية بشكل نقدي مره واحدة نهاية كل سنة ميلادية. ، وقد يقوم أيضاً مدير الصندوق بتوزيع أي مبالغ نقدية إضافية في الصندوق على شكل توزيعات نقدية.

٩. المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق.

١. 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 تقييمها 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 رأس مالهم.

لا ينطوي الاستثمار في الصندوق على أي ضمانات 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 وفقاً لما تنص عليه لائحة صناديق الاستثمار العقاري وتعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

٢. ملخص المخاطر.

يتناول هذا القسم العوامل الأكثر خطورة التي قد تؤثر على العمل والعمليات التشغيلية والوضع المالي للصندوق. وهو لا يصف جميع المخاطر التي تنطبق على الصندوق أو على القطاع بشكل عام أو مالكي الوحدات في صندوق. وفي حالة وقوع أي من المخاطر التالية أو ظهور مخاطر جديدة لم يتم تحديدها بعد، حينها قد يتأثر الصندوق سلباً، وقد تنخفض قيمة وحدات الصندوق في تلك الحالة، وعليه فإن الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة، كما لا يوجد أي ضمان بأن أيًا من المخاطر الموضحة قد تحدث خلال مدة الصندوق.

٣. المخاطر المتعلقة بالصندوق.

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. 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.

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 وتدقيقاته 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 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 مالية وقد لا يتمكن من تحقيق العوائد المستهدفة.

مخاطر عدم توافر سيولة في السوق

يعتزم الصندوق إدراج وحداته للتداول في السوق المالية السعودية (تداول). ولا ينبغي النظر إلى ذلك إلى أنه سوف تكون هناك سيولة لتداول الوحدات. وفي حال عدم وجود سوق تداول ذو سيولة أو المحافظة على قدر كافي من السيولة والتي تتيح لمالكي الوحدات تداول وحداتهم بناء على وفرة العرض والطلب، وفي حال عدم تحقق ذلك سوف تتأثر قيمة الوحدات وأسعار تداولها على نحو سلبي. وبالإضافة إلى ذلك، سوف يكون للتداولات القليلة نسبياً تأثيراً سلبياً على القيمة السوقية للوحدات، وقد يكون من الصعب تنفيذ العمليات وخصوصاً المتعلقة بعدد كبير من الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، سوف يتم إصدار نسبة كبيرة من الوحدات إلى عدد محدود من المستثمرين، وهو الأمر الذي قد يؤثر سلباً على وجود سيولة نشطة للوحدات. وعلى الرغم من أن الوحدات سوف تكون قابلة للتداول، قد تكون سيولة السوق بالنسبة لوحدات صناديق الاستثمار العقاري القابلة للتداول أقل من سيولة سوق أسهم الشركات المدرجة وعليه فسوف تتأثر قيمة الوحدات ومستوى تداولها بشكل كبير.

مخاطر التغيرات في الأسعار

هناك العديد من العوامل التي قد تؤثر سلباً على السعر السوقي للوحدات ومن بينها الحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية والأسواق العقارية والظروف الاقتصادية السائدة والمستهدفة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل وتوجهات المستثمرين والظروف الاقتصادية العامة. وقد تتعرض سوق الوحدات للتقلبات، وقد يؤدي عدم وجود السيولة إلى حدوث تأثير سلبي على القيمة السوقية للوحدات. وبناء عليه، فإن شراء هذه الوحدات ملائم فقط للمستثمرين الذين يمكنهم تحمل المخاطر المرتبطة بهذه الاستثمارات.

مخاطر التغير في نسب الفائدة والظروف الاقتصادية العامة

إن التغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك نسب الفائدة ومعدلات التضخم، وظروف العمل، والمنافسة، والقوانين الضريبية من شأنها أن تؤثر بشكل سلبي على أعمال وفرص الصندوق. وعلى وجه الخصوص، قد تتسبب الزيادة في نسب الفائدة بمطالبات من المستثمرين لعائد أعلى وذلك للتعويض عن الزيادة في التكلفة النقدية وتكلفة الفرصة البديلة. ونتيجة لذلك، قد تنخفض جاذبية الوحدات كفرصة استثمارية فيقل الطلب عليها مما يؤثر سلباً على القيمة السوقية للوحدات. وحيث أنه يجوز للصندوق اللجوء إلى التمويل، فإن أي زيادة في نسب الفائدة في أسواق الدين من شأنها أن تؤثر على شروط التمويل للصندوق. وإن التغيرات في أسعار الفائدة قد تؤثر أيضاً على التقييمات في القطاع العقاري بشكل عام.

مخاطر التداول بسعر أقل من سعر الطرح الأولي

قد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من سعر الطرح الأولي في وقت الاشتراك، وقد لا يستطيع مالكو الوحدات استرداد كامل قيمة استثمارهم. وقد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من قيمتها لعدة أسباب من بينها ظروف السوق غير المتواترة وضعف توقعات المستثمرين حول جدوى الاستراتيجية والسياسة الاستثمارية للصندوق وزيادة العرض على الطلب من الوحدات. وكذلك قد تؤدي عمليات البيع من جانب مالكي الوحدات لعدد كبير من الوحدات إلى تخفيض السعر السوقي للوحدة إلى درجة كبيرة. وقد تؤدي أي عمليات بيع لعدد كبير من الوحدات في السوق العامة أو التصور بأن هذه المبيعات سوف تحدث إلى التأثير بشكل سلبي وكبير على قيمة وسعر تداول الوحدات. وبناء عليه، فإن شراء الوحدات ملائم فقط للمستثمرين الذين يمكنهم تحمل المخاطر المرتبطة بهذه الاستثمارات لا سيما وأن ذلك قد يؤدي إلى صعوبة تخارج المستثمر من الصندوق أو تخارجه بقيمة أقل من القيمة السوقية لأصول الصندوق.

مخاطر التقلب في التوزيعات

على الرغم من أنه يتوجب على الصندوق بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة توزيع ما نسبته ٩٠٪ على الأقل من صافي دخلها للملكي الوحدات بشكل سنوي، إلا أنه لا يوجد ضمانات بشأن مبالغ التوزيعات المستقبلية، وقد يكون الصندوق غير قادر على القيام بأي توزيع بسبب أحداث غير متوقعة تؤدي إلى زيادة في التكاليف (بما في ذلك النفقات الرأس مالية في حال القيام بأعمال تجديد واسعة النطاق ومكلفة بشكل عاجل) أو انخفاض في الإيرادات (كما في حال انخفاض مستويات تحصيل إيرادات الإيجار). وإن عدم قدرة الصندوق على القيام بتوزيعات سنوية للملكي الوحدات سوف يتسبب في انخفاض قيمة وسعر تداول وحدات الصندوق.

الاعتماد على الموظفين الرئيسيين لمدير الصندوق

سيعتمد الصندوق على خدمات الإدارة والاستشارات التي يقدمها موظفي مدير الصندوق. وقد يكون من الصعب استبدال بعض الموظفين الرئيسيين، وخاصة في الإدارة العليا لمدير الصندوق. وفي حالة ترك أحد هؤلاء الموظفين العمل ولم يكن مدير الصندوق قادراً على إيجاد بديل مناسب، فإن أداء أعمال الصندوق قد تتأثر بشكل سلبي. إن عدم وجود فريق ناجح لإدارة الصندوق قد ينعكس سلباً على القدرة على تنمية عقارات وأصول الصندوق والقدرة على التفاوض لما فيه من مصلحة الصندوق مما قد ينعكس على عائدات الصندوق وقيمة وحداته الاستثمارية.

مخاطر طبيعة الاستثمار

الاستثمار في الصندوق يتطلب التزاماً كما هو موضح في هذه الشروط والأحكام، مع عدم وجود ضمانات لتحقيق عوائد على رأس المال المستثمر. لن يكون هناك أي ضمان بأن الصندوق سوف يتمكن من تحقيق عوائد إيجابية على استثماراته في الوقت المناسب أو أي وقت على الإطلاق. وقد لا تكون هناك إمكانية لبيع أصوله أو التصرف فيها، وإذا ما تقرر التصرف فيها بالبيع قد لا تكون هناك إمكانية لبيعها بسعر يعتقد مدير الصندوق أنه يمثل القيمة العادلة لها أو أن يتم بيعها في الإطار الزمني الذي يطلبه الصندوق. وبناء على ما سبق، فإن الصندوق قد لا يتمكن أبداً من تحقيق أي عائد على أصوله.

مخاطر تضارب محتمل في المصالح

يخضع الصندوق لحالات مختلفة لتضارب المصالح نظراً لأن مدير الصندوق والشركات التابعة له، ومدراء كل منهما والمدراء المنتسبين قد يكونون مشاركين في أنشطة عقارية وغيرها من الأنشطة تجارية بطريقة مباشرة أو غير مباشرة. وقد تنشأ هناك حالات تتضارب فيها مصالح أحد الأطراف مع مصالح الصندوق. إن أي تضارب في المصالح يحد من قدرة مدير الصندوق على أداء مهامه سوف يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام والمخاطر الائتمانية

سوف يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية تتعلق بالأطراف الذين يقوم الصندوق بمزاولة أعماله معهم كما يمكن أن يتحمل الصندوق خطر تسوية التخلف عن السداد. علاوة على أن الصندوق قد يتعرض في ظروف معينة لمخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام بما في ذلك ملاك الأراضي و/أو مديرو العقارات و/أو المستأجرون و/أو البنوك الممولة و/أو المقاولون. وقد يؤدي إخلال أي طرف خارجي متعاقد معه عن الوفاء بالالتزامات أو سداد أي مستحقات تعاقدية إلى الصندوق خاصة في ظل عدم وجود أي ضمانات من المستأجرين إلى انخفاض دخل الصندوق وبالتالي التأثير السلبي على عوائد مالكي الوحدات.

مخاطر احتمالية عدم القدرة على إصدار بعض شهادات إتمام البناء

عدم وجود شهادات اتمام بناء لجميع الأصول العقارية أو عدم القدرة على إصدارها قد يعرض الصندوق إلى خطر عدم الاستفادة من الأصل أو عدم القدرة على تأجيره أو بيعه وبالتالي في حال وقوع ذلك سيتأثر الصندوق بشكل سلبي وينعكس ذلك على عملياته وقدرة على توزيع أرباح للمساهمين في حال وقع أي من المخاطر المذكورة اعلاه والتي سوف تسبب في خسارة مالكي الوحدات والصندوق ولكن يتعهد مدير الصندوق باستخراجها خلال الـ ١٢ شهر القادمة وفي حال لم يتمكن من ذلك فسيكون مدير الصندوق هو المسؤول أمام الصندوق وأمام مالكي الوحدات في حال وقع أي ضرر بسبب 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 مطالباً 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 الانخفاض في قيمة العقار

تشهد قيمة العقارات تقلبات وتغيرات. وقد يؤدي التغير في مؤشرات الاقتصاد السعودي إلى انخفاض القيمة السوقية لاستثمارات الصندوق مما قد يقود بدوره إلى تقلص عوائد الصندوق أو تصفية الصندوق دون نجاح في تنفيذ استراتيجيته الاستثمارية ويدفع ذلك مدير الصندوق إلى تغيير استراتيجيته الاستثمارية وقد يضطر الصندوق إلى التخلص من استثماراته بخسارة. بالإضافة إلى ذلك تتعرض الاستثمارات في العقارات التجارية والسكنية للمخاطر التي تؤثر في القطاع العقاري التجاري والسكني بشكل عام بما في ذلك التغيرات الموسمية ورغبة المشترين في شراء عقار معين والتغيرات في الظروف الاقتصادية والثقة في الأعمال التجارية. لذلك قد يكون لعامل واحد أو أكثر من هذه العوامل تأثيراً سلبياً في نتائج عمليات الصندوق أو وضعه المالي أو أسعار وحداته أو جميعها.

مخاطر نزح الملكية

أنه من حق بعض الجهات الحكومية في المملكة نزح ملكية العقار للمصلحة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، بناء الطرق والمرافق العامة). ومن الناحية النظرية، يفترض أن تكون قيمة التعويض للعقار المزروعة ملكيته مساو للقيمة السوقية ولكن هذا الأمر غير مضمون حيث قد تقل قيمة التعويض عن القيمة السوقية للعقار وقت نزح الملكية أو القيمة المدفوعة عند الشراء. وفي حال نزح الملكية يتم الاستحواذ الإيجابي على العقار بعد فترة اخطار غير محددة نظامياً، وذلك لأن تجديدها 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 نزح 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 وتدفعاته 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 مستهدف. 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.

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 الأجر. 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 بالالتزام المستأجرين بالحد الأدنى من التغطية التأمينية حيثما يراه مناسباً. غير أن هناك دانهماً حالات لا تخضع للتغطية التأمينية الكاملة ووقوع تلك الحالات يمكن أن تكون له آثار مالية سلبية على الصندوق. وقد يشمل هذا وقوع حالة تسبب 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 صفقاته الجديدة جميعها أو بعضاً منها. وعلاوة على ذلك، لا يوجد ضمان بأن عمليات الاستثمار المستقبلية ستتم وفقاً لاستراتيجية مدير الصندوق، أو أنها ستتم من الأساس. وقد يكون لهذا تأثير سلبى 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 للتكاليف، و/أو المصروفات الرأسمالية/مصرفات الصيانة، والتراجع العام في أسعار العقارات، إلخ. في حال حدوث مثل هذه الحالات فإنه قد يكون لها تأثير سلبى 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 مستأجره 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 المشتريين، 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 يؤثر سلباً على الوضع المالي للصندوق.

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 الإجراءات التي يتخذها المنافسون

يتنافس الصندوق مع ملاك ومشغلين ومطورين عقاريين آخرين في المملكة العربية السعودية، وقد يمتلك بعضهم عقارات مشابهة للعقارات التي يمتلكها الصندوق في نفس النطاق الذي تقع فيه العقارات. وإذا قام منافسو الصندوق بتأجير أماكن سكنية و/أو تجارية مماثلة للعقارات التي يمتلكها الصندوق أو بيع أصول مماثلة لهذه للعقارات التي يمتلكها الصندوق بقيمة أقل من تقويم الصندوق للأصول القابلة للمقارنة، فإن الصندوق قد لا ينجح في تأجير المساحة التجارية والسكنية بأسعار أو شروط مناسبة أو قد لا ينجح في ذلك على الإطلاق. وبالتالي، قد يتكبد الصندوق تكاليف ومصاريف إضافية لأغراض الاحتفاظ بالعقارات وقد يتعرض لخسارة الدخل المحتمل كنتيجة لعدم تأجير أو استغلال العقارات الأساسية. وبناءً عليه، قد يتأثر الدخل أو العائد المستهدف للملكي الوحدات سلباً.

المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية

إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند إلى التشريعات القائمة والمعلنة. وقد تطرأ تغيرات قانونية وضريبية وركوبية وتنظيمية في المملكة أو غيرها خلال مدة الصندوق ويمكن أن يكون لها تأثير سلبي في الصندوق وأدائه أو استثماراته. وقد تكون قدرة الصندوق على اللجوء للطرق القانونية في حال وجود نزاعات محدودة. وقد تؤدي عملية تنفيذ عقود الإيجارات والعقود الأخرى من خلال النظام القضائي إلى تأخير ونتائج غير مستهدفة. وبالإضافة إلى ذلك تتمتع الإدارات والجهات الحكومية في المملكة بقدر من الصلاحية وحرية التصرف فيما يتعلق بتطبيق التشريعات القائمة. وقد تؤدي أي تغييرات في التشريعات القائمة أو تأخر الإدارات الحكومية في تطبيق هذه التشريعات إلى التأثير سلباً في أداء الصندوق وسعر الوحدة. وتحفظ السلطات الضريبية المحلية بالحق في تقدير ضريبة أو زكاة على جميع مالكي الوحدات أو على الصندوق. كذلك قد تشترط حكومة المملكة العربية السعودية توظيف نسبة معينة من المواطنين السعوديين في القطاع العقاري وقطاعات التجزئة بالمملكة. ومن غير الواضح في هذه المرحلة إلى أي مدى سوف يطلب من الصندوق واستثماراته الالتزام بمثل هذه السياسات أو النسب التي تفوق النسب الحالية؛ وذلك لأن السعودية قد تتطلب توظيف موظفين إضافيين أو تقديم تدريب إضافي وهذه التكاليف الأخرى

قد تتسبب في ارتفاع تكاليف التشغيل عما هو مستهدف بالأساس وهو ما سوف يتم اقتطاعه من صافي دخل الصندوق وبالتالي سوف تنخفض الأرباح الصافية المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات.

مخاطر ضريبة الدخل وضريبة القيمة المضافة

ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر ضريبية متنوعة بعضها ينطبق على الاستثمار في الصندوق نفسه والبعض الآخر ينطبق على ظروف معينة قد تكون ذات صلة بمستثمر معين. ويؤدي تكبد الصندوق لمثل هذه الضرائب إلى تخفيض المبالغ النقدية المتاحة لعمليات الصندوق فضلاً عن التوزيعات المحتملة لمالكي الوحدات. وسوف تؤدي الضرائب التي يتكبدها مالكو الوحدات بالضرورة إلى تخفيض العوائد المرتبطة بالاستثمار في الصندوق وانخفاض في سعر الوحدة. ويجب على المستثمرين المحتملين التشاور مع مستشاريهم الضريبيين بشأن الضرائب المترتبة على الاستثمار في الوحدات وتملكها وبيعها.

مخاطر الموافقات الحكومية والبلدية

قد لا ينجح الصندوق في تحقيق أهدافه الاستثمارية إذا رفض إصدار أي اعتماد أو موافقة أو ترخيص من الجهات المعنية مثل البلديات والأمانات أو تم منحها بشروط غير مقبولة. وفي مثل هذه الحالة قد لا يستطيع الصندوق تحقيق العائد المستهدف من قبل مدير الصندوق أو ملاك الوحدات.

التنظيمات الحكومية الجديدة والمستقبلية

تشهد المملكة العربية السعودية في الآونة الأخيرة الكثير من التطورات في التنظيمات الحكومية من رسوم حكومية إضافية أو زيادة نسبة السعودة في بعض القطاعات وكذلك حصر بعض الأعمال على السعوديين فقط وكذلك تنظيمات وزارة التجارة والعمل الجديدة أو التنظيمات التي يمكن ان تصدر في الآونة القريبة أو في المستقبل في تنظيم هذه المجالات وخصوصاً التي تطرأ على قطاع التجزئة حيث ان الصندوق يحتوي على ما يقارب (٦٠%) من أصوله في هذا القطاع، حيث ان هذه التنظيمات قد تكون سبب في خسارة الكثير من المستأجرين أو في انخفاض الأرباح السنوية وكذلك لا يمكن لمدير الصندوق التنبؤ بأي تنظيم قد يطرأ على قطاع التجزئة أو الفنادق وحتى القطاع السكني حيث ان وتيرة التغيير والتطوير أصبحت من الأمور التي قد تحدث في اي وقت ولذلك فإنه لا يستطيع الصندوق تحقيق العائد المستهدف من قبل مدير الصندوق أو ملاك الوحدات وذلك قد يؤثر على سعر الوحدة أو خسارة جزء من مبلغ الاستثمار.

مخاطر خروج المقيمين الأجانب من المملكة

شهدت المملكة العربية السعودية تطبيق بعض الرسوم التي تطال الوافدين الأجانب، عقب إقرارها من قبل مجلس الوزراء في إطار برنامج التوازن المالي، الأمر الذي قد يؤدي الى خروج عدد من المقيمين الأجانب نهائياً من المملكة العربية السعودية، هذا ما قد يسبب انخفاض في عوائد أصول الصندوق الواردة من رسوم تسجيل الطلاب الأجانب بسبب عدم تجديد اشتراكاتهم، مما قد يؤثر سلبياً على أداء الصندوق.

مخاطر التقاضي مع الغير

طبيعة أنشطة الصندوق قد تعرضه لأخطار الانخراط في نزاعات قضائية مع الغير. وسوف يتحمل الصندوق أتعاب الدفاع ضد مطالبات الغير ومبالغ التسويات أو الأحكام التي قد تصدر ضده الأمر الذي من شأنه أن يقلل من أصول الصندوق والأموال النقدية المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات وبالتالي التأثير السلبى في أداء الصندوق وسعر الوحدة.

مخاطر التوزيعات العينية

قد يضطر الصندوق إلى إجراء توزيعات عينية لعقارات أو لحصص أو أسهم في شركات أخرى مثل الشركة ذات الغرض الخاص في سياق حل أو تصفية الصندوق. وفي حالة التوزيع العيني قد يستلم مالكو الوحدات حصص في شركة أو عقارات يُحتمل أن يصعب التصرف فيها وتسييلها وقد ينشئ التوزيع العيني لأية أصول تكاليف وأعباء إدارية لم يكن المستثمرون ليتحملوها لو أن الصندوق أجرى التوزيعات نقداً. وقد تسبب التوزيعات العينية انخفاضاً كبيراً في أداء الصندوق.

مخاطر الخسائر غير المؤمنة

سوف يحتفظ الصندوق بتأمين للمسؤولية التجارية، وتأمين على الملكية، وغيرها من أنواع التأمين التي تغطي جميع الممتلكات التي يملكها ويديرها الصندوق، وذلك بالنوع والحدود التي يعتقد أنها كافية ومناسبة بالنظر إلى المخاطر النسبية التي تنطبق على العقار، وبتكلفة التغطية المناسبة، مع تطبيق أفضل الممارسات المهنية. لذا فإن الصندوق قد يتكبد خسائر مادية تتجاوز عائدات التأمين، وربما يصبح غير قادر على الاستمرار في الحصول على التغطية التأمينية

بأسعار معقولة تجارياً. فإذا واجه الصندوق خسارة غير مؤمن عليها أو خسارة تتجاوز حدوده التأمينية فيما يتعلق بملكية إحدى العقارات أو أكثر، فإنه من المحتمل أن يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الممتلكات المتضررة، فضلاً عن العائدات المستقبلية المستهدفة من هذه الممتلكات. وبالتأكيد فإن أي خسارة من هذا القبيل من المرجح أن تؤثر سلباً على حالة الصندوق المالية ونتائج عملياته، والتدفقات النقدية الناتجة عنه، ومن ثم قدرة الصندوق على تقديم توزيعات مالية للملكي الوحدات.

مخاطر تهمين العقارات

لغايات تقدير قيمة عقارات المحفظة الاستثمارية للصندوق، يتم طلب تهمين هذه الأصول من قبل مئمتين اثنين مستقلين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. وتكون عمليات التقييم التي يقوم بها مدير الصندوق هي فقط لغرض تقدير قيمة العقارات فقط، وليست مقياساً دقيقاً للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيع ذلك العقار حيث أن التحقق النهائي من القيمة السوقية للعقار يعتمد إلى حد كبير على المفاوضات بين البائع والمشتري والتي قد تتأثر بالظروف الاقتصادية، وغيرها من الظروف الأخرى الخارجة عن سيطرة الصندوق ومدير الصندوق، ومن بين تلك الظروف دون حصر، ظروف السوق بشكل عام. إذا قرر الصندوق تصفية أصوله، فإن القيمة المحققة قد تكون أكثر من أو أقل من قيمة التقييم المقدرة لهذه الأصول مما يؤثر على العائد للملكي الوحدات.

مخاطر الاستثمار في صناديق المربحة

يجوز للصندوق الاستثمار في تعاملات مربحة بالريال السعودي مع البنوك السعودية المحلية المتوافقة مع أحكام الشريعة أو غيرها من الصناديق الاستثمارية المتوافقة مع أحكام الشريعة. وقد تنخفض قيمة هذه الأنواع من الاستثمارات كونها ليست ودائع بنكية. وبالإضافة، هناك مخاطر إخلال الغير فيما يخص تعاملات المربحة الناشئة عن الأنشطة التجارية التي تنطوي على التعامل في الأدوات المالية الغير سائلة، التي لا يتم المقاصة أو الدفعات فيها عند شركة مقاصة خاضعة لرقابة أو سوق مالي مما قد يؤثر سلباً على التوزيعات النقدية والقيمة السوقية للوحدات.

مخاطر تأثير السياسات الحكومية على السوق العقاري السعودي

قامت الحكومة مؤخراً بفرض رسوم على الأراضي البيضاء في المملكة العربية السعودية، والمعروفة باسم "رسوم الأراضي البيضاء". وتوفر هذه الرسوم حافزاً للمطورين الآخرين لتطوير الأراضي غير المستغلة، ولكن من الممكن أن تؤدي أيضاً إلى زيادة في مستويات المنافسة في سوق القطاع العقاري. إن أي تخفيض في المستقبل للدعم عن الكهرياء والمياه في المملكة، والتغيرات في ضريبة العمالة الوافدة والضرائب على التحويلات المالية لهم وفرض أي ضرائب جديدة على العمالة الوافدة وعائلاتهم قد يقلل من الدخل المتاح وقد تقلل من مستويات الطلب على العقارات التابعة للصندوق. وعلاوة على ذلك، قد يكون لأي زيادة لحدود أو قيم الإيجارات من قبل الحكومة تأثير سلبي على إيرادات العقارات وبالتالي التوزيعات النقدية والقيمة السوقية لوحدات الصندوق.

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) ٥٠ مالك وحدات على الأقل من الجمهور؛ (ب) ٣٠% على الأقل من إجمالي وحدات الصندوق مملوكة للملكي الوحدات من الجمهور". والمرجح في هذه الحالة سيكون خارج نطاق سيطرة مدير الصندوق.

مخاطر إبرام عقود إيجار طويلة الأجل

سيبرم الصندوق عقود إيجار طويلة الأجل مع المستأجرين. 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، 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 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.

٤. عوامل المخاطر الأخرى.

مخاطر تركُّز الاستثمارات جغرافياً.

بناء على استراتيجية الصندوق، ستركز أغلب عقارات محفظة الصندوق داخل المملكة العربية السعودية وبالتالي سوف تتأثر بالأوضاع والانكماشات والدورات الاقتصادية التي تتأثر بها المنطقة بشكل عام مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة، كما أن التركز العالي لعقارات محفظة الصندوق في منطقة جغرافية معينة، أو كون نسبة كبيرة من المستأجرين يعملون في قطاع واحد أو قطاعات متشابهة ومترابطة، من شأنه أن يضخم تأثيرات الانكماشات الحاصلة في تلك المنطقة الجغرافية أو في ذلك القطاع أو القطاعات مما قد يؤثر سلبياً على عوائد الصندوق وتوزيعاته. وقد تشمل العوامل المؤثرة على الأوضاع الاقتصادية في المملكة العربية السعودية ما يلي:

- الأداء المالي والإنتاجية لمختلف القطاعات الاقتصادية.
- التباطؤ الاقتصادي.
- تسريح الموظفين وتقليص حجم الأعمال.
- تغيير مواقع الأعمال.
- تغير العوامل الديموغرافية.
- مستوى جودة البنية التحتية.
- التضخم العقاري أو تقلص الطلب على العقار.
- إقرار تشريعات جديدة تتعلق بتملك أو بتأجير واستئجار العقارات

مخاطر الوضع القانوني

إن الصندوق يمثل ترتيباً تعاقدياً بين مالكي الوحدات ومدير الصندوق. وهذا الترتيب التعاقدي تحكمه وتشرف عليه هيئة السوق المالية. ليس لدى الصندوق شخصيته القانونية أو الاعتبارية الخاصة ولذا فقد لا يجد الصندوق تأييداً من الجهات المشرعة الرسمية السعودية أو المحاكم السعودية لعدم وضوح كيان الصندوق القانوني مما قد يعرض الصندوق لخسائر تنعكس بشكل مباشر على السعر السوقي لوحدات الصندوق.

مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض

تحدد شروط وأحكام الصندوق الظروف التي يتحمل فيها مدير الصندوق ومساهميه ومدراءه ومسؤوليه وموظفيه وكلاءه والشركات التابعة له، وأعضاء مجلس إدارة الصندوق المسؤولية تجاه الصندوق ومالكي الوحدات. ونتيجة لذلك، فإن حق مالكي الوحدات في الرجوع على مدير الصندوق واتخاذ إجراءات ضده في حالات معينة يكون محدوداً بالمقارنة مع الحالات التي تكون فيها مثل تلك الشروط غير منصوص عليها. بالإضافة إلى ذلك، فإنه من الممكن أن يكون الصندوق مسؤولاً عن بعض المطالبات والخسائر والأضرار والمصاريف الخاصة بمدير الصندوق، أمين الحفظ، والمطورون، ومديرو العقار ومدراءهم ومسؤوليهم وموظفيهم وكلائهم والشركات التابعة لهم وأعضاء الهيئة الشرعية وأعضاء مجلس إدارة الصندوق عن بعض المطالبات والخسائر والأضرار والمصاريف الناشئة عن تصرفاتهم نيابة عن الصندوق بشرط أن يكون الشخص الذي صدر عنه التصرف قد تصرف بحسن نية وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد. وهذه الالتزامات بالتعويض من الممكن أن تؤثر بشكل جوهري على عوائد مالكي الوحدات.

القوة القاهرة والظروف الطارئة

لن يكون مدير الصندوق مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات لأي خسارة مؤقتة أو دائمة لاستثماراتهم سواء بشكل مباشر أو غير مباشر بسبب أي قوة القاهرة أو ظروف طارئة، 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 الأمراض والأوبئة والجوائح أو الأوامر أو القرارات الحكومية المتعلقة بالتدابير الاحترازية والقائية 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 والظروف الطارئة فسيتم

تأجيل أي التزام على الصندوق بموجب هذه الشروط والأحكام وفقاً لما يقتضيه حدث القوة القاهرة أو الظروف الطارئة. سيقوم مدير الصندوق بإعلان حدث القوة القاهرة أو الظروف الطارئة وسيكون ملزم لجميع المستثمرين في الصندوق وفي حال وقوعها فسوف يؤثر ذلك على الصندوق ومالكي الوحدات.

البيانات المستقبلية

١. إن هذه الشروط والأحكام قد تحتوي على بيانات مستقبلية تتعلق بأحداث مستقبلية أو بالأداء المستقبلي للصندوق أو أصوله المستهدفة. وفي بعض الحالات، يمكن تعريف البيانات المستقبلية بمصطلحات مثل: "يستهدف"، "نعتقد"، "يوصل"، "نقدّر"، "نتنظر"، "ننوي"، "ربما"، "خطط"، "مشاريع"، "من المفترض"، "سوف"، أو عكس هذه المصطلحات أو غيرها من المصطلحات المشابهة. هذه البيانات هي مجرد أهداف فقط في حين أن الأحداث أو النتائج الفعلية قد تختلف على نحو جوهري. يجب على المستثمرين المحتملين عند تقييم هذه البيانات النظر على وجه التحديد في عدد من العوامل المختلفة، من بينها المخاطر الواردة في الفقرة (ز) من هذه الشروط والأحكام. حيث أن هذه العوامل من الممكن أن تجعل الأحداث أو النتائج الفعلية تختلف على نحو جوهري عن أي من البيانات المستقبلية الواردة في هذه الشروط والأحكام. لا يتضمن ما سبق شرحاً شاملاً وكاملاً وموجزاً لكافة عوامل المخاطر التي ينطوي عليها استثمار الوحدات في الصندوق. لذا فإننا نوصي وبشدة كافة المستثمرين المحتملين السعي للحصول على المشورة المستقلة من مستشاريهم المهنيين.

٢. إن المخاطر المذكورة آنفاً ليست تفسيراً وملخصاً وافياً أو مستنفذاً لكافة عوامل المخاطر في الاستثمار في وحدات الصندوق. ويُصح بشدة أن يعمل كافة المستثمرين المحتملين على طلب مشورة مستقلة من مستشاريهم المختصين.

٣. لا يتضمن الاستثمار في الصندوق أي ضمان بأن الاستثمار سيكون مربحاً أو أن المستثمر لن يتكبد خسارة، وبالتالي يجب على كل مستثمر محتمل أخذ العوامل أدناه بعين الاعتبار قبل شراء وحدات في الصندوق. ويتحمل المستثمرون وحدهم كامل المسؤولية عن أي خسارة مادية ناتجة عن الاستثمار في الصندوق ما لم تكن نتيجة لاحتيايل أو إهمال أو سوء تصرف من جانب مدير الصندوق وفقاً للاتحة صناديق الاستثمار العقاري.

١٠. الاشتراك

إن رأس مال الصندوق الحالي يبلغ 510,000,000 ريال سعودي، حيث أن وحدات الصندوق يتم تداولها على موقع شركة السوق السعودي (تداول).

فترة الطرح

لا يوجد فترة اشتراك حيث أن وحدات الصندوق يتم تداولها على موقع شركة السوق السعودي (تداول).

الطرح العام للجمهور

لا يوجد اشتراكات نقدية حيث أن وحدات الصندوق يتم تداولها على موقع شركة السوق السعودي (تداول).

الحد الأدنى للاشتراك

لا يوجد حد أدنى حيث أن وحدات الصندوق يتم تداولها على موقع شركة السوق السعودي (تداول).

الحد الأعلى للاشتراك

لا يوجد حد أعلى حيث أن وحدات الصندوق يتم تداولها على موقع شركة السوق السعودي (تداول).

١١. اشتراك مدير الصندوق

لن يستثمر مدير الصندوق ولا الشركات التابعة له في الصندوق. وتعني الشركات التابعة أي شخص اعتباري آخر قد تكون تحت السيطرة المباشرة أو غير المباشرة لمدير الصندوق.

١٢. آلية التخصيص.

لا يوجد الية تخصيص، حيث أن وحدات الصندوق يتم تداولها على موقع شركة السوق السعودي (تداول).

١٣. هيكلية الصندوق:

البائعون	عدد الوحدات	قيمة الوحدات (ريال سعودي)	النسبة قبل زيادة رأس المال	النسبة من إجمالي زيادة رأس المال	النسبة من إجمالي رأس مال الصندوق بعد الزيادة
شركة راج العقارية	15,750,000	157,500,000	-	70.0%	30.88%
شركة محمد بن أحمد الرشيد وأبناءه القابضة	19,950,000	199,500,000	70.0%	-	39.12%
الجمهور	15,300,000	153,000,000	30.0%	30.0%	30.0%
الإجمالي	51,000,000	510,000,000	100%	100%	100%

١٤. الرسوم ومقابل الخدمات و العمولات و أتعاب الإدارة.

يتحمل الصندوق جميع الرسوم و المصاريف المذكورة أدناه ويتحملها تبعاً لذلك مالكي الوحدات و هي كالتالي:

١. الرسوم التي يدفعها مالكو الوحدات عند الاشتراك في الصندوق.	رسوم الاشتراك	لا تنطبق
٢. أتعاب مستحقة لمدير الصندوق من أصول الصندوق مقابل الإدارة	رسوم الإدارة	تحتسب رسوم الإدارة على أساس ٠,٧٥% سنوياً من إجمالي قيمة الأصول بعد خصم المصاريف و تخصم على أساس نصف سنوي. *تتضمن أتعاب الطرف الثالث المدير الإداري الفرعي (APEX).
٣. أتعاب الوسطاء	رسوم السعي	يتحمل الصندوق رسوم السعي فيما يتعلق بعملية الاستحواذ
٤. مقابل الخدمات المقدمة من أمين الحفظ	رسوم الحفظ	- ٠,٣٧٥% سنوياً من قيمة أصول الصندوق - ٠,٠٣% على جميع الاصول المستقبلية يتم دفعها مرة واحدة عند الاستحواذ. - ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لأمين الحفظ مقابل شهادة الزكاة والقوائم المالية.
٥. مقابل الخدمات المقدمة للمحاسب القانوني	أتعاب المحاسب القانوني	سيحصل على مبلغ مقطوع قدره ٦٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً.
٦. العمولات الناتجة عن القروض المالية	مصاريف التمويل	يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب وهيكلية التمويل الخاص بالصندوق، إن وجد، وبحسب السعر السائد بالسوق، على ألا يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته (٥٠%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية

	مدققة.
	٧. رسوم التسجيل والخدمات الإدارية الأخرى.
أتعاب المثلثين العقاريين المستقلين	يتحمل الصندوق كافة تكاليف المثلثين العقاريين وبحسب السعر السائد بالسوق، وفي جميع الاحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية في المستقبل.
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	سيتقاضى أعضاء مجلس إدارة الصندوق مبلغ ١٠,٠٠٠ ريال سعودي عن كل اجتماع، وبحد أقصى ٤٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً يدفع في نهاية كل سنة.
رسوم الإدراج والتسجيل	سوف يتحمل الصندوق رسوم مقابل الخدمات المقدمة من السوق المالية السعودية (تداول)، وتكون الرسوم على النحو التالي: ١. رسوم التسجيل: ● خدمة إنشاء سجل مالكي الوحدات : مبلغ ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي بالإضافة إلى ٢ ريال سعودي لكل مستثمر وبحد أقصى مبلغ ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. ● رسم سنوي لخدمة إدارة سجل مالكي الوحدات: مبلغ ٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً، وقد تتغير هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق. ٢. رسوم الإدراج: ● رسم سنوي لخدمة إدراج وحدات الصندوق: مبلغ : ٠,٣ % من القيمة السوقية للصندوق، بحد أدنى ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وحد أعلى قدره ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
الرسوم الرقابية التي يتم سدادها لهيئة السوق المالية	دفع مبلغ مقطوع وقدره ٧,٥٠٠ ريال سعودي سنوياً
رسوم نشر المعلومات على موقع تداول	دفع مبلغ مقطوع وقدره ٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لقاء نشر المعلومات على موقع تداول . وستقسم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة، ويتم دفع الرسوم المستحقة كل ١٢ شهر.
	٨. رسوم أخرى يدفعها مالكو الوحدات أو تخصص من أصول الصندوق.
مصاريف أخرى	يتحمل الصندوق كافة الرسوم والمصاريف والنفقات الخاصة بأنشطة واستثمارات الصندوق، كما يتحمل المصاريف والرسوم الناتجة عن التعاملات و الخدمات المقدمة من الغير أو من الأطراف ذوو العلاقة مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشارين العقاريين وتكاليف التأمين ذات العلاقة وأية خدمات مهنية أو فنية او تقنية أخرى بما في ذلك المصاريف المتعلقة برسوم التحويل ما بين الحسابات البنكية أو الاستثمارية، إضافة لأية ضرائب أو رسوم إن وجدت. او أية مصاريف نثرية أخرى (والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر ، المصاريف المتعلقة بطباعة وتوزيع التقارير السنوية للصندوق و اية مصاريف أو اتعاب أخرى مستحقة لأشخاص يتعاملون مع الصندوق فيما يتعلق بخدمات الإدارة والتشغيل، مصاريف اجتماعات مالكي الوحدات). وألا تزيد هذه التكاليف عن ١% (واحد بالمائة) من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وفي جميع الاحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية.
الزكاة	يتحمل الصندوق مصاريف الزكاة السنوية طبقاً لأنظمة ولوائح الهيئة العامة للزكاة والدخل وذلك ابتداءً من العام المالي ٢٠١٩ م، وذلك نظير اكتمال تسجيل الصندوق لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل

<p>لأغراض الزكاة.</p> <p>وسيتولى مدير الصندوق القيام بكافة المتطلبات أمام الهيئة العامة للزكاة والدخل وفق الأنظمة واللوائح ذات الصلة متضمنة تزويدها بالإقرارات المطلوبة ويلتزم بتقديمها وإخراج الزكاة حتى انتهاء مدة الصندوق .</p>	
<p>جميع الرسوم والمصاريف المذكورة في هذه الشروط والأحكام و/أو أي مستندات ذات صلة لها وتشمل الضريبة المضافة مالم يتم النص على خلاف ذلك. وفي حال ما إذا كانت ضريبة القيمة المضافة مفروضة أو قد يتم فرضها على أي خدمة يتم تزويد الصندوق بها، فإن الصندوق سيدفع لمزود الخدمة (بالإضافة إلى أي رسوم مصاريف أخرى) مجموعاً مساوياً للقيمة المسجلة لهذه الضريبة على فاتورة القيمة المضافة الخاصة بالخدمة المعنية. وفي حال ما إذا كانت ضريبة القيمة المضافة مفروضة أو قد يتم فرضها على أي خدمة مقدمة من قبل الصندوق، فإن العميل سيدفع للصندوق (بالإضافة إلى أي رسوم مصاريف أخرى) مجموعاً مساوياً لقيمة هذه الضريبة.</p>	<p>ضريبة القيمة المضافة</p>
<p>٩. رسوم الاسترداد المبكر</p>	
<p>لا ينطبق</p>	

إن الرسوم المذكورة والعمولات والمصروفات المستحقة للفرنسي كابيتال أو الأطراف الأخرى لا تشمل ضريبة القيمة المضافة وسيتم تحميل الضريبة بشكل منفصل وفقاً للأسعار المنصوص عليها في نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية. كما يقر مدير الصندوق على أن الرسوم المذكورة في الجدول أعلاه هي جميع الرسوم المفروضة والمحسوبة على الصندوق خلال مدة الصندوق دون استثناء، ويُعد مدير الصندوق مسؤولاً ومسؤولية كاملة عن احتساب رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في الجدول أعلاه.

طريقة حساب الرسوم.

نوع الرسم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض (ريال سعودي)	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسوم
رسوم الإدارة	0.75%	-	تحسب بشكل يومي من إجمالي قيمة الأصول الصندوق بعد خصم المصاريف (صافي قيمة الأصول X النسبة المئوية)	تدفع سنوياً
رسوم الحفظ	0,0375%	-	تحسب بشكل يومي من إجمالي قيمة الأصول الصندوق (إجمالي قيمة الأصول X النسبة المئوية)	تدفع سنوياً
	0.03%	-	يتم دفعها مرة واحدة عند الاستحواذ على أصل جديد (إجمالي قيمة الأصول X النسبة المئوية)	تدفع مرة واحدة
	-	30,000	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم	تدفع سنوياً

	الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة			
بموجب الاتفاقية الموقعة مع مدقق الحسابات	تحسب بشكل شهري، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	65,000	-	أتعاب المحاسب القانوني
سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت على ألا يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته (٥٠%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.				
بحسب السعر السائد بالسوق وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت.				
أتعاب المئتمنين العقاريين المستقلين				
سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة.				
أتعاب مقدمي الخدمات الهندسية و الاستشارية				
سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت.				
تدفع سنوياً	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	400,000	-	الرسوم السنوية لإدارة سجل مالكي الوحدات
تدفع سنوياً	القيمة السوقية للصندوق X النسبة المئوية	يحد أدنى ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وحد أعلى قدره ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	0.03%	رسوم الإدراج
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستقلين سيتقاضى أعضاء مجلس إدارة الصندوق مبلغ ١٠,٠٠٠ ريال سعودي عن كل اجتماع، ويحد أقصى ٤٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً يدفع في نهاية كل سنة.				
تدفع سنوياً	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	7,500	-	الرسوم الرقابية التي يتم سدادها لهيئة السوق المالية
تدفع سنوياً	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	5,000	-	رسوم نشر المعلومات على موقع تداول
عند انطباقها	على جميع مصاريف الصندوق في حال خضوعها للضريبة المضافة		كما هو منصوص في	ضريبة القيمة المضافة

			نظام ضريبية القيمة المضافة ولائحته التنفيذية الصادرة عن الهيئة العامة للزكاة والدخل	
			سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة ولكن بحد أعلى لا يتجاوز ال ١% من إجمالي أصول الصندوق	مصاريف أخرى
			يقر مدير الصندوق على أن الرسوم المذكورة في الجدول أعلاه هي جميع الرسوم المفروضة والمحسوبة على الصندوق خلال مدة الصندوق دون استثناء، ويُعد مدير الصندوق مسؤول مسؤولية كاملة عن احتساب رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في الجدول أعلاه.	

مثال افتراضي لكيفية احتساب الرسوم.

بافتراض أن الاشتراك بمبلغ ١٠,٠٠٠ ريال سعودي، وان رأس مال الصندوق يبلغ (٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي سيكون العائد على الوحدة بعد خصم جميع المصاريف
كتالي:

نوع الرسوم	رسوم تطبيق على مالكي الوحدات	المبلغ الذي يتحمله مالك الوحدات لاستثماره في الصندوق لمدة عام (ريال سعودي)
رسوم الحفظ	0.0375%	4.35*
أتعاب المحاسب القانوني	65,000	١,٣
رسوم التسجيل والإدراج	550,000**	11.0
الرسوم الرقابية	7,500	0.15
مكافأة مجلس الإدارة	40,000	0.80
رسوم النشر	5,000	0.1
إجمالي قيمة الاستثمار بعد خصم المصاريف	9,982.30	
أتعاب الإدارة	0.75%	74.88
إجمالي الرسوم و المصاريف السنوية المتكررة	92.58	
صافي العائد الافتراضي للاستثمار لمدة عام عند افتراض عائد بقدر ١٠%	1,000	
صافي قيمة الاستثمار الافتراضي لمدة عام	10,907.42	

*بالإضافة إلى ٣,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لأمن الحفظ مقابل شهادة الزكاة والقوائم المالية.

** ٤٠٠,٠٠٠ الرسوم السنوية لإدارة سجل مالكي الوحدات بالإضافة ٠.٣% * ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ رسوم الإدراج

١٥. تثمين أصول الصندوق.

كيفية تثمين أصول الصندوق وعدد مرات التثمين وتوقيته.

يقوم مدير الصندوق بتثمين أصول الصندوق استناداً إلى تقييمات معدة من قبل مثنين اثنين مستقلين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. ويحق لمدير الصندوق تغيير أو تعيين أي مئمن جديد لصندوق الاستثمار العقاري دون أي إشعار مسبق للمالكي الوحدات. ويتم التعيين المذكور من قبل مدير الصندوق أخذاً بعين الاعتبار مسؤولياته تجاه مالكي الوحدات بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق.

كما يقر مدير الصندوق ان المئمنين المستقلين مرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين و معتمدين و فقا لنظام المقيمين المعتمدين وانه لن يتم التعامل مع أي مقيم غير مرخص من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. بالإضافة على الحصول على إقرار من المقيمين المعتمدين و ميثاق أداب و سلوك مهنة التقييم الصادر عنها. و تم تزويد المقيمين المختصين بأي معلومة تختص بأصول الصندوق العقارية المراد تقييمها مما يمكن القيم من إعداد التقرير بشكل واضح و دقيق.

ويتم احتساب صافي قيمة الأصول للوحدة الواحدة في الصندوق (صافي قيمة الأصول للوحدة) عن طريق خصم المطلوبات الإجمالية للصندوق، بما في ذلك أي التزامات مالية والرسوم والمصاريف المستحقة على الصندوق خلال فترة الاحتساب، من إجمالي أصول الصندوق. ويتم تقسيم الناتج على عدد وحدات الصندوق. ويكون الناتج هو القيمة الاستثمارية لوحدات الصندوق. وتجدر الإشارة إلى أن تقييم أصول الصندوق قد لا يتناسب مع المشتريين المحتملين في حال التصفية أو البيع، إذ أن تثمين الأصول العقارية يخضع للمعايير الحسابية المستخدمة في التقييم لدى المئمن وهي مؤشر استرشادي لقيمة الأصول العقارية، وقد يتم بيع الأصول العقارية بسعر أعلى أو أقل حسب أفضل سعر طلب في السوق عند عرض الأصول العقارية للبيع. ولكن سيسعى مدير الصندوق إلى بيع أي أصل من الأصول العقارية بسعر لا يقل عن متوسط التثمين بما يتناسب مع ظروف السوق السائدة وظروف العقار بما يحقق مصالح المستثمرين في الصندوق. وسيسعى مدير الصندوق لشراء عقار بديل آخر يناسب استراتيجيات الصندوق لتحقيق أهدافه وذلك خلال ستة أشهر من بيع العقار، بحيث لا تزيد قيمة العقار المشتري عن سعر التثمين الأعلى من المئمنين المرخصين.

معايير التقييم هي كالتالي:

١. معيار مقارنة السوق:
حيث يقدم هذه الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها وفقا لهذا الاسلوب. فإن الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق، و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة، من الافضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة و جرى تحليلها موضوعيا.
٢. معيار مقارنة التكلفة:
حيث يقدم هذه الاسلوب مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي و الذي مفاده ان المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء او الانشاء و يستند هذا الاسلوب الى مبدأ ان السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الاصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء او انشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب او عدم الملائمة او وجود مخاطر او عوامل اخرى.
٣. معيار مقارنة الدخل (الرسملة):
 - حيث يقدم هذه الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية واحدة.
 - يتناول هذا الاسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمره الانتاجي (العمر الافتراضي) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ رأسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتولد تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الريح المستهدف من استخدام او الاحتفاظ بالأصل.
 - و تتضمن الطرق التي تندرج تحت اسلوب الدخل، رسملة بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة.

وتكون قيمة إجمالي أصول الصندوق عبارة عن مجموع كافة الأصول العقارية والنقدية، والأرباح المستحقة، والذمم المدينة والقيمة السوقية لجميع الاستثمارات غير العقارية إضافة إلى القيمة الحالية لأي أصول أخرى مملوكة للصندوق ولغرض تثمين الأصول العقارية سيقوم مدير الصندوق باستخدام متوسط القيمة المتحصل عليها من اثنين (أو أكثر) من المئمنين العقاريين المستقلين والمرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

وفيما يلي تثمين الاصول العقارية.

فاليو سترات للتقييم العقاري			
اسم العقار	التقييم	تاريخ التقييم	معييار التقييم
مدارس التربية الإسلامية	284,600,000	30/6/2018	معييار رسملة الدخل (الرسملة)
مدارس الرواد العالمية	230,000,000	30/6/2018	معييار رسملة الدخل (الرسملة)
مدارس الغد الأهلية	88,000,000	28/6/2020	معييار رسملة الدخل (الرسملة)
أولات للتنمية المحدودة			
اسم العقار	التقييم	تاريخ التقييم	معييار التقييم
مدارس التربية الإسلامية	283,202,267	28/6/2018	معييار رسملة الدخل (الرسملة)
مدارس الرواد العالمية	236,000,000	28/6/2018	معييار رسملة الدخل (الرسملة)
مدارس الغد الأهلية	94,424,000	23/6/2020	معييار رسملة الدخل (الرسملة)

الاصول	متوسط الاصول من قبل المقيمين المعتمدين (ريال سعودي)	سعر شراء الاصول عند تأسيس الصندوق (ريال سعودي)	نسبة الفرق بين سعر شراء الاصول ومتوسط تقييم الاصول
مدارس التربية الإسلامية	283,901,133	285,000,000	-0.39%
مدارس الرواد العالمية	233,000,000	225,000,000	3.56%
مدارس الغد الأهلية	91,212,000	92,000,000	-0.86%

عدد مرات التثمين وتوقيته.

سيتم تقييم أصول الصندوق مرتين سنوياً على الأقل وبالتحديد في ٣٠ يونيو و ٣١ ديسمبر من كل سنة ميلادية من خلال مثنين اثنين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وبحسب ما تقتضيه الأنظمة و اللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية و الجهات التشريعية ذات العلاقة. كما يجوز لمدير الصندوق تأجيل التثمين بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على ذلك بموجب المادة ٢٢ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري. وفي حال كان هنالك اختلاف بين التثمينات المقدمة في تقارير التثمين، فيتم الأخذ بمتوسط قيمة التثمينات المقدمة.

الإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة.

سيقوم مدير الصندوق بالإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة خلال ٤٠ يوم من تاريخ اعتماد مدير الصندوق للتثمين. ويتم الإعلان عن ذلك من خلال الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق. وستحتوي أيضاً التقارير المقدمة لمالكي الوحدات على صافي قيمة الأصول للوحدة في الصندوق.

كما سيقوم مدير الصندوق بنشر تقارير التقييم الخاصة بالصندوق في موقعه الإلكتروني و الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) بشكل دوري حسب ما تقتضيه لوائح و أنظمة هيئة السوق المالية المعمول بها.

١٦. تداول وحدات الصندوق.

يتم تداول وحدات الصندوق بنفس الطريقة التي يتم بها تداول أسهم الشركات في السوق السعودي ("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 أن يطلب من الهيئة كتابياً تعليق تداول وحدات صندوق الاستثمار العقاري المتداول مؤقتاً أو إلغاء إدراجها، على أن يتضمن الطلب الأسباب المحددة لطلب التعليق أو الإلغاء، وللهيئة قبول الطلب، أو رفضه، أو قبوله بشروط وقيود، حسبما تراه ملائماً.
- يجوز للهيئة تعليق تداول وحدات الصندوق أو إلغاء إدراجها في أي وقت حسبما تراه مناسباً، في أي من الحالات الآتية:
١. إذا رأت ذلك ضرورياً لحماية المستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظم.
 ٢. إذا أخفق مدير الصندوق أو أمين الحفظ إخفاً تراه الهيئة جوهرياً في التزام النظام ولوائحه التنفيذية.
 ٣. إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في الفقرة الفرعية (١/٢) والفقرة الفرعية (٢/ب) من البند (رابعاً) من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
 ٤. إذا رأت أن مستوى عمليات الصندوق أو أصوله لا تسوغ التداول المستمر لوحدات الصندوق في السوق.

١٧. انقضاء الصندوق.

يجوز إنهاء صندوق الاستثمار العقاري المتداول في أي من الحالات التالية:

١. في نهاية مدة الصندوق.
٢. في حال التصرف بكافة أصوله وتم توزيع جميع العائدات من هذه التصرفات لمالكي الوحدات.
٣. إجراء تغيير في القوانين أو اللوائح أو الشروط القانونية الأخرى أو حدوث تغييرات جوهريّة 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.
٤. ضرورة إنهاء صندوق الاستثمار العقاري المتداول وفقاً لقرار تُصدره هيئة السوق المالية أو بموجب لوائحها (يُشار إلى كلٍ منها باسم "حالة الإنهاء"). لأي سبب يراه مدير الصندوق مناسباً بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق والهيئة

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

في حالة إنهاء الصندوق بسبب أي مما ذكر أعلاه، سيقوم مدير الصندوق بالإعلان في موقعه الإلكتروني و الموقع الإلكتروني للسوق عن انتهاء مدة الصندوق وتصفيته، وسيقوم 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.

١٨. مجلس إدارة الصندوق.

أسماء أعضاء مجلس الإدارة ومؤهلاتهم.

يتكون مجلس إدارة الصندوق من خمسة أعضاء اثنان منهم مستقلين وسيقوم مدير الصندوق بإشعار مالكي الوحدات عن أي تغيير 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 ابحاث ودراسات الأسواق المحلية والعالمية وعمل أيضاً في إدارة الصناديق والمحافظ الخاصة المتعلقة بأسواق الاسهم المحلية والعالمية واسواق النقد أيضاً. وعمل أيضاً في تأسيس صناديق الملكية الخاصة والصناديق العقارية والصناديق الدولية والإشراف 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.

- السيد/ إيهاب طالب أحمد فرحان- رئيس مصرفية الحسابات الخاصة لدى البنك السعودي الفرنسي (نائب رئيس المجلس):
خبرة ١٣ سنوات في الخدمات الاستشارية مع البنك الأهلي في مجال البورصة العالمية والمنتجات الاستثمارية. انضم إلى البنك السعودي الفرنسي في عام ٢٠٠٥ كرئيس إدارة الاستثمارات لمدينة جدة. تم تعيينه كرئيس إدارة الثروات المكلف في السعودي الفرنسي كابيتال في مايو ٢٠١٥. ثم انضم إلى شركة السعودي الفرنسي كابيتال كرئيس إدارة الثروات حتى شهر مايو ٢٠١٨، حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال في عام ١٩٩٥ و شهادة مخطط مالي مؤهل من مؤسسة النقد العربي المعهد المصرفي في عام ٢٠٠٤.

● السيد/ 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 الإنجليزي من جامعة الملك سعود في عام ١٩٧٢. السيد محمد متقاعد 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 و الاستثمار 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 انفسست كورب حتى تاريخه.

مجموع المكافآت المستهدف دفعها لأعضاء مجلس الإدارة.

سيقتضى أعضاء مجلس إدارة الصندوق مبلغ ١٠,٠٠٠ ريال سعودي عن كل اجتماع، ويحد أقصى ٤٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً يدفع في نهاية كل سنة، باستثناء أعضاء مجلس الإدارة العاملين لدى مدير الصندوق أو العاملين لدى البنك السعودي الفرنسي. ولن يتلقى باقي أعضاء مجلس إدارة الصندوق أي مكافآت.

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 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، والتأمين.
٣. الموافقة على شروط الصندوق وأحكامه وأي تعديل عليها.
٤. اتخاذ قرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
٥. الموافقة على تعيين المحاسب القانوني للصندوق الذي يرشحه مدير الصندوق.
٦. الاجتماع مرتين سنوياً على الأقل مع مسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق 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.
٨. العمل بأمانة ولمصلحة صندوق الاستثمار ومالكي الوحدات فيه، وتتضمن مسؤولية أمانة عضو مجلس إدارة الصندوق تجاه مالكي الوحدات واجب الإخلاص والاهتمام وبذل العناية المعقولة.

مؤهلات الأعضاء.

يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

١. غير خاضعين لأي إجراءات إفلاس أو تصفية؛ و
 ٢. لم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مخلة بالعرف أو تنطوي على الغش؛ و
 ٣. يتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تأهلهم ليكونوا أعضاء بمجلس إدارة الصندوق.
- ويقر مدير الصندوق بمطابقة كل من العضوين المستقلين لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها.

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 بالطريقة التي تحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام ولائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة؛

٢. اعتماد العقود الجوهرية والقرارات والتقارير المتعلقة بالصندوق بما في ذلك، على سبيل المثال وليس الحصر، اتفاقيات التطوير واتفاقيات الحفظ واتفاقيات التسويق وتقارير التقييم؛
٣. اعتماد هذه الشروط والأحكام وأي تعديلات عليها؛
٤. اعتماد أي تضارب في المصالح يتم الإفصاح عنه من جانب مدير الصندوق؛
٥. اعتماد تعيين مدقق الصندوق الذي يسميه مدير الصندوق؛
٦. الاجتماع مرتين على الأقل سنوياً مع مسئول الالتزام التابع لمدير الصندوق ومسئول الإبلاغ عن جرائم مكافحة غسل الأموال/مكافحة الإرهاب لضمان امتثال مدير الصندوق للقواعد واللوائح المعمول بها؛
٧. ضمان إفصاح مدير الصندوق عن كافة المعلومات الجوهرية إلى مالكي الوحدات وغيرهم من المعنيين؛
٨. العمل بحسن نية وبالاعتناء المعقولة لتحقيق مصالح الصندوق ومالكي الوحدات.
- لا يقوم أعضاء مجلس إدارة الصندوق بالإشراف على إدارة صناديق أخرى ما عدا السيد/ شاه جهان قدير ميرزا والسيد هاني عبيد والسيد محمد البخاري فإنهم يشرفون على إدارة الصناديق التالية:

#	الاسم	اسم الصندوق	مدير الصندوق	الصفة
1	شاه جهان قدير ميرزا	١. بنيان ريت	السعودي الفرنسي كابيتال	رئيس المجلس
2	هاني عبيد	١. البدر للمرابحة بالدولار الأمريكي	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل
		٢. الأسواق المالية بالدولار الأمريكي	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل
		٣. الصفاء للمتاجرة بالأسهم السعودية	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل
		٤. القصر العقاري للمتاجرة بالأسهم الخليجية	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل
		٥. السعودي الفرنسي للعقار	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل
		٦. البدر للمرابحة بالريال السعودي	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل
		٧. الأسواق المالية بالريال السعودي	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل
		٨. الاستثمار بالأسهم السعودية	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل
		٩. الدانة للمتاجرة بالأسهم الخليجية	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل
		١٠. السعودي الفرنسي للأسهم السعودية للدخل	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل
3	محمد البخاري	١. البدر للمرابحة بالدولار الأمريكي	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل
		٢. الأسواق المالية بالدولار الأمريكي	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل
		٣. الصفاء للمتاجرة بالأسهم السعودية	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل
		٤. القصر العقاري للمتاجرة بالأسهم الخليجية	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل
		٥. السعودي الفرنسي للعقار	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل
		٦. البدر للمرابحة بالريال السعودي	السعودي الفرنسي كابيتال	عضو مستقل

عضو مستقل	السعودي الفرنسي كابيتال	٧. الأسواق المالية بالريال السعودي		
عضو مستقل	السعودي الفرنسي كابيتال	٨. الاستثمار بالأسهم السعودية		
عضو مستقل	السعودي الفرنسي كابيتال	٩. الدانة للمتاجرة بالأسهم الخليجية		
عضو مستقل	السعودي الفرنسي كابيتال	١٠. السعودي الفرنسي للأسهم السعودية للدخل		
عضو مستقل	السعودي الفرنسي كابيتال	١١. السعودي الفرنسي للطروحات الأولية الخليجي		

قيود تداول الوحدات على أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

لا يوجد قيود

١٩. مدير الصندوق.

اسم مدير الصندوق وعنوانه.

شركة السعودي الفرنسي كابيتال

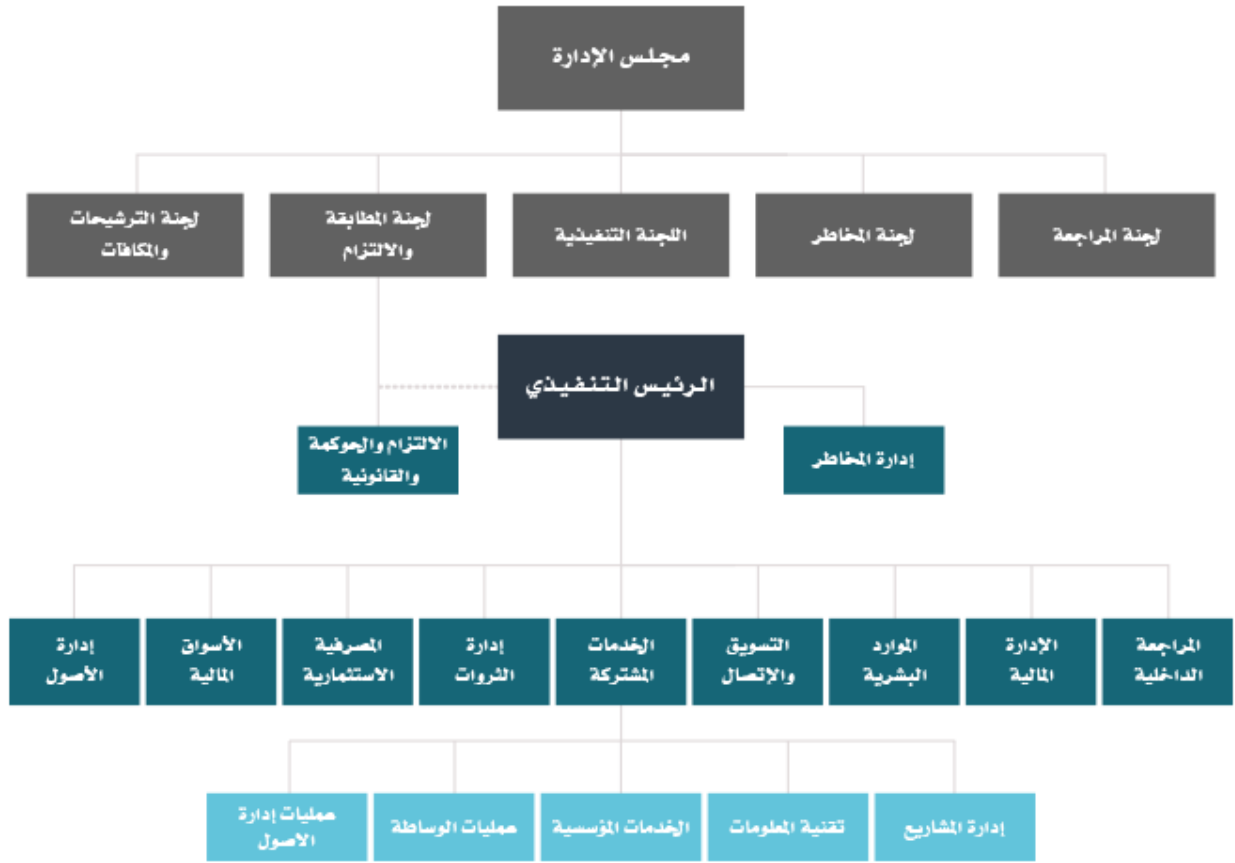
المركز الرئيسي : ص.ب ٢٣٤٥٤ الرياض ١١٤٢٦

المملكة العربية السعودية

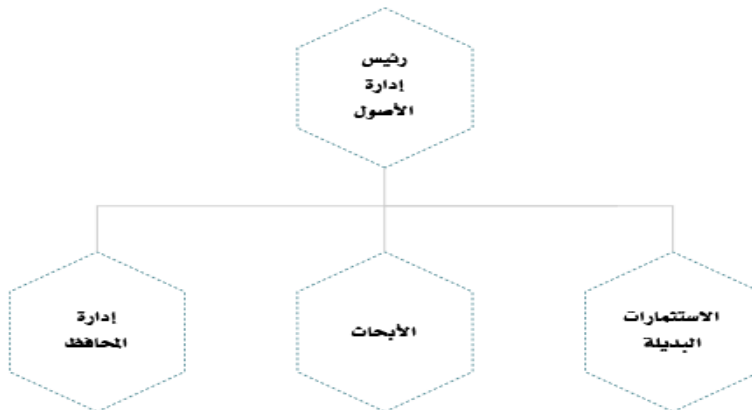
هاتف +٩٦٦١١٢٨٢٦٦٦٦

الموقع الإلكتروني: www.sfc.sa

الهيكل التنظيمي لمدير الصندوق.



الهيكل التنظيمي لإدارة الأصول.



ويبلغ عدد الموظفين المسجلين في إدارة الأصول ٢٠ موظف

نبذة عن الشركة.

شركة السعودي الفرنسي كابيتال هي الذراع الاستثماري للبنك السعودي الفرنسي، حيث تأسست برأس مال يبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي كشركة ذات مسؤولية محدودة) تحولت إلى شركة مساهمة مغلقة في ٢٩ ربيع الأول ١٤٣٨ هـ. (مرخصة من قبل هيئة السوق المالية لممارسة نطاق واسع من الأنشطة الاستثمارية التي تشمل نشاطات التعامل، والترتيب، والإدارة، وتقديم المشورة، والحفظ للأوراق المالية. تعد شركة السعودي الفرنسي كابيتال إحدى الشركات الرائدة بالمملكة العربية السعودية في تقديم كافة أنشطة الخدمات المالية والتي تتضمن الخدمات المصرفية الاستثمارية، إدارة الأصول، الأبحاث والمشورة، خدمات المؤسسات المالية، والوساطة المحلية والعالمية. المركز الرئيسي في الرياض كما أن لديها شبكة فروع موزعة في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية.

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 ٣٠/١/٢٠٢٠ م.

أنواع النشاط الرئيسية.

- إدارة الأصول.

تقدم الحلول الاستثمارية لكل من الأفراد والشركات والمؤسسات. لديها مجموعة من المنتجات تشمل الأسهم والدخل الثابت وأسواق المال، وغيرها مثل العقارات وصناديق التحوط والمنتجات المركبة والملكية الخاصة. يبلغ إجمالي قائمة المنتجات الحالي ٥٤ منتج تغطي جميع فئات الأصول الرئيسية وتشمل جميع الصناديق العامة والخاصة، باستثناء الطرح الخاص المغلق.

- المصرفية الاستثمارية.

تشارك خدماتها في المصرفية الاستثمارية بشكل فعال في أسواق الأسهم والدين والاستشارات في مجالي الدمج والاستحواذ في المملكة العربية السعودية والمنطقة، وتشمل هذه الخدمات تقديم المشورة في كل ما يتعلق بطرح الصكوك والسندات والائتمانات العامة الأولية وإصدارات حقوق الأولوية والائتمانات الخاصة واستشارات الدمج والاستحواذ واستشارات إعادة هيكلة رأس المال. كما تقدم الخدمات الاستشارية للشركات خارج المملكة والتي ترغب في الإدراج المزدوج لأسهمها في السوق المالية السعودية.

- الوساطة.

تشمل خدمات الفرنسي كابيتال في مجال الوساطة كلا من أسواق الأسهم المحلية والإقليمية والعالمية إضافة إلى تسهيلات التداول بهامش الإقراض التقليدية والمربحة المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية. تسمح منصة التداول للعملاء بالتداول من خلال الموقع على الشبكة الإلكترونية والهواتف والألواح الذكية. كما تواصل العمل على تعزيز القنوات الاستثمارية الآمنة للسماح لعملائها بتنفيذ الصفقات على منصات التداول باستخدام أساليب مختلفة.

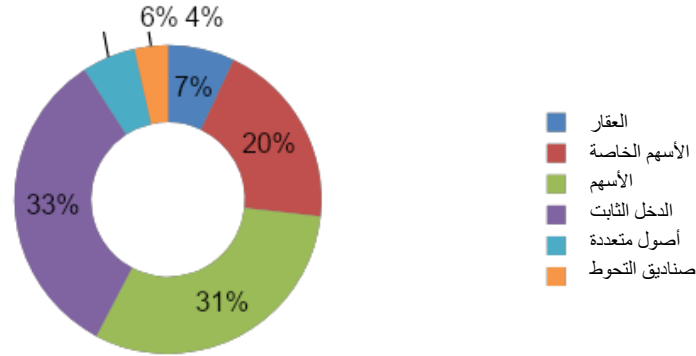
- الخدمات المتخصصة للمؤسسات المالية.

تخدم المؤسسات المالية وتنفذ عمليات التداول وإدارة العلاقة مع هذه المؤسسات، كما أنهم مسؤولون أيضاً عن تطوير الخدمات الجديدة التي تطلبها المؤسسات المالية في السوق كخدمات الحفظ للأسهم والأمانة للصكوك. هذا بالإضافة إلى تسهيل وصول المؤسسات المالية الأجنبية إلى سوق الأسهم السعودي باعتبارها مؤسسة مالية مؤهلة. ويضم عملاء البنوك، الصناديق الاستثمارية، صناديق التقاعد، صناديق التحوط، شركات التأمين وشركات الوساطة من أنحاء العالم.

- الأبحاث.

يركز الفرنسي كابيتال على سوق الأسهم السعودية حيث يقدم الأفكار الاستثمارية بناء على دراسات التحليل الأساسي للعملاء. والقيام بتغطية ما يمثل من قيمة السوق الإجمالية، ومن مختلف القطاعات وأحجام القيم السوقية. وتشكل البحوث جزءاً لا يتجزأ من جهد مبيعات الأسهم لديهم حيث يقوم بتسليط الضوء على مفاتيح الاستثمار الأساسية والكشف عن أفكار مناسبة للاستثمار. إضافة إلى ذلك، يقوم بإصدار تقارير استراتيجية عن السوق لمساعدة المستثمرين على مستوى عالي على تجاوز تقلبات السوق. تصدر تقاريرنا باللغتين العربية والإنجليزية.

توزيع الأصول تحت الإدارة حسب فئات الأصول



يتم إدارة هذه الأصول من خلال المحافظ الاستثمارية الخاصة (DPMs) أو من خلال الصناديق العامة (١٠ صناديق) والصناديق الخاصة و الطرح الخاص المدارة من قبل مدير الصندوق.

خدمات موظفي مدير الصندوق.

يعين مدير الصندوق مدير محفظة استثمارية مسجل لدى هيئة السوق المالية وفقاً للائحة الأشخاص المرخص لهم والصادرة من هيئة السوق المالية وذلك للإشراف على إدارة أصول الصندوق.

سوف يقدم مدير الصندوق الخدمات الإدارية التالية وخدمات أخرى للصندوق بما يشمل، دون حصر، ما يلي:

- تحديد فرص استثمارية وتنفيذ عمليات بيع وشراء أصول الصندوق؛
- وضع إجراءات اتخاذ القرارات التي ينبغي إتباعها عند تنفيذ القضايا الفنية والإدارية لأعمال ومشاريع الصندوق؛
- إطلاع هيئة السوق المالية السعودية حول أي وقائع جوهرية أو تطورات قد تؤثر على أعمال الصندوق؛
- الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح السارية في المملكة العربية السعودية المتعلقة بعمل الصندوق؛
- إدارة أصول الصندوق بشكل يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً للشروط والأحكام؛
- ضمان قانونية وسريان جميع العقود المبرمة لصالح الصندوق؛
- تنفيذ استراتيجية الصندوق الموضحة في هذه الشروط والأحكام؛
- الترتيب والتفاوض وتنفيذ وثائق تسهيلات المتوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية نيابة عن الصندوق؛
- تعيين الهيئة الشرعية للصندوق والحصول على موافقتهم أن هذه الشروط والأحكام متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية؛
- الإشراف على أداء الأطراف المتعاقد معهم الصندوق من الغير؛
- ترتيب تصفية الصندوق عند انتهائه؛
- تزويد مجلس إدارة الصندوق بجميع المعلومات اللازمة المتعلقة بالصندوق لتمكين أعضاء المجلس أداء مسؤولياتهم بشكل كامل؛ و
- التشاور مع مجلس إدارة الصندوق لضمان الامتثال للوائح هيئة السوق المالية وهذه الشروط والأحكام.

كما يتحمل مدير الصندوق المسؤولية عن أي خسائر يتكبدها الصندوق كنتيجة لإهمال مدير الصندوق أو سوء سلوكه المتعمد.

٢٠. سياسة توزيع الأرباح:

يوزع الصندوق ما لا يقل نسبته عن (٩٠٪) من صافي أرباح الصندوق السنوية على ملاك الوحدات بشكل سنوي ويستثنى من ذلك الأرباح الرأسمالية غير المحققة والتي قد تنتج من ارتفاع قيمة العقارات.

يعاد استثمار الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية واستثمارات صفقات وصناديق أسواق النقد في أصول إضافية. وفي حال عدم وجود فرص استثمار جديدة خلال سنة من تاريخ استلام مبلغ بيع الأصول سيوزع مدير الصندوق تلك المبالغ مع أقرب توزيع للأرباح.

٢١. آلية زيادة رأس مال الصندوق.

في حال قرر مدير الصندوق زيادة رأس مال الصندوق ستكون آلية زيادة رأس المال حسب ما تنص عليه لوائح هيئة السوق المالية وتعليماتها.

٢٢. سياسة اجتماعات مالكي الوحدات.

١. يحق لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات بمبادرة منه.
٢. يقوم مدير الصندوق بالدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات خلال ١٠ أيام من تسلم 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 والإعلان.
٤. يقوم مدير الصندوق بالدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات خلال ١٠ أيام من تسلم 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 يُستوف 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. ويُعد الاجتماع الثاني صحيحاً أيًا كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.
٧. يجوز لكل مالك وحدات تعيين 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 مداولاتها 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 ٥٠% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء كان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

القرارات التي يدعى فيها إلى عقد اجتماع مالكي الوحدات

١. يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على طرح وحدات إضافية للصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما.
٢. يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات - من خلال قرار صندوق عادي - على أي تغيير أساسي مقترح للصندوق.
٣. يجب على مدير الصندوق اخذ موافقة هيئة السوق المالية واخذ موافقة مالكي الوحدات وفقاً للفقرة (أ) أعلاه في التصويت بأي تغيير أساسي للصندوق، بما في ذلك:
 - التغيير المهم في أهداف الصندوق.
 - التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.
 - التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق.
 - زيادة رأسمال الصندوق.

إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع مالكي الوحدات

١. تكون الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول)، وإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل (١٠) أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد عن (٢١) يوماً قبل الاجتماع، وسيحدد الإعلان والإشعار تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته والقرارات المقترحة، وسيتم إرسال نسخة من الإشعار إلى هيئة السوق المالية.
٢. لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين ٢٥% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.

٣. إذا لم يستوف النصاب الموضح في الفقرة (ب) أعلاه، فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثان بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق، وإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل (٥) أيام على الأقل، ويعد الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.

طريقة تصويت مالكي الوحدات وحقوق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات

١. يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل شرعي للتمثيل في اجتماع مالكي الوحدات.
٢. يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.
٣. يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والاشتراك في مداواتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها هيئة السوق المالية.
٤. يكون القرار نافذاً بموافقة مالكي وحدات يمثلون نسبة أكثر من ٥٠% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء شخصياً أم بالوكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

٢٣. حقوق مالكي الوحدات.

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

١. حضور اجتماعات مالكي الوحدات والتصويت على القرارات خلالها.
٢. التصويت فيما يتعلق بأي تغيير أساسي للصندوق، بما في ذلك:
 - التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته.
 - التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.
 - التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق.
 - زيادة رأسمال الصندوق.
٣. الاشتراك في إصدارات حقوق أولوية وقبول المساهمات العينية لغايات زيادة رأس مال الصندوق.
٤. قبول التوزيعات حسب هذه الشروط والأحكام.
٥. قبول التقارير الدورية والتحديثات بما يتماشى مع هذه الشروط والأحكام.

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

٢٤. أمين الحفظ.

شركة كسب المالية، ص.ب. ٣٩٥٧٣٧ الرياض ١١٣٧٥، المملكة العربية السعودية، هاتف: +٩٦٦ (١١) ٢٠٧ ٩٩٧٩، الموقع الإلكتروني: www.kasbcapital.sa

شركة كسب المالية (أمين الحفظ) سجلت صكوك الملكية باسم شركة تابعة لها "منشأة ذات غرض خاص" باسم ربوع التعليم و ستكون المالكة للعقارات الحالية بالنيابة عن تعليم ريت. كما ان الشركة ذات الغرض الخاص تملك العقار جميع العقارات الحالية للصندوق و ستكون المالكة لأي عقار سيتم الاستحواذ عليه مستقبلا من قبل تعليم ريت. قد ينشئ أمين الحفظ منشآت ذات غرض خاص جديدة اذا تطلب ذلك 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.

٢٥. المطور.

في الوقت الحالي لا يوجد مطور ولا يوجد مشاريع تحت التطوير وفي حال استثمار الصندوق بمشاريع مستقبلية تخص التطوير العقاري، سيحصل المطور على أتعابه نظير قيامه بالأشراف / بالعمل على تطوير المشروع على شكل نسبة مئوية من تكاليف انشاء المشروع، وبحسب السعر السائد بالسوق و بحد أعلى ١٥% من تكاليف انشاء المشروع.

٢٦. المحاسب القانوني.

العظم والسديري محاسبون قانونيون – عضو كروهورث الدولية

طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز - الرياض

11 ص.ب

10504 الرياض

المملكة العربية السعودية

+966112175000 رقم الهاتف

+966112175000 رقم الفاكس

الموقع الإلكتروني: www.crowe.com/sahomehome

٢٧. القوائم المالية.

تبدأ السنة المالية من ١ يناير حتى ٣١ ديسمبر من كل عام،

يتم إعداد القوائم المالية للصندوق بواسطة مدير الصندوق وذلك بشكل نصف سنوي (بيانات غير مدققة) وعلى أساس سنوي (بيانات مدققة) وفق المعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. كما يتم تعديلها من وقت لآخر. ويتم تدقيق القوائم المالية السنوية بواسطة المحاسب القانوني الخاص بالصندوق. وتتم مراجعة القوائم المالية الخاصة بالصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق ويتم توفيرها لهيئة السوق المالية بمجرد اعتمادها ويتم توفيرها للملكي الوحدات خلال ٣٠ يوماً على الأكثر من نهاية الفترة التي تغطيها القوائم المالية الأولية و ٣ أشهر من نهاية الفترة التي تغطيها القوائم المالية السنوية، وذلك عن طريق نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وموقع السوق المالية السعودية "تداول".

٢٨. مدير الاملاك.

لا يوجد مدير املاك للأصول العقارية حيث ان مستأجر الاصل هو المسؤول عن صيانة و تشغيل الاصل.

٢٩. 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.

٣٠. الإفصاح للملكي الوحدات.

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

- أي تطورات جوهرية تندرج في إطار نشاطه، ولا تكون معرفتها متاحة لعامة الناس، وقد تؤثر على 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 تغيير في سعر الوحدة المدرجة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بأدوات الدين.
- أي صفقة لشراء أحد أصول الصندوق أو بيعه أو رهنه أو تأجيره بسعر يساوي أو يزيد على ١٠٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة، أيهما أحدث.
- أي خسائر تساوي أو تزيد على ١٠٪ من صافي أصول الصندوق وفقاً لقوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة، أيهما أحدث.
- أي تغيير في تشكيل أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو في لجان الصندوق (إن وجدت).
- أي نزاع، بما في ذلك أي دعوى قضائية أو تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ وفقاً أو المطالبة يساوي أو يزيد عن ٥٪ من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة، أيهما أحدث.
- الزيادة أو النقصان في صافي أصول الصندوق بما يساوي أو يزيد على ١٠٪ وفقاً لآخر قوائم مالية 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 ١٪ من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مدققة.
- أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسية للصندوق يساوي أو يزيد على ٥٪ من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مدققة.
- أي تغيير للمحاسب القانوني للصندوق.

- أي تعيين لأمين حفظ بديل للصندوق.
- صدور حكم أو قرار أو إعلان أو أمر من محكمة أو جهة قضائية سواء في المرحلة الابتدائية أم الاستئنافية، يمكن أن يؤثر سلباً في استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله تزيد قيمته الإجمالية على ٥٪ من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة، أيهما أحدث.
- أي تغيير مقترح في رأس مال الصندوق.

٣١. إجراءات معالجة الشكاوى.

عند وجود أي شكاوى تتعلق بالصندوق ينبغي على مالك الوحدات صاحب الشكاوى إرسالها إلى خدمة العملاء لدى مدير الصندوق حسب عنوان مدير الصندوق الموضح في هذه الشروط والأحكام. وسيتيح مدير الصندوق الإجراءات الكاملة لمعالجة الشكاوى لمالكي الوحدات عند الطلب. وإذا تعذر الوصول إلى تسوية أو لم يتم الرد خلال (٣٠) يوم عمل، يحق لمالك الوحدات إيداع شكواه لدى هيئة السوق المالية - إدارة حماية المستثمر، كما يحق لمالك الوحدات إيداع شكواه لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بعد مضي مدة (٩٠) يوماً تقويمياً من تاريخ إيداع الشكاوى لدى هيئة السوق المالية، إلا إذا أخطرت هيئة السوق المالية مقدم الشكاوى بجواز إيداعها لدى اللجنة قبل انقضاء المدة.

٣٢. صناديق الاستثمار المطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية.

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

- الشيخ/ عبد الله المنيع (رئيس الهيئة الشرعية)
- عضو هيئة كبار العلماء في المملكة العربية السعودية والمستشار بالديوان الملكي.
- عضو المجمع الفقهي الإسلامي.
- عضو الهيئة الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.
- رئيس ونائب رئيس وعضو في مجموعة هيئات شرعية في البنوك والمؤسسات المالية في المملكة العربية السعودية ودول الخليج.
- رئيس في مجموعة جمعيات خيرية في المملكة العربية السعودية.

- الشيخ د./ محمد بن علي القرني (المستشار الشرعي)

خبير في المجمع الفقهي الإسلامي الدولي.

- عضو المجلس الشرعي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.
- عضو مجلس الأمناء هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.
- رئيس لجنة الرقابة الشرعية - بنك دبي الإسلامي والعديد من البنوك الإسلامية.
- مستشار شرعي لدى العديد من الهيئات والمنظمات المالية الإسلامية.

- الشيخ / عبد الله بن محمد المطلق (عضو الهيئة الشرعية)

عضو هيئة كبار العلماء في السعودية.

مستشار في الديوان الملكي.

رئيس قسم الفقه المقارن جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.

- عضو في العديد من الهيئات الشرعية بالبنوك في المملكة العربية السعودية.
- عضو في عدة مجالس شرعية مثل هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي).

- الشيخ أ.د./ هشام بن عبد الملك ال الشيخ (عضو الهيئة الشرعية)

أستاذ السياسة الشرعية بالمعهد العالي للقضاء في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.

خريج من برنامج الهيئة الشرعية في البنك السعودي الفرنسي (القدوة الحسنة).

مستشار شرعي في العديد من الجهات.

ولن يتم تحميل أتعاب الهيئة الشرعية على الصندوق.

الضوابط الشرعية لاستثمار الصندوق في الأصول العقارية.

تري الهيئة الشرعية أن الاصل في الاستثمار في الأصول العقارية مباحاً و تؤكد الهيئة على مراعاة الضوابط الآتية:

١. أن يتم شراء العقارات و بيعها وفق صيغة مجازة من الهيئة الشرعية.
٢. أن يتم العقار محل الاستثمار معلوما علما نافيا للجهالة.
٣. أن يكون الثمن معلوماً.
٤. ألا يوقع مدير الصندوق أي عقود استئجار على هذا الأصل العقاري إلا بعد تملكه.
٥. لا يجوز استئجار العقار من مالكة بئمن مؤجل، ثم إعادة تأجيره على المالك بئمن حال أقل من الثمن المؤجل، ولا يجوز استئجار العقار من مالكة بئمن حال، ثم إعادة تأجيره على المالك بئمن مؤجل أكثر من الحال؛ سداً لذريعة العينة الإيجارية المحرمة.

وفي حالة استثمار الصندوق مباشرة في أسهم شركات عقارية متداولة أخرى في السوق المالية السعودية "تداول" فتطبق عليها الضوابط الشرعية للأسهم و المجازة من الهيئة الشرعية

٣٣. تعديل شروط وأحكام الصندوق.

- يقوم مدير الصندوق بتعديل هذه الشروط والأحكام وفقاً لتقديره بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية شريطة الحصول على موافقة مالكي الوحدات في حال كون التغيير أساسياً وفقاً للفقرة السادسة من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، و يعلن مدير الصندوق أي تفاصيل متعلقة بالتغييرات الأساسية في الشروط والأحكام على موقعه الإلكتروني وعلى موقع تداول قبل ٢٠ يوم عمل من سريان أي تغيير.
- يعلن مدير الصندوق في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق تفاصيل التغييرات الجوهرية في شروط وأحكام الصندوق قبل ١٠ أيام من سريان التغيير وعلى مدير الصندوق الإعلان عن نسخة من الشروط والأحكام في موقعه الإلكتروني وموقع تداول خلال ١٠ أيام من إجراء أي تحديث عليها بما في ذلك التحديث السنوي لأداء الصندوق.

٣٤. النظام المطبق وتسوية النزاعات.

- تشكل هذه الشروط والأحكام عقد ملزم قانونياً بين مدير الصندوق وكل مالك للوحدات. ويعتبر الاستثمار في الصندوق موافقة ضمنية على هذه الشروط والأحكام. وتخضع هذه الشروط والأحكام وتفسر وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة.
- وسوف يسعى مدير الصندوق وكل مستثمر إلى الحل الودي لأي نزاع ينشأ عن أو فيما يتعلق بهذه الشروط والأحكام، وبالمسائل الواردة في هذه الشروط والأحكام. وفي حالة وجود نزاع لم يتم التوصل لحل ودي بشأنه، فإنه يجوز لأي طرف إحالة هذا النزاع إلى هيئة الفصل في منازعات الأوراق المالية التي أنشأتها هيئة السوق المالية

٣٥. 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، و يقر مدير الصندوق بأن هذه الشروط والأحكام تحتوي على إفصاح كامل وصحيح بجميع الحقائق الجوهرية ذات العلاقة بالصندوق.

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

ملحق (١): الإفصاح المالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
48,786,213	إجمالي الدخل
3,825,000	أتعاب إدارة الصندوق
188,175	أتعاب حفظ
10,000	أتعاب مجلس الإدارة
1,748,511	مخصص الزكاة
3,180,314	مصروف الاستهلاك على العقارات الاستثمارية (مصاريغ غير نقدية)
2,191,982	هبوط في العقارات الاستثمارية
1,195,348	تكاليف تمويل
945,791	مصاريغ أخرى
35,501,092	صافي الربح
533,708,182	صافي الأصول / وحقوق الملكية العائدة لحاملين الأسهم
10.4649	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة (القيمة الدفترية)
ريال لكل وحدة و٦٤٠	قيمة الربح الموزع

سلام بن زكي الخنيزي

الرئيس التنفيذي

نواف بن زين العتيبي

رئيس الالتزام والحوكمة والقانونية