

صندوق سدكو كابيتال ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل

الملحق التكميلي لشروط وأحكام صندوق سدكو كابيتال ريت
زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

مدير الصندوق

اتصل بنا على:

مبنى سدكو، الدور الثاني
أسواق البحر الأحمر
بين البوابات ٧ و ٨
طريق الملك عبد العزيز
ص.ب. ١٣٣٩٦
جده، ٢١٤٩٣

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٦٥٥٥ ١٢ ٦٩٠ ٩٦٦+

فاكس: ٦٥٩٩ ١٢ ٦٩٠ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.sedcocal.com

مدير الصندوق

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال)

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية هي شخص اعتباري مرخص له بموجب الترخيص رقم ٣٧-١١١٥٧ الصادر عن هيئة السوق المالية وفق أحكام لائحة مؤسسات السوق المالية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.

الملحق التكميلي لشروط وأحكام زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

صندوق سدكو كابيتال ريت (الصندوق) SEDCO CAPITAL REIT Fund

(صندوق استثمار عقاري متداول مُقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية المعتمدة من المراقب الشرعي)

تاريخ إصدار الشروط والأحكام ٢٠١٧/١٢/٠٤ م

تاريخ آخر تحديث لشروط وأحكام الصندوق ٢٠٢٠/١٠/١١ م

تاريخ إصدار ملحق الشروط والأحكام لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق ٢٠٢١/١١/١٨ م

يتحمل مدير الصندوق المسؤولية الكاملة عن دقة المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، ويقر، بعد أن أجرى كافة التحريات، وحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة.

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 الأوراق المالية المطروحة بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالأوراق المالية محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مُرخص له. تم اعتماد صندوق سدكو كابيتال ريت على أنه صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية المعتمدة من المراقب الشرعي

يجب على جميع المستثمرين قبل الاستثمار في الصندوق قراءة شروط وأحكام الصندوق والملحق الخاص بالزيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق وفي حال عدم الوضوح ينبغي على المستثمرين الحصول على مشورة مالية من مستشار مالي مرخص له وذلك لبيان التالي:

- مدى ملائمة الاستثمار في الصندوق لتحقيق الأهداف الاستثمارية للمستثمر.
- مدى قابلية المستثمرين لتحمل أية خسائر محتملة لرأس المال كنتيجة للمخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق.

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

سامر أبو عكر

الرئيس التنفيذي

سلطان سكر

رئيس المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال

دليل الصندوق

	<p>مدير الصندوق</p> <p>الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("سدكو كابيتال") مبنى سدكو القابضة، الطابق الثاني أسواق البحر الأحمر، طريق الملك عبد العزيز بين البوابات ٧ و ٨ ص.ب: ١٣٣٩٦، جده ٢١٤٩٣ المملكة العربية السعودية البريد الإلكتروني: info@sedcocapital.com الموقع الإلكتروني: www.sedcocapital.com</p>
	<p>مدير الطرح</p> <p>الجزيرة للأسواق المالية (الجزيرة كابيتال) طريق الملك فهد - الرياض ص.ب. ٢٠٤٣٨، الرياض ١١٤٩٥ المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: https://www.aljaziracapital.com.sa</p>
	<p>المدير الإداري والمراقب الشرعي</p> <p>الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("سدكو كابيتال") مبنى سدكو القابضة، الطابق الثاني أسواق البحر الأحمر، طريق الملك عبد العزيز بين البوابات ٧ و ٨ ص.ب: ١٣٣٩٦، جده ٢١٤٩٣ المملكة العربية السعودية البريد الإلكتروني: info@sedcocapital.com الموقع الإلكتروني: www.sedcocapital.com</p>
	<p>المحاسب القانوني</p> <p>كي بي إم جي للاستشارات المهنية واجهة الرياض ، طريق المطار ص.ب: ٩٢٨٧٦، الرياض ١١٦٦٣ المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: https://home.kpmg/sa/en/home.html</p>

	<p>المستشار القانوني</p>
	<p>شركة السلوم والطعيمي للمحاماة والاستشارات القانونية سكاي تاورز، الدور الثاني طريق الملك فهد الرياض ١٢٢١٤-٢٤١٩ المملكة العربية السعودية هاتف: ٠١١٢٠٢٠٣٤٤ www.statlawksa.com</p>
	<p>أمين الحفظ</p>
	<p>شركة الإنماء للاستثمار برج العنود: ٢، الطابق ٢٠ طريق الملك فهد، العليا ص.ب: ٦٦٣٣٣، الرياض ١١٥٧٦ المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: https://www.alinmainvestment.com</p>
	<p>الجهات المستلمة</p>
	<p>الجزيرة للأسواق المالية (الجزيرة كابيتال) طريق الملك فهد - الرياض ص.ب. ٢٠٤٣٨، الرياض ١١٤٩٥ المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: https://www.aljaziracapital.com.sa</p>
	<p>الجهات المستلمة</p>
	<p>مصرف الراجحي شارع العليا ص.ب. ٢٨ الرياض ١١٤١١ المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: http://www.alrajhibank.com.sa</p>

	الجهات المستلمة
	البنك الأهلي السعودي طريق الملك عبد العزيز ص.ب ٣٥٥٥، جدة ٢١٤٨١ المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: www.alahli.com
	المقيمين العقاريين
	شركة خير التثمين الطابق السادس، البرج الجنوبي مبنى مؤسسة الملك فيصل مجمع الفيصلية الرياض - المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: http://valustrat.com
	المقيمين العقاريين
	شركة المكعبات البيضاء الرياض - المملكة العربية السعودية ص.ب. 2955 الموقع الإلكتروني: http://white-cubes.com

جدول المحتويات

٣	دليل الصندوق
٧	ملخص تفاصيل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
٩	ملخص الصندوق
١٠	أ) وصف لأنواع الأصول العقارية المراد تملكها من خلال زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
١٠	١. بيان تفصيلي عن المحفظة الاستثمارية الإضافية المراد تملكها
١١	٢. ملخص تعريفي عن عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية
١٢	٣. ملخص للعوائد المستهدفة للأصول العقارية الإضافية للعام ٢٠٢١م
١٣	٤. معلومات تفصيلية عن كل عقار من عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية
٣٤	٥. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار ونسبتها من إجمالي الدخل التأجيري
٣٥	٦. إجمالي وصافي العائد المستهدف قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
٣٥	٧. تقييم العقارات المراد الاستحواذ عليها
٣٧	ب) الطرح الإضافي الخاص بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
٣٧	١. إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل الزيادة وبعدها
٣٧	٢. عدد الوحدات قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
٣٧	٣. ملكية المستثمرين من الجمهور قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
٣٨	٤. متحصلات الطرح الإضافي
٣٨	٥. اشتراك مدير الصندوق خلال فترة الطرح الإضافي
٣٨	٦. الاشتراك العيني
٣٩	٧. الحد الأدنى والأعلى لمجموع زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
٤٠	٨. الجدول الزمني المتوقع للطرح الإضافي
٤٠	٩. آلية قبول الاشتراكات وتخصيص الوحدات للمشاركين
٤٣	١٠. الجهات المستلمة
٤٣	ج) المخاطر الإضافية الخاصة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
٤٤	د) الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة
٤٤	١. الرسوم
٤٧	٢. آلية احتساب الرسوم
٤٩	٣. نسبة التكاليف من إجمالي قيمة أصول الصندوق
٤٩	٤. استثمار افتراضي لمالك وحدات
٥١	هـ) التأمين
٥٢	و) الشركة التي تتولى إدارة الأملاك
٥٢	ز) المعلومات الأخرى
٥٣	ملحق ١- اقرارات مدير الصندوق وخطاب المستشار القانوني

ملخص تفاصيل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

بيان توضيح الطرح الإضافي للحد الأدنى بافتراض سعر الاشتراك المستهدف:

تفاصيل الصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق للحد الأدنى	تفاصيل الطرح الإضافي للحد الأدنى*	تفاصيل الصندوق عند الطرح الأولي	البيان
١,٠٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	إجمالي قيمة الاشتراك بافتراض القيمة الاسمية (ريال سعودي)
-	-	-	إضافة فروقات خصم الإصدار**
١,٠٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الإجمالي بعد التسوية
٧٦٦,٩٥١,٧٥٠	٢٧٦,٩٥١,٧٥٠	٤٩٠,٠٠٠,٠٠٠	مبلغ التمويل المسحوب (ريال سعودي)
١,٧٩١,٩٥١,٧٥٠	٧٠١,٩٥١,٧٥٠	١,٠٩٠,٠٠٠,٠٠٠	إجمالي حجم الصندوق (ريال سعودي)
٣٢,٥٠٠,٠٠٠	٣٢,٥٠٠,٠٠٠	-	عدد الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك العيني (وحدة)****
٧٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	عدد الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك النقدي (وحدة)****
١٠٢,٥٠٠,٠٠٠	٤٢,٥٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	إجمالي عدد وحدات الصندوق (وحدة)
***١٠,٠٠	***١٠,٠٠	١٠,٠٠	سعر الاشتراك المستهدف للوحدة خلال فترة الطرح (ريال سعودي)**

بيان توضيح الطرح الإضافي للحد الأعلى بافتراض سعر الاشتراك المستهدف:

البيان	تفاصيل الصندوق عند الطرح الأولي	تفاصيل الطرح الإضافي للحد الأعلى *	تفاصيل الصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق للحد الأعلى
إجمالي قيمة الاشتراك بافتراض القيمة الاسمية (ريال سعودي)	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٧٥,٠٠٠,٠٠٠	١,١٧٥,٠٠٠,٠٠٠
إضافة فروقات خصم الإصدار **	-	-	-
الإجمالي بعد التسوية	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٧٥,٠٠٠,٠٠٠	١,١٧٥,٠٠٠,٠٠٠
مبلغ التمويل المسحوب (ريال سعودي)	٤٩٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢٦,٩٥١,٧٥٠	٦١٦,٩٥١,٧٥٠
إجمالي حجم الصندوق (ريال سعودي)	١,٠٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٠١,٩٥١,٧٥٠	١,٧٩١,٩٥١,٧٥٠
عدد الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك العيني (وحدة)	-	٣٢,٥٠٠,٠٠٠	٣٢,٥٠٠,٠٠٠
عدد الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك النقدي (وحدة) ***	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٥,٠٠٠,٠٠٠
إجمالي عدد وحدات الصندوق (وحدة) ****	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٧,٥٠٠,٠٠٠	١١٧,٥٠٠,٠٠٠
سعر الاشتراك المستهدف للوحدة خلال فترة الطرح (ريال سعودي) **	١٠,٠٠	***١٠,٠٠	***١٠,٠٠

ملاحظة:

١- تحديد سعر الوحدة المستهدف بناءً على القيمة الاسمية (أي عشرة (١٠) ريال) أو بسعر الإغلاق قبل بدء الطرح الإضافي بثلاثة (٣) أيام مخصصاً منه نسبة ١٥% أيهما أقل في حال كان سعر الإغلاق قبل بدء الطرح الإضافي بثلاثة (٣) أيام مخصصاً منه نسبة ١٥% أقل من سعر القيمة الاسمية (أي عشرة (١٠) ريال) حيث سيكون سعر الاشتراك المستهدف أقل من القيمة الاسمية وبالتالي سيسجل الفرق كخصم إصدار ضمن قسم صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في القوائم المالية. علماً ان في حال كان سعر الاشتراك اقل من القيمة الاسمية ينتج عنه إصدار عدد أكبر من الوحدات وفي حال كان سعر الاشتراك المستهدف مساوي للقيمة الاسمية فلن يكون هناك تسجيل أي فرق كخصم أو علاوة إصدار. كما سيقوم مدير الصندوق بتحديث الجدولين أعلاه بما يناسب السعر المستهدف حسب ما هو مفصل في الهامش (** أدناه).

٢- وبشكل عام، يذكر أنه في حال كان سعر الاشتراك أقل من القيمة السوقية سيكون هناك أثر على تكلفة الصندوق وعضو أكبر للحصة العينية، حيث قام مدير الصندوق باعتماد آلية تسعير موحدة للاشتراك العيني والاشتراك النقدي كما هو موضح أعلاه.

* الحد الأدنى لإجمالي زيادة قيمة أصول الصندوق من الاشتراك النقدي هو ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي والحد الأعلى لإجمالي زيادة قيمة أصول الصندوق من الاشتراك النقدي هو ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. علماً أن جميع الافتراضات المذكورة في الملحق بشكل عام تفترض الحد الأدنى كأساس للاحتساب ما لم يذكر خلاف ذلك.

** تحديد سعر الوحدة المستهدف بناءً على القيمة الاسمية (أي عشرة (١٠) ريال) أو بسعر الإغلاق قبل بدء الطرح الإضافي بثلاثة (٣) أيام مخصصاً منه نسبة ١٥% أيهما أقل. كما هو موضح في الملاحظة أعلاه.

*** سعر الاشتراك بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة هو ١٠,٢٣ ريال سعودي.

**** تخضع آلية تخصيص الوحدات العينية والنقدية إلى الشروط والأحكام الموضحة في الفقرة ٩,٦ من هذا الملحق التكميلي.

ملخص الصندوق

اسم الصندوق ونوعه		اسم الصندوق هو "صندوق سدكو كابيتال ريت"، وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، تم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية	
العقارات التي يستهدف الصندوق الاستثمار عليها		تتكون عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية من ثمانية عقارات تستخدم في عدة قطاعات في المملكة، وهي كالتالي:	
اسم العقار	الاستخدام	المدينة	
مدارس المناهج	مجمع تعليمي	الرياض	
مدارس دار البراءة الأهلية	مجمع تعليمي	الرياض	
مركز إكسترا	مركز تجاري	الدمام	
مركز الحمراء بلازا	مركز تجاري	الرياض	
مدارس العليا الأهلية	مجمع تعليمي	الرياض	
هايير بنده	مركز تجاري	الدمام	
مدارس أمجاد قرطبة الأهلية	مجمع تعليمي	الرياض	
مركز عرقة بلازا	مركز تجاري	الرياض	
سعر الوحدة في الطرح الإضافي	١٠,٠٠٠ ريال سعودي		
الاستثمار الأدنى	٥٠٠ ريال سعودي وذلك مقابل ٥٠ وحدة		
عدد الوحدات المطروحة في الطرح الإضافي	٤٢,٥٠٠,٠٠٠ وحدة (بافتراض الحد الأدنى) ٥٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة (بافتراض الحد الأعلى)		
عدد الوحدات المطروحة مقابل اشتراك عيني	٣٢,٥٠٠,٠٠٠ وحدة (بافتراض الحد الأدنى) ٣٢,٥٠٠,٠٠٠ وحدة (بافتراض الحد الأعلى)		
عدد الوحدات المطروحة مقابل اشتراك نقدي	١٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (بافتراض الحد الأدنى) ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (بافتراض الحد الأعلى)		
إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الطرح الإضافي	١,٧٧٧,١٥٦,١٢٨ ريال سعودي (بافتراض الحد الأدنى) ١,٧٧٧,١٥٦,١٢٨ ريال سعودي (بافتراض الحد الأعلى)		
إجمالي حجم الصندوق بعد الطرح الإضافي	١,٧٩١,٩٥١,٧٥٠ ريال سعودي (بافتراض الحد الأدنى) ١,٧٩١,٩٥١,٧٥٠ ريال سعودي (بافتراض الحد الأعلى)		
مستوى المخاطرة	متوسط		
ضريبة التصرفات العقارية	هي ضريبة تم تطبيقها بموجب اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب الأمر الملكي رقم (أ/٨٤) وتاريخ ٢٠١٤-٢-١٤ هـ ١٤٤٢م بدءاً من أكتوبر ٢٠٢٠م وبنسبة من قيمة العقار الذي يراد بيعه أو نقل حيازته مهما كانت حالته أو شكله. وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها. وتسدّد قبل أو أثناء الإفراغ العقاري أو توثيق العقود. وتحتسب الضريبة على قيمة العقار وفقاً لقيمتها المتفق عليها بين البائع والمشتري		
عوامل المخاطرة	هناك بعض المخاطر المتعلقة بالاستثمار في الصندوق. وتتضمن الفقرة ج أمثلة على هذه المخاطر، والتي يجب على المستثمر المحتمل أن يدرسها بعناية قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الصندوق		

أ. وصف لأنواع الأصول العقارية المراد تملكها من خلال زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

١. بيان تفصيلي عن المحفظة الاستثمارية الإضافية المراد تملكها

يعتزم الصندوق الاستحواذ على عدد من العقارات ("المحفظة الاستثمارية الإضافية") من صندوق استثمار عقاري مطروح طرح خاص يُدار في الوقت الحالي من قبل مدير الصندوق، وهو صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢ ("البائع")، وهو صندوق استثمار عقاري خاص مدر للدخل، مطروح طرحاً خاصاً الذي تم إقفال فترة طرحه في ١٣ ديسمبر ٢٠١٥م حيث تم جمع مبلغ ٤٤٥,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي كمبالغ اشتراكات من المستثمرين (علماً أن مدير الصندوق لا يملك وحدات في الصندوق الخاص) كما تم الحصول على تسهيلات بنكية متوافقة مع الشريعة الإسلامية بقيمة ٤٣٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. قام مدير الصندوق بدراسة عقارات المحفظة المراد الاستحواذ عليها والتأكد من ملائمتها للمحفظة الحالية، كما قام بالتأكد واستيفاء متطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري ولائحة مؤسسات السوق المالية والفحص النافي للجهالة ومنها على سبيل المثال لا الحصر (التأكد من أن العقارات تحقق دخل ايجاري خلال الثلاث سنوات الماضية، الحصول على تقييم للعقارات من مقيمين اثنين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، التأكد من قابلية العقارات للاستخدام النظامي).

قام مدير الصندوق، نيابة عن الصندوق (المشتري) بإبرام اتفاقية بيع وشراء ملزمة لشراء عدد من عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية مع البائع (صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢). يشار إلى أن الشركة ذات الغرض الخاص المملوكة حصصها من قبل أمين الحفظ لصندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢ (وهي الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية الثانية) هي المالك القانوني لعقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية ويشار إلى أن الشركة ذات الغرض الخاص المملوكة حصصها من قبل أمين الحفظ للصندوق (وهي الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية) ستصبح هي المالك القانوني لعقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية حيث سيتم نقل الملكية إلى الشركة ذات الغرض الخاص المملوكة حصصها من قبل أمين حفظ الصندوق (المشتري).

وبهذا الخصوص يشار إلى أن مدير الصندوق قام بالحصول على موافقة جميع مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢ على بيع عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية. وفيما يلي مخلص أهم بنود اتفاقية البيع والشراء:

الطرف الأول: البائع	(الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية الثانية) بالنيابة عن صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢
الطرف الثاني: المشتري	(الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية) بالنيابة عن صندوق سدكو كابيتال ريت
الطرف الثالث: الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية	بصفتها مديراً لصندوق سدكو كابيتال ريت ومديراً لصندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢
الثمن	٦٦٠,٠٧٢,٥٠٠ ريال سعودي*
طريقة سداد الثمن	١- سيتم سداد الثمن عن طريق دفعة عينية ودفعة نقدية على النحو الآتي: ٢- الدفعة العينية: تسجيل وحدات عينية في الصندوق بسعر الاشتراك المستهدف لصالح مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢ بقيمة ٣٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. ٣- الدفعة النقدية: سداد مبلغ نقدي وقدره ٣٣٥,٠٧٢,٥٠٠ ريال سعودي والتي تمثل المتبقي من الثمن وذلك من خلال المبلغ المتحصل من الاشتراكات النقدية ومبلغ التمويل.
الشروط الواجب تحققها لإتمام عملية الاستحواذ	١- موافقة الهيئة ومالكي وحدات الصندوق على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وطرح وإصدار الدفعة العينية والنقدية. ٢- حصول المشتري على تمويل من احدى البنوك المرخص لها في السعودية لتمويل الدفعة النقدية. ٣- إتمام المشتري لعملية جمع مبلغ نقدي وقدره مائة مليون ريال سعودي (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي)** من خلال اشتراكات المستثمرين في الصندوق وذلك كحد أدنى لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق للاشتراك النقدي. ٤- قيام البائع بتزويد المشتري بصورة محدثة توضح فك الرهن من قبل بنك الرياض على الصكوك المرهونة لبنك الرياض المتعلقة بالأصول العقارية التي تخص مدارس دار البراءة الأهلية وهايير بنده. لا يتوقع مدير الصندوق أن تتطلب إجراءات فك الرهن أكثر من الفترة الموضحة للاستحواذ ونقل ملكية عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية وإدراج الوحدات الإضافية والمذكورة في بند الجدول الزمني المتوقع للطرح الإضافي ٥- قيام البائع بتزويد المشتري ما يثبت تنازل المستأجرين عن حقهم في الشفعة المتفق عليه بموجب عقود الإيجار التي تخص الأصول العقارية المتعلقة بمدارس دار البراءة الأهلية وهايير بنده. ٦- إبرام المشتري اتفاقية إدارة أملاك مع الشركة الموحدة للتطوير العقاري فيما يخص مركز عرقة بلازا. يذكر أن الشركة الموحدة للتطوير العقاري ليست طرف ذو علاقة مع مدير الصندوق.

*يمثل المبلغ قيمة العقارات من غير احتساب ضريبة التصرفات العقارية والمصاريف الرأسمالية الموضحة في بند متحصلات الطرح الإضافي وهي رسوم الاستحواذ والبيع ومصاريف أخرى تتضمن أتعاب المستشار القانوني، أتعاب مدير الطرح، ورسوم تسجيل وإدراج الوحدات الإضافية (يذكر أن القيمة الإجمالية شاملة جميع المصاريف للمحفظة المراد الاستحواذ عليها هي ٧٠١,٩٥١,٧٥٠ ريال سعودي).

** تشمل جميع المصاريف الرأسمالية الموضحة في بند متحصلات الطرح الإضافي (الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية غير المتكررة).

توضيح تعارض المصالح في الصفقة:

يود مدير الصندوق توضيح أن زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق تحتوي على تعارض مصالح موضحة أدناه:

١- نود التوضيح بأن الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية هي مدير الصندوق لكل من صندوق سدكو كابيتال ريت و الصندوق محل الاستحواذ (صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢). وعليه يؤكد مدير الصندوق اتخاذ الإجراءات اللازمة للإفصاح عن هذا التعارض، والتأكد من رعاية مصالح مالكي الوحدات في جميع الأوقات. كما قام مدير الصندوق بدراسة عقارات المحفظة المراد الاستحواذ عليها والتأكد من ملائمتها للمحفظة الحالية والفحص النافي للجهالة ومنها على سبيل المثال لا الحصر (التأكد من أن العقارات تحقق دخل ايجاري خلال الثلاث سنوات الماضية، الحصول على تقييم للعقارات من مقيمين اثنين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، التأكد من قابلية العقارات للاستخدام النظامي).

٢- يوضح مدير الصندوق حصوله على رسوم الاستحواذ والبيع وهي نسبة ٠,٧٥% (مضافاً إليها ضريبة القيمة المضافة ١٥%) من قيمة شراء العقارات للمحفظة الاستثمارية والتي سوف يحصل عليها مدير الصندوق وهو طرف ذو علاقة وذلك مقابل جهوده في إتمام عمليات البيع والشراء وهي إجراء التقصي اللازم والمعاينة والتفاوض على شروط الشراء ودراسة موائمة العقارات محل الاستحواذ لأهداف الصندوق الاستثمارية وإتمام العملية ونقل الملكية. كما أنه يحق لمدير الصندوق الحصول على هذه الرسوم كما هو موضح في الملحق (أ) - ملخص الإفصاح المالي في الشروط والأحكام الرئيسية أيضاً هو موضح في بند الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة من الملحق التكميلي. وهي شاملة لضريبة القيمة المضافة.

كما يؤكد مدير الصندوق التزامه بالمادة ١٩ (تعارض المصالح والإفصاح عنها) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري وبالمادة ٤١ (تعارض المصالح) من لائحة مؤسسات السوق المالية.

٢. ملخص تعريفي عن عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية

تتكون عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية من ثمانية عقارات تستخدم في عدة قطاعات في المملكة، فيما يلي ملخص تعريفي عن عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية:

اسم العقار	الاستخدام	المدينة
مدارس المناهج	مجمع تعليمي	الرياض
مدارس دار البراءة الأهلية	مجمع تعليمي	الرياض
مركز إكسترا	مركز تجاري	الدمام
مركز الحمراء بلازا	مركز تجاري	الرياض
مدارس العليا الأهلية	مجمع تعليمي	الرياض
هايبير بنده	مركز تجاري	الدمام
مدارس أمجاد قرطبة الأهلية	مجمع تعليمي	الرياض
مركز عرقة بلازا	مركز تجاري	الرياض

٣. ملخص للعوائد المستهدفة للأصول العقارية الإضافية للعام ٢٠٢١م:

العائد الصافي المستهدف %	صافي الإيجار السنوي (بعد خصم المصاريف الخاصة بالعقار والصندوق)	إجمالي المصاريف الخاصة بالعقار والصندوق**	نسبة عائد الإيجارات %	مجملي الإيجار السنوي****	إجمالي قيمة شراء العقار *	العقار
٤,٧٣%	٢,٦١١,٩٧٥	(١,٣٨٨,٠٢٥)	٧,٢٤%	٤,٠٠٠,٠٠٠	٥٥,٢٢٠,٠٠٠	مدارس المناهج
٤,٦٩%	٧,٣٥٠,٥٣٣	(٣,٩٣٦,٩٦٧)	٧,٢١%	١١,٢٨٧,٥٠٠	١٥٦,٦٢٥,٠٠٠	مدارس دار البراءة الأهلية
٥,٠٥%	٢,٥٢٧,٥٣٠	(١,٢٥٨,٠٧٠)	٧,٥٦%	٣,٧٨٥,٦٠٠	٥٠,٠٥٠,٠٠٠	مركز إكسترا
٥,٥٥%	٣,٧٣٧,٩٤١	(١,٦٩٤,٠٥٩)	٨,٠٦%	٥,٤٣٢,٠٠٠	٦٧,٣٩٥,٠٠٠	مركز الحمراء بلازا
٥,٣٧%	٣,٢٣٨,٠٦٦	(١,٥١٤,٣٣٤)	٧,٨٩%	٤,٧٥٢,٤٠٠	٦٠,٢٤٥,٠٠٠	مدارس العليا الأهلية
٤,٩٩%	٣,٣٠٩,٣٤٣	(١,٦٦٦,١٥٧)	٧,٥١%	٤,٩٧٥,٥٠٠	٦٦,٢٨٥,٠٠٠	هاير بنده
٤,٧٠%	٥,٤٢٥,١٥٥	(٢,٩٠٣,٢٣٩)	٧,٢١%	٨,٣٢٨,٣٩٤	١١٥,٥٠٠,٠٠٠	مدارس أمجاد قرطبة الأهلية
٤,٠١%	٣,٥٥٥,٥٠٨	(٣,٢٥٢,٠٣٨)	٧,٦٧%	٦,٨٠٧,٥٤٦	٨٨,٧٥٢,٥٠٠	مركز عرقة بلازا***
٤,٨١%	٣١,٧٥٦,٠٥١	(١٧,٦١٢,٨٨٩)	٧,٤٨%	٤٩,٣٦٨,٩٤٠	٦٦٠,٠٧٢,٥٠٠	الإجمالي

* غير شامل ضريبة التصرفات العقارية ورسوم الاستحواذ.

** تم توزيع إجمالي مصاريف الصندوق بعد الطرح الإضافي للعقارات بناء على نسبة قيمة العقار من إجمالي المحفظة بعد الطرح الإضافي، كما أنه لا يوجد مصاريف خاصة وهي (أتعاب إدارة الأملاك وأتعاب إدارة التشغيل) لجميع العقارات لأنها أحادية المستأجر ما عدا مركز عرقة بلازا.

*** توجد مصاريف خاصة لمركز عرقة بلازا وهي (اتعاب إدارة الأملاك وأتعاب إدارة التشغيل).

**** إن مجملي الإيجار السنوي حسب العقود الموقعة لكل عقار باستثناء مركز عرقة بلازا فهو يوضح عقود الإيجار بتاريخ يونيو ٢٠٢١م.

ملخص للعوائد المستهدفة شاملة لمصاريف الاستحواذ:

العائد الصافي المستهدف % *	صافي الإيجار السنوي (بعد خصم المصاريف الخاصة بالعقار والصندوق)	إجمالي قيمة شراء العقار (شاملة مصاريف الاستحواذ)	مصاريف الاستحواذ*	إجمالي قيمة شراء العقار	العقار
٤,٤٧%	٢,٦١١,٩٧٥	٥٨,٣٩٥,١٥٠	٣,١٧٥,١٥٠	٥٥,٢٢٠,٠٠٠	مدارس المناهج
٤,٤٤%	٧,٣٥٠,٥٣٣	١٦٥,٦٣٠,٩٣٨	٩,٠٠٥,٩٣٨	١٥٦,٦٢٥,٠٠٠	مدارس دار البراءة الأهلية
٤,٧٨%	٢,٥٢٧,٥٣٠	٥٢,٩٢٧,٨٧٥	٢,٨٧٧,٨٧٥	٥٠,٠٥٠,٠٠٠	مركز إكسترا
٥,٢٤%	٣,٧٣٧,٩٤١	٧١,٢٧٠,٢١٣	٣,٨٧٥,٢١٣	٦٧,٣٩٥,٠٠٠	مركز الحمراء بلازا
٥,٠٨%	٣,٢٣٨,٠٦٦	٦٣,٧٠٩,٠٨٨	٣,٤٦٤,٠٨٨	٦٠,٢٤٥,٠٠٠	مدارس العليا الأهلية
٤,٧٢%	٣,٣٠٩,٣٤٣	٧٠,٠٩٦,٣٨٨	٣,٨١١,٣٨٨	٦٦,٢٨٥,٠٠٠	هاير بنده
٤,٤٤%	٥,٤٢٥,١٥٥	١٢٢,١٤١,٢٥٠	٦,٦٤١,٢٥٠	١١٥,٥٠٠,٠٠٠	مدارس أمجاد قرطبة الأهلية
٣,٧٩%	٣,٥٥٥,٥٠٨	٩٣,٨٥٥,٧٦٩	٥,١٠٣,٢٦٩	٨٨,٧٥٢,٥٠٠	مركز عرقة بلازا
٤,٥٥%	٣١,٧٥٦,٠٥١	٦٩٨,٠٢٦,٦٧١	٣٧,٩٥٤,١٧١	٦٦٠,٠٧٢,٥٠٠	الإجمالي

* شاملة جميع مصاريف الاستحواذ (رسوم التصرفات العقارية ورسوم الاستحواذ وغير شاملة لضريبة القيمة المضافة المتعلقة برسوم الاستحواذ).

٤. معلومات تفصيلية عن كل عقار من عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية

تحتوي الجداول التالية على وصف تفصيلي لكل عقار من عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية والتي تم الحصول عليها من الصكوك الرسمية والمعتمدة من كتابة عدل والمستندات الأخرى المتعلقة بعقارات المحفظة الاستثمارية الجديدة. وبحسب هذه الصكوك والمستندات، يشار إلى أن الشركة ذات الغرض الخاص المملوكة حصصها من قبل أمين الحفظ لصندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢ (وهي الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية الثانية) هي المالك القانوني لعقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية.

١ - مدارس المناهج	
اسم العقار	مدارس المناهج
اسم مالك العقار	صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢
نوع العقار	مجمع تعليمي
الدولة / المدينة	المملكة العربية السعودية / الرياض
الحي / الشارع	حي الغدير، شارع نهر النيل، الرياض
مخطط (كروكي) الموقع	
رابط الموقع	https://goo.gl/maps/xQW76FMYwMBuNbk29
رقم الصك	٣١٠١٠٦٠٦٤٧٠٢
تاريخ الصك	١٤٤٢١٠١١٢٦ هـ
مساحة الأرض	٩,٢٠٠ متر مربع
مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)	١٢,٣٨٨ متر مربع
عدد الأدوار	٣ أدوار

أنواع الوحدات وأعدادها	مدرسة بنات وبنين (رياض أطفال – ابتدائي – متوسط - ثانوي)
نسبة إشغال العقار	١٠٠%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء)	شهادة إتمام البناء غير متوفرة وتم الانتهاء من إتمام بناء المبنى في عام ٢٠٠٥ م بحسب مستندات الاستلام الداخلية. كما أنه تتوفر رخصة التشغيل الصادرة من وزارة التعليم وشهادة كشف وصلاحية منشأة تعليمية الصادرة من الدفاع المدني
تكلفة شراء العقار (بدون احتساب الاستحواذ)	٥٥,٢٢٠,٠٠٠ ريال سعودي والتي تساوي المتوسط الحسابي لاثنتين من التقييمات المستقلة المعدة من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
تكلفة شراء العقار الاجمالية (شاملة جميع مصاريف الاستحواذ)*	٥٨,٣٩٥,١٥٠ ريال سعودي
عدد المستأجرين	١ (عقار أحادي المستأجر)
نبذة عن عقد الإيجار	
اسم المستأجر	شركة نبعة التعليمية
الاستخدام	مدرسة بنات وبنين (رياض أطفال – ابتدائي – متوسط - ثانوي)
تاريخ بدء العقد	٢٠١٨/٠١/٠١ م
مدة العقد	١٥ سنة ميلادية ملزمة وفقاً لطبيعة العقد
الزيادات الإيجارية	٦,٧% في السنة الثالثة (٢٠٢٠م) ، يليها ٦% كل أربع سنوات (أي بداية من سنة ٢٠٢٤م)
تاريخ انتهاء العقد	٢٠٣٢/١٢/٣١ م
المدة المتبقية لانتهاء العقد	١٢ سنة بداية من ٢٠٢١م
إجمالي قيمة العقد	٦٣,٢٠١,٦٦٤ ريال سعودي (من بداية العقد حتى نهايته)
مجمل الإيجار السنوي	٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
تكاليف إدارة الأملاك وتكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات	لا يتحمل الصندوق أي من هذه التكاليف حيث يتحملها المستأجر بموجب عقد الإيجار
صافي الإيجار السنوي	٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
نسبة العائد الإجمالي السنوي من تكلفة شراء العقار	٧,٢٤%

نسبة العائد الصافي السنوي
من تكلفة شراء العقار
الاجمالية ٦,٨٥%

طريقة دفع الإيجار نصف سنوي

ضمانات التزام المستأجر لا يوجد

أهم شروط إلغاء العقد

يحق للمؤجر فسخ العقد بموجب إخطار كتابي للمستأجر مدته ٦٠ يوم في الحالات التالية:
١. إذا فسخ المستأجر العقد قبل التاريخ المحدد بدون إخلال المؤجر ببند العقد.
٢. إذا لم يلتزم المستأجر بسداد الأجرة السنوية ودفعاتها في المواعيد المحددة.

يحق للمستأجر فسخ العقد بموجب إخطار كتابي للمستأجر مدته ٦٠ يوم إذا أخل المؤجر بالتزاماته التعاقدية ولم يتخذ أي إجراء لمعالجة ذلك

السنة قيمة الإيجار

السنة	قيمة الإيجار	الإيرادات الإيجارية السنوية لآخر ثلاث سنوات
٢٠١٨	٣,٧٥٠,٠٠٠ ريال سعودي	
٢٠١٩	٣,٧٥٠,٠٠٠ ريال سعودي	
٢٠٢٠	٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	

٢- مدارس دار البراءة الأهلية

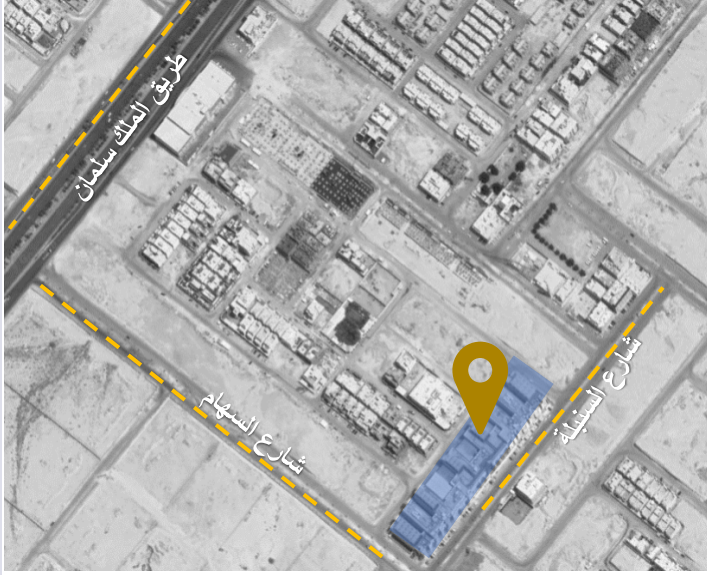
اسم العقار مدارس دار البراءة الأهلية

اسم مالك العقار صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢

نوع العقار مجمع تعليمي

الدولة / المدينة المملكة العربية السعودية / الرياض

الحي / الشارع حي النرجس، شارع السنبل، الرياض



مخطط (كروي) الموقع

https://goo.gl/maps/uES1SHDNgoJ2	رابط الموقع
٢١٠١٢٠٠٤٩٣٦٢	رقم الصك
١٤٤٠١٠٨١٢ هـ	تاريخ الصك
١٥,٣٨٥ متر مربع	مساحة الأرض
٣٥,٠٠٠ متر مربع	مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)
دورين	عدد الأدوار
مدرسة بنات وبنين (رياض أطفال - ابتدائي - متوسط - ثانوي)	أنواع الوحدات وأعدادها
١٠٠%	نسبة إشغال العقار
شهادة إتمام البناء صادرة بتاريخ ١٤٣٧٠٦١٢٩ هـ	تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء)
١٥٦,٦٢٥,٠٠٠ ريال سعودي والتي تساوي المتوسط الحسابي لاثنتين من التقييمات المستقلة المعدة من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	تكلفة شراء العقار (بدون احتساب مصاريف الاستحواذ)
١٦٥,٦٣٠,٩٣٨ ريال سعودي	تكلفة شراء العقار الاجمالية (شاملة جميع مصاريف الاستحواذ)*
١ (عقار أحادي المستأجر)	عدد المستأجرين

نبذة عن عقد الإيجار

اسم المستأجر	شركة المصيف للتعليم
الاستخدام	مدرسة بنات وبنين (رياض أطفال – ابتدائي – متوسط - ثانوي)
تاريخ بدء العقد	٢٠١٦/٠٧/٢٠ م
مدة العقد	٢٥ سنة ميلادية ملزمة للطرفين وفقاً لما ورد صراحةً في العقد
الزيادات الإيجارية	٧,٥% كل ٣ سنوات بداية من سنة ٢٠١٩ م
تاريخ انتهاء العقد	٢٠٤١/٠٧/١٩ م
المدة المتبقية لانتهاء العقد	٢٠ سنة بداية من ٢٠٢١ م
إجمالي قيمة العقد	٣٤٦,٩١٢,٢٠٤ ريال سعودي (من بداية العقد حتى نهايته)
مجمل الإيجار السنوي	١١,٢٨٧,٥٠٠ ريال سعودي
تكاليف إدارة الأملاك وتكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات	لا يتحمل الصندوق أي من هذه التكاليف حيث يتحملها المستأجر بموجب عقد الإيجار
صافي الإيجار السنوي	١١,٢٨٧,٥٠٠ ريال سعودي
نسبة العائد الإجمالي السنوي من تكلفة شراء العقار	٧,٢١%
نسبة العائد الصافي السنوي من تكلفة شراء العقار الاجمالية	٦,٨١%
طريقة دفع الإيجار	نصف سنوي
ضمانات التزام المستأجر	عدد ٢٤ سند لأمر بقيمة إجمالية قدرها ٣٣٧,٢٨٧,٢٠٥ ريال سعودي من السنة الثانية حتى نهاية العقد. حيث أن عدد السندات المتبقية هو ٢٠ سند لأمر بقيمة إجمالية قدرها ٢٩٣,٧١٢,٢٠٤ ريال سعودي
أهم شروط إلغاء العقد	يحق للمؤجر في الحالات التالية فسخ العقد في حال عدم تصحيح المستأجر للمخالفة الموضحة من قبل المؤجر بموجب إخطار كتابي مدته ٣٠ يوم: <ol style="list-style-type: none"> ١. إذا لم يقيم المستأجر بسداد الأجرة السنوية في المواعيد المحددة. ٢. إذا أدخل المستأجر إخلالاً جوهرياً بأي من التزاماته العقدية. ٣. إذا مارس المستأجر استخدام العين المؤجرة في غرض آخر غير المتفق عليه بدون الحصول على موافقة خطية من المؤجر. ٤. إذا تنازل المستأجر عن العقد كلياً للغير بدون الحصول على موافقة خطية من المؤجر. ٥. إذا أعلن إفلاس المستأجر أو إعساره أو وضعت أعماله تحت التصفية. يحق لأي من الطرفين فسخ العقد إذا لحق بالعقار أي ضرر أو تدمير (دون أن يكون ذلك بخطأ المستأجر) وتعدر على المؤجر إعادة العقار الى حالته السابقة خلال ٣ أشهر من تاريخ وقوع الضرر أو التدمير، مع ملاحظة وجود تأمين على أصول المحفظة كاملة.

السنة	قيمة الإيجار	الإيرادات الإيجارية السنوية لآخر ثلاث سنوات
٢٠١٨	١٠,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	
٢٠١٩	١١,٢٨٧,٥٠٠ ريال سعودي	
٢٠٢٠	١١,٢٨٧,٥٠٠ ريال سعودي	

٣- مركز إكسترا

اسم العقار	مركز إكسترا - الدمام
اسم مالك العقار	صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢
نوع العقار	مركز تجاري
الدولة / المدينة	المملكة العربية السعودية / الدمام
الحي / الشارع	حي العزيزية، طريق الخليج، الدمام



مخطط (كروكي) الموقع

رابط الموقع	https://goo.gl/maps/cw4UKNqcWpg
رقم الصك	- الصك الأول: ٤٣٠١١٢٠١٩١٥٠ - الصك الثاني: ٥٣٠١٠٨٠٢٤٤٥٠ - الصك الثالث: ٣٣٠١٢٦٠٠٣٩٩
تاريخ الصك	- الصك الأول: ١٤٤٢١٠٢١١٩ هـ - الصك الثاني: ١٤٤٢١٠٢١١٩ هـ - الصك الثالث: ١٤٤٢١٠٢١١٩ هـ
مساحة الأرض	٨,٢٥٨ متر مربع
مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)	٣,٦٠٠ متر مربع
عدد الأدوار	دور واحد
أنواع الوحدات وأعدادها	معرض تجاري

نسبة إشغال العقار	١٠٠%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء)	شهادة إتمام البناء غير متوفرة وتم الانتهاء من إتمام بناء المبنى في عام ٢٠٠٨ م. كما أنه تتوفر رخصة نشاط تجاري صادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية تنتهي بتاريخ ٢٠٢٤ م
تكلفة شراء العقار (بدون احتساب مصاريف الاستحواذ)	٥٠,٠٥٠,٠٠٠ ريال سعودي والتي تساوي المتوسط الحسابي لاثنتين من التقييمات المستقلة المعدة من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
تكلفة شراء العقار الاجمالية (شاملة جميع مصاريف الاستحواذ)*	٥٢,٩٢٧,٨٧٥ ريال سعودي
عدد المستأجرين	١ (عقار أحادي المستأجر)

نبذة عن عقد الإيجار

اسم المستأجر	الشركة المتحدة للإلكترونيات
الاستخدام	مركز تجاري
تاريخ بدء العقد	٢٠١٥/٠٧/٠١ م
مدة العقد	١٨ سنة ميلادية ملزمة للطرفين وفقاً لما ورد صراحةً في العقد
الزيادات الإيجارية	٤,٠% كل ثلاث سنوات (بداية من ٢٠١٨ م)
تاريخ انتهاء العقد	٢٠٣٣/٠٦/٣٠ م
المدة المتبقية لانتهاء العقد	١٢ سنة بداية من ٢٠٢١ م
إجمالي قيمة العقد	٦٩,٦٤٦,٢٤٢ ريال سعودي (من بداية العقد حتى نهايته)
مجمل الإيجار السنوي	٣,٧٨٥,٦٠٠ ريال سعودي
تكاليف إدارة الأملاك وتكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات	لا يتحمل الصندوق أي من هذه التكاليف حيث يتحملها المستأجر بموجب عقد الإيجار
صافي الإيجار السنوي	٣,٧٨٥,٦٠٠ ريال سعودي
نسبة العائد الإجمالي السنوي من تكلفة شراء العقار	٧,٥٦%
نسبة العائد الصافي السنوي من تكلفة شراء العقار الاجمالية	٧,١٥%
طريقة دفع الإيجار	سنوي
ضمانات التزام المستأجر	عدد ١٧ سند لأمر بقيمة إجمالية قدرها ٦٦,١٤٦,٢٤٢ ريال سعودي من السنة الثانية حتى نهاية العقد. حيث أن عدد السندات المتبقية ١٢ سند بقيمة إجمالية ٤٨,٢٢٦,٢٤٢ ريال سعودي
أهم شروط إلغاء العقد	يحق للمؤجر في الحالات التالية فسخ العقد في حال عدم تصحيح المستأجر للمخالفة الموضحة من قبل المؤجر بموجب إخطار كتابي مدته ١٥ يوم: ١. إذا لم يقيم المستأجر بسداد الأجرة السنوية في المواعيد المحددة ٢. إذا أخل المستأجر بأي من التزاماته الواردة في العقد.

٣. إذا مارس المستأجر استخدام العين المؤجرة في غرض آخر غير المتفق عليه بدون الحصول على موافقة خطية من المؤجر.
٤. إذا تنازل المستأجر عن العقد كلياً للغير بدون الحصول على موافقة خطية من المؤجر.
٥. إذا أعلن إفلاس المستأجر أو إعساره أو وضعت أعماله تحت التصفية.

السنة	قيمة الإيجار	
٢٠١٨	٣,٦٤٠,٠٠٠ ريال سعودي	الإيرادات الإيجارية السنوية لآخر ثلاث سنوات
٢٠١٩	٣,٦٤٠,٠٠٠ ريال سعودي	
٢٠٢٠	٣,٦٤٠,٠٠٠ ريال سعودي	

٤- مركز الحمراء بلازا

اسم العقار	مركز الحمراء بلازا
اسم مالك العقار	صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢
نوع العقار	مركز تجاري
الدولة / المدينة	المملكة العربية السعودية / الرياض
الحي / الشارع	حي المنصورة، شارع البطحاء، الرياض



مخطط (كروي) الموقع

رابط الموقع	https://goo.gl/maps/QwgLH45K5LP2
رقم الصك	- الصك الأول: ٣١٠١١٤٠٥٠٧٣٦ - الصك الثاني: ٣١٠١٢٢٠٤٦٣٤٢ - الصك الثالث: ٤١٠١٢٢٠٤٦٣٤١

- الصك الرابع: ٧١٠١١٤٠٥٠٧٣٩	
- الصك الخامس: ٤١٠١١٣٠٨٦٩٢٤	
- الصك الأول: ١٤٤٢١٠١١٢٧ هـ	تاريخ الصك
- الصك الثاني: ١٤٤٢١٠١١٢٦ هـ	
- الصك الثالث: ١٤٤٢١٠١١٢٦ هـ	
- الصك الرابع: ١٤٤٢١٠١١٢٧ هـ	
- الصك الخامس: ١٤٤٢١٠١١٢٨ هـ	
٢١,١٢٠ متر مربع	مساحة الأرض
٩,٦٥١ متر مربع	مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)
دور واحد	عدد الأدوار
٥٤ معرض تجاري	أنواع الوحدات وأعدادها
١٠٠%	نسبة إشغال العقار
شهادة إتمام البناء صادرة بتاريخ ١١١١٠٣١١٠ هـ أي عام ٢٠٠٩ م	تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء)
٦٧,٣٩٥,٠٠٠ ريال سعودي والتي تساوي المتوسط الحسابي لاثنتين من التقييمات المستقلة المعدة من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	تكلفة شراء العقار (بدون احتساب مصاريف الاستحواذ)
٧١,٢٧٠,٢١٣ ريال سعودي	تكلفة شراء العقار الاجمالية (شاملة جميع مصاريف الاستحواذ)*
١ (عقار أحادي المستأجر)	عدد المستأجرين
نُبذة عن عقد الإيجار	
الشركة الموحدة للتطوير العقاري	اسم المستأجر
تأجير وحدات مركز الحمراء بلازا	الاستخدام
٢٠١٦/٠١/٠٧ م	تاريخ بدء العقد
١٠ سنوات ميلادية ملزمة للطرفين وفقاً لما ورد صراحةً في العقد	مدة العقد
١٢,٠% في السنة السادسة (٢٠٢١ م)	الزيادات الإيجارية

تاريخ انتهاء العقد	٢٠٢٦/٠١/٠٦ م
المدة المتبقية لانتهاء العقد	٥ سنوات بداية من ٢٠٢١ م
إجمالي قيمة العقد	٥١,٣٦٥,٠٠٠ ريال سعودي (من بداية العقد حتى نهايته)
مجممل الإيجار السنوي	٥,٤٣٢,٠٠٠ ريال سعودي
تكاليف إدارة الأملاك وتكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات	لا يتحمل الصندوق أي من هذه التكاليف حيث يتحملها المستأجر بموجب عقد الإيجار
صافي الإيجار السنوي	٥,٤٣٢,٠٠٠ ريال سعودي
نسبة العائد الإجمالي السنوي من تكلفة شراء العقار	٨,٠٦%
نسبة العائد الصافي السنوي من تكلفة شراء العقار الاجمالية	٧,٦٢%
طريقة دفع الإيجار	سنوي
ضمانات التزام المستأجر	عدد ٩ سند لأمر بقيمة إجمالية قدرها ٤٦,٥١٥,٠٠٠ ريال سعودي من السنة الثانية حتى نهاية العقد. حيث أن عدد السندات المتبقية هو ٥ سندات بقيمة إجمالية قدرها ٢٧,١١٥,٠٠٠ ريال سعودي
أهم شروط إلغاء العقد	يحق للمؤجر في الحالات التالية فسخ العقد في حال عدم تصحيح المستأجر للمخالفة الموضحة من قبل المؤجر بموجب إخطار كتابي مدته ٩٠ يوم: ١. إذا لم يقيم المستأجر بسداد الأجرة السنوية في المواعيد المحددة. ٢. إذا قام المستأجر بإهمال جسيم في صيانتته للمركز التجاري. ٣. إذا قام المستأجر بتشغيل المركز بطريقة غير مجدية مما أدى الى ترك المستأجرين الذين يشغلون نصف المساحات التأجيرية للمركز. ٤. إذا مارس المستأجر استخدام العين المؤجرة في غرض آخر غير المتفق عليه بدون الحصول على موافقة خطية من المؤجر. ٥. إذا تنازل المستأجر عن العقد كلياً للغير بدون الحصول على موافقة خطية من المؤجر. ٦. إذا أعلن إفلاس المستأجر أو إعساره أو وضعت أعماله تحت التصفية.
السنة	قيمة الإيجار
٢٠١٨	٤,٨٥٠,٠٠٠ ريال سعودي
٢٠١٩	٤,٨٥٠,٠٠٠ ريال سعودي
٢٠٢٠	٤,٨٥٠,٠٠٠ ريال سعودي
الإيرادات الإيجارية السنوية لآخر ثلاث سنوات	

٥- مدارس العليا الأهلية

اسم العقار	مدارس العليا الأهلية
اسم مالك العقار	صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢
نوع العقار	مجمع تعليمي
الدولة / المدينة	المملكة العربية السعودية / الرياض
الحي / الشارع	حي المرسلات، شارع عبدالعزيز أبو حسين، الرياض
مخطط (كروي) الموقع	
رابط الموقع	https://goo.gl/maps/YNF6YQukZHL2
رقم الصك	٣١٠١٢٢٠٤٦٣٣٩
تاريخ الصك	١٤٤٢١٠١١٢٦ هـ
مساحة الأرض	١٠,٥٠٠ متر مربع
مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)	١٤,٣٤٩ متر مربع
عدد الأدوار	٣ أدوار
أنواع الوحدات وأعدادها	مدرسة بنات وبنين (رياض أطفال - ابتدائي - متوسط - ثانوي)
نسبة إشغال العقار	١٠٠%

تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء)	شهادة إتمام البناء غير متوفرة وتم الانتهاء من إتمام بناء المبنى في عام ٢٠٠٠ م بحسب مستندات الاستلام الداخلية. كما يتوفر ترخيص مدرسة أهلية صادر من وزارة التعليم
تكلفة شراء العقار (بدون احتساب مصاريف الاستحواذ)	٦٠,٢٤٥,٠٠٠ ريال سعودي والتي تساوي المتوسط الحسابي لاثنتين من التقييمات المستقلة المعدة من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
تكلفة شراء العقار الاجمالية (شاملة جميع مصاريف الاستحواذ)*	٦٣,٧٠٩,٠٨٨ ريال سعودي
عدد المستأجرين	١ (عقار أحادي المستأجر)
نُبذة عن عقد الإيجار	
اسم المستأجر	شركة تدريس المحدودة
الاستخدام	مدرسة بنات وبنين (رياض أطفال – ابتدائي – متوسط - ثانوي)
تاريخ بدء العقد	٢٠١٥/٠٥/١٢ م
مدة العقد	١٨ سنة ميلادية ملزمة للطرفين وفقاً لما ورد صراحةً في العقد
الزيادات الإيجارية	٩% كل ثلاث سنوات (بداية من ٢٠١٨ م)
تاريخ انتهاء العقد	٢٠٢٣/٠٥/١١ م
المدة المتبقية لانتهاء العقد	١٢ سنة بداية من ٢٠٢١ م
إجمالي قيمة العقد	٩٠,٢٨٠,٠١٤ ريال سعودي (من بداية العقد حتى نهايته)
مجمّل الإيجار السنوي	٤,٧٥٢,٤٠٠ ريال سعودي
تكاليف إدارة الأملاك وتكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات	لا يتحمل الصندوق أي من هذه التكاليف حيث يتحملها المستأجر بموجب عقد الإيجار
صافي الإيجار السنوي	٤,٧٥٢,٤٠٠ ريال سعودي
نسبة العائد الإجمالي السنوي من تكلفة شراء العقار	٧,٨٩%
نسبة العائد الصافي السنوي من تكلفة شراء العقار الاجمالية	٧,٤٦%
طريقة دفع الإيجار	نصف سنوي

ضمانات التزام المستأجر

عدد ١٧ سند لأمر بقيمة إجمالية قدرها ١٤,٢٨٠,٠٠٠ ريال سعودي من السنة الثانية حتى نهاية العقد. حيث أن عدد السندات المتبقية هو ١٢ سند بقيمة إجمالية قدرها ١٤,٢٠٠,٠١٤ ريال سعودي

أهم شروط إلغاء العقد

- يحق للمؤجر في الحالات التالية فسخ العقد في حال عدم تصحيح المستأجر للمخالفة الموضحة من قبل المؤجر بموجب إخطار كتابي مدته ٣٠ يوم:
١. إذا لم يقيم المستأجر بسداد الأجرة السنوية في المواعيد المحددة.
 ٢. إذا أخل المستأجر بأي من التزاماته الواردة بالعقد.
 ٣. إذا مارس المستأجر استخدام العين المؤجرة في غرض آخر غير المتفق عليه بدون الحصول على موافقة خطية من المؤجر.
 ٤. إذا تنازل المستأجر عن العقد كلياً للغير بدون الحصول على موافقة خطية من المؤجر.
 ٥. إذا أعلن إفلاس المستأجر أو إعساره أو وضعت أعماله تحت التصفية.

الإيرادات الإيجارية السنوية لآخر ثلاث سنوات

السنة	قيمة الإيجار
٢٠١٨	٤,٣٦٠,٠٠٠ ريال سعودي
٢٠١٩	٤,٣٦٠,٠٠٠ ريال سعودي
٢٠٢٠	٤,٣٦٠,٠٠٠ ريال سعودي

٦- هايبر بنده

اسم العقار	هايبر بنده
اسم مالك العقار	صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢
نوع العقار	تجاري
الدولة / المدينة	المملكة العربية السعودية / الدمام
الحي / الشارع	حي النور، شارع الملك سعود، الدمام



مخطط (كروي) الموقع

<https://goo.gl/maps/2mWcrifjkjdW6xdk8>

رابط الموقع

- صك المعرض: ٣٣٠١٠٦٠٢٦٥٨١

رقم الصك

- صك المواقف: ٣٣٠١١٢٠١٩١٤٩

- صك المعرض: ١٤٤٠١١٠١٣٠هـ

تاريخ الصك

- صك المواقف: ١٤٤٢١٠٢١١٩هـ

١٣,٨٠٦ متر مربع

مساحة الأرض

٥,٢٤٨ متر مربع

مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)

دور واحد

عدد الأدوار

هاير ماركت ومعارض تجارية

أنواع الوحدات وأعدادها

١٠٠%

نسبة إشغال العقار

شهادة إتمام البناء غير متوفرة وتم الانتهاء من إتمام بناء المبنى في عام ٢٠١٤ م بحسب مستندات الاستلام الداخلية. كما تتوفر رخصة نشاط تجاري صادرة من أمانة المنطقة الشرقية

تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء)

٦٦,٢٨٥,٠٠٠ ريال سعودي والتي تساوي المتوسط الحسابي لاثنتين من التقييمات المستقلة المعدة من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

تكلفة شراء العقار (بدون احتساب مصاريف الاستحواذ)

٧٠,٠٩٦,٣٨٨ ريال سعودي

تكلفة شراء العقار الاجمالية (شاملة جميع مصاريف الاستحواذ)*

عدد المستأجرين	١ (عقار أحادي المستأجر)
نبذة عن عقد الإيجار	
اسم المستأجر	شركة العزيبية بنده المتحدة
الاستخدام	تجاري
تاريخ بدء العقد	تم تأجير هذا العقار بموجب عقدين إيجار مع المستأجر، أحدهما يخص المعرض والأخر يخص مواقف المعرض. فيما يخص عقد إيجار المعرض: ٢٠١٤/١٠/٠١ م فيما يخص عقد إيجار المواقف: ٢٠١٥/٠٣/٢٣ م
مدة العقد	فيما يخص عقد إيجار المعرض: ٢٠ سنة ميلادية ملزمة للمؤجر وتكون أول ١٠ سنوات فقط ملزمة للمستأجر وذلك وفقاً لما ورد صراحةً في العقد فيما يخص عقد إيجار المواقف: ١٩ سنة ميلادية وستة أشهر ملزمة للطرفين وفقاً لما ورد صراحةً في العقد
الزيادات الإيجارية	٥% كل ٥ سنوات للمعرض التجاري (بداية من ٢٠١٩ م) ٧,٥% كل ٥ سنوات لأرض المواقف (بداية من ٢٠٢٠ م)
تاريخ انتهاء العقد	٢٠٣٤/٠٩/٣٠ م
المدة المتبقية لانتهاء العقد	١٣ سنة بداية من ٢٠٢١ م
إجمالي قيمة العقود	١٠١,٧٤٦,٦٩٤ ريال سعودي (من بداية العقد حتى نهايته)
مجمل الإيجار السنوي	٤,٩٧٥,٥٠٠ ريال سعودي
تكاليف إدارة الأملاك وتكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات	لا يتحمل الصندوق أي من هذه التكاليف حيث يتحملها المستأجر بموجب عقد الإيجار
صافي الإيجار السنوي	٤,٩٧٥,٥٠٠ ريال سعودي
نسبة العائد الإجمالي السنوي من تكلفة شراء العقار	٧,٥١%
نسبة العائد الصافي السنوي من تكلفة شراء العقار الاجمالية	٧,١٠%
طريقة دفع الإيجار	ربع سنوي
ضمانات التزام المستأجر	لا يوجد

أهم شروط إلغاء العقد

تم تأجير هذا العقار بموجب عقدين إيجار مع المستأجر، أحدهما يخص المعرض والأخر يخص مواقف المعرض. فيما يخص عقد الإيجار المتعلق بالمعرض، يحق للمؤجر فسخ العقد إذا لم يتم المستأجر بسداد الأجرة السنوية في المواعيد المحددة وذلك بعد إخطاره بذلك التقصير وفقاً لبنود العقد.

كما يحق للمؤجر بموجب كلا العقدين فسخ العقد إذا تم إعلان إفلاس المستأجر أو إعساره أو وضعت أعماله تحت التصفية.

الإيرادات الإيجارية السنوية لآخر ثلاث سنوات

السنة	قيمة الإيجار
٢٠١٨	٤,٧١٠,٠٠٠ ريال سعودي
٢٠١٩	٤,٨٨٥,٥٠٠ ريال سعودي
٢٠٢٠	٤,٩٧٥,٥٠٠ ريال سعودي

٧- مدارس أمجاد قرطبة الأهلية

اسم العقار	مدارس أمجاد قرطبة الأهلية
اسم مالك العقار	صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢
نوع العقار	مجمع تعليمي
الدولة / المدينة	المملكة العربية السعودية / الرياض
الحي / الشارع	حي قرطبة، شارع رايه، الرياض



مخطط (كروبي) الموقع

<https://goo.gl/maps/VdXfhaMdUeTk6UKQ9>

رابط الموقع

رقم الصك	٧١٠١٠٥٠٥٨٨٩٠
تاريخ الصك	١٤٤٢١٠١١٢٧ هـ
مساحة الأرض	١٤,٣٠٠ متر مربع
مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)	٣٣,٢٨٦ متر مربع
عدد الأدوار	٣ أدوار
أنواع الوحدات وأعدادها	مدرسة بنات وبنين (رياض أطفال – ابتدائي – متوسط - ثانوي)
نسبة إشغال العقار	١٠٠%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء)	شهادة إتمام البناء غير متوفرة وتم الانتهاء من إتمام بناء المبنى في عام ٢٠١٣ م بحسب مستندات الاستلام الداخلية. كما يتوفر ترخيص مدرسة أهلية صادر من وزارة التعليم
تكلفة شراء العقار (بدون احتساب مصاريف الاستحواذ)	١١٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي والتي تساوي المتوسط الحسابي لاثنتين من التقييمات المستقلة المعدة من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
تكلفة شراء العقار الاجمالية (شاملة جميع مصاريف الاستحواذ)*	١٢٢,١٤١,٢٥٠ ريال سعودي
عدد المستأجرين	١ (عقار أحادي المستأجر)
نُبذَه عن عقد الإيجار	
اسم المستأجر	شركة أمجاد قرطبة للخدمات التعليمية
الاستخدام	مدرسة بنات وبنين (رياض أطفال – ابتدائي – متوسط - ثانوي)
تاريخ بدء العقد	٢٠١٧/٠٢/٠١ م
مدة العقد	١٥ سنة ميلادية ملزمة وفقاً لطبيعة العقد
الزيادات الإيجارية	٥% كل سنة للثلاث سنوات الأولى (بداية من ٢٠١٨ م)، يليها ٧% كل خمس سنوات (بداية من ٢٠٢٥ م)
تاريخ انتهاء العقد	٢٠٣٢/٠١/٣١ م
المدة المتبقية لانتهاء العقد	١١ سنة بداية من ٢٠٢١ م
إجمالي قيمة العقد	١٢٨,٠٥٩,٩٥٨ ريال سعودي (من بداية العقد حتى نهايته)

مجمّل الإيجار السنوي	٨,٣٢٨,٣٩٤ ريال سعودي
تكاليف إدارة الأملاك وتكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات	لا يتحمل الصندوق أي من هذه التكاليف حيث يتحملها المستأجر بموجب عقد الإيجار
صافي الإيجار السنوي	٨,٣٢٨,٣٩٤ ريال سعودي
نسبة العائد الإجمالي السنوي من تكلفة شراء العقار	٧,٢١%
نسبة العائد الصافي السنوي من تكلفة شراء العقار الاجمالية	٦,٨٢%
طريقة دفع الإيجار	نصف سنوي
ضمانات التزام المستأجر	لا يوجد
أهم شروط إلغاء العقد	يحق للمؤجر في الحالات التالية فسخ العقد في حال عدم تصحيح المستأجر للمخالفة الموضحة من قبل المؤجر بموجب إخطار كتابي مدته ٦٠ يوم: ١. إذا فسخ المستأجر العقد قبل التاريخ المحدد بدون إخلال المؤجر ببند العقد. ٢. إذا لم يلتزم المستأجر بسداد الأجرة السنوية ودفعاتها في المواعيد المحددة. يحق للمستأجر فسخ العقد بموجب إخطار كتابي للمستأجر مدته ٦٠ يوم إذا أخل المؤجر بالتزاماته التعاقدية ولم يتخذ أي إجراء لمعالجة ذلك.
الإيرادات الإيجارية السنوية لآخر ثلاث سنوات	السنة
	قيمة الإيجار
	٢٠١٨
	٧,٥٥٤,٠٩٨ ريال سعودي
	٢٠١٩
	٧,٩٣١,٨٠٣ ريال سعودي
	٢٠٢٠
	٨,٣٢٨,٣٩٤ ريال سعودي

٨- مركز عرقة بلازا	
اسم العقار	مركز عرقة بلازا
اسم مالك العقار	صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢
نوع العقار	مركز تجاري
الدولة / المدينة	المملكة العربية السعودية / الرياض
الحي / الشارع	حي عرقة، شارع الأمير مشعل بن عبدالعزيز، الرياض



مخطط (كروي) الموقع

https://goo.gl/maps/MDi3R1QgyNq	رابط الموقع
٧١١٩٠٨٠٠١٢٥٤	رقم الصك
١٤٤٢٦٠١١٢٨ هـ	تاريخ الصك
١٤,٢٦٩ متر مربع	مساحة الأرض
٧,٩٤١ متر مربع	مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)
٣ أدوار	عدد الأدوار
١٦ معرض تجاري وصراف آلي	أنواع الوحدات وأعدادها
٩٧%	نسبة إشغال العقار
شهادة إتمام البناء صادرة بتاريخ ١٤٣٤١٠٨١١٤ هـ	تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء)
٨٨,٧٥٢,٥٠٠ ريال سعودي والتي تساوي المتوسط الحسابي لاثنتين من التقييمات المستقلة المعدة من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	تكلفة شراء العقار (بدون احتساب مصاريف الاستحواذ)
٩٣,٨٥٥,٧٦٩ ريال سعودي	تكلفة شراء العقار الاجمالية (شاملة جميع مصاريف الاستحواذ)*
١٤ مستأجر	عدد المستأجرين

نُبذَه عن عقد الإيجار

أهم المستأجرين	
أسواق التميمي ومايسترو بيتزا وستاريكس وصيدلية وايتس (ما يعادل ٦٧% من اجمالي العقود)	
الاستخدام	معارض ومطاعم
عدد و مدد عقود الإيجار	مدد العقود (مع الإشارة إلى أن شروط إلزامية مدة العقد تختلف من عقد لآخر) عدد العقود
	٣ عقود إيجار (ما يعادل ٦٩,٥% من اجمالي قيمة العقود)
	عقود الإيجار التي تفوق المدة المتبقية بها خمس سنوات
	٩ عقود إيجار (ما يعادل ٢٣,٢% من اجمالي قيمة العقود)
	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات
	٢ عقود إيجار (٧,٣% من اجمالي قيمة العقود)
	عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد	١٠ سنوات من تاريخ ٢٠٢١/٠٦/٣٠ م
مجمل الإيجار السنوي	٦,٨٠٧,٥٤٦ ريال سعودي
تكاليف إدارة الممتلكات والمصاريف التشغيلية (الصيانة والمرافق)	٥% من الإيرادات لإدارة الممتلكات ٥% من الإيرادات للمصاريف التشغيلية
صافي الإيجار السنوي	٦,١٢٦,٧٩١ ريال سعودي
نسبة العائد الإجمالي السنوي من تكلفة شراء العقار	٦,٩٠%
نسبة العائد الصافي السنوي من تكلفة شراء العقار الاجمالية	٦,٥٣%
نسبة الإشغال	٩٧%
طريقة دفع الإيجار	تدفع بطرق مختلفة إما دفعة سنوية واحدة مقدماً أو دفعتين بشكل نصف سنوي مقدماً أو أربع دفعات بشكل ربع سنوي تدفع مقدماً، حسب الشروط المتفق عليها مع كل مستأجر
ضمانات التزام المستأجر	لا يوجد
أهم شروط إلغاء العقد	إن شروط إلغاء العقود تختلف من عقد لآخر وقد تتغير في المستقبل حسب طبيعة المفاوضات مع مستأجري الوحدات. ويرد أدناه وصف موجز لشروط إلغاء عقود الإيجار الحالية: ١. تحتوي سبعة (٧) من عقود الإيجار على بند يعطي الحق للمستأجر بفسخ العقد بعد تقديم إشعار كتابي خلال مدة لا تتجاوز ستة (٦) أشهر، مع التزام المستأجر بسداد كامل القيمة حتى نهاية السنة الإيجارية، وقيمة السنة التي تليها في حال عدم التزام المستأجر بإبلاغ المؤجر كتابياً خلال ستة (٦) أشهر. ٢. يحتوي عقد (١) من عقود الإيجار على بند يعطي الحق للمستأجر بفسخ العقد بعد تقديم إشعار كتابي خلال مدة لا تتجاوز أربعة (٤) أشهر، مع التزام المستأجر بسداد

كامل القيمة حتى نهاية السنة الإيجارية، وقيمة السنة التي تليها في حال عدم التزام المستأجر بإبلاغ المؤجر كتابياً خلال أربعة (٤) أشهر.

٣. يحتوي عقد (١) من عقود الإيجار على بند يعطي الحق للمستأجر بفسخ العقد بعد تقديم إشعار كتابي خلال مدة لا تتجاوز ستة (٦) أشهر.

٤. خمسة (٥) من عقود الإيجار لا تحتوي على بنود لفسخ العقد.

السنة	قيمة الإيجار
٢٠١٨	٦,٧٢٢,٩٣٩ ريال سعودي
٢٠١٩	٦,١٥٨,٧٢٦ ريال سعودي
٢٠٢٠	٦,٤٥١,١١١ ريال سعودي

الإيرادات الإيجارية السنوية لآخر ثلاث سنوات

* تشمل ضريبة التصرفات العقارية (٥,٠٠% من قيمة العقار) ورسوم الاستحواذ (٠,٧٥% من قيمة العقار).

٥. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار ونسبتها من إجمالي الدخل التأجيري

تلخص الجداول أدناه عوائد الإيجارات التقديرية من عام ٢٠١٩م - ٢٠٢٣م

العقار	العوائد الإيجارية لسنة ٢٠١٩	النسبة من إجمالي الدخل التأجيري *٢٠١٩	العوائد الإيجارية لسنة ٢٠٢٠	النسبة من إجمالي الدخل التأجيري *٢٠٢٠	العوائد الإيجارية المستهدفة لسنة ٢٠٢١	النسبة من إجمالي الدخل التأجيري *٢٠٢١	العوائد الإيجارية المستهدفة لسنة ٢٠٢٢	النسبة من إجمالي الدخل التأجيري *٢٠٢٢	العوائد الإيجارية المستهدفة لسنة ٢٠٢٣	النسبة من إجمالي الدخل التأجيري *٢٠٢٣
برج الحياة	٣,٥١٦,٦٤٦	%٤,٥١	٢,٦٧٦,٢٨١	%٣,٩٣	١,٥٠٠,٠٠٠	%١,٢٢	١,٥٠٠,٠٠٠	%١,٢١	١,٥٠٠,٠٠٠	%١,٢١
هاير بنده - الرياض	٥,٨٧٧,٦٧٢	%٧,٥٣	٥,٨٢٢,٦٧٠	%٨,٥٥	٥,٨٢٢,٦٧٠	%٤,٧٤	٥,٨٢٢,٦٧٠	%٤,٧١	٦,١١٦,٢٥٠	%٤,٩٣
مجمع الجزيرة السكني	٦,٨٥٣,٠٠٠	%٨,٧٨	٧,١٠٨,٥٠٠	%١٠,٤٤	٧,١٨٦,٥٠٠	%٥,٨٥	٧,١٨٦,٥٠٠	%٥,٨١	٧,١٨٦,٥٠٠	%٥,٧٩
مبنى النيابة العامة	٥,٥٠٠,٠٠٠	%٧,٠٥	٥,٥٠٠,٠٠٠	%٨,٠٨	٤,٤٠٠,٠٠٠	%٣,٥٨	٤,٤٠٠,٠٠٠	%٣,٥٦	٤,٤٠٠,٠٠٠	%٣,٥٥
مركز الخالدية للأعمال	١٠,٩٩٧,٥٦٦	%١٤,٠٩	٨,٨٠٣,٣١٧	%١٢,٩٣	١٠,٤٠٥,٤٣٧	%٨,٤٧	١٠,٤٠٥,٤٣٧	%٨,٤٢	١٠,٤٠٥,٤٣٧	%٨,٣٩
هاير بنده - جدة	٢,٨٤٥,١٥١	%٣,٦٥	٢,٨٤٥,١٥١	%٤,١٨	٢,٨٤٥,١٥١	%٢,٣٢	٢,٨٤٥,١٥١	%٢,٣٠	٢,٩٨٨,٨٤٥	%٢,٤١
مركز الروضة للأعمال	٧,٩١٤,٨٥٦	%١٠,١٤	٦,٦٥١,٦٥٢	%٩,٧٧	٦,٨٤١,٩٣٣	%٥,٥٧	٦,٨٤١,٩٣٣	%٥,٥٣	٦,٨٤١,٩٣٣	%٥,٥١
مبنى البنك السعودي الفرنسي	١,٨٤١,٠٧٥	%٢,٣٦	١,٦٥٨,٦١٩	%٢,٤٤	٢,٠٠٠,٠٠٠	%١,٦٣	٢,٠٠٠,٠٠٠	%١,٦٢	٢,٠٠٠,٠٠٠	%١,٦١
هاير بنده - الدمام	٥,١٥٤,٩٠٢	%٦,٦٠	٥,١٦٩,٠٢٥	%٧,٥٩	٥,٢٢٨,١٧٠	%٤,٢٦	٥,٢٢٨,١٧٠	%٤,٢٣	٥,٢٢٨,١٧٠	%٤,٢١
مركز الحكير تايم	٢,٣٦٧,١٩٩	%٣,٠٣	١,٨٢٣,٦٨٤	%٢,٦٨	٢,٢٠٠,٠٠٠	%١,٧٩	٢,٢٠٠,٠٠٠	%١,٧٨	٢,٢٠٠,٠٠٠	%١,٧٧
أجدان ووك	٢٥,١٨٥,٣٣٣	%٣٢,٢٦	٢٠,٠٤٦,٠٠١	%٢٩,٤١	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	%٢٠,٣٨	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	%٢٠,٢٢	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	%٢٠,١٥
المحفظة الاستثمارية الإضافية:										
مدارس المناهج	-	-	-	-	٤,٠٠٠,٠٠٠	%٣,٢٦	٤,٠٠٠,٠٠٠	%٣,٢٤	٤,٠٠٠,٠٠٠	%٣,٢٢
مدارس دار البراءة الأهلية	-	-	-	-	١١,٢٨٧,٥٠٠	%٩,١٩	١٢,١٣٤,٠٦٣	%٩,٨١	١٢,١٣٤,٠٦٣	%٩,٧٨
مركز إكسترا	-	-	-	-	٣,٧٨٥,٦٠٠	%٣,٠٨	٣,٧٨٥,٦٠٠	%٣,٠٦	٣,٧٨٥,٦٠٠	%٣,٠٥
مركز الحمراء بلازا	-	-	-	-	٥,٤٣٢,٠٠٠	%٤,٤٢	٥,٤٣٢,٠٠٠	%٤,٣٩	٥,٤٣٢,٠٠٠	%٤,٣٨
مدارس العليا الأهلية	-	-	-	-	٤,٧٥٢,٤٠٠	%٣,٨٧	٤,٧٥٢,٤٠٠	%٣,٨٤	٤,٧٥٢,٤٠٠	%٣,٨٣
هاير بنده	-	-	-	-	٤,٩٧٥,٥٠٠	%٤,٠٥	٤,٩٧٥,٥٠٠	%٤,٠٢	٤,٩٧٥,٥٠٠	%٤,٠١
مدارس أمجاد قرطبة الأهلية	-	-	-	-	٨,٣٢٨,٣٩٤	%٦,٧٨	٨,٣٢٨,٣٩٤	%٦,٧٤	٨,٣٢٨,٣٩٤	%٦,٧١
مركز عرقة بلازا	-	-	-	-	٦,٨٠٧,٥٤٦	%٥,٥٤	٦,٨٠٧,٥٤٦	%٥,٥١	٦,٨٠٧,٥٤٦	%٥,٤٩
المجموع	٧٨,٠٥٣,٤٠٠	%١٠٠,٠٠	٦٨,١٠٤,٩٠٠	%١٠٠,٠٠	١٢٢,٧٩٨,٨٠١	%١٠٠,٠٠	١٢٣,٦٤٥,٣٦٤	%١٠٠,٠٠	١٢٤,٠٨٢,٦٣٨	%١٠٠,٠٠

(*) من إجمالي دخل الصندوق

ملاحظة:

١- لم تذكر العوائد الإيجارية للمحفظة الاستثمارية الإضافية للسنتين ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م كونها سابقة للاستحواذ المحتمل، كما أنه سبق ذكر العوائد الإيجارية لثلاث أعوام سابقة في جداول المعلومات التفصيلية عن كل عقار من عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية.

٢- العوائد الإيجارية المستهدفة لسنة ٢٠٢١م للمحفظة الاستثمارية الإضافية هي على أساس سنوي (إيجارات سنة كاملة).

٦. إجمالي وصافي العائد المستهدف قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢١ (٣ شهور) *** (١ أكتوبر إلى ٣١ ديسمبر)	٢٠٢١ (٩ شهور) (١ يناير إلى ٣٠ سبتمبر)	٢٠٢٠	٢٠١٩	البيان
١٢٤,٠٨٢,٦٣٨	١٢٣,٦٤٥,٣٦٤	٣٠,٦٩٩,٧٠٠	٥٥,٠٧٢,٣٩٦	٦٨,١٠٤,٩٠٠	٧٨,٠٥٣,٤٠٠	اجمالي الدخل السنوي من العقارات (ريال سعودي)
(٢٣,٩٦٠,٦٠٦)	(٢٣,٨٠٨,٩٨٤)	(٥,٩١٤,٣٤١)	(١٣,٥٠٢,٧٩٨)	(١٨,١٧٠,٢٦٤)	(١٦,٨٢١,٣٠٥)	اجمالي المصاريف الخاصة للعقار والصندوق (ريال سعودي)
(٢٤,٩٢٥,٩٣٢)	(٢٤,٩٢٥,٩٣٢)	(٦,٢٣١,٤٨٣)	(١١,٩٤٣,٧٥٠)	(١٧,١٩٥,٦٨٨)	(٢١,٤١٣,٢١٢)	الدفعة السنوية لهامش ربح التمويل (ريال سعودي)
٧٥,١٩٦,١٠٠	٧٤,٩١٠,٤٤٨	١٨,٥٥٣,٨٧٦	٢٩,٦٢٥,٨٤٨	٣٢,٧٣٨,٩٤٨	٣٩,٨١٨,٨٨٣	صافي الدخل (ريال سعودي)
%٧,٣٤	%٧,٣١	**%٧,٢٤	**%٦,٥٨	%٥,٤٦	%٦,٦٤	العائد الصافي*

* العائد الصافي يمثل أداء الصندوق المحقق والمستهدف وهو ناتج قسمة صافي الدخل على إجمالي قيمة الاشتراك المستهدف حسب الحد الأدنى. ** نسبة العائد الصافي لسنة ٢٠٢١ م على أساس مدة سنة كاملة حيث أن العائد المستهدف لـ ٩ شهور هو ما قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وبحسب بقسمة صافي الدخل على إجمالي قيمة الاشتراك قبل الزيادة مقسوماً على عدد الشهور (٩) مضروباً في عدد شهور السنة (١٢). وحيث أن العائد المستهدف لـ ٣ شهور هو ما بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وبحسب بقسمة صافي الدخل على إجمالي قيمة الاشتراك بعد الزيادة مقسوماً على عدد الشهور (٣) مضروباً في عدد شهور السنة (١٢). *** بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق ملاحظة: العائد الصافي بداية من ١ أكتوبر لعام ٢٠٢١ م هو على أساس حصص نقدية تعادل الحد الأدنى (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال) وفي حال زيادة الحصص النقدية عن الحد الأدنى فأن المتوقع انخفاض العائد الصافي بما يعادل ٥٠ نقطة أساس تقريباً في حال الوصول للحد الأقصى (٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال).

٧. تقييم العقارات المراد الاستحواذ عليها

قُيِّمت عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية بناءً على المتوسط الحسابي لاثنتين من التقييمات المستقلة التي حصل عليها مدير الصندوق. وفيما يلي البيانات والمعلومات الأساسية لتقييمات عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية كما في تاريخ إعداد هذا المحلق وهي خاضعة للتغير المستمر، خاصة في العقارات متعددة المستأجرين، وذلك نتيجة تجديد و/أو إحلال المستأجرين.

المقيم الأول - شركة المكعبات البيضاء		
تاريخ التقييم	تاريخ تقرير التقييم	طريقة التقييم
٢٠٢١/١١/١٣	٢٠٢١/١١/١٢٦	- رسملة الدخل - خصم التدفقات النقدية
المقيم الثاني - خبير التقييم العقاري		
تاريخ التقييم	تاريخ تقرير التقييم	طريقة التقييم
٢٠٢١/١١/١٠	٢٠٢١/١١/١١	- خصم التدفقات النقدية

ملاحظة: يوجد خطاب من المقيمين العقاريين يوضح أن نطاق العمل لتقارير التقييم يعد ملائماً لغرض طلب مدير الصندوق وصالحاً للاستخدام لغرض طرحه طرماً عاماً. كما أقر المقيمين العقاريين أن القيمة الإيجارية التعاقدية في عقود الإيجارات هي ضمن القيمة الإيجارية السوقية في حال كون العقارات مدرة للدخل.

متوسط تقييم العقارات	قيمة شراء العقارات	نسبة الفرق بين قيمة شراء الأصل العقاري الإضافي ومتوسط تقييم الأصل العقاري الإضافي
٦٦٠,٠٧٢,٥٠٠ ريال سعودي	٦٦٠,٠٧٢,٥٠٠ ريال سعودي	%٠,٠٠

نسبة الفرق بين سعر الشراء ومتوسط تقييم الأصل	سعر الشراء* بالريال سعودي	متوسط التقييم بالريال سعودي	طريقة التقييم (خيار التممين العقاري)	تقييم شركة خبير التممين العقاري بتاريخ ١٠ أكتوبر ٢٠٢١ ريال سعودي	طريقة التقييم (شركة المكعبات البيضاء)	تقييم شركة المكعبات البيضاء بتاريخ ١٣ أكتوبر ٢٠٢١ ريال سعودي	العقار
%٠,٠٠	٥٥,٢٢٠,٠٠٠	٥٥,٢٢٠,٠٠٠	خصم التدفقات النقدية	٥٣,٣٠٠,٠٠٠	رسملة الدخل	٥٧,١٤٠,٠٠٠	مدارس المناهج
%٠,٠٠	١٥٦,٦٢٥,٠٠٠	١٥٦,٦٢٥,٠٠٠	خصم التدفقات النقدية	١٥٢,٠٠٠,٠٠٠	رسملة الدخل	١٦١,٢٥٠,٠٠٠	مدارس دار البراء الأهلية
%٠,٠٠	٥٠,٠٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٥٠,٠٠٠	خصم التدفقات النقدية	٤٨,١٠٠,٠٠٠	رسملة الدخل	٥٢,٠٠٠,٠٠٠	مركز إكسترا
%٠,٠٠	٦٧,٣٩٥,٠٠٠	٦٧,٣٩٥,٠٠٠	خصم التدفقات النقدية	٦٥,٥٠٠,٠٠٠	رسملة الدخل	٦٩,٢٩٠,٠٠٠	مركز الحمراء بلازا
%٠,٠٠	٦٠,٢٤٥,٠٠٠	٦٠,٢٤٥,٠٠٠	خصم التدفقات النقدية	٥٨,٢٠٠,٠٠٠	رسملة الدخل	٦٢,٢٩٠,٠٠٠	مدارس العليا الأهلية
%٠,٠٠	٦٦,٢٨٥,٠٠٠	٦٦,٢٨٥,٠٠٠	خصم التدفقات النقدية	٦٤,٠٠٠,٠٠٠	رسملة الدخل	٦٨,٥٧٠,٠٠٠	هايير بنده
%٠,٠٠	١١٥,٥٠٠,٠٠٠	١١٥,٥٠٠,٠٠٠	خصم التدفقات النقدية	١١٢,٠٠٠,٠٠٠	رسملة الدخل	١١٩,٠٠٠,٠٠٠	مدارس أمجاد قرطبة الأهلية
%٠,٠٠	٨٨,٧٥٢,٥٠٠	٨٨,٧٥٢,٥٠٠	خصم التدفقات النقدية	٨٦,١٠٠,٠٠٠	خصم التدفقات النقدية	٩١,٤٠٥,٠٠٠	مركز عرقة بلازا
%٠,٠٠	٦٦٠,٠٧٢,٥٠٠	٦٦٠,٠٧٢,٥٠٠		٦٣٩,٢٠٠,٠٠٠		٦٨٠,٩٤٥,٠٠٠	المجموع

* غير شامل ضريبة التصرفات العقارية ورسوم الاستحواذ

ب. الطرح الإضافي الخاص بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

١. إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل الزيادة وبعدها

إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل الزيادة	١,٠٧٥,٢٠٤,٣٧٨ ريال سعودي *
إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الزيادة	١,٧٧٧,١٥٦,١٢٨ ريال سعودي *
إجمالي حجم الصندوق بعد الزيادة	١,٧٩١,٩٥١,٧٥٠ ريال سعودي

* حسب آخر قوائم مالية مدققة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وبالقائمة العادلة.

٢. عدد الوحدات قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

عدد الوحدات قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة
عدد الوحدات بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق للحد الأدنى	١٠٢,٥٠٠,٠٠٠ وحدة
عدد الوحدات بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق للحد الأعلى	١١٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة

٣. ملكية المستثمرين من الجمهور قبل وبعد عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

البند	نسبة الملكية
ملكية الجمهور قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق *	٥١,٩٠%
ملكية الجمهور بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق للحد الأدنى **	٥٦,٧٦%
ملكية الجمهور بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق للحد الأعلى **	٦٦,٩٤%

* كما في سجل مالكي الوحدات بتاريخ ٤ أكتوبر ٢٠٢١م، نهاية تداول ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

** بافتراض أن جميع الاشتراكات النقدية والعينية هي من الجمهور على ألا يكون من الآتي بيانهم (١) مالك وحدات يملك ٥% أو أكثر (٢) مدير الصندوق أو أي من تابعيه (٣) عضو في مجلس إدارة الصندوق وباستثناء ما تم الإفصاح عنه في بند الاشتراك العيني.

٤. متحصلات الطرح الإضافي

سيقوم بائع المحفظة الاستثمارية الإضافية (صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢) بالحصول على الوحدات خلال فترة الطرح الإضافي وذلك نظير مساهمتهم العينية بعقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية حيث تبلغ القيمة الإسمية للمساهمة العينية الجديدة ٣٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. ويكون قيمة الطرح النقدي للحد الأدنى بالسعر المستهدف ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي والحد الأعلى ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وسيتم استخدام متحصلات الطرح الإضافي للاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية وسداد الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية غير المتكررة الخاصة بالطرح الإضافي وفقاً لما هو موضح في الجدول التالي:

المبلغ (ريال سعودي)	البيان**
٦٦٠,٠٧٢,٥٠٠	سعر شراء عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية
٣٣,٠٠٣,٦٢٥	ضريبة التصرفات العقارية
٥,٦٩٣,١٢٥	رسوم الاستحواذ والبيع*
٣,١٨٢,٥٠٠	مصاريف أخرى (أتعاب المستشار القانوني- أتعاب مدير الطرح- رسوم تسجيل وإدراج الوحدات الإضافية)
٧٠١,٩٥١,٧٥٠	المجموع

* رسوم الاستحواذ والبيع وهي نسبة ٠,٧٥% (مضافاً إليها ضريبة القيمة المضافة ١٥%) من قيمة شراء العقارات للمحفظة الاستثمارية والتي سوف يحصل عليها مدير الصندوق وهو طرف ذو علاقة وذلك مقابل جهوده في إتمام عمليات البيع والشراء وهي إجراء التقصي اللازم والمعاينة والتفاوض على شروط الشراء ودراسة موائمة العقارات محل الاستحواذ لأهداف الصندوق الاستثمارية وإتمام العملية ونقل الملكية. كما أنه يحق لمدير الصندوق الحصول على هذه الرسوم كما هو موضح في الملحق (أ) - ملخص الإفصاح المالي في الشروط والأحكام الرئيسية وأيضاً هو موضح في بند الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة من الملحق التكميلي. وهي شاملة لضريبة القيمة المضافة.

** يذكر أنه لن يحصل مدير الصندوق أو أي طرف آخر على رسوم وساطة من المحفظة الاستثمارية الإضافية محل الاستحواذ.

٥. اشتراك مدير الصندوق خلال فترة الطرح الإضافي

يجوز لمدير الصندوق الاستثمار في الصندوق من وقت لآخر. سيقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي استثمار له في الصندوق في نهاية كل سنة مالية في ملخص الإفصاح المالي. ومن المحتمل أن يشترك مدير الصندوق نقدياً في طرح الوحدات الإضافية ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي.

٦. الاشتراك العيني

سيقوم بائع المحفظة الاستثمارية الإضافية (صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢) بالحصول على وحدات نظير مساهمته العينية بالمحفظة الاستثمارية الإضافية في الصندوق. وتبلغ قيمة المساهمة العينية الجديدة بسعر الاشتراك المستهدف ٣٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وبالتالي، سيستلم بائع المحفظة الاستثمارية الإضافية (صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢) عدد ٣٢,٥٠٠,٠٠٠ وحدة يتم تسجيلها لصالح مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢ والبالغ عددهم ٣٤ مشترك الراغبين في الاشتراك العيني على النحو الآتي:

العقار المشترك به بشكل عيني	اسم المشترك*	عدد الوحدات	قيمة الوحدات بسعر الاشتراك المستهدف	النسبة من إجمالي الوحدات بعد زيادة أصول الصندوق (الحد الأدنى)	النسبة من إجمالي الوحدات بعد زيادة أصول الصندوق (الحد الأعلى)
جميع العقارات الخاصة بالمحفظة الاستثمارية الإضافية لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	ملاك وحدات صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢ والبالغ عددهم ٣٤ مشترك	٣٢,٥٠٠,٠٠٠ وحدة	٣٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	٣١,٧١%	٢٧,٦٦%

* في حال تجاوزت عدد الوحدات المشترك بها بشكل عيني لأي مشترك من صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢ في زيادة إجمالي قيمة أصول صندوق سدكو كابيتال ريت بنسبة ٥% أو أكثر بعد الطرح الإضافي، فسيتم حظر تداول تلك الوحدات لمدة سنة واحدة (١) اعتباراً من تاريخ إدراج الوحدات ذات العلاقة، وسيطبق ذلك فقط على بعض ملاك وحدات صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢ والمشاركين بشكل عيني كما هو مذكور في الجدول أدناه.

يوضح الجدول أدناه أسماء مالكي الوحدات المشتركين بشكل عيني التي تزيد نسبة تملكهم عن ٥% بعد الطرح الإضافي من المحفظة الإضافية:

اسم المستثمر	نسبة الملكية بإفتراض الحد الأدنى	نسبة الملكية بإفتراض الحد الأعلى
صندوق تنمية الموارد البشرية**	٧,١٢%	٦,٢١%
بنك الانماء**	٥,٣٤%	لا ينطبق

** تخضع لفترة حظر تمتد لمدة عام من تاريخ إدراج الوحدات المصدرة لها في حال تجاوزت الملكية نسبة ٥% بعد الطرح الإضافي

٧. الحد الأدنى والأعلى لمجموع زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

الحد الأدنى لمجموع زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق		الحد الأعلى لمجموع زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	
٧٠١,٩٥١,٧٥٠		٧٠١,٩٥١,٧٥٠	
البند	الحد الأدنى	الحد الأعلى	
الاشتراك العيني (بالريال السعودي)	٣٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٢٥,٠٠٠,٠٠٠	
الاشتراك النقدي (بالريال السعودي)	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	
التمويل	٢٧٦,٩٥١,٧٥٠	١٢٦,٩٥١,٧٥٠	
المجموع	٧٠١,٩٥١,٧٥٠	٧٠١,٩٥١,٧٥٠	

٨. الجدول الزمني المتوقع للطرح الإضافي

فيما يلي جدول زمني يوضح خطوات طرح الوحدات الإضافية في الصندوق والتخصيص لمالكي الوحدات ونقل الملكية وطلب التسجيل للوحدات وإدراجها في السوق المالية السعودية:

الإجراء	المدة الزمنية المتوقعة
الحصول على موافقة مالكي الوحدات على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	٢٠ يوم عمل من تاريخ الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على الملحق التكميلي كحد أقصى
الإعداد والتنسيق مع الجهات المستلمة بشأن طرح الوحدات الإضافية	٢٠ يوم عمل من تاريخ الحصول على موافقة مالكي الوحدات على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق كحد أقصى
فترة الطرح الإضافي	٥ أيام عمل تبدأ من تاريخ (١٤٣٠/٠٥/٠٨ هـ) الموافق (٢٠٢١/١٢/١٢ م) وتنتهي في (١٤٣٠/٠٥/١٢ هـ) الموافق (٢٠٢١/١٢/١٦ م)
تمديد فترة الطرح الإضافي	١٠ أيام عمل
الإعلان عن نتائج الطرح الإضافي	١٠ أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي كحد أقصى
تخصيص الوحدات الإضافية (العينية والنقدية) من قبل مدير الصندوق	١٥ يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي كحد أقصى
رد الفائض	١٥ يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي كحد أقصى
الاستحواذ على ونقل ملكية عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية وإدراج الوحدات الإضافية	٦٠ يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي كحد أقصى
الإلغاء واسترداد الأموال	في حال إلغاء الطرح. سيتم رد جميع مبالغ الاشتراك- في غضون ٥ أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي كحد أقصى

٩. آلية قبول الاشتراكات وتخصيص الوحدات للمشاركين

٩,١. الاشتراك

يعتزم الصندوق زيادة إجمالي أصول الصندوق من خلال إصدار وحدات إضافية عينية ونقدية كما هو موضح ادناه، يذكر أن الحد الأدنى للوحدات النقدية هو ١٠٠ مليون ريال سعودي والحد الأعلى هو ٢٥٠ مليون ريال سعودي، وسيتم تحديد عدد الوحدات النقدية الإضافية اعتماداً على تغطية الاشتراكات في فترة الطرح بحد أدنى ١٠٠ مليون ريال سعودي وحد أعلى ٢٥٠ مليون ريال سعودي أو أي مبلغ بينهما بناءً على تغطية الاشتراكات. على أن يكون التمويل المسحوب لإتمام عملية الاستحواذ في حالة الحد الأدنى ٢٧٦,٩٥١,٧٥٠ ريال سعودي وفي حالة الحد الأعلى ١٢٦,٩٥١,٧٥٠ ريال سعودي أو أي مبلغ بينهما بناءً على تغطية الاشتراكات.

بافتراض الحد الأدنى:

يعتزم الصندوق زيادة إجمالي أصول الصندوق من خلال إصدار وحدات إضافية بقيمة الاشتراك المستهدفة بافتراض الحد الأدنى وعددها ٤٢,٥٠٠,٠٠٠ وحدة إضافية ("الوحدات الإضافية"). وبذلك تكون الزيادة في إجمالي أصول الصندوق مبلغ وقدره ٤٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

وبناء على آلية تسعير الوحدات الإضافية المذكورة في الفقرة ٩,٢ (فقد تم اعتماد القيمة الاسمية للوحدة ليكون سعر الاشتراك المستهدف)، وعليه، سوف يتم طرح الوحدات الإضافية بسعر الاشتراك المستهدف ١٠,٠٠ ريال سعودي للوحدة. ("سعر الاشتراك المستهدف") وعليه، تكون إجمالي قيمة الوحدات الإضافية بسعر الاشتراك المستهدف تساوي ٤٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وعددها ٤٢,٥٠٠,٠٠٠ وحدة منها ٣٢,٥٠٠,٠٠٠ وحدة عينية و ١٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة نقدية.

وفي حال كان سعر الاشتراك المستهدف أقل من القيمة الاسمية، سيتم تسجيل الفرق كخصم إصدار ضمن قسم صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في الميزانية العمومية.

ومن المستهدف الحصول على إجمالي قيمة الوحدات الإضافية بإفتراض الحد الأدنى عن طريق:

(أ) طرح ٣٢,٥٠٠,٠٠٠ وحدة إضافية لصندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢ نظير مساهمته العينية تسجل لصالح مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢ الراغبين بالاشتراك العيني في الصندوق والذي تم الحصول على موافقتهم ، أي ما يعادل ٣٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك بسعر الاشتراك المستهدف.

(ب) طرح ١٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة إضافية للمستثمرين نظير مساهمتهم النقدية أي ما يعادل ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك بسعر الاشتراك المستهدف.

وبذلك يصبح إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد طرح الوحدات الإضافية هو ١,٧٧٧,١٥٦,١٢٨ ريال سعودي وإجمالي عدد وحدات الصندوق يساوي ١٠٢,٥٠٠,٠٠٠ وحدة وذلك بسعر الاشتراك المستهدف.

بافتراض الحد الأعلى:

يعتزم الصندوق زيادة إجمالي أصول الصندوق من خلال إصدار وحدات إضافية بقيمة الاشتراك المستهدفة بإفتراض الحد الأعلى وعددها ٥٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة إضافية ("الوحدات الإضافية"). وبذلك تكون الزيادة في إجمالي أصول الصندوق مبلغ وقدره ٥٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

وبناء على آلية تسعير الوحدات الإضافية المذكورة في الفقرة ٩,٢ (فقد تم اعتماد القيمة الاسمية للوحدة ليكون سعر الاشتراك المستهدف)، وعليه، سوف يتم طرح الوحدات الإضافية بسعر الاشتراك المستهدف ١٠,٠٠ ريال سعودي للوحدة. ("سعر الاشتراك المستهدف") وعليه، تكون إجمالي قيمة الوحدات الإضافية بسعر الاشتراك المستهدف تساوي ٥٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وعددها ٥٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة منها ٣٢,٥٠٠,٠٠٠ وحدة عينية و ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة نقدية.

وفي حال كان سعر الاشتراك المستهدف أقل من القيمة الاسمية، سيتم تسجيل الفرق كخصم إصدار ضمن قسم صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في الميزانية العمومية.

ومن المستهدف الحصول على إجمالي قيمة الوحدات الإضافية بإفتراض الحد الأعلى عن طريق:

(أ) طرح ٣٢,٥٠٠,٠٠٠ وحدة إضافية لصندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢ نظير مساهمته العينية تسجل لصالح مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢ الراغبين بالاشتراك العيني في الصندوق والذي تم الحصول على موافقتهم ، أي ما يعادل ٣٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك بسعر الاشتراك المستهدف.

(ب) طرح ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة إضافية للمستثمرين نظير مساهمتهم النقدية أي ما يعادل ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك بسعر الاشتراك المستهدف.

وبذلك يصبح إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد طرح الوحدات الإضافية هو ١,٧٧٧,١٥٦,١٢٨ ريال سعودي وإجمالي عدد وحدات الصندوق يساوي ١١٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة وذلك بسعر الاشتراك المستهدف.

وسوف يتم طرح الوحدات الإضافية من خلال الطرح الإضافي وفقا للائحة صناديق الاستثمار العقاري، وتكون فترة الطرح الإضافي مدتها ٥ أيام عمل تبدأ بتاريخ (١٤٤٣/٠٥/٠٨) الموافق (٢٠٢١/١٢/١٢) م حتى (١٤٤٣/٠٥/١٢) الموافق (٢٠٢١/١٢/١٦) م ("تاريخ الإقفال الخاص بالطرح الإضافي") ويجوز تمديدها لفترة ١٠ أيام عمل وتكون فترة الطرح خلال مدة لا تزيد عن ستة (٦) أشهر من تاريخ موافقة الهيئة على عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.

ويشار إلى أنه في حال عدم تغطية الاشتراكات النقدية بسعر الاشتراك المستهدف للحد الأدنى لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق خلال فترة الطرح الإضافي، يجوز لمدير الصندوق تمديد فترة الطرح لمدة مماثلة كما تقتضيه الضرورة لتغطية لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المستهدفة، بعد إشعار هيئة السوق المالية. وفي حال العجز عن تغطية الاشتراكات النقدية بالحد الأدنى فإنه يتم إلغاء الطرح الإضافي كما هو موضح في البند ٩,٥ (الإلغاء واسترداد الأموال)

٩,٢. آلية تسعير الوحدات الإضافية

لتحديد سعر الاشتراك المستهدف لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق طرح وحدات إضافية، سيتم الاعتماد على القيمة الاسمية (أي عشرة (١٠) ريال) أو بسعر الإغلاق قبل بدء الطرح الإضافي بثلاثة (٣) أيام مخصصاً منه نسبة ١٥% أيهما أقل.

وفي حال كان سعر الاشتراك المستهدف أقل من القيمة الاسمية سيسجل الفرق كخصم إصدار في القوائم المالية، مما ينتج عنه إصدار عدد أكبر من وحدات الصندوق مما يكون له أثر على تكلفة الصندوق وعدد وحدات أكثر للعوض العيني. وفي حال كان سعر الاشتراك المستهدف مساوي للقيمة الاسمية فلن يكون هناك تسجيل أي فرق كخصم أو علاوة إصدار. وبناءً على سعر الاشتراك المستهدف، سيتم تحديد قيمة خصم الإصدار بعد تحديد حجم الطرح لإجمالي زيادة قيمة أصول الصندوق من الاشتراك النقدي.

سعر الاشتراك الخاص بالطرح الإضافي يتكون من منزلتين عشريتين ويساوي ١٠,٠٠ ريال سعودي للوحدة. وسعر الاشتراك بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة هو ١٠,٢٣ ريال سعودي. وسيكون سعر الاشتراك المعروض (بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة) يساوي ١٠,٢٣ ريال سعودي.

٩,٣. آلية التعامل مع كسور الوحدات (إن وجدت)

سيقوم مدير الصندوق بجمع كسور الوحدات الإضافية الناتجة عن زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وتوزيعها بشكل تناسبي للمستحقين لهذه الكسور بعد جبرها وتحويلها لأرقام صحيحة بحسب نسب الملكية لمالكي وحدات.

٩,٤. الحد الأدنى والحد الأعلى للاشتراك

خلال فترة الطرح الإضافي، يتعين على المستثمرين الاشتراك في ٥٠ وحدة على الأقل وبإجمالي مبلغ اشتراك لا يقل عن ٥٠٠ ريال سعودي بالسعر المستهدف، غير شاملة لرسم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة. مع العلم أنه لا يوجد حد أعلى للاشتراك.

٩,٥. الإلغاء واسترداد الأموال

يتم إلغاء الطرح الإضافي ورد جميع مبالغ الاشتراك المستلمة للمستثمرين في الحالات الآتية (ما لم تقرر هيئة السوق المالية خلاف ذلك):

- العجز عن الوفاء بجمع إجمالي قيمة أصول الصندوق المستهدفة بعد تاريخ الأقفال الخاص بالطرح الإضافي أو تمديدتها بعد إشعار هيئة السوق المالية، أو
- إذا كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور أقل من ٢٠٠؛ أو
- إذا كانت ملكية مالكي الوحدات من الجمهور أقل من ٣٠% عند الإدراج؛ أو
- لم تعتمد هيئة السوق المالية إدراج الوحدات لأي سبب؛ أو
- عدم القدرة على نقل ملكية الأصول المكونة للمحفظة الاستثمارية الإضافية لصالح الصندوق.

وفي حال إلغاء الطرح الإضافي، سوف يتم رد جميع مبالغ الاشتراك ورسم الاشتراك المستلمة للمستثمرين في غضون ٥ أيام عمل من تاريخ الإلغاء دون حسم من المستثمرين أي عمولات أو غرامات أو أي مبالغ أخرى من مبالغ الاشتراك.

٩,٦. التخصيص

تخطر الجهة/الجهات المستلمة المعينة بواسطة مدير الصندوق كل مستثمر في غضون ١٠ أيام عمل كحد أقصى من تاريخ الإقفال الخاص بالطرح الإضافي بقبول طلب الاشتراك أو رفضه، سواء كلياً أو جزئياً. وفي حال تم قبول الاشتراك، يتم إرسال تأكيدات للمشاركين تتضمن مبلغ الاشتراك الموافق عليه والذي قد يخضع لتغيير بعد التخصيص النهائي للوحدات الإضافية. وفي حال تم رفض مبلغ الاشتراك الخاص بمسثمر ما (سواء كلياً أو جزئياً) أو تم تخفيضه بعد التخصيص النهائي، يتم رد الجزء غير المقبول من مبلغ الاشتراك للحساب الاستثماري للمستثمر والموضح في نموذج طلب الاشتراك في غضون ١٠ أيام عمل من تاريخ التخصيص (دون أي عوائد ومخصوصاً منه أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف عملة يتم تكبدها).

الجدير بالذكر بأنه سيتم تخصيص كامل الوحدات العينية وبعده ٣٢,٥٠٠,٠٠٠ وحدة لمالكي المحفظة الإضافية (صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري (٢)، محل الاستحواذ مقابل المساهمة العينية في الطرح الإضافي. وبخصوص الوحدات النقدية فإنه سيتم تخصيصها وفقاً للتالي:

- يتم تخصيص الوحدات النقدية المطروحة أولاً لمالكي وحدات الصندوق المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق والراغبين بالاشتراك بالوحدات النقدية الإضافية، بحيث يكون التخصيص بحد أقصى بنسبة ملكية كل مالك وحدات في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.
- وسيتم تخصيص نسبة ٢٠% من المتبقي بعد الخطوة (أ) أعلاه للمستثمرين ذو الطابع المؤسسي. وفي حال عدم تغطيته من قبلهم، سيتم تخصيصه لباقى المكتتبين من الأفراد كما هو موضح في الفقرة (ج).
- ومن ثم يتم تخصيص الوحدات النقدية الإضافية المتبقية (إن وجدت) على بقية المستثمرين المسجلين والغير المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.

ويتم تخصيص هذه الوحدات عقب تاريخ الإقفال الخاص بالطرح الإضافي وفقاً للتالي:

- يتم تخصيص عدد ٥٠ وحدة لكل مستثمر.
- في حال وجود فائض وحدات غير مخصص، فسيتم تخصيص ما تبقى من الوحدات المطروحة على أساس تناسبي من إجمالي مبالغ الاشتراك لكل مستثمر.

في حال كان عدد المكتتبين الجدد أكثر من ٢٠٠,٠٠٠ مكتتب في حال الحد الأدنى، فقد يتم تخصيص عدد وحدات أقل من الحد الأدنى للاشتراك وبالتالي لا يضمن مدير الصندوق تخصيص الحد الأدنى للاشتراك والبالغ ٥٠ وحدة استثمارية.

وفي حال كان عدد المكتتبين الجدد أكثر من ٥٠٠,٠٠٠ مكتتب في حال الحد الأعلى، فقد يتم تخصيص عدد وحدات أقل من الحد الأعلى للاشتراك وبالتالي لا يضمن مدير الصندوق تخصيص الحد الأدنى للاشتراك والبالغ ٥٠ وحدة استثمارية.

في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراكات النقدية المتقدم لها جميع المستثمرين بسعر الاشتراك المستهدف أقل من ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، سيتم إلغاء الطرح ورد جميع مبالغ الاشتراك للمستثمرين (دون خصم) في غضون ٥ أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي وأي تمديد لها.

٩,٧. المستثمرون المؤهلون

يكون الاشتراك في الوحدات الإضافية خلال فترة الطرح الإضافي متاح للفئات الآتية: (أ) الأشخاص الطبيعيين و(ب) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات القانونية القائمة في المملكة العربية السعودية و(ج) المستثمرون الآخرون المتاح لهم امتلاك أسهم مدرجة في السوق المالية السعودية.

٩,٨. تسجيل وإدراج الوحدات الإضافية

من المقرر تسجيل الوحدات الإضافية وإدراجها في السوق المالية السعودية خلال ٦٠ يوم عمل من تاريخ إقفال الطرح الإضافي، شريطة أن:

- (أ) يتم جمع إجمالي قيمة أصول الصندوق المستهدفة (إجمالي قيمة الاشتراك المستهدف)؛ و
 (ب) ألا يقل عدد مالكي الوحدات من الجمهور عن ٢٠٠ مستثمر، وأن يمتلكوا ٣٠% على الأقل من إجمالي وحدات الصندوق، و
 (ج) يتم الوفاء بأي شروط تنظيمية أخرى تحددها هيئة السوق المالية لهذا الغرض.

١٠. الجهات المستلمة

١. الاسم: الجزيرة للأسواق المالية (الجزيرة كابيتال)
 العنوان: طريق الملك فهد - الرياض
 ص.ب. ٢٠٤٣٨، الرياض ١١٤٩٥ المملكة العربية السعودية
 الموقع الإلكتروني: <https://www.aljaziracapital.com.sa>
٢. الاسم: مصرف الراجحي
 العنوان: طريق الملك فهد
 الرياض ١٢٢٦٣، المملكة العربية السعودية
 الموقع الإلكتروني: <http://www.alrajhibank.com.sa>
٣. الاسم: البنك الأهلي السعودي
 العنوان: مركز الملك عبدالله المالي
 الرياض ١٣٥١٩، المملكة العربية السعودية
 الموقع الإلكتروني: www.alahli.com

ج. المخاطر الإضافية الخاصة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

مستوى المخاطرة فيما يتعلق بالاستثمار في الصندوق هو متوسط حيث ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر عديدة وهو مناسب فقط للمستثمرين الذين يدركون مخاطر ذلك الاستثمار بشكل تام ويمكنهم تحمل تلك المخاطر، ويجب على المستثمرين المحتملين تقييم الاعتبارات الواردة فيما يلي، وغيرها من الاعتبارات بعناية عند اتخاذ قرارهم. وقد تكون هناك مخاطر أخرى وأمور غير مؤكدة ليست معروفة لدى مدير الصندوق حالياً، أو قد يعتبرها مدير الصندوق غير هامة حالياً فيما قد يكون لها تأثير سلبي على منظورات الصندوق وعمله. ولا يمكن تقديم أي ضمان بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق هدف الاستثمار أو بأن المستثمرين سيتلقون عائداً على رأس مالهم.

الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة، 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 لاحتيال أو إهمال أو سوء تصرف من جانب مدير الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

مخاطر الاستحواذ على المحفظة الاستثمارية الإضافية: أبرم الصندوق اتفاقية شراء ملزمة مع صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢ من أجل الاستحواذ على المحفظة الاستثمارية الإضافية قبل تاريخ إدراج الوحدات الإضافية. وفي حال عدم التزام أي من الطرفين بالأداء بموجب اتفاقية الشراء الملزمة، فقد لا تتم عملية الاستحواذ في تاريخ إدراج الوحدات الإضافية أو في أي تاريخ على الإطلاق. وفي هذه الحالة، سوف يحتاج الصندوق إلى تحديد عمليات استحواذ على أصول أخرى وإنهائها قبل أن يستطيع البدء في تقديم توزيعات لمالكي الوحدات. وعلى الرغم من توقعات مدير الصندوق بأن الصندوق سوف يستمر في توفير العوائد المستهدفة للمستثمرين على المدى الطويل، قد تنخفض عوائد المستثمرين في المستقبل القريب.

مخاطر تسجيل عقود الإيجار: بالإشارة إلى لقرار مجلس الوزراء رقم ٢٩٢ وتاريخ ١٤٣٨/٥/١٦ هـ الذي ينص على عدم اعتبار عقود الإيجار الغير مسجلة على شبكة إيجار عقوداً صحيحة منتجةً لأثارها الإدارية والقانونية، تجدر الإشارة أنه لم يتم تسجيل غالبية عقود الإيجار المتعلقة بعقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية، وعلى الرغم من أن الصندوق بالتعاون مع البائع يعملون على تسجيل كافة تلك العقود على شبكة إيجار، إلا أنه لا يمكن للصندوق أن يضمن الانتهاء من تسجيل كافة العقود قبل أو في تاريخ إدراج الوحدات الإضافية. وبالتالي، قد تصبح العقود غير المسجلة عرضةً لاعتبارها عقوداً غير منتجةً لأثارها الإدارية والقانونية ووقد ينتج عن ذلك تأثير جوهري سلبى على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية.

المخاطر المرتبطة بضرية التصرفات العقارية: قامت المملكة العربية السعودية بفرض ضريبة على التصرفات العقارية وذلك بموجب اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب الأمر الملكي رقم (٨٤/أ) وتاريخ ١٤٢٢-٢-١٤ هـ. وفقاً لهذه اللائحة، فإن يجب سداد ما نسبته ٥% من قيمة العقار عند القيام بأي عملية استحواذ أو أي تصرف قانوني ناقل للملكية العقار أو منفعته كضريبة تصرفات عقارية يتم سدادها لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك. بموجب هذا القرار يتم إعفاء التصرفات العقارية على العقارات من ضريبة القيمة المضافة البالغة نسبة ١٥ % ويستعاض عنها بضرية التصرفات العقارية أنفة الذكر من قيمة العقار. وعليه في حال قررت حكومة المملكة العربية السعودية زيادة النسبة المفروضة كضريبة على التصرفات العقارية أو في حال قررت إعادة تطبيق ضريبة القيمة المضافة البالغة ١٥ %، فإن ذلك سيؤثر سلباً على نتائج وعمليات والوضع المالي الصندوق والتوقعات المستقبلية. بالإضافة إلى ذلك، فإن ضريبة التصرفات العقارية هي ضريبة غير مستردة، وبالتالي قد يحد ذلك من القوة الشرائية للصندوق وبالتالي قد يؤثر ذلك تأثير جوهري سلبى على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية للصندوق.

الكوارث الطبيعية: قد تكون الأصول العقارية عرضة للضرر المادي الناجم عن حريق، أو عواصف أو زلازل أو غيرها من الكوارث الطبيعية، أو لأسباب أخرى مثل الاضطرابات السياسية أو الأوبئة الصحية. وفي حالة وقوع أي حدث من هذا القبيل، قد يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الأصول العقارية، وكذلك الإيرادات المتوقعة. بالإضافة إلى ذلك، لا يمكن إعطاء ضمان على أن الخسائر الناتجة (بما في ذلك خسارة دخل الإيجار) قد يتم تعويضها بالكامل تحت غطاء التأمين (في حال وجد) وهناك أنواعاً معينة من المخاطر والخسائر (على سبيل المثال، الخسائر الناجمة عن الاضطرابات السياسية، وأعمال الحرب أو بعض الكوارث الطبيعية أو الأوبئة الصحية) قد لا يمكن تأمينها من الناحية الاقتصادية أو بشكل عام. وفي حال وقوع أي من تلك الأحداث وقد يكون لذلك تأثير جوهري سلبى على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية.

المخاطر القانونية والتنظيمية فيما يخص الاستخدام النظامي للأصول العقارية: إن المعلومات الواردة في هذا الملحق التكميلي للشروط والأحكام لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق تستند على التشريعات والتنظيمات القائمة والمعلنة في تاريخه. وقد تطرأ تغييرات على المتطلبات النظامية فيما يخص التراخيص النظامية اللازمة لاستخدام الأصول العقارية. وبالتالي، في حال فرض متطلبات إضافية أو مختلفة يجب استيفائها لغرض الحصول أو الإبقاء والمحافظة على تراخيص استخدام الأصول العقارية، قد يواجه مدير الصندوق والصندوق صعوبة أو قد لا يتمكن من استيفاء تلك المتطلبات لغرض الحصول أو الإبقاء والمحافظة على هذه التراخيص مما قد يؤدي إلى عدم قدرة استخدام الأصول العقارية ذات الصلة للغرض الذي من أجله تم الاستحواذ عليها، مما قد يؤثر سلباً على الصندوق وعملياته.

د. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

١. الرسوم

فيما يلي ملخص لجميع الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة التي يتحملها الصندوق:

نوع الرسم	التفصيل
أتعاب الإدارة	مقابل إدارة أصول الصندوق ودفع كافة النفقات العامة للصندوق، يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة سنوية ("أتعاب الإدارة") خلال مدة الصندوق بمقدار ١% من صافي قيمة الأصول.
رسوم الاشتراك	يتحمل الصندوق أتعاب الإدارة ويتم احتسابها وسدادها مقدماً بشكل نصف سنوي ابتداءً من تاريخ الإقفال. وتُدفع أول دفعة لأتعاب الإدارة على أساس تناسبي بحيث يُؤخذ بعين الاعتبار الأيام التي مضت من السنة الميلادية. وفي حال لم يكن لدى الصندوق سيولة نقدية كافية متوفرة لدفع أتعاب الإدارة في موعدها، يتم تأجيل دفع الأتعاب لحين توفر سيولة نقدية كافية لدى الصندوق. يدفع المتقدمون للاستثمار في الصندوق رسوم اشتراك لمرة واحدة بنسبة ٢,٠% من قيمة مبلغ الاشتراك، تُدفع عند التقدم لشراء الوحدات خلال فترة الطرح فقط ("رسوم الاشتراك"). وتدفع رسوم الاشتراك إضافة لمبلغ الاشتراك عند التقدم للاشتراك في الصندوق. ولتجنب الشك، تحتسب رسوم الاشتراك عن الوحدات المخصصة فعلياً.
أتعاب الأداء	يحق لمدير الصندوق الحصول على رسوم اشتراك بنسبة ٢% من مبالغ الاشتراك النقدية والعينية خلال فترة الطرح الإضافي للصندوق.
	يستحق مدير الصندوق أتعاب الأداء التالية:
	- في حال حقق الصندوق توزيعات نقدية تتجاوز نسبة ٧% كصافي توزيعات سنوية على القيمة الإسمية للوحدة الواحدة، يستحق مدير الصندوق أتعاب تحفيزية بقيمة ٢٠% من أي مبلغ يزيد عن عائد ٧%، والتي تدفع بشكل سنوي ويتم احتساب أتعاب الأداء وتستحق في ٣١ ديسمبر ميلادي من كل سنة تقويمية. وعلى سبيل المثال، وفيما يخص أتعاب الأداء التي تخصم من التوزيعات النقدية، فيشار إلى أنه في حال كان عائد الصندوق يبلغ ٨% على القيمة الإسمية للوحدة الواحدة، فيستحق

مدير الصندوق أتعاب أداء بنسبة ٠,٢% وتوزع نسبة الـ ٧,٨% لمالكي الوحدات. أما في حال كان عائد الصندوق يبلغ ٧%، فلا يستحق مدير الصندوق أي أتعاب أداء، حيث لم يتجاوز العائد نسبة ٧%.

كما يستحق نسبة ١٠% من قيمة الأرباح الرأس مالية المحققة من بيع العقارات (شاملة تكاليف الصفقة على سبيل المثال وليس الحصر رسوم الوساطة ورسوم الاستحواذ والبيع عند بيع عقارات الصندوق) وذلك عند تاريخ بيع أي أصل من أصول الصندوق.

في حال لم يكن لدى الصندوق سيولة نقدية كافية متوفرة لدفع أتعاب الأداء لمدير الصندوق، يتم تأجيل دفع أتعاب الأداء لحين توفر سيولة نقدية كافية لدى الصندوق.

يستحق أمين الحفظ رسماً سنوياً بواقع ٠,٠٤% من صافي قيمة الأصول، بما لا يقل عن ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، تدفع بشكل نصف سنوي.

ويستحق أمين الحفظ الرسوم أعلاه حسب ما تم التفاوض عليه بين مدير الصندوق وأمين الحفظ لقاء الخدمات المقدمة منه للاحتفاظ بملكية أصول الصندوق، بما في ذلك تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص والقيام بكافة الإجراءات لاستكمال تسجيلها لتمكين من الاحتفاظ بملكية أصول الصندوق.

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم بقيمة ٧٥,٠% من سعر شراء أو بيع كل أصل عقاري يستحوذ عليه أو يبيعه وذلك مقابل جهوده في إتمام عمليات البيع والشراء وهي إجراء التقصي اللازم والمعاينة والتفاوض على شروط الشراء ودراسة موثمة العقارات محل الاستحواذ لأهداف الصندوق الاستثمارية وإتمام العملية ونقل الملكية. ولتجنب الشك، تُستحق هذه الرسوم بصرف النظر عن أي زيادة محققة في العائد للصندوق ولا تستحق لقاء نقل ملكية المحفظة الاستثمارية المبدئية. وتستحق هذه الرسوم للعقارات التي يستهدف الصندوق الاستحواذ عليها.

يدفع الصندوق للوسيط العقاري رسوم تصل إلى ٢,٥٠% من قيمة الاستحواذ على كل استثمار، ويتم التفاوض عليها وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها. ولتجنب الشك، يحق لمدير الصندوق (و/أو أطراف ذات العلاقة) قبض رسوم الوساطة. ولا تستحق هذه الرسوم على المحفظة الاستثمارية المبدئية أو المحفظة الاستثمارية الإضافية محل الاستحواذ والمكونة من ٨ عقارات والمذكورة تفاصيلها في تفاصيل الصندوق أعلاه في قسم العقارات التي يستهدف الصندوق الاستحواذ عليها. وفي حال نشوء أي تضارب في المصالح نتيجة لدفع رسوم وساطة لأي طرف ذي علاقة، يتم الإفصاح عن كافة التفاصيل المتعلقة بعملية الاستحواذ وحل تضارب المصالح كما هو مذكور في الفقرة ("ق" ضمن الباب الثاني "تضارب المصالح") من شروط وأحكام الصندوق.

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم تبلغ نسبة ١,٢٥% من كل مبلغ يحصل عليه كتمويل للصندوق أو أي شركة ذات غرض خاص خلال مدة الصندوق (دون أي رسوم أو هوامش ربح)، وذلك مقابل جهوده في هيكلة وتوفير التمويل للصندوق. وتكون هذه الرسوم مستحقة الدفع فور إتمام أي صفقات تمويل، وهي تغطي رسوم الترتيب المستحقة للبنك المقرض وأتعاب التقييم والأتعاب القانونية ورسوم دراسة الجدوى المتعلقة بالتمويل.

يدفع الصندوق للمدير الإداري رسماً سنوياً بقيمة ٠,٠٥% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق، تُدفع بشكل نصف سنوي. وتستحق هذه الرسوم للمدير الإداري لقاء جميع الأعمال الإدارية على سبيل المثال وليس الحصر احتساب صافي قيمة أصول الصندوق بشكل دوري وإدارة عمليات الصندوق بشكل يومي متضمنة العمليات المحاسبية وحفظ الدفاتر الحسابية.

يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاب سنوية بقيمة ٨٥,٠٠٠ ريال سعودي (خمسة وثمانون ألف ريال سعودي)، والتي قد تتغير من وقت لآخر حسب الأسعار السائدة في السوق ويتم الإفصاح عنها طبقاً لمتطلبات ولوائح هيئة السوق المالية ذات العلاقة.

تستحق أتعاب إدارة الأملاك على العقار المتعدد المستأجرين ويتم التفاوض حول أي أتعاب إدارة أملاك تُدفع من الصندوق لأي مدير أملاك يعينه مدير الصندوق وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها. ويتعين الإفصاح إلى مجلس إدارة الصندوق عن أي أتعاب إدارة الأملاك يحصل عليها مدير الصندوق أو أي من الشركات التابعة له. ولتجنب الشك، لا تتضمن أتعاب إدارة الأملاك تكاليف إدارة التشغيل. وتحسب هذه الأتعاب كنسبة تعاقدية ثابتة من مجمل متحصلات التأجير، بالتالي هي ليست مبلغ ثابت وإنما مبلغ تقديري يتغير مع تغير إجمالي قيمة الإيجار. وحيث يتم التفاوض حول أي أتعاب إدارة أملاك تُدفع من الصندوق لأي مدير أملاك يعينه مدير الصندوق وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها، إلا أنها لا تتجاوز نسبة ٧% من الدخل التأجيري للعقار ذي العلاقة.

وسوف تكون أتعاب الإدارة الأملاك على عقار مركز عرقة بلازا على المحفظة المراد الاستحواذ عليها كما هو موضح في بند الشركة التي تتولى إدارة الأملاك الفقرة (و).

في حال قيام الصندوق بأنشطة التطوير العقاري، يستحق مدير الصندوق رسوم بنسبة ١,٥% من قيمة التطوير فقط ولا يشمل قيمة الأرض في كل مشروع تطوير عقاري وذلك مقابل قيامه بأمر عدة، ومنها على سبيل المثال لا الحصر، ترتيب الصفقة العقارية بما في ذلك إيجاد العقار المناسب والمستأجر المناسب والإشراف على إدارة عمليات التطوير. ولتجنب الشك، لا تنطبق هذه الرسوم على العقارات المطورة تطويراً إنشائياً. وفي حال نشوء فرصة استثمار تطوير عقاري يتم الإفصاح لمالكي الوحدات عن رسوم هيكلية الاستثمار.

رسوم الحفظ

رسوم الاستحواذ والبيع

رسوم وساطة

رسوم ترتيب التمويل

رسوم الخدمات الإدارية

أتعاب المحاسب القانوني

أتعاب إدارة الأملاك

رسوم هيكلية الاستثمار

أتعاب المطور

في حال قيام الصندوق بأنشطة التطوير العقاري، يستحق المطور رسوماً يتم التفاوض عليها وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها دون أي حد أدنى أو أقصى لها. ولتجنب الشك، لا تنطبق هذه الرسوم على العقارات المطورة تطويراً إنشائياً. وفي حال نشوء فرصة استثمار تطوير عقاري يتم الإفصاح لمالكي الوحدات عن أتعاب المطور.

أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق

يدفع الصندوق أتعاب لأعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين مبلغ وقدره ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثون ألف ريال سعودي) سنوياً لكل عضو، ولن تتجاوز أتعاب مجلس إدارة الصندوق ٦٠,٠٠٠ ريال (ستون ألف ريال سعودي) سنوياً. وتجنباً للشك لن يدفع الصندوق أي أتعاب للأعضاء غير المستقلين.

رسوم رقابية

يدفع الصندوق رسوم رقابية بقيمة ٧,٥٠٠ ريال سعودي (سبعة آلاف وخمسمائة ريال سعودي) سنوياً، تُحتسب بشكل تراكمي في كل يوم تقويم وتُدفع على أساس سنوي.

رسوم نشر

يدفع الصندوق رسوم نشر بقيمة ٥,٠٠٠ ريال سعودي (خمسة آلاف ريال سعودي) سنوياً، تُحتسب بشكل تراكمي كل يوم تقويم وتُدفع عند المطالبة.

أتعاب المراقب الشرعي

يدفع الصندوق رسوم رقابة شرعية وهي عبارة عن مبلغ مقطوع بقيمة ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثون ألف ريال سعودي) سنوياً حسبما يتم الاتفاق عليه بين مدير الصندوق والمراقب الشرعي. وتُدفع الرسوم المذكورة على أسس متساوية على أساس ربع سنوي. وتدفع الرسوم للمراقب الشرعي الذي يكون مسؤولاً عن دفع المبالغ لهيئة الرقابة الشرعية وأي جهة أخرى فيما يتعلق بأي أمور تتعلق بأحكام الشريعة.

رسوم مركز الإيداع (رسوم إنشاء ملكية الوحدات)

يدفع الصندوق الرسوم الآتية للتسجيل في مركز الإيداع لدى السوق المالية السعودية:

- ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) بالإضافة إلى ٢ ريال سعودي (اثنان ريال سعودي) لكل مالك وحدات وبحد أقصى ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسمائة ألف ريال سعودي) تُدفع إلى السوق المالية السعودية في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات؛ و
- ٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (أربعمائة ألف ريال سعودي) سنوياً في مقابل إدارة سجل لمالكي الوحدات، وقد تتغير بناءً على قيمة إجمالي رأس مال الصندوق.

وتكون الرسوم المذكورة عرضة للتعديل كما يتم تحديده من قبل السوق المالية السعودية.

رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية

يتم دفع رسوم الإدراج الآتية من الصندوق:

- رسوم الإدراج الأولي: ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) رسوم إدراج أولية؛ و
- رسوم استمرار الإدراج: ٠,٣% من القيمة السوقية للصندوق سنوياً. بحد أدنى ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) وبحد أقصى ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثمائة ألف ريال سعودي).

وتكون الرسوم المذكورة عرضة للتعديل كما يتم تحديده من قبل السوق المالية السعودية.

مصاريف أخرى

قد يترتب على الصندوق بشكل مباشر أو غير مباشر أتعاب ورسوم أخرى منها على سبيل الذكر لا الحصر تكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات ورسوم التأمين على العقار الذي يستحوذ عليه الصندوق وأتعاب المحامين والركاة (في حال تطبيقها على صناديق الاستثمار العقاري المتداولة ولا يشمل ذلك الركاة الخاصة لمالكي الوحدات) وأتعاب البلديات والأتعاب الحكومية وأتعاب التثمين وأتعاب الاستشاري الهندسي وأتعاب المساحين والمهندسين المعماريين ومهندسين الديكورات الداخلية. وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا الرسوم والمصاريف الفعلية المتعلقة بالصندوق ومشاريعه بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق. لن تتجاوز مثل هذه المصاريف ما نسبته ١% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

الركاة

لن يقوم مدير الصندوق باحتساب الركاة أو الضريبة أو سدادها حيث أنها من مسؤوليات مالكي الوحدات.

ضريبة القيمة المضافة

جميع الرسوم والمصاريف المذكورة في الشروط والأحكام و/أو أي مستندات ذات صلة لا تشمل الضريبة المضافة ما لم 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 أو مصاريف أخرى) مجموعاً مساوياً للقيمة المسجلة لهذه الضريبة على فاتورة القيمة المضافة مفروضة أو قد يتم فرضها على أي خدمة مقدمة من قبل الصندوق، فإن العميل سيدفع للصندوق (بالإضافة إلى أي رسوم أو مصاريف أخرى) مجموعاً مساوياً لقيمة هذه الضريبة.

ضريبة التصرفات العقارية

يخضع الصندوق لضريبة التصرفات العقارية حسب لوائح وتعليمات الجهات ذات العلاقة.

٢. آلية احتساب الرسوم

فيما يلي جدول يوضح آلية احتساب الرسوم:

نوع الرسم	النسبة المفروضة / المبلغ المفروض	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسم
رسوم الاشتراك	٢,٠%	من قيمة مبلغ الاشتراك	مرة واحدة عند الاشتراك
أتعاب الإدارة	١,٠%	من صافي قيمة أصول الصندوق كما يتم تقييمها حسب آخر تقييم وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة.	تُدفع مقدماً بشكل نصف سنوي.
أتعاب الأداء	٢٠% من أي مبلغ يزيد عن عائد ٧% كصافي توزيعات سنوية على القيمة الاسمية للوحدة الواحدة	في حال حقق الصندوق توزيعات نقدية تتجاوز نسبة ٧% كصافي توزيعات سنوية على القيمة الاسمية للوحدة الواحدة	تدفع بشكل سنوي ويتم احتساب أتعاب الأداء وتستحق في ٣١ ديسمبر ميلادي من كل سنة تقويمية.
أتعاب الأداء	كما يستحق نسبة ١٠% من قيمة الأرباح الرأس مالية المحققة من بيع العقارات	الأرباح الرأس مالية المحققة من بيع العقارات (شاملة تكاليف الصفقة على سبيل المثال وليس الحصر رسوم الوساطة ورسوم الاستحواذ والبيع عند بيع عقارات الصندوق)	عند بيع العقار
رسوم الحفظ	يستحق أمين الحفظ رسماً سنوياً بواقع ٠,٠٤% وذلك بما لا يقل عن ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مائتي ألف ريال سعودي)	من صافي قيمة أصول الصندوق حسب اخر قوائم مالية للصندوق	تحتسب في نهاية كل سنة بناءً على صافي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية للصندوق
رسوم الاستحواذ والبيع*	٠,٧٥%	من سعر شراء أو بيع كل اصل عقاري	تدفع عند شراء أو بيع أي عقار يستحوذ عليه أو يبيعه الصندوق
رسوم وساطة**	تصل الى ٢,٥%	من قيمة سعر شراء العقار	تدفع عند الافراغ
رسوم ترتيب التمويل	١,٢٥%	من مبلغ التمويل	مقدماً فور إتمام صفقات التمويل
رسوم الخدمات الإدارية	٠,٠٥%	من صافي قيمة أصول الصندوق حسب اخر قوائم مالية	تُدفع مقدماً بشكل نصف سنوي
أتعاب المحاسب القانوني	٨٥,٠٠٠ ريال سعودي (خمسة وثمانون ألف ريال سعودي)، قد تتغير من وقت لآخر حسب الأسعار السائدة في السوق ويتم الإفصاح طبقاً لمتطلبات ولوائح هيئة السوق المالية ذات العلاقة	مبلغ مقطوع	تدفع سنوياً
أتعاب إدارة الأملاك	لا تتجاوز ٧%	من الدخل التأجيري للعقار	تدفع عند تقديم الخدمات

رسوم هيكلية الاستثمار	١,٥% من قيمة التطوير فقط ولا تشمل قيمة الأرض لأي مشروع تطوير عقاري.	تدفع مقدماً عند استثمار الصندوق في مشروع تطوير.
أتعاب المطور	يتم التفاوض عليها وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها ويتم الإفصاح عنها بما يخدم مصالح مالكي الوحدات	يتم التفاوض عليها وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها ويتم الإفصاح عنها بما يخدم مصالح مالكي الوحدات
أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين	٣٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثون ألف ريال سعودي) لكل عضو مستقل	كمبلغ مقطوع تدفع سنوياً
رسوم رقابية	٧,٥٠٠ ريال سعودي (سبعة آلاف وخمسمائة ريال سعودي)	تُدفع نهاية العام
رسوم نشر	٥,٠٠٠ ريال سعودي (خمسة آلاف ريال سعودي)	تُدفع عند المطالبة
أتعاب المراقب الشرعي	٣٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثون ألف ريال سعودي)	تدفع على أساس ربع سنوي
رسوم مركز الإيداع (رسوم إنشاء ملكية الوحدات)	٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) بالإضافة إلى ٢ ريال سعودي (اثنان ريال سعودي) لكل مالك وحدات وبعده أقصى ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسمائة ألف ريال سعودي) تُدفع إلى السوق المالية السعودية في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات؛ ٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (أربعمائة ألف ريال سعودي) سنوياً في مقابل إدارة سجل لمالكي الوحدات، وقد تتغير بناءً على قيمة إجمالي رأس مال الصندوق. وتكون الرسوم المذكورة عرضة للتعديل كما يتم تحديده من قبل السوق المالية السعودية.	
رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية	رسوم الإدراج الأولي: ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) رسوم إدراج أولية؛ ورسوم استمرار الإدراج: ٠,٣% من القيمة السوقية للصندوق سنوياً، وبعده أدنى ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) وبعده أقصى ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثمائة ألف ريال سعودي). وتكون الرسوم المذكورة عرضة للتعديل كما يتم تحديده من قبل السوق المالية السعودية.	
مصاريف أخرى	لن تتجاوز ١% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة	تدفع وتحتسب عند تقديم الخدمة وبناءً على طبيعة المصروفات

* وذلك مقابل جهوده في إتمام عمليات البيع والشراء وهي إجراء التقصي اللازم والمعاينة والتفاوض على شروط الشراء ودراسة موائمة العقارات محل الاستحواذ لأهداف الصندوق الاستثمارية وإتمام العملية ونقل الملكية.

** يذكر أنه لن يحصل مدير الصندوق أو أي طرف آخر على رسوم وساطة من المحفظة الاستثمارية الإضافية محل الاستحواذ.

يقر مدير الصندوق على أن الرسوم المذكورة في الجدول أعلاه هي جميع الرسوم المفروضة والمحسوبة على الصندوق خلال مدة الصندوق دون استثناء ويعد مدير الصندوق مسؤولاً ومسؤولية كاملة عن احتساب رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في الجدول أعلاه.

كما يحق لمدير الصندوق التنازل أو حسم أي من المستحقات المذكورة أعلاه.

٣. نسبة التكاليف من إجمالي قيمة أصول الصندوق

نسبة التكاليف	نوع النسبة
٢,٠٨%	نسبة تكاليف الصندوق المتكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
٢,١٣%	نسبة تكاليف الصندوق المتكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة الحد الأدنى لإجمالي قيمة أصول الصندوق
٢,٢٢%	نسبة تكاليف الصندوق المتكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة الحد الأعلى لإجمالي قيمة أصول الصندوق
٦,٣٦%	نسبة تكاليف الصندوق الغير متكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
٦,٣١%	نسبة تكاليف الصندوق الغير متكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة الحد الأدنى لإجمالي قيمة أصول الصندوق
٦,٢١%	نسبة تكاليف الصندوق الغير متكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة الحد الأعلى لإجمالي قيمة أصول الصندوق

٤. استثمار افتراضي لمالك وحدات

يوضح المثال الافتراضي التالي استثمار عميل بمبلغ (١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لمدة عشر سنوات " مدة الاستثمار " :

- صافي قيمة أصول الصندوق ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
- التمويل المسحوب ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
- إجمالي أصول الصندوق ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
- مجمل الدخل من الإيجارات ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنويا (أي ١٠% من إجمالي أصول الصندوق)
- تكلفة التمويل ١٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال سنويا (أي ٣,٥% من التمويل المسحوب)

وبافتراض ثبات المعطيات أعلاه طول مدة الاستثمار، وتحقيق العائد المذكور أعلاه من العام الأول حتى العام العاشر من الطرح الإضافي، وعلى افتراض بأن الصندوق سيوزع (١٠%) من صافي عوائد الصندوق سنويا وبأن جميع مصاريف الصندوق لم تتغير طول مدة الاستثمار.

وعليه فإن الجداول التالية توضح حصة مالك الوحدات من المصاريف المتكررة والغير متكررة والعائد الصافي للاستثمار بالريال السعودي وذلك بناءً على المثال الافتراضي (لأهداف هذا المثال تم تقريب جميع المبالغ بالريال السعودي إلى أقرب عدد صحيح):

الرسوم الغير متكررة:

نوع الرسوم (تشمل فقط الرسوم الغير المتكررة على الصندوق)*	رسوم تطبق على الصندوق في العام الأول (ريال سعودي)	رسوم تطبق على مالك الوحدات في العام الأول (نسبة مئوية)	المبلغ الذي يتحمله مالك الوحدات في العام الأول (ريال سعودي)
ضريبة التصرفات العقارية	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠%	١٠,٠٠٠
رسوم الاستحواذ والبيع**	٧,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠%	١,٥٠٠
رسوم ترتيب التمويل	٦,٢٥٠,٠٠٠	١,٢٥%	١,٢٥٠
رسوم مركز الإيداع (رسوم إنشاء ملكية الوحدات)	٥٠٠,٠٠٠	٠,١٠%	١٠٠
المجموع	٦٤,٢٥٠,٠٠٠	١٢,٨٥%	١٢,٨٥٠

*يذكر أنه لن يحصل مدير الصندوق أو أي طرف آخر على رسوم وساطة من المحفظة الاستثمارية الإضافية محل الاستحواذ.

** وذلك مقابل جهوده في إتمام عمليات البيع والشراء وهي إجراء التقصي اللازم والمعاينة والتفاوض على شروط الشراء ودراسة موائمة العقارات محل الاستحواذ لأهداف الصندوق الاستثمارية واتمام العملية ونقل الملكية.

الرسوم المتكررة:

المبلغ الذي يتحمله مالك الوحدات سنوياً ابتداءً من العام الأول حتى العام العاشر من الطرح الإضافي (ريال سعودي)	رسوم تطبق على مالك الوحدات سنوياً ابتداءً من العام الأول حتى العام العاشر من الطرح الإضافي (نسبة مئوية)	رسوم تطبق على الصندوق سنوياً ابتداءً من العام الأول حتى العام العاشر من الطرح الإضافي (ريال سعودي)	نوع الرسوم (تشمل فقط الرسوم المتكررة على الصندوق وتم توضيح الرسوم الغير متكررة في الأسفل)
١,٠٠٠	%١,٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	أتعاب الإدارة
٤٠	%٠,٠٤	٢٠٠,٠٠٠	رسوم الحفظ
٥٠	%٠,٠٥	٢٥٠,٠٠٠	رسوم الخدمات الإدارية
١٧	%٠,٠٢	٨٥,٠٠٠	أتعاب المحاسب القانوني
١,٤٠٠	%١,٤٠	٧,٠٠٠,٠٠٠	أتعاب إدارة الأملاك
١٢	%٠,٠١	٦٠,٠٠٠	أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق
٢	%٠,٠٠	٧,٥٠٠	رسوم رقابية
١	%٠,٠٠	٥,٠٠٠	رسوم نشر
٦	%٠,٠١	٣٠,٠٠٠	أتعاب المراقب الشرعي
٦٠	%٠,٠٦	٣٠٠,٠٠٠	رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية
٢,٠٠٠	%٢,٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	إجمالي المصاريف الأخرى
٣,٥٠٠	%٣,٥٠	١٧,٥٠٠,٠٠٠	مصاريف التمويل
٨,٠٨٨	%٨,٠٩	٤٠,٤٣٧,٥٠٠	المجموع

ملخص عوائد الاستثمار الافتراضية لمالك الوحدات بمبلغ استثمار ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي:

٢٠,٠٠٠	إجمالي الدخل
(٣,٥٠٠)	مصاريف التمويل
(٤,٥٨٨)	الرسوم المتكررة (باستثناء مصاريف التمويل)
١١,٩١٢	صافي العائد السنوي
%١١,٩١	العائد الصافي الافتراضي السنوي للاستثمار
%٤,٠٤	نسبة رسوم الصندوق المتكررة من إجمالي قيمة الأصول
%٦,٤٣	نسبة رسوم الصندوق الغير متكررة من إجمالي قيمة الأصول
١٢,٨٥٠	قيمة رسوم الصندوق الغير متكررة

ملاحظة: لم يتم احتساب رسوم الصندوق الغير متكررة في حساب العائد الصافي الافتراضي السنوي للاستثمار كونها رسوم رأسمالية. ولأهداف تطبيق هذا المثال تم افتراض بأن النسب والمبالغ الخاصة برسوم الصندوق المتكررة ثابتة ولم تتغير وعلماً بأن هذا المثال توضيحي ولا يعكس أنشطة الصندوق.

هـ. التأمين

فيما يلي ملخص التأمين للمحفظة العقارية الإضافية:

شركة التأمين	نوع البوليصة	العقارات تحت التأمين	قيمة عقد التأمين (شامل ضريبة القيمة المضافة)	مدى التغطية
الوطنية للتأمين	جميع المخاطر (الفيضانات والكوارث الطبيعية، الزلازل، السطو والاضراب والشغب ومسؤولية الجيران والمستأجرين)	جميع عقارات المحفظة الاضافية	١٥١,٢٨٧,١٨ ريال سعودي	٤٣٨,٤٣٠,٢٠٠ ريال سعودي
الوطنية للتأمين	تأمين ضد الهجمات الارهابية	جميع عقارات المحفظة الاضافية	٢٧٠,٢٧٨,٧٥ ريال سعودي	٤٣٨,٤٣٠,٢٠٠ ريال سعودي

و. الشركة التي تتولى إدارة الأملاك

اسم العقار	اسم الشركة التي تتولى إدارة الأملاك وعنوانها	مهام وواجبات ومسؤوليات الشركة التي تتولى إدارة الأملاك	نية الاستثمار في وحدات الصندوق وقيمة الاستثمار إن وجد	أتعاب مدير الأملاك والمصاريف التشغيلية
عرقة بلازا	الشركة الموحدة للتطوير العقاري الرياض ١٣٥١٢ - المملكة العربية السعودية، وهو طرف ليس ذو علاقة.	١- إبرام عقود التأجير للغير وإعادة التأجير ٢- إدارة العقار ٣- الاشراف وإدارة أعمال الصيانة ٤- تحصيل الإيجارات والمتابعة	لا توجد	٥% من الإيرادات لإدارة الممتلكات ٥% من الإيرادات للمصاريف التشغيلية

ز. المعلومات الأخرى

لا يوجد.

ملحق ١ - اقرارات مدير الصندوق وخطاب المستشار القانوني



الموضوع: اقرارات مدير الصندوق (ملحق ٨)

إلى: هيئة السوق المالية

بصفتنا مدير صندوق سدكو كابيتال ريت فيما يخص زيادة إجمالي قيمة أصول صندوق استثمار عقاري متداول باسم سدكو كابيتال ريت وتسجيل وإدراج وحداته الإضافية في السوق المالية السعودية (تداول)، نحن الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال) نؤكد، بحسب معرفتنا، وبعد القيام بالدراسة الواجبة وإجراء التحريات اللازمة على الصندوق، أن الصندوق قد استوفى جميع الشروط المطلوبة لتسجيل وحدات الصندوق الإضافية وإدراجها واستوفى جميع المسائل الأخرى التي تطلبها هيئة السوق المالية ("الهيئة") حتى تاريخ هذا الخطاب. وتؤكد الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال) أنه بحسب علمها وحدود صلاحيتها مديراً للصندوق، قد قُدمت إلى الهيئة جميع المعلومات والتوضيحات بحسب الصيغة وخلال الفترة الزمنية المحددة وفقاً لما طلبته الهيئة لتمكينها من التحقق من أن (مدير الصندوق) والصندوق قد التزما بنظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار العقاري.

وبصفة خاصة يؤكد (مدير الصندوق) ما يلي:

- أنه قد قدم جميع الخدمات ذات العلاقة التي تقتضيها لائحة صناديق الاستثمار العقاري بالعبارة والخبرة المطلوبة.
- أنه قد اتخذ خطوات معقولة للتحقق من أن أعضاء مجلس إدارة الصندوق يفهمون طبيعة ومدى مسؤولياتهم وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.
- أنه قد توصل إلى رأي معقول، يستند إلى تحريات كافية وخبرة مهنية بأن:
 - الصندوق قد استوفى جميع المتطلبات ذات العلاقة بلائحة صناديق الاستثمار العقاري (بما في ذلك الأحكام المتعلقة بالشروط والأحكام).
 - جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق المرشحين تنطبق عليهم متطلبات التأهيل الواردة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها وأن أعضاء مجلس الإدارة المستقلين ينطبق عليهم تعريف "عضو مجلس إدارة صندوق مستقل" الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها واللوائح التنفيذية.
 - الأصول العقارية خالية من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب عدم الاستفادة من المباني أو تشغيلها وكذلك أن الأصول العقارية سليمة فنياً وخالية من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب عدم الاستفادة من المباني أو تشغيلها أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
 - النشاطات الرئيسة للمستأجرين الرئيسيين المحتملين للأصول العقارية سليمة وأنهم قادرين على الوفاء بالتزاماتهم للصندوق.
 - جميع المسائل المعلومة للشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية التي يجب على الهيئة أن تأخذها بعين الاعتبار عند دراستها لطلب الطرح قد أفصح عنها للهيئة.


الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية

الموضوع: إقرارات مدير الصندوق (ملحق ١٠)

إلى: هيئة السوق المالية

- يقر مدير الصندوق بأن ملحق الشروط والأحكام لزيادة إجمالي قيمة أصول صندوق سدكو ريت قد أعد وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.
- يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى التحريات المعقولة كافة، وبحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أيّ وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أيّ إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية وشركة السوق المالية السعودية أيّ مسؤولية عن محتوى الشروط والأحكام.
- يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أيّ مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقار فنياً وخلوه 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.
- كذلك يقر مدير الصندوق بعدم وجود تعارض مصالح مباشر/ غير مباشر - غير ماهو مفصّل عنه - بين الآتي:
 - مدير الصندوق
 - مدير/مديري العقارات المرتبطة بالصندوق
 - مالك/مالك العقارات المرتبطة بالصندوق
 - مستأجر/ مستأجري أصول عقارية تشكل عوائدها (١٠%) أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.
 - المقيم المعتمد.
- يقر مدير الصندوق بقيامه بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تعارض مصالح مباشر/غير مباشر بين بائع العقارات للصندوق والمقيمين المعتمدين.
- يقر مدير الصندوق بأنه جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يخضعوا لأي دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية ومخلة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخل بالترهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاء بمجلس إدارة الصندوق.
- يقر مدير الصندوق بأنه الأعضاء المستقلين ينطبق عليهم تعريف "عضو مجلس إدارة مستقل" الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها وسيُنطبق ذلك على أيّ عضو مستقل يعينه مدير الصندوق خلال مدة الصندوق
- يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي نشاطات عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق (الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية) يحتمل تعارضها مع مصالح الصندوق.
- يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد حالات لتعارض في المصالح من شأنها أن تؤثر في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق.
- يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي رسوم أخرى غير الرسوم المذكورة في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في الفقرة "د" من ملحق الشروط والأحكام لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.
- يقر مدير الصندوق أن الصندوق لن يدرج إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لصالح الصندوق أو نقل منفعته، وفي حال عدم اكتمال فترة الطرح الموضحة في الفقرة "ب" من ملحق الشروط والأحكام لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، سترد كامل مبالغ الاشتراك للمشاركين.
- يقر مدير الصندوق بأنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق.



- يقر مدير الصندوق بأنه قد أفصح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الاشتراك أو التداول في الصندوق في ملحق الشروط والأحكام لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير ما ذكر في ملحق الشروط والأحكام.
- يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من ٥٠% أو أكثر من ٧٥% حيثما ينطبق من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، ويشمل التغيير الأساسي ما يلي:
 - التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فنته.
 - التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق المغلق.
 - التغيير الذي يكون له تأثير في درجة مخاطر للصندوق.
 - الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
 - أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق المغلق.
 - التغيير الذي يزيد بشكل جوهري إجمالي المدفوعات التي تسدد من أصول الصندوق المغلق.
 - التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق.
 - زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المغلق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
 - أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.
- يقر مدير الصندوق بأنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك بحسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول، وسيعمل مدير الصندوق والمديرون والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارون التابعون 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 لخسارة 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 يعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل، وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال القادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.
- يقر مدير الصندوق بأنه قد بين للمقيم المعتمد أن نطاق العمل على تقارير التقييم يجب أن يكون ملائماً لغرض طلب مدير الصندوق وصالحاً للاستخدام بغرض طرحه طرْحاً عاماً وتضمن القيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفة عن القيمة الإيجارية التعاقدية في عقود إيجارات الصندوق.

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية

