

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 7 و 8

طريق الملك عبد العزيز

ص.ب. 13396

جده، 21493

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 12 690 6555

فاكس: +966 12 690 6599

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 11157-37 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 2017/12/04م

تاريخ آخر تحديث لشروط وأحكام الصندوق 2020/10/11م

تاريخ إصدار ملحق الشروط والأحكام لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق 2021/11/18م

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 مُقفل 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 ستم على مسؤوليتهم الخاصة.

سامر أبو عكر

الرئيس التنفيذي

سلطان سكر

رئيس المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال

دليل الصندوق

	مدير الصندوق
	الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("سدكو كابيتال") مبنى سدكو القابضة، الطابق الثاني أسواق البحر الأحمر، طريق الملك عبد العزيز بين البوابات 7 و 8 ص.ب: 13396، جده 21493 المملكة العربية السعودية البريد الإلكتروني: info@sedcocapital.com الموقع الإلكتروني: www.sedcocapital.com
	مدير الطرح
	الجزيرة للأسواق المالية (الجزيرة كابيتال) طريق الملك فهد - الرياض ص.ب. 20438، الرياض 11495 المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: https://www.aljziracapital.com.sa
	المدير الإداري والمراقب الشرعي
	الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("سدكو كابيتال") مبنى سدكو القابضة، الطابق الثاني أسواق البحر الأحمر، طريق الملك عبد العزيز بين البوابات 7 و 8 ص.ب: 13396، جده 21493 المملكة العربية السعودية البريد الإلكتروني: info@sedcocapital.com الموقع الإلكتروني: www.sedcocapital.com
	المحاسب القانوني
	كي بي إم جي للاستشارات المهنية واجهة الرياض ، طريق المطار ص.ب: 92876، الرياض 11663 المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: https://home.kpmg/sa/en/home.html

	المستشار القانوني
	شركة السلوم والطعيمي للمحاماة والاستشارات القانونية سكاى تاورز، الدور الثاني طريق الملك فهد الرياض 12214-2419 المملكة العربية السعودية هاتف: 0112020344 www.statlawksa.com
	أمين الحفظ
	شركة الإنماء للاستثمار برج العنود: 2، الطابق 20 طريق الملك فهد، العليا ص.ب: 66333، الرياض 11576 المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: https://www.alinmainvestment.com
	الجهات المستلمة
	الجزيرة للأسواق المالية (الجزيرة كابيتال) طريق الملك فهد - الرياض ص.ب. 20438، الرياض 11495 المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: https://www.aljaziracapital.com.sa
	الجهات المستلمة
	مصرف الراجحي شارع العليا ص.ب. 28 الرياض 11411 المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: http://www.alrajhibank.com.sa

	الجهات المستلمة
	البنك الأهلي السعودي طريق الملك عبد العزيز ص.ب 3555، جدة 21481 المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: www.alahli.com
	المقيمين العقاريين
	شركة خبير 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

3	دليل الصندوق
7	ملخص تفاصيل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
9	ملخص الصندوق
10	أ) وصف لأنواع الأصول العقارية المراد تملكها من خلال زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
10	1. بيان تفصيلي عن المحفظة الاستثمارية الإضافية المراد تملكها
11	2. ملخص تعريفي عن عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية
12	3. ملخص للعوائد المستهدفة للأصول العقارية الإضافية للعام 2021م
13	4. معلومات تفصيلية عن كل عقار من عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية
34	5. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار ونسبتها من إجمالي الدخل التأجيري
35	6. إجمالي وصافي العائد المستهدف قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
35	7. تقييم العقارات المراد الاستحواذ عليها
37	ب) الطرح الإضافي الخاص بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
37	1. إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل الزيادة وبعدها
37	2. عدد الوحدات قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
37	3. ملكية المستثمرين من الجمهور قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
38	4. متحصلات الطرح الإضافي
38	5. اشتراك مدير الصندوق خلال فترة الطرح الإضافي
38	6. الاشتراك العيني
39	7. الحد الأدنى والأعلى لمجموع زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
40	8. الجدول الزمني المتوقع للطرح الإضافي
40	9. آلية قبول الاشتراكات وتخصيص الوحدات للمشاركين
43	10. الجهات المستلمة
43	ج) المخاطر الإضافية الخاصة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
44	د) الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة
44	1. الرسوم
47	2. آلية احتساب الرسوم
49	3. نسبة التكاليف من إجمالي قيمة أصول الصندوق
49	4. استثمار افتراضي لمالك وحدات
51	هـ) التأمين
52	و) الشركة التي تتولى إدارة الأملاك
52	ز) المعلومات الأخرى
53	ملحق 1- اقرارات مدير الصندوق وخطاب المستشار القانوني

ملخص تفاصيل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

بيان توضيح الطرح الإضافي للحد الأدنى بافتراض سعر الاشتراك المستهدف:

البيان	تفاصيل الصندوق عند الطرح الأولي	تفاصيل الطرح الإضافي للحد الأدنى*	تفاصيل الصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق للحد الأدنى
إجمالي قيمة الاشتراك بافتراض القيمة الاسمية (ريال سعودي)	600,000,000	425,000,000	1,025,000,000
إضافة فروقات خصم الإصدار**	-	-	-
الإجمالي بعد التسوية	600,000,000	425,000,000	1,025,000,000
مبلغ التمويل المسحوب (ريال سعودي)	490,000,000	276,951,750	766,951,750
إجمالي حجم الصندوق (ريال سعودي)	1,090,000,000	701,951,750	1,791,951,750
عدد الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك العيني (وحدة)***	-	32,500,000	32,500,000
عدد الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك النقدي (وحدة)***	60,000,000	10,000,000	70,000,000
إجمالي عدد وحدات الصندوق (وحدة)	60,000,000	42,500,000	102,500,000
سعر الاشتراك المستهدف للوحدة خلال فترة الطرح (ريال سعودي)**	10.00	***10.00	***10.00

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)	600,000,000	575,000,000	1,175,000,000
إضافة فروقات خصم الإصدار **	-	-	-
الإجمالي بعد التسوية	600,000,000	575,000,000	1,175,000,000
مبلغ التمويل المسحوب (ريال سعودي)	490,000,000	126,951.750	616,951,750
إجمالي حجم الصندوق (ريال سعودي)	1,090,000,000	701,951,750	1,791,951,750
عدد الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك العيني (وحدة)	-	32,500,000	32,500,000
عدد الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك النقدي (وحدة) ***	60,000,000	25,000,000	85,000,000
إجمالي عدد وحدات الصندوق (وحدة) ****	60,000,000	57,500,000	117,500,000
سعر الاشتراك المستهدف للوحدة خلال فترة الطرح (ريال سعودي) **	10.00	***10.00	***10.00

ملاحظة:

- 1- تحديد سعر الوحدة المستهدف بناءً على القيمة الاسمية (أي عشرة (10) ريال) أو بسعر الإغلاق قبل بدء الطرح الإضافي بثلاثة (3) أيام مخصصاً منه نسبة 15% أيهما أقل في حال كان سعر الإغلاق قبل بدء الطرح الإضافي بثلاثة (3) أيام مخصصاً منه نسبة 15% أقل من سعر القيمة الاسمية (أي عشرة (10) 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 أقل 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).
 - 2- وبشكل عام، يذكر أنه في حال كان سعر الاشتراك أقل من القيمة السوقية سيكون هناك أثر على تكلفة الصندوق وعوض 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 100,000,000 ريال سعودي والحد الأعلى لإجمالي زيادة قيمة أصول الصندوق من الاشتراك النقدي هو 250,000,000 ريال سعودي. علماً أن جميع الافتراضات المذكورة في الملحق بشكل عام تفترض الحد الأدنى كأساس للاحتساب مالم يذكر خلاف ذلك.
- ** تحديد سعر الوحدة المستهدف بناءً على القيمة الاسمية (أي عشرة (10) ريال) أو بسعر الإغلاق قبل بدء الطرح الإضافي بثلاثة (3) أيام مخصصاً منه نسبة 15% أيهما أقل. كما هو موضح في الملاحظة أعلاه.
- *** سعر الاشتراك بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة هو 10.23 ريال سعودي.
- **** تخضع آلية تخصيص الوحدات العينية والنقدية إلى الشروط والأحكام الموضحة في الفقرة 9.6 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 الاستحواذ عليها	تتكون عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية من ثمانية عقارات تستخدم في عدة قطاعات في المملكة، وهي كالتالي:																											
	<table><tr><th>اسم العقار</th><th>الاستخدام</th><th>المدينة</th></tr><tr><td>مدارس المناهج</td><td>مجمع تعليمي</td><td>الرياض</td></tr><tr><td>مدارس دار البراءة الأهلية</td><td>مجمع تعليمي</td><td>الرياض</td></tr><tr><td>مركز إكسترا</td><td>مركز تجاري</td><td>الدمام</td></tr><tr><td>مركز الحمراء بلازا</td><td>مركز تجاري</td><td>الرياض</td></tr><tr><td>مدارس العليا الأهلية</td><td>مجمع تعليمي</td><td>الرياض</td></tr><tr><td>هايبير بنده</td><td>مركز تجاري</td><td>الدمام</td></tr><tr><td>مدارس أمجاد قرطبة الأهلية</td><td>مجمع تعليمي</td><td>الرياض</td></tr><tr><td>مركز عرقة بلازا</td><td>مركز تجاري</td><td>الرياض</td></tr></table>	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
	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																										
سعر الوحدة في الطرح الإضافي	10.00 ريال سعودي																											
الاستثمار الأدنى	500 ريال سعودي وذلك مقابل 50 وحدة																											
عدد الوحدات المطروحة في الطرح الإضافي	42,500,000 وحدة (بافتراض الحد الأدنى) 57,500,000 وحدة (بافتراض الحد الأعلى)																											
عدد الوحدات المطروحة مقابل اشتراك عيني	32,500,000 وحدة (بافتراض الحد الأدنى) 32,500,000 وحدة (بافتراض الحد الأعلى)																											
عدد الوحدات المطروحة مقابل اشتراك نقدي	10,000,000 وحدة (بافتراض الحد الأدنى) 25,000,000 وحدة (بافتراض الحد الأعلى)																											
إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الطرح الإضافي	1,777,156,128 ريال سعودي (بافتراض الحد الأدنى) 1,777,156,128 ريال سعودي (بافتراض الحد الأعلى)																											
إجمالي حجم الصندوق بعد الطرح الإضافي	1,791,951,750 ريال سعودي (بافتراض الحد الأدنى) 1,791,951,750 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/84) وتاريخ 14-2-1442هـ بدءاً من أكتوبر 2020م 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. وتسدد قبل أو أثناء الإفرار العقاري أو توثيق العقود. وتحسب 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

1. 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 2 ("البائع")، وهو صندوق استثمار عقاري خاص مدر للدخل، مطروح طرحاً خاصاً الذي تم إقفال فترة طرحه في 13 ديسمبر 2015م حيث تم جمع مبلغ 445,400,000 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 432,000,000 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 2). يشار إلى أن الشركة ذات الغرض الخاص المملوكة حصصها من قبل أمين الحفظ لصندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري 2 (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 2 على بيع عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية. وفيما يلي ملخص أهم بنود اتفاقية البيع والشراء:

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية الثانية) بالنيابة عن صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري 2	الطرف الأول: البائع
الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية) بالنيابة عن صندوق سدكو كابيتال ريت	الطرف الثاني: المشتري
بصفقتها مديراً لصندوق سدكو كابيتال ريت ومديراً لصندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري 2	الطرف الثالث: الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية
660,072,500 ريال سعودي*	الثمن
- سيتم سداد الثمن عن طريق دفعة عينية ودفعة نقدية على النحو الآتي: - الدفعة العينية: تسجيل وحدات عينية في الصندوق بسعر الاشتراك المستهدف لصالح مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري 2 بقيمة 325,000,000 ريال سعودي. - الدفعة النقدية: سداد مبلغ نقدي وقدره 335,072,500 ريال سعودي والتي تمثل المتبقى من الثمن وذلك من خلال المبلغ المتحصل من الاشتراكات النقدية ومبلغ التمويل.	طريقة سداد الثمن
- موافقة الهيئة ومالكي وحدات الصندوق على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وطرح وإصدار الدفعة العينية والنقدية. - حصول المشتري على تمويل من إحدى البنوك المرخص لها في السعودية لتمويل الدفعة النقدية. - إتمام المشتري لعملية جمع مبلغ نقدي وقدره مائة مليون ريال سعودي (100,000,000 ريال سعودي)** من خلال اشتراكات المستثمرين في الصندوق وذلك كحد أدنى لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق للاشتراك النقدي. - 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 وهاوير 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 - 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 وهاوير بنده. - 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.	الشروط الواجب تحققها لإتمام عملية الاستحواذ

*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 701,951,750 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:

1- 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 2). 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).

2- يوضح مدير الصندوق حصوله على رسوم الاستحواذ والبيع وهي نسبة 0.75% (مضافاً إليها ضريبة القيمة المضافة 15%) 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 19 (تعارض المصالح والإفصاح عنها) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري وبالمادة 41 (تعارض المصالح) من لائحة مؤسسات السوق المالية.

2. ملخص تعريفى عن عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية

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

3. ملخص للعوائد المستهدفة للأصول العقارية الإضافية للعام 2021م:

العائد الصافي المستهدف %	صافي الإيجار السني (بعد خصم المصاريف الخاصة بالعقار والصندوق)	إجمالي المصاريف الخاصة بالعقار والصندوق**	نسبة عائد الإيجارات %	مجم الإيجار السني***	إجمالي قيمة شراء العقار *	العقار
4.73%	2,611,975	(1,388,025)	7.24%	4,000,000	55,220,000	مدارس المناهج
4.69%	7,350,533	(3,936,967)	7.21%	11,287,500	156,625,000	مدارس دار البراءة الأهلية
5.05%	2,527,530	(1,258,070)	7.56%	3,785,600	50,050,000	مركز إكسترا
5.55%	3,737,941	(1,694,059)	8.06%	5,432,000	67,395,000	مركز الحمراء بلازا
5.37%	3,238,066	(1,514,334)	7.89%	4,752,400	60,245,000	مدارس العليا الأهلية
4.99%	3,309,343	(1,666,157)	7.51%	4,975,500	66,285,000	هاير بنده
4.70%	5,425,155	(2,903,239)	7.21%	8,328,394	115,500,000	مدارس أمجاد قرطبة الأهلية
4.01%	3,555,508	(3,252,038)	7.67%	6,807,546	88,752,500	مركز عرقه بلازا***
4.81%	31,756,051	(17,612,889)	7.48%	49,368,940	660,072,500	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 عرقه بلازا.

*** توجد مصاريف خاصة لمركز عرقه بلازا وهي (أتعاب إدارة الأملاك وأتعاب إدارة التشغيل).

**** إن مجم الإيجار السني حسب العقود الموقعة لكل عقار باستثناء مركز عرقه بلازا فهو يوضح عقود الإيجار بتاريخ يونيو 2021م.

ملخص للعوائد المستهدفة شاملة لمصاريف الاستحواذ:

العائد الصافي المستهدف %	صافي الإيجار السني (بعد خصم المصاريف الخاصة بالعقار والصندوق)	إجمالي قيمة شراء العقار (شاملة مصاريف الاستحواذ)	مصاريف الاستحواذ*	إجمالي قيمة شراء العقار	العقار
4.47%	2,611,975	58,395,150	3,175,150	55,220,000	مدارس المناهج
4.44%	7,350,533	165,630,938	9,005,938	156,625,000	مدارس دار البراءة الأهلية
4.78%	2,527,530	52,927,875	2,877,875	50,050,000	مركز إكسترا
5.24%	3,737,941	71,270,213	3,875,213	67,395,000	مركز الحمراء بلازا
5.08%	3,238,066	63,709,088	3,464,088	60,245,000	مدارس العليا الأهلية
4.72%	3,309,343	70,096,388	3,811,388	66,285,000	هاير بنده
4.44%	5,425,155	122,141,250	6,641,250	115,500,000	مدارس أمجاد قرطبة الأهلية
3.79%	3,555,508	93,855,769	5,103,269	88,752,500	مركز عرقه بلازا
4.55%	31,756,051	698,026,671	37,954,171	660,072,500	الإجمالي

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

4. 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 2 (وهي الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية الثانية) هي المالك القانوني لعقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية.

1- مدارس المناهج	
اسم العقار	مدارس المناهج
اسم مالك العقار	صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري 2
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	310106064702
تاريخ الصك	1442\01\26 هـ
مساحة الأرض	9,200 متر مربع
مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)	12,388 متر مربع
عدد الأدوار	3 أدوار

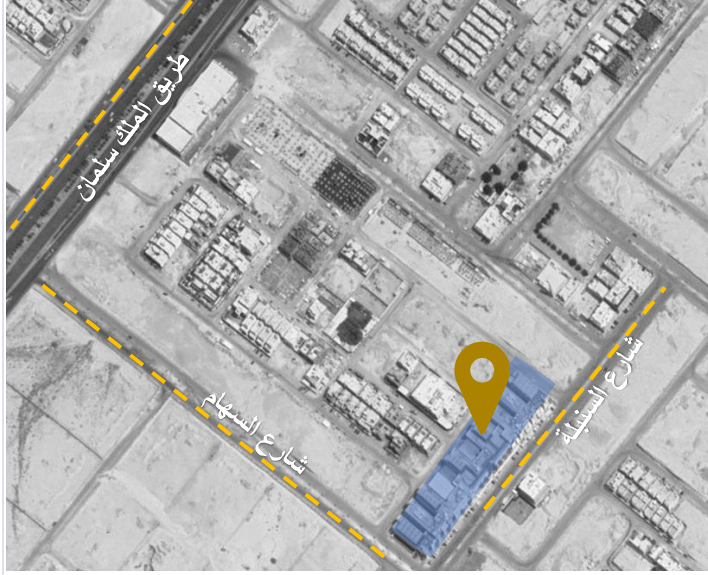
أنواع الوحدات وأعدادها	مدرسة بنات وبنين (رياض أطفال – ابتدائي – متوسط – ثانوي)
نسبة إشغال العقار	100%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء)	شهادة إتمام البناء غير متوفرة وتم الانتهاء من إتمام بناء المبنى في عام 2005 م بحسب مستندات الاستلام الداخلية. كما أنه تتوفر رخصة التشغيل الصادرة من وزارة التعليم وشهادة كشف وصلاحية منشأة تعليمية الصادرة من الدفاع المدني
تكلفة شراء العقار (بدون احتساب مصاريف الاستحواذ)	55,220,000 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)*	58,395,150 ريال سعودي
عدد المستأجرين	1 (عقار أحادي المستأجر)
نبذة عن عقد الإيجار	
اسم المستأجر	شركة نبعة التعليمية
الاستخدام	مدرسة بنات وبنين (رياض أطفال – ابتدائي – متوسط – ثانوي)
تاريخ بدء العقد	2018/01/01 م
مدة العقد	15 سنة ميلادية ملزمة وفقاً لطبيعة العقد
الزيادات الإيجارية	6.7% في السنة الثالثة (2020م) ، يليها 6% كل أربع سنوات (أي بداية من سنة 2024م)
تاريخ انتهاء العقد	2032/12/31م
المدة المتبقية لانتهاء العقد	12 سنة بداية من 2021م
إجمالي قيمة العقد	63,201,664 ريال سعودي (من بداية العقد حتى نهايته)
مجمل الإيجار السنوي	4,000,000 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	4,000,000 ريال سعودي
نسبة العائد الإجمالي السنوي من تكلفة شراء العقار	7.24%

نسبة العائد الصافي السنوي
من تكلفة شراء العقار
الاجمالية 6.85%

طريقة دفع الإيجار	نصف سنوي
ضمانات التزام المستأجر	لا يوجد
أهم شروط إلغاء العقد	يحق للمؤجر فسخ العقد بموجب إخطار كتابي للمستأجر مدته 60 يوم في الحالات التالية: 1. إذا فسخ المستأجر العقد قبل التاريخ المحدد بدون إخلال المؤجر ببند العقد. 2. إذا لم يلتزم المستأجر بسداد الأجرة السنوية ودفعاتها في المواعيد المحددة. يحق للمستأجر فسخ العقد بموجب إخطار كتابي للمستأجر مدته 60 يوم إذا أخل المؤجر بالتزاماته التعاقدية ولم يتخذ أي إجراء لمعالجة ذلك
الإيرادات الإيجارية السنوية لآخر ثلاث سنوات	السنة قيمة الإيجار 2018 3,750,000 ريال سعودي 2019 3,750,000 ريال سعودي 2020 4,000,000 ريال سعودي

2- مدارس دار البراءة الأهلية

اسم العقار	مدارس دار البراءة الأهلية
اسم مالك العقار	صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري 2
نوع العقار	مجمع تعليمي
الدولة / المدينة	المملكة العربية السعودية / الرياض
الحي / الشارع	حي النرجس، شارع السنبله، الرياض



مخطط (كروي) الموقع

https://goo.gl/maps/uES1SHDNgoJ2		رابط الموقع
210120049362	رقم الصك	
1440\08\12 هـ	تاريخ الصك	
15,385 متر مربع	مساحة الأرض	
35,000 متر مربع	مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)	
دورين	عدد الأدوار	
مدرسة بنات وبنين (رياض أطفال – ابتدائي – متوسط – ثانوي)	أنواع الوحدات وأعدادها	
100%	نسبة إشغال العقار	
شهادة إتمام البناء صادرة بتاريخ 1437\06\29 هـ	تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء)	
156,625,000 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)	
165,630,938 ريال سعودي	تكلفة شراء العقار الاجمالية (شاملة جميع مصاريف الاستحواذ)*	
1 (عقار أحادي المستأجر)	عدد المستأجرين	

نبذة عن عقد الإيجار

اسم المستأجر	شركة المصيف للتعليم
الاستخدام	مدرسة بنات وبين (رياض أطفال – ابتدائي – متوسط - ثانوي)
تاريخ بدء العقد	2016/07/20 م
مدة العقد	25 سنة ميلادية ملزمة للطرفين وفقاً لما ورد صراحةً في العقد
الزيادات الإيجارية	7.5% كل 3 سنوات بداية من سنة 2019م
تاريخ انتهاء العقد	2041/07/19م
المدة المتبقية لانتهاء العقد	20 سنة بداية من 2021م
إجمالي قيمة العقد	346,912,204 ريال سعودي (من بداية العقد حتى نهايته)
مجمّل الإيجار السنوي	11,287,500 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	11,287,500 ريال سعودي
نسبة العائد الإجمالي السنوي من تكلفة شراء العقار	7.21%
نسبة العائد الصافي السنوي من تكلفة شراء العقار الاجمالية	6.81%
طريقة دفع الإيجار	نصف سنوي
ضمانات التزام المستأجر	عدد 24 سند لأمر بقيمة إجمالية قدرها 337,287,205 ريال سعودي من السنة الثانية حتى نهاية العقد. حيث أن عدد السندات المتبقية هو 20 سند لأمر بقيمة إجمالية قدرها 293,712,204 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 30 يوم: 1. إذا لم يقيم المستأجر بسداد الأجرة السنوية في المواعيد المحددة. 2. إذا أخل المستأجر بإخلاؤه جوهرياً بأي من التزاماته العقدية. 3. إذا مارس المستأجر استخدام العين المؤجرة في غرض آخر غير المتفق عليه بدون الحصول على موافقة خطية من المؤجر. 4. إذا تنازل المستأجر عن العقد كلياً للغير بدون الحصول على موافقة خطية من المؤجر. 5. 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) وتعذر على المؤجر إعادة العقار الى حالته السابقة خلال 3 أشهر من تاريخ وقوع الضرر أو التدمير، مع ملاحظة وجود تأمين على أصول المحفظة كاملة.

الإيرادات الإيجارية السنوية لآخر ثلاث سنوات	السنة	قيمة الإيجار
	2018	10,500,000 ريال سعودي
	2019	11,287,500 ريال سعودي
	2020	11,287,500 ريال سعودي
3- مركز إكسترا		
اسم العقار	مركز إكسترا - الدمام	
اسم مالك العقار	صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري 2	
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/cw4UKNqcWpq	
رقم الصك	- الصك الأول: 430112019150 - الصك الثاني: 530108024450 - الصك الثالث: 330126000399	
تاريخ الصك	- الصك الأول: 1442\02\19 هـ - الصك الثاني: 1442\02\19 هـ - الصك الثالث: 1442\02\19 هـ	
مساحة الأرض	8,258 متر مربع	
مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)	3,600 متر مربع	
عدد الأدوار	دور واحد	
أنواع الوحدات وأعدادها	معرض تجاري	

نسبة إشغال العقار	100%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء)	شهادة إتمام البناء غير متوفرة وتم الانتهاء من إتمام بناء المبنى في عام 2008 م. كما أنه تتوفر رخصة نشاط تجاري صادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية تنتهي بتاريخ 2024م
تكلفة شراء العقار (بدون احتساب مصاريف الاستحواذ)	50,050,000 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)*	52,927,875 ريال سعودي
عدد المستأجرين	1 (عقار أحادي المستأجر)
نبذة عن عقد الإيجار	
اسم المستأجر	الشركة المتحدة للإلكترونيات
الاستخدام	مركز تجاري
تاريخ بدء العقد	2015/07/01 م
مدة العقد	18 سنة ميلادية ملزمة للطرفين وفقاً لما ورد صراحةً في العقد
الزيادات الإيجارية	4.0% كل ثلاث سنوات (بداية من 2018م)
تاريخ انتهاء العقد	2033/06/30 م
المدة المتبقية لانتهاء العقد	12 سنة بداية من 2021م
إجمالي قيمة العقد	69,646,242 ريال سعودي (من بداية العقد حتى نهايته)
معدل الإيجار السنوي	3,785,600 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	3,785,600 ريال سعودي
نسبة العائد الإجمالي السنوي من تكلفة شراء العقار	7.56%
نسبة العائد الصافي السنوي من تكلفة شراء العقار الاجمالية	7.15%
طريقة دفع الإيجار	سنوي
ضمانات التزام المستأجر	عدد 17 سند لأمر بقيمة إجمالية قدرها 66,146,242 ريال سعودي من السنة الثانية حتى نهاية العقد. حيث أن عدد السندات المتبقية 12 سند بقيمة إجمالية 48,226,242 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 15 يوم: 1. إذا لم يقيم المستأجر بسداد الأجرة السنوية في المواعيد المحددة 2. إذا أخل المستأجر بأي من التزاماته الواردة في العقد.

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

السنة	قيمة الإيجار	الإيرادات الإيجارية السنوية لآخر ثلاث سنوات
2018	3,640,000 ريال سعودي	
2019	3,640,000 ريال سعودي	
2020	3,640,000 ريال سعودي	

4- مركز الحمراء بلازا

اسم العقار	مركز الحمراء بلازا
اسم مالك العقار	صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري 2
نوع العقار	مركز تجاري
الدولة / المدينة	المملكة العربية السعودية / الرياض
الحي / الشارع	حي المنصورة، شارع البطحاء، الرياض



مخطط (كروكي) الموقع

رابط الموقع	https://goo.gl/maps/QwgLH45K5LP2
رقم الصك	- الصك الأول: 310114050736 - الصك الثاني: 310122046342 - الصك الثالث: 410122046341

-	الصك الرابع: 710114050739
-	الصك الخامس: 410113086924
تاريخ الصك	- الصك الأول: 1442\01\27 هـ - الصك الثاني: 1442\01\26 هـ - الصك الثالث: 1442\01\26 هـ - الصك الرابع: 1442\01\27 هـ - الصك الخامس: 1442\01\28 هـ
مساحة الأرض	21,120 متر مربع
مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)	9,651 متر مربع
عدد الأدوار	دور واحد
أنواع الوحدات وأعدادها	54 معرض تجاري
نسبة إشغال العقار	100%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء)	شهادة إتمام البناء صادرة بتاريخ 1431\01\11 هـ أي عام 2009 م
تكلفة شراء العقار (بدون احتساب مصاريف الاستحواذ)	67,395,000 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)*	71,270,213 ريال سعودي
عدد المستأجرين	1 (عقار أحادي المستأجر)
نبذه عن عقد الإيجار	
اسم المستأجر	الشركة الموحدة للتطوير العقاري
الاستخدام	تأجير وحدات مركز الحمراء بلازا
تاريخ بدء العقد	2016/01/07 م
مدة العقد	10 سنوات ميلادية ملزمة للطرفين وفقاً لما ورد صراحةً في العقد
الزيادات الإيجارية	12.0% في السنة السادسة (2021م)

تاريخ انتهاء العقد	2026/01/06 م								
المدة المتبقية لانتهاء العقد	5 سنوات بداية من 2021م								
إجمالي قيمة العقد	51,365,000 ريال سعودي (من بداية العقد حتى نهايته)								
مجممل الإيجار السنوي	5,432,000 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	5,432,000 ريال سعودي								
نسبة العائد الإجمالي السنوي من تكلفة شراء العقار	8.06%								
نسبة العائد الصافي السنوي من تكلفة شراء العقار الاجمالية	7.62%								
طريقة دفع الإيجار	سنوي								
ضمانات التزام المستأجر	عدد 9 سند لأمر بقيمة إجمالية قدرها 46,515,000 ريال سعودي من السنة الثانية حتى نهاية العقد. حيث أن عدد السندات المتبقية هو 5 سندات بقيمة إجمالية قدرها 27,115,000 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 90 يوم: 1. إذا لم يقيم المستأجر بسداد الأجرة السنوية في المواعيد المحددة. 2. إذا قام المستأجر بإهمال جسيم في صيانتته للمركز التجاري. 3. إذا قام المستأجر بتشغيل المركز بطريقة غير مجدية مما أدى الى ترك المستأجرين الذين يشغلون نصف المساحات التأجيرية للمركز. 4. إذا مارس المستأجر استخدام العين المؤجرة في غرض آخر غير المتفق عليه بدون الحصول على موافقة خطية من المؤجر. 5. إذا تنازل المستأجر عن العقد كلياً للغير بدون الحصول على موافقة خطية من المؤجر. 6. إذا أعلن إفلاس المستأجر أو إعساره أو وضعت أعماله تحت التصفية.								
الإيرادات الإيجارية السنوية لآخر ثلاث سنوات	<table> <tr> <th>السنة</th><th>قيمة الإيجار</th></tr> <tr> <td>2018</td><td>4,850,000 ريال سعودي</td></tr> <tr> <td>2019</td><td>4,850,000 ريال سعودي</td></tr> <tr> <td>2020</td><td>4,850,000 ريال سعودي</td></tr> </table>	السنة	قيمة الإيجار	2018	4,850,000 ريال سعودي	2019	4,850,000 ريال سعودي	2020	4,850,000 ريال سعودي
السنة	قيمة الإيجار								
2018	4,850,000 ريال سعودي								
2019	4,850,000 ريال سعودي								
2020	4,850,000 ريال سعودي								

5- مدارس العليا الأهلية	
اسم العقار	مدارس العليا الأهلية
اسم مالك العقار	صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري 2
نوع العقار	مجمع تعليمي
الدولة / المدينة	المملكة العربية السعودية / الرياض
الحي / الشارع	حي المرسلات، شارع عبدالعزيز أبو حسين، الرياض
	
رابط الموقع	مخطط (كروي) الموقع
رقم الصك	https://goo.gl/maps/YNF6YQukZHL2
تاريخ الصك	310122046339
مساحة الأرض	1442\01\26 هـ
مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)	10,500 متر مربع
عدد الأدوار	14,349 متر مربع
أنواع الوحدات وأعدادها	3 أدوار
نسبة إشغال العقار	مدرسة بنات وبنين (رياض أطفال – ابتدائي – متوسط - ثانوي)
	100%

تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء)	شهادة إتمام البناء غير متوفرة وتم الانتهاء من إتمام بناء المبنى في عام 2000 م بحسب مستندات الاستلام الداخلية. كما يتوفر ترخيص مدرسة أهلية صادر من وزارة التعليم
تكلفة شراء العقار (بدون احتساب مصاريف الاستحواذ)	60,245,000 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)*	63,709,088 ريال سعودي
عدد المستأجرين	1 (عقار أحادي المستأجر)
نُبذة عن عقد الإيجار	
اسم المستأجر	شركة تدريس المحدودة
الاستخدام	مدرسة بنات وبنين (رياض أطفال – ابتدائي – متوسط - ثانوي)
تاريخ بدء العقد	2015/05/12 م
مدة العقد	18 سنة ميلادية ملزمة للطرفين وفقاً لما ورد صراحةً في العقد
الزيادات الإيجارية	9% كل ثلاث سنوات (بداية من 2018م)
تاريخ انتهاء العقد	2033/05/11 م
المدة المتبقية لانتهاء العقد	12 سنة بداية من 2021م
إجمالي قيمة العقد	90,280,014 ريال سعودي (من بداية العقد حتى نهايته)
مجمّل الإيجار السنوي	4,752,400 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	4,752,400 ريال سعودي
نسبة العائد الإجمالي السنوي من تكلفة شراء العقار	7.89%
نسبة العائد الصافي السنوي من تكلفة شراء العقار الاجمالية	7.46%
طريقة دفع الإيجار	نصف سنوي

ضمانات التزام المستأجر

عدد 17 سند لأمر بقيمة إجمالية قدرها 86,280,014 ريال سعودي من السنة الثانية حتى نهاية العقد. حيث أن عدد السندات المتبقية هو 12 سند بقيمة إجمالية قدرها 65,200,014 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 30 يوم:
1. إذا لم يقيم المستأجر بسداد الأجرة السنوية في المواعيد المحددة.
 2. إذا أخل المستأجر بأي من التزاماته الواردة بالعقد.
 3. إذا مارس المستأجر استخدام العين المؤجرة في غرض آخر غير المتفق عليه بدون الحصول على موافقة خطية من المؤجر.
 4. إذا تنازل المستأجر عن العقد كلياً للغير بدون الحصول على موافقة خطية من المؤجر.
 5. إذا أعلن إفلاس المستأجر أو إعساره أو وضعت أعماله تحت التصفية.

الإيرادات الإيجارية السنوية لآخر ثلاث سنوات

السنة	قيمة الإيجار
2018	4,360,000 ريال سعودي
2019	4,360,000 ريال سعودي
2020	4,360,000 ريال سعودي

6- هايبر بندة

اسم العقار	هايبر بندة
اسم مالك العقار	صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري 2
نوع العقار	تجاري
الدولة / المدينة	المملكة العربية السعودية / الدمام
الحي / الشارع	حي النور، شارع الملك سعود، الدمام



مخطط (كروي) الموقع

<https://goo.gl/maps/2mWcrifkjkdW6xdk8>

رابط الموقع

- صك المعرض: 330106026581
- صك المواقف: 330112019149

رقم الصك

- صك المعرض: 1440\10\30 هـ
- صك المواقف: 1442\02\19 هـ

تاريخ الصك

13,806 متر مربع

مساحة الأرض

5,248 متر مربع

مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)

دور واحد

عدد الأدوار

هاير ماركت ومعارض تجارية

أنواع الوحدات وأعدادها

100%

نسبة إشغال العقار

شهادة إتمام البناء غير متوفرة وتم الانتهاء من إتمام بناء المبنى في عام 2014 م بحسب مستندات الاستلام الداخلية. كما تتوفر رخصة نشاط تجاري صادرة من أمانة المنطقة الشرقية

تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء)

66,285,000 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)

70,096,388 ريال سعودي

تكلفة شراء العقار الاجمالية (شاملة جميع مصاريف الاستحواذ)*

عدد المستأجرين		1 (عقار أحادي المستأجر)
نبذة عن عقد الإيجار		
اسم المستأجر	شركة العزيزية بنده المتحدة	
الاستخدام	تجاري	
تاريخ بدء العقد	تم تأجير هذا العقار بموجب عقدين إيجار مع المستأجر، أحدهما يخص المعرض والآخر يخص مواقف المعرض. فيما يخص عقد إيجار المعرض: 2014/10/01م فيما يخص عقد إيجار المواقف: 2015/03/23م	
مدة العقد	فيما يخص عقد إيجار المعرض: 20 سنة ميلادية ملزمة للمؤجر وتكون أول 10 سنوات فقط ملزمة للمستأجر وذلك وفقاً لما ورد صراحةً في العقد فيما يخص عقد إيجار المواقف: 19 سنة ميلادية وستة أشهر ملزمة للطرفين وفقاً لما ورد صراحةً في العقد	
الزيادات الإيجارية	5.0% كل 5 سنوات للمعرض التجاري (بداية من 2019م) 7.5% كل 5 سنوات لأرض المواقف (بداية من 2020م)	
تاريخ انتهاء العقد	2034/09/30م	
المدة المتبقية لانتهاء العقد	13 سنة بداية من 2021م	
إجمالي قيمة العقود	101,746,694 ريال سعودي (من بداية العقد حتى نهايته)	
مجمّل الإيجار السنوي	4,975,500 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	4,975,500 ريال سعودي	
نسبة العائد الإجمالي السنوي من تكلفة شراء العقار	7.51%	
نسبة العائد الصافي السنوي من تكلفة شراء العقار الاجمالية	7.10%	
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 يقيم 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
2018	4,710,000 ريال سعودي
2019	4,885,500 ريال سعودي
2020	4,975,500 ريال سعودي

7- مدارس أمجاد قرطبة الأهلية

اسم العقار	مدارس أمجاد قرطبة الأهلية
اسم مالك العقار	صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري 2
نوع العقار	مجمع تعليمي
الدولة / المدينة	المملكة العربية السعودية / الرياض
الحي / الشارع	حي قرطبة، شارع رايه، الرياض



مخطط (كروكي) الموقع

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

رابط الموقع

رقم الصك	710105058890
تاريخ الصك	1442\01\27هـ
مساحة الأرض	14,300 متر مربع
مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)	33,286 متر مربع
عدد الأدوار	3 أدوار
أنواع الوحدات وأعدادها	مدرسة بنات وبنين (رياض أطفال – ابتدائي – متوسط - ثانوي)
نسبة إشغال العقار	100%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء)	شهادة إتمام البناء غير متوفرة وتم الانتهاء من إتمام بناء المبنى في عام 2013 م بحسب مستندات الاستلام الداخلية. كما يتوفر ترخيص مدرسة أهلية صادر من وزارة التعليم
تكلفة شراء العقار (بدون احتساب مصاريف الاستحواذ)	115,500,000 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)*	122,141,250 ريال سعودي
عدد المستأجرين	1 (عقار أحادي المستأجر)
نبذة عن عقد الإيجار	
اسم المستأجر	شركة أمجاد قرطبة للخدمات التعليمية
الاستخدام	مدرسة بنات وبنين (رياض أطفال – ابتدائي – متوسط - ثانوي)
تاريخ بدء العقد	2017/02/01 م
مدة العقد	15 سنة ميلادية ملزمة وفقاً لطبيعة العقد
الزيادات الإيجارية	5% كل سنة للثلاث سنوات الأولى (بداية من 2018م)، يليها 7% كل خمس سنوات (بداية من 2025م)
تاريخ انتهاء العقد	2032/01/31 م
المدة المتبقية لانتهاء العقد	11 سنة بداية من 2021 م
إجمالي قيمة العقد	128,059,958 ريال سعودي (من بداية العقد حتى نهايته)

مجمّل الإيجار السنوي		8,328,394 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		8,328,394 ريال سعودي
نسبة العائد الإجمالي السنوي من تكلفة شراء العقار	7.21%	
نسبة العائد الصافي السنوي من تكلفة شراء العقار الاجمالية	6.82%	
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 60 يوم: 1. إذا فسخ المستأجر العقد قبل التاريخ المحدد بدون إخلال المؤجر ببند العقد. 2. إذا لم يلتزم المستأجر بسداد الأجرة السنوية ودفعاتها في المواعيد المحددة. يحق للمستأجر فسخ العقد بموجب إخطار كتابي للمستأجر مدته 60 يوم إذا أخل المؤجر بالتزاماته التعاقدية ولم يتخذ أي إجراء لمعالجة ذلك.	
الإيرادات الإيجارية السنوية لآخر ثلاث سنوات	السنة	قيمة الإيجار
	2018	7,554,098 ريال سعودي
	2019	7,931,803 ريال سعودي
	2020	8,328,394 ريال سعودي

8- مركز عرقة بلازا

اسم العقار	مركز عرقة بلازا
اسم مالك العقار	صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري 2
نوع العقار	مركز تجاري
الدولة / المدينة	المملكة العربية السعودية / الرياض
الحي / الشارع	حي عرقة، شارع الأمير مشعل بن عبدالعزيز، الرياض



مخطط (كروكي) الموقع

https://goo.gl/maps/MDi3R1QgyNq	رابط الموقع
711908001254	رقم الصك
1442\01\28 هـ	تاريخ الصك
14,269 متر مربع	مساحة الأرض
7,941 متر مربع	مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)
3 أدوار	عدد الأدوار
16 معرض تجاري وصراف آلي	أنواع الوحدات وأعدادها
97%	نسبة إشغال العقار
شهادة إتمام البناء صادرة بتاريخ 14\08\1434 هـ	تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء)
88,752,500 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)
93,855,769 ريال سعودي	تكلفة شراء العقار الاجمالية (شاملة جميع مصاريف الاستحواذ)*
14 مستأجر	عدد المستأجرين
نبذه عن عقد الإيجار	

أهم المستأجرين		أسواق التمييزي ومايسترو بيتزا وستاريكس وصيدلية وايتس (ما يعادل 67% 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	3 عقود إيجار (ما يعادل 69.5% من اجمالي قيمة العقود)
	مدد العقود	9 عقود إيجار (ما يعادل 23.2% من اجمالي قيمة العقود)
	مدد العقود	2 عقود إيجار (7.3% من اجمالي قيمة العقود)
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد		10 سنوات من تاريخ 2021/06/30 م
مجممل الإيجار السنوي		6,807,546 ريال سعودي
تكاليف إدارة الممتلكات والمصاريف التشغيلية (الصيانة والمرافق)		5% من الإيرادات لإدارة الممتلكات 5% من الإيرادات للمصاريف التشغيلية
صافي الإيجار السنوي		6,126,791 ريال سعودي
نسبة العائد الإجمالي السنوي من تكلفة شراء العقار		6.90%
نسبة العائد الصافي السنوي من تكلفة شراء العقار الاجمالية		6.53%
نسبة الإشغال		97%
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:
1. تحتوي سبعة (7) من عقود الإيجار على بند يعطى الحق للمستأجر بفسخ العقد بعد تقديم إشعار كتابي خلال مدة لا تتجاوز ستة (6) 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 (6) أشهر.		
2. يحتوي عقد (1) من عقود الإيجار على بند يعطى الحق للمستأجر بفسخ العقد بعد تقديم إشعار كتابي خلال مدة لا تتجاوز أربعة (4) أشهر، مع التزام المستأجر بسداد		

كامل القيمة حتى نهاية السنة الإيجارية، وقيمة السنة التي تليها في حال عدم التزام المستأجر بإبلاغ المؤجر كتابتاً خلال أربعة (4) أشهر.

3. يحتوي عقد (1) من عقود الإيجار على بند يعطى الحق للمستأجر بفسخ العقد بعد تقديم إشعار كتابي خلال مدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر.

4. خمسة (5) من عقود الإيجار لا تحتوي على بنود لفسخ العقد.

السنة	قيمة الإيجار	الإيرادات الإيجارية السنوية لآخر ثلاث سنوات
2018	6,722,939 ريال سعودي	
2019	6,158,726 ريال سعودي	
2020	6,451,111 ريال سعودي	

* تشمل ضريبة التصرفات العقارية (5.00% من قيمة العقار) ورسوم الاستحواذ (0.75% من قيمة العقار).

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

تلخص الجداول أدناه عوائد الإيجارات التقديرية من عام 2019م – 2023م

العقار	العوائد الإيجارية لسنة 2019	النسبة من إجمالي الدخل التأجيري *2019	العوائد الإيجارية لسنة 2020	النسبة من إجمالي الدخل التأجيري *2020	العوائد الإيجارية المستهدفة لسنة 2021	النسبة من إجمالي الدخل التأجيري *2021	العوائد الإيجارية المستهدفة لسنة 2022	النسبة من إجمالي الدخل التأجيري *2022	العوائد الإيجارية المستهدفة لسنة 2023	النسبة من إجمالي الدخل التأجيري *2023
برج الحياة	3,516,646	%4.51	2,676,281	%3.93	1,500,000	%1.22	1,500,000	%1.21	1,500,000	%1.21
هاير بنده – الرياض	5,877,672	%7.53	5,822,670	%8.55	5,822,670	%4.74	5,822,670	%4.71	6,116,250	%4.93
مجمع الجزيرة السكني	6,853,000	%8.78	7,108,500	%10.44	7,186,500	%5.85	7,186,500	%5.81	7,186,500	%5.79
مبنى النيابة العامة	5,500,000	%7.05	5,500,000	%8.08	4,400,000	%3.58	4,400,000	%3.56	4,400,000	%3.55
مركز الخالدية للأعمال	10,997,566	%14.09	8,803,317	%12.93	10,405,437	%8.47	10,405,437	%8.42	10,405,437	%8.39
هاير بنده – جدة	2,845,151	%3.65	2,845,151	%4.18	2,845,151	%2.32	2,845,151	%2.30	2,988,845	%2.41
مركز الروضة للأعمال	7,914,856	%10.14	6,651,652	%9.77	6,841,933	%5.57	6,841,933	%5.53	6,841,933	%5.51
مبنى البنك السعودي الفرنسي	1,841,075	%2.36	1,658,619	%2.44	2,000,000	%1.63	2,000,000	%1.62	2,000,000	%1.61
هاير بنده – الدمام	5,154,902	%6.60	5,169,025	%7.59	5,228,170	%4.26	5,228,170	%4.23	5,228,170	%4.21
مركز الحكير تايم	2,367,199	%3.03	1,823,684	%2.68	2,200,000	%1.79	2,200,000	%1.78	2,200,000	%1.77
أجدان ووك	25,185,333	%32.26	20,046,001	%29.41	25,000,000	%20.38	25,000,000	%20.22	25,000,000	%20.15
المحفظة الاستثمارية الإضافية:										
مدارس المناهج	-	-	-	-	4,000,000	%3.26	4,000,000	%3.24	4,000,000	%3.22
مدارس دار البراءة الأهلية	-	-	-	-	11,287,500	%9.19	12,134,063	%9.81	12,134,063	%9.78
مركز إكسترا	-	-	-	-	3,785,600	%3.08	3,785,600	%3.06	3,785,600	%3.05
مركز الحمراء بلازا	-	-	-	-	5,432,000	%4.42	5,432,000	%4.39	5,432,000	%4.38
مدارس العليا الأهلية	-	-	-	-	4,752,400	%3.87	4,752,400	%3.84	4,752,400	%3.83
هاير بنده	-	-	-	-	4,975,500	%4.05	4,975,500	%4.02	4,975,500	%4.01
مدارس أمجاد قرطبة الأهلية	-	-	-	-	8,328,394	%6.78	8,328,394	%6.74	8,328,394	%6.71
مركز عرقة بلازا	-	-	-	-	6,807,546	%5.54	6,807,546	%5.51	6,807,546	%5.49
المجموع	78,053,400	%100.00	68,104,900	%100.00	122,798,801	%100.00	123,645,364	%100.00	124,082,638	%100.00

(*) من إجمالي دخل الصندوق

ملاحظة:

1- لم تذكر العوائد الإيجارية للمحفظة الاستثمارية الإضافية للسنتين 2019م و2020م 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.

2- العوائد الإيجارية المستهدفة لسنة 2021م للمحفظة الاستثمارية الإضافية هي على أساس سنوي (إيجارات سنة كاملة).

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

البيان	2019	2020	2021 (9 شهور) (1 يناير إلى 30 سبتمبر)	2021 (3 شهور) (1 أكتوبر إلى 31 ديسمبر)	2022	2023
إجمالي الدخل السنوي من العقارات (ريال سعودي)	78,053,400	68,104,900	55,072,396	30,699,700	123,645,364	124,082,638
إجمالي المصاريف الخاصة للعقار والصندوق (ريال سعودي)	(16,821,305)	(18,170,264)	(13,502,798)	(5,914,341)	(23,808,984)	(23,960,606)
الدفعة السنوية لهامش ربح التمويل (ريال سعودي)	(21,413,212)	(17,195,688)	(11,943,750)	(6,231,483)	(24,925,932)	(24,925,932)
صافي الدخل (ريال سعودي)	39,818,883	32,738,948	29,625,848	18,553,876	74,910,448	75,196,100
العائد الصافي*	%6.64	%5.46	%6.58	%7.24	%7.31	%7.34

* العائد الصافي يمثل أداء الصندوق المحقق والمستهدف وهو ناتج قسمة صافي الدخل على إجمالي قيمة الاشتراك المستهدف حسب الحد الأدنى.
 ** نسبة العائد الصافي لسنة 2021م على أساس مدة سنة كاملة حيث أن العائد المستهدف لـ 9 شهور هو ما قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وبحسب بقسمة صافي الدخل على إجمالي قيمة الاشتراك بعد الزيادة مقسوماً على عدد الشهور (9) مضروباً في عدد شهور السنة (12). وحيث أن العائد المستهدف لـ 3 شهور هو ما بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وبحسب بقسمة صافي الدخل على إجمالي قيمة الاشتراك بعد الزيادة مقسوماً على عدد الشهور (3) مضروباً في عدد شهور السنة (12).
 *** بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
 ملاحظة: العائد الصافي بداية من 1 أكتوبر لعام 2021م هو على أساس حصص نقدية تعادل الحد الأدنى (100,000,000 ريال) وفي حال زيادة الحصص النقدية عن الحد الأدنى فأن المتوقع انخفاض العائد الصافي بما يعادل 50 نقطة أساس تقريباً في حال الوصول للحد الأقصى (250,000,000 ريال).

7. تقييم العقارات المراد الاستحواذ عليها

فُيِّمت 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
2021\10\13م	2021\10\26م	- رسملة الدخل - خصم التدفقات النقدية
المقيم الثاني – خبير التثمين العقاري		
تاريخ التقييم	تاريخ تقرير التقييم	طريقة التقييم
2021\10\10م	2021\10\11م	- 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 طرْحاً 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
660,072,500 ريال سعودي	660,072,500 ريال سعودي	%0.00

العقار	تقييم شركة المكعبات البيضاء بتاريخ 13 أكتوبر 2021 ريال سعودي	طريقة التقييم (شركة) المكعبات (البيضاء)	تقييم شركة خبير التأمين العقاري بتاريخ 10 أكتوبر 2021 ريال سعودي	طريقة التقييم (خبير التأمين العقاري)	متوسط التقييم بالريال سعودي	سعر الشراء* بالريال سعودي	نسبة الفرق بين سعر الشراء ومتوسط تقييم الأصل
مدارس المناهج	57,140,000	رسملة الدخل	53,300,000	خصم التدفقات النقدية	55,220,000	55,220,000	%0.00
مدارس دار البراء الأهلية	161,250,000	رسملة الدخل	152,000,000	خصم التدفقات النقدية	156,625,000	156,625,000	%0.00
مركز إكسترا	52,000,000	رسملة الدخل	48,100,000	خصم التدفقات النقدية	50,050,000	50,050,000	%0.00
مركز الحمراء بلازا	69,290,000	رسملة الدخل	65,500,000	خصم التدفقات النقدية	67,395,000	67,395,000	%0.00
مدارس العليا الأهلية	62,290,000	رسملة الدخل	58,200,000	خصم التدفقات النقدية	60,245,000	60,245,000	%0.00
هاوير بنده	68,570,000	رسملة الدخل	64,000,000	خصم التدفقات النقدية	66,285,000	66,285,000	%0.00
مدارس أمجاد قرطبة الأهلية	119,000,000	رسملة الدخل	112,000,000	خصم التدفقات النقدية	115,500,000	115,500,000	%0.00
مركز عرقة بلازا	91,405,000	خصم التدفقات النقدية	86,100,000	خصم التدفقات النقدية	88,752,500	88,752,500	%0.00
المجموع	680,945,000		639,200,000		660,072,500	660,072,500	%0.00

*غير شامل ضريبة التصرفات العقارية ورسوم الاستحواذ

ب. الطرح الإضافي الخاص بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

1. إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل الزيادة وبعدها

إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل الزيادة	1,075,204,378 * ريال سعودي
إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الزيادة	1,777,156,128 * ريال سعودي
إجمالي حجم الصندوق بعد الزيادة	1,791,951,750 ريال سعودي

* حسب آخر قوائم مالية مدققة كما في 31 ديسمبر 2020م وبالقائمة العادلة.

2. عدد الوحدات قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

عدد الوحدات قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	60,000,000 وحدة
عدد الوحدات بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق للحد الأدنى	102,500,000 وحدة
عدد الوحدات بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق للحد الأعلى	117,500,000 وحدة

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

البند	نسبة الملكية
ملكية الجمهور قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق *	51.90%
ملكية الجمهور بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق للحد الأدنى **	56.76%
ملكية الجمهور بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق للحد الأعلى **	66.94%

* كما في سجل مالكي الوحدات بتاريخ 4 أكتوبر 2021م، نهاية تداول 30 سبتمبر 2021م.

** بافتراض أن جميع الاشتراكات النقدية والعينية هي من الجمهور على ألا يكون من الآتي بيانهم (1) مالك وحدات يملك 5% أو أكثر (2) مدير الصندوق أو أي من تابعيه (3) عضو في مجلس إدارة الصندوق وباستثناء ما تم الإفصاح عنه في بند الاشتراك العيني.

4. متحصلات الطرح الإضافي

سيقوم بائع المحفظة الاستثمارية الإضافية (صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري 2) بالحصول على الوحدات خلال فترة الطرح الإضافي وذلك نظير مساهمتهم العينية بعقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية حيث تبلغ القيمة الاسمية للمساهمة العينية الجديدة 325,000,000 ريال سعودي. ويكون قيمة الطرح النقدي للحد الأدنى بالسعر المستهدف 100,000,000 ريال سعودي والحد الأعلى 250,000,000 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 **
660,072,500	سعر شراء عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية
33,003,625	ضريبة التصرفات العقارية
5,693,125	رسوم الاستحواذ والبيع *
3,182,500	مصاريف أخرى (أتعاب المستشار القانوني- أتعاب مدير الطرح- رسوم تسجيل وإدراج الوحدات الإضافية)
701,951,750	المجموع

* رسوم الاستحواذ والبيع وهي نسبة 0.75% (مضافاً إليها ضريبة القيمة المضافة 15%) 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.

5. 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.

6. الاشتراك العيني

سيقوم بائع المحفظة الاستثمارية الإضافية (صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري 2) بالحصول على وحدات نظير مساهمته العينية بالمحفظة الاستثمارية الإضافية في الصندوق. وتبلغ قيمة المساهمة العينية الجديدة بسعر الاشتراك المستهدف 325,000,000 ريال سعودي وبالتالي، سيستلم بائع المحفظة الاستثمارية الإضافية (صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري 2) عدد 32,500,000 وحدة يتم تسجيلها لصالح مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري 2 والبالغ عددهم 34 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 2 والبالغ عددهم 34 مشترك	32,500,000 وحدة	325,000,000 ريال سعودي	31.71%	27.66%

* في حال تجاوزت عدد الوحدات المشترك بها بشكل عيني لأي مشترك من صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري 2 في زيادة إجمالي قيمة أصول صندوق سدكو كابيتال ريت بنسبة 5% أو أكثر بعد الطرح الإضافي، فسيتم حظر تداول تلك الوحدات لمدة سنة واحدة (1) اعتباراً من تاريخ إدراج الوحدات ذات العلاقة، وسيطبق ذلك فقط على بعض ملاك وحدات صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري 2 والمشاركين بشكل عيني كما هو مذكور في الجدول أدناه.

يوضح الجدول أدناه أسماء مالكي الوحدات المشتركين بشكل عيني التي تزيد نسبة تملكهم عن 5% بعد الطرح الإضافي من المحفظة الإضافية:

اسم المستثمر	نسبة الملكية بإفتراض الحد الأدنى	نسبة الملكية بإفتراض الحد الأعلى
صندوق تنمية الموارد البشرية**	7.12%	6.21%
بنك الانماء**	5.34%	لا ينطبق

** تخضع لفترة حظر تمتد لمدة عام من تاريخ إدراج الوحدات المصدرة لها في حال تجاوزت الملكية نسبة 5% بعد الطرح الإضافي

7. 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
701,951,750		701,951,750
البند	الحد الأدنى	الحد الأعلى
الاشتراك العيني (بالريال السعودي)	325,000,000	325,000,000
الاشتراك النقدي (بالريال السعودي)	100,000,000	250,000,000
التمويل	276,951,750	126,951,750
المجموع	701,951,750	701,951,750

8. 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	20 يوم عمل من تاريخ الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على الملحق التكميلي كحد أقصى
الإعداد والتنسيق مع الجهات المستلمة بشأن طرح الوحدات الإضافية	20 يوم عمل من تاريخ الحصول على موافقة مالكي الوحدات على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق كحد أقصى
فترة الطرح الإضافي	5 أيام عمل تبدأ من تاريخ (1443/05/08 هـ) الموافق (2021/12/12 م) وتنتهي في (1443/05/12 هـ) الموافق (2021/12/16 م)
تمديد فترة الطرح الإضافي	10 أيام عمل
الإعلان عن نتائج الطرح الإضافي	10 أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي كحد أقصى
تخصيص الوحدات الإضافية (العينية والنقدية) من قبل مدير الصندوق	15 يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي كحد أقصى
رد الفائض	15 يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي كحد أقصى
الاستحواذ على ونقل ملكية عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية وإدراج الوحدات الإضافية	60 يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي كحد أقصى
الإلغاء واسترداد الأموال	في حال إلغاء الطرح. سيتم رد جميع مبالغ الاشتراك- في غضون 5 أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي كحد أقصى

9. آلية قبول الاشتراكات وتخصيص الوحدات للمشاركين

9.1. 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 100 مليون ريال سعودي والحد الأعلى هو 250 مليون ريال سعودي، وسيتم تحديد عدد الوحدات النقدية الإضافية اعتماداً على تغطية الاشتراكات في فترة الطرح بحد أدنى 100 مليون ريال سعودي وحد أعلى 250 مليون ريال سعودي أو أي مبلغ بينهما بناءً على تغطية الاشتراكات. على أن يكون التمويل المسحوب لإتمام عملية الاستحواذ في حالة الحد الأدنى 276,951,750 ريال سعودي وفي حالة الحد الأعلى 126,951.750 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 42,500,000 وحدة إضافية ("الوحدات الإضافية"). وبذلك تكون الزيادة في إجمالي أصول الصندوق مبلغ وقدره 425,000,000 ريال سعودي.

وبناء على آلية تسعير الوحدات الإضافية المذكورة في الفقرة 9.2 (فقد تم اعتماد القيمة الاسمية للوحدة ليكون سعر الاشتراك المستهدف)، وعليه، سوف يتم طرح الوحدات الإضافية بسعر الاشتراك المستهدف 10.00 ريال سعودي للوحدة. ("سعر الاشتراك المستهدف") وعليه، تكون إجمالي قيمة الوحدات الإضافية بسعر الاشتراك المستهدف تساوي 425,000,000 ريال سعودي وعددها 42,500,000 وحدة منها 32,500,000 وحدة عينية و 10,000,000 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 32,500,000 وحدة إضافية لصندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري 2 نظير مساهمته العينية تسجل لصالح مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري 2 الراغبين بالاشتراك العيني في الصندوق والذي تم الحصول على موافقتهم ، أي ما يعادل 325,000,000 ريال سعودي وذلك بسعر الاشتراك المستهدف.

(ب) طرح 10,000,000 وحدة إضافية للمستثمرين نظير مساهمتهم النقدية أي ما يعادل 100,000,000 ريال سعودي وذلك بسعر الاشتراك المستهدف.

وبذلك يصبح إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد طرح الوحدات الإضافية هو 1,777,156,128 ريال سعودي وإجمالي عدد وحدات الصندوق يساوي 102,500,000 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 57,500,000 وحدة إضافية ("الوحدات الإضافية"). وبذلك تكون الزيادة في إجمالي أصول الصندوق مبلغ وقدره 575,000,000 ريال سعودي.

وبناء على آلية تسعير الوحدات الإضافية المذكورة في الفقرة 9,2 (فقد تم اعتماد القيمة الاسمية للوحدة ليكون سعر الاشتراك المستهدف)، وعليه، سوف يتم طرح الوحدات الإضافية بسعر الاشتراك المستهدف 10.00 ريال سعودي للوحدة. ("سعر الاشتراك المستهدف") وعليه، تكون إجمالي قيمة الوحدات الإضافية بسعر الاشتراك المستهدف تساوي 575,000,000 ريال سعودي وعددها 57,500,000 وحدة منها 32,500,000 وحدة عينية و 25,000,000 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 32,500,000 وحدة إضافية لصندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري 2 نظير مساهمته العينية تسجل لصالح مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري 2 الراغبين بالاشتراك العيني في الصندوق والذي تم الحصول على موافقتهم ، أي ما يعادل 325,000,000 ريال سعودي وذلك بسعر الاشتراك المستهدف.

(ب) طرح 25,000,000 وحدة إضافية للمستثمرين نظير مساهمتهم النقدية أي ما يعادل 250,000,000 ريال سعودي وذلك بسعر الاشتراك المستهدف.

وبذلك يصبح إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد طرح الوحدات الإضافية هو 1,777,156,128 ريال سعودي وإجمالي عدد وحدات الصندوق يساوي 117,500,000 وحدة وذلك بسعر الاشتراك المستهدف.

وسوف يتم طرح الوحدات الإضافية من خلال الطرح الإضافي وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، وتكون فترة الطرح الإضافي مدتها 5 أيام عمل تبدأ بتاريخ (1443/05/08هـ الموافق 2021/12/12م) حتى (1443/05/12هـ الموافق 2021/12/16م) ("تاريخ الإقفال الخاص بالطرح الإضافي") ويجوز تمديد فترة 10 أيام عمل وتكون فترة الطرح خلال مدة لا تزيد عن ستة (6) 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 9.5 (الإلغاء واسترداد الأموال)

9.2 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 (10) ريال) أو بسعر الإغلاق قبل بدء الطرح الإضافي بثلاثة (3) أيام مخصصاً منه نسبة 15% 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 10.00 ريال سعودي للوحدة. وسعر الاشتراك بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة هو 10.23 ريال سعودي. وسيكون سعر الاشتراك المعروض (بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة) يساوي 10.23 ريال سعودي.

9.3. 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.

9.4. الحد الأدنى والحد الأعلى للاشتراك

خلال فترة الطرح الإضافي، يتعين على المستثمرين الاشتراك في 50 وحدة على الأقل وبإجمالي مبلغ اشتراك لا يقل عن 500 ريال سعودي بالسعر المستهدف، غير شاملة لرسم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة. مع العلم أنه لا يوجد حد أعلى للاشتراك.

9.5. 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 200 ؛ أو
- إذا كانت ملكية مالكي الوحدات من الجمهور أقل من 30% 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 5 أيام عمل من تاريخ الإلغاء دون حسم من المستثمرين أي عمولات أو غرامات أو أي مبالغ أخرى من مبالغ الاشتراك.

9.6. التخصيص

تخطر الجهة/الجهات المستلمة المعينة بواسطة مدير الصندوق كل مستثمر في غضون 10 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 بمستثمر 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 10 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 وبعدها 32,500,000 وحدة لمالكي المحفظة الإضافية (صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري 2)، 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 20 % من المتبقي بعد الخطوة (أ) أعلاه للمستثمرين ذو الطابع المؤسسي. وفي حال عدم تغطيته من قبلهم، سيتم تخصيصه لباقي 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 50 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 200,000 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 50 وحدة استثمارية.

وفي حال كان عدد المكتتبين الجدد أكثر من 500,000 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 50 وحدة استثمارية.

في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراكات النقدية المتقدم لها جميع المستثمرين بسعر الاشتراك المستهدف أقل من 100,000,000 ريال سعودي، سيتم إلغاء الطرح ورد جميع مبالغ الاشتراك للمستثمرين (دون خصم) في غضون 5 أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي وأي تمديد لها.

9.7. المستثمرون المؤهلون

يكون الاشتراك في الوحدات الإضافية خلال فترة الطرح الإضافي متاح للفئات الآتية: (أ) الأشخاص الطبيعيون 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.

9.8. تسجيل وإدراج الوحدات الإضافية

من المقرر تسجيل الوحدات الإضافية وإدراجها في السوق المالية السعودية خلال 60 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 200 مستثمر، وأن يمتلكوا 30% على الأقل من إجمالي وحدات الصندوق، و
- (ج) يتم الوفاء بأي شروط تنظيمية أخرى تحددها هيئة السوق المالية لهذا الغرض.

10. الجهات المستلمة

1. الاسم: الجزيرة للأسواق المالية (الجزيرة كابيتال)
العنوان: طريق الملك فهد - الرياض
ص.ب 20438، الرياض 11495 المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: <https://www.aljziracapital.com.sa>

2. الاسم: مصرف الراجحي
العنوان: طريق الملك فهد
الرياض 12263، المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: <http://www.alrajhibank.com.sa>

3. الاسم: البنك الأهلي السعودي
العنوان: مركز الملك عبدالله المالي
الرياض 13519، 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 لاحتيايل 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 2 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 292 وتاريخ 1438/5/16هـ 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 (84/أ) وتاريخ 14-2-1442هـ. وفقاً لهذه اللائحة، فإن يجب سداد ما نسبته 5% من قيمة العقار عند القيام بأي عملية استحواذ أو أي تصرف قانوني ناقل للملكية العقار أو منفعتة كضريبة تصرفات عقارية يتم سدادها لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك. بموجب هذا القرار يتم إعفاء التصرفات العقارية على العقارات من ضريبة القيمة المضافة البالغة نسبة 15 % ويستعاض عنها بضرية التصرفات العقارية آنفة 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 15 %، 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) وهنالك 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

1. 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 1% 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.
رسوم الاشتراك	يدفع المتقدمون للاستثمار في الصندوق رسوم اشتراك لمرة واحدة بنسبة 2.0% 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 2% من مبالغ الاشتراك النقدية والعينية خلال فترة الطرح الإضافي للصندوق.
	يستحق مدير الصندوق أتعاب الأداء التالية:
	- في حال حقق الصندوق توزيعات نقدية تتجاوز نسبة 7% كصافي توزيعات سنوية على القيمة الإسمية للوحدة الواحدة، يستحق مدير الصندوق أتعاب تحفيزية بقيمة 20% من أي مبلغ يزيد عن عائد 7%، والتي تدفع بشكل سنوي ويتم احتساب أتعاب الأداء وتستحق في 31 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 8% على القيمة الإسمية للوحدة الواحدة، فيستحق

مدير الصندوق أتعاب أداء بنسبة 0.2% وتوزع نسبة الـ 7.8% لمالكي الوحدات. أما في حال كان عائد الصندوق يبلغ 7%، فلا يستحق مدير الصندوق أي أتعاب أداء، حيث لم يتجاوز العائد نسبة 7%.

كما يستحق نسبة 10% 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 0.04% من صافي قيمة الأصول، بما لا يقل عن 200,000 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 0.75% 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 موائمة 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 2.50% 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 8 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 1.25% 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 0.05% 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 85,000 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 7% من الدخل التأجيري للعقار ذي العلاقة.

وسوف تكون أتعاب الإدارة الأملاك على عقار مركز عرقلة 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 1.5% من قيمة التطوير فقط ولا يشمل قيمة الأرض في كل مشروع تطوير عقاري وذلك مقابل قيامه بأمور 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 هيكلة الاستثمار.

رسوم الحفظ

رسوم الاستحواذ والبيع

رسوم وساطة

رسوم ترتيب التمويل

رسوم الخدمات الإدارية

أتعاب المحاسب القانوني

أتعاب إدارة الأملاك

رسوم هيكلة الاستثمار

أتعاب المطور

أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق

رسوم رقابية

رسوم نشر

أتعاب المراقب الشرعي

رسوم مركز الإيداع (رسوم إنشاء ملكية الوحدات)

رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية

مصاريف أخرى

الزكاة

ضريبة القيمة المضافة

ضريبة التصرفات العقارية

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.

يدفع الصندوق أتعاب لأعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين مبلغ وقدره 30,000 ريال سعودي (ثلاثون ألف ريال سعودي) سنوياً لكل عضو، ولن تتجاوز أتعاب مجلس إدارة الصندوق 60,000 ريال (ستون ألف ريال سعودي) سنوياً. وتجنباً للشك لن يدفع الصندوق أي أتعاب للأعضاء غير المستقلين.

يدفع الصندوق رسوم رقابية بقيمة 7,500 ريال سعودي (سبعة آلاف وخمسمائة ريال سعودي) سنوياً، تُحتسب بشكل تراكمي في كل يوم تقويم وتُدفع على أساس سنوي.

يدفع الصندوق رسوم نشر بقيمة 5,000 ريال سعودي (خمسة آلاف ريال سعودي) سنوياً، تُحتسب بشكل تراكمي كل يوم تقويم وتُدفع عند المطالبة.

يدفع الصندوق رسوم رقابة شرعية وهي عبارة عن مبلغ مقطوع بقيمة 30,000 ريال سعودي (ثلاثون ألف ريال سعودي) سنوياً حسبما يتم الاتفاق عليه بين مدير الصندوق والمراقب الشرعي. وتُدفع الرسوم المذكورة على أقساط متساوية على أساس ربع سنوي. وتُدفع الرسوم للمراقب الشرعي الذي يكون مسؤولاً عن دفع المبالغ لهيئة الرقابة الشرعية وأي جهة أخرى فيما يتعلق بأي أمور تتعلق بأحكام الشريعة.

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

- 50,000 ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) بالإضافة إلى 2 ريال سعودي (اثنان ريال سعودي) لكل مالك وحدات وبحد أقصى 500,000 ريال سعودي (خمسمائة ألف ريال سعودي) تُدفع إلى السوق المالية السعودية في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات؛ و
- 400,000 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.

يتم دفع رسوم الإدراج الآتية من الصندوق:

- رسوم الإدراج الأولي: 50,000 ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) رسوم إدراج أولية؛ و
 - رسوم استمرار الإدراج: 0.03% من القيمة السوقية للصندوق سنوياً. بحد أدنى 50,000 ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) وبحد أقصى 300,000 ريال سعودي (ثلاثمائة ألف ريال سعودي).
- وتكون الرسوم المذكورة عرضة للتعديل كما يتم تحديده من قبل السوق المالية السعودية.

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 والزكاة (في حال تطبيقها على صناديق الاستثمار العقاري المتداولة ولا يشمل ذلك الزكاة 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 1% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

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

جميع الرسوم والمصاريف المذكورة في الشروط والأحكام و/أو أي مستندات ذات صلة لا تشمل الضريبة المضافة مالم يتم النص على خلاف ذلك. وفي حال ما إذا كانت ضريبة القيمة المضافة مفروضة أو قد يتم فرضها على أي خدمة يتم تزويد الصندوق بها، فإن الصندوق سيدفع لمزود الخدمة (بالإضافة إلى أي رسوم 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.

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

2. آلية احتساب الرسوم

فيما يلي جدول يوضح آلية احتساب الرسوم:

نوع الرسم	النسبة المفروضة / المبلغ المفروض	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسم
رسوم الاشتراك	2.0%	من قيمة مبلغ الاشتراك	مرة واحدة عند الاشتراك
أتعاب الإدارة	1.0%	من صافي قيمة أصول الصندوق كما يتم تقييمها حسب آخر تقييم وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة.	تُدفع مقدماً بشكل نصف سنوي.
أتعاب الأداء	20% من أي مبلغ يزيد عن عائد 7% كصافي توزيعات سنوية على القيمة الاسمية للوحدة الواحدة	في حال حقق الصندوق توزيعات نقدية تتجاوز نسبة 7% كصافي توزيعات سنوية على القيمة الاسمية للوحدة الواحدة	تدفع بشكل سنوي ويتم احتساب أتعاب الأداء وتستحق في 31 ديسمبر ميلادي من كل سنة تقييمية.
	كما يستحق نسبة 10% 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 0.04% وذلك بما لا يقل عن 200,000 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*	0.75%	من سعر شراء أو بيع كل اصل عقاري	تدفع عند شراء أو بيع أي عقار يستحوذ عليه أو يبيعه الصندوق
رسوم وساطة**	تصل الى 2.5%	من قيمة سعر شراء العقار	تدفع عند الافراغ
رسوم ترتيب التمويل	1.25%	من مبلغ التمويل	مقدماً فور إتمام صفقات التمويل
رسوم الخدمات الإدارية	0.05%	من صافي قيمة أصول الصندوق حسب اخر قوائم مالية	تُدفع مقدماً بشكل نصف سنوي
أتعاب المحاسب القانوني	85,000 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 7%	من الدخل التأجيري للعقار	تدفع عند تقديم الخدمات

رسوم هيكلية الاستثمار	1.5% 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 بما يخدم مصالح مالكي الوحدات
أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين	30,000 ريال سعودي (ثلاثون ألف ريال سعودي) لكل عضو مستقل	كمبلغ مقطوع تدفع سنوياً
رسوم رقابية	7,500 ريال سعودي (سبعة آلاف وخمسمائة ريال سعودي)	تُحتسب بشكل نصف سنوي تُدفع نهاية العام
رسوم نشر	5,000 ريال سعودي (خمسة آلاف ريال سعودي)	تُحتسب بشكل نصف سنوي تُدفع عند المطالبة
أتعاب المراقب الشرعي	30,000 ريال سعودي (ثلاثون ألف ريال سعودي)	كمبلغ مقطوع تدفع على أساس ربع سنوي
رسوم مركز الإيداع (رسوم إنشاء ملكية الوحدات)	50,000 ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) بالإضافة إلى 2 ريال سعودي (اثنان ريال سعودي) لكل مالك وحدات وبحد أقصى 500,000 ريال سعودي (خمسمائة ألف ريال سعودي) تُدفع إلى السوق المالية السعودية في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات؛ 400,000 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: 50,000 ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) رسوم إدراج أولية؛ و رسوم استمرار الإدراج: 0.03% من القيمة السوقية للصندوق سنوياً، وبحد أدنى 50,000 ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) وبحد أقصى 300,000 ريال سعودي (ثلاثمائة ألف ريال سعودي). وتكون الرسوم المذكورة عرضة للتعديل كما يتم تحديده من قبل السوق المالية السعودية.	
مصاريف أخرى	لن تتجاوز 1% 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 مسؤولية كاملة عن احتساب رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في الجدول أعلاه.

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

3. نسبة التكاليف من إجمالي قيمة أصول الصندوق

نسبة التكاليف	نوع النسبة
2.08%	نسبة تكاليف الصندوق المتكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
2.13%	نسبة تكاليف الصندوق المتكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة الحد الأدنى لإجمالي قيمة أصول الصندوق
2.22%	نسبة تكاليف الصندوق المتكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة الحد الأعلى لإجمالي قيمة أصول الصندوق
6.36%	نسبة تكاليف الصندوق الغير متكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
6.31%	نسبة تكاليف الصندوق الغير متكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة الحد الأدنى لإجمالي قيمة أصول الصندوق
6.21%	نسبة تكاليف الصندوق الغير متكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة الحد الأعلى لإجمالي قيمة أصول الصندوق

4. استثمار افتراضي لمالك وحدات

يوضح المثال الافتراضي التالي استثمار عميل بمبلغ (100,000) ريال سعودي لمدة عشر سنوات " مدة الاستثمار " :

- صافي قيمة أصول الصندوق 500,000,000 ريال سعودي
 - التمويل المسحوب 500,000,000 ريال سعودي
 - إجمالي أصول الصندوق 1,000,000,000 ريال سعودي
 - مجمل الدخل من الإيجارات 100,000,000 ريال سعودي سنويا (أي 10% من إجمالي أصول الصندوق)
 - تكلفة التمويل 17,500,000 ريال سنويا (أي 3.5% 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 (100%) من صافي عوائد الصندوق سنوياً 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	50,000,000	10.00%	10,000
رسوم الاستحواذ والبيع**	7,500,000	1.50%	1,500
رسوم ترتيب التمويل	6,250,000	1.25%	1,250
رسوم مركز الإيداع (رسوم إنشاء ملكية الوحدات)	500,000	0.10%	100
المجموع	64,250,000	12.85%	12,850

*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:

نوع الرسوم (تشمل فقط الرسوم المتكررة على الصندوق وتم توضيح الرسوم الغير متكررة في الأسفل)	رسوم تطبق على الصندوق 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)	المبلغ الذي يتحمله مالك الوحدات سنوياً ابتداءً من العام الأول حتى العام العاشر من الطرح الإضافي (ريال سعودي)
أتعاب الإدارة	5,000,000	%1.00	1,000
رسوم الحفظ	200,000	%0.04	40
رسوم الخدمات الإدارية	250,000	%0.05	50
أتعاب المحاسب القانوني	85,000	%0.02	17
أتعاب إدارة الأملاك	7,000,000	%1.40	1,400
أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق	60,000	%0.01	12
رسوم رقابية	7,500	%0.00	2
رسوم نشر	5,000	%0.00	1
أتعاب المراقب الشرعي	30,000	%0.01	6
رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية	300,000	%0.06	60
إجمالي المصاريف الأخرى	10,000,000	%2.00	2,000
مصاريف التمويل	17,500,000	%3.50	3,500
المجموع	40,437,500	%8.09	8,088

ملخص عوائد الاستثمار الافتراضية لمالك الوحدات بمبلغ استثمار 100,000 ريال سعودي:

إجمالي الدخل	20,000
مصاريف التمويل	(3,500)
الرسوم المتكررة (باستثناء مصاريف التمويل)	(4,588)
صافي العائد السنوي	11,912
العائد الصافي الافتراضي السنوي للاستثمار	%11.91
نسبة رسوم الصندوق المتكررة من إجمالي قيمة الأصول	%4.04
نسبة رسوم الصندوق الغير متكررة من إجمالي قيمة الأصول	%6.43
قيمة رسوم الصندوق الغير متكررة	12,850

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 الإضافية	151,287.18 ريال سعودي	438,430,200 ريال سعودي
الوطنية للتأمين	تأمين ضد الهجمات الارهابية	جميع عقارات المحفظة الإضافية	270,278.75 ريال سعودي	438,430,200 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
عرقه بلازا	الشركة الموحدة للتطوير العقاري الرياض 13512- المملكة العربية السعودية، وهو طرف ليس ذو علاقة.	1- إبرام عقود التأجير للغير وإعادة التأجير 2- إدارة العقار 3- الاشراف وإدارة أعمال الصيانة 4- تحصيل الإيجارات والمتابعة	لا توجد	5% من الإيرادات لإدارة الممتلكات 5% من الإيرادات للمصاريف التشغيلية

ز. المعلومات الأخرى

لا يوجد.

سامر أبو عكر
الرئيس التنفيذي

سلطان سكر
رئيس المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال

ملحق 1- اقرارات مدير الصندوق وخطاب المستشار القانوني



الموضوع: إقرارات 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 بالعناية 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/مالكة 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 بالنزاهة 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 والأنعاب المذكور في الفقرة (د) من ملحق الشروط والأحكام لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.
- يقر مدير الصندوق أن الصندوق لن يدرّج 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 فئته.
 - 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 طرماً عاماً وتضمن القيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفة عن القيمة الإيجارية التعاقدية في عقود إيجارات الصندوق.

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية



التاريخ ٣١ مايو ٢٠٢١ م
إلى هيئة السوق المالية
ص.ب. ٢٢٠٠٢٢
الرياض ١١٣١١
المملكة العربية السعودية

بصفتنا مستشاراً قانونياً للشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("مدير الصندوق") فيما يخص طلب مدير الصندوق بزيادة إجمالي قيمة أصول سدكو كابيتال ريت ("الصندوق")، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغفل وفقاً للأنظمة واللوائح والقواعد والتعليمات التي تصدرها هيئة السوق المالية ("الهيئة") وطرح وحدات صندوق إضافية وإدراجها في السوق.

نشير إلى الملحق التكميلي للشروط والأحكام المعد بخصوص زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، وبصفة خاصة فيما يتعلق بطلب زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وطرح وحدات صندوق إضافية وإدراجها في السوق المقدم إلى الهيئة، وحول متطلبات نظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، وبصفة خاصة، فقد قدمنا المشورة إلى مدير الصندوق حول المتطلبات التي يجب أن تشمل عليها الأقسام القانونية من الملحق التكميلي للشروط والأحكام، وحول استيفاء الأصول لجميع المتطلبات النظامية وسلامة صكوك تلك الأصول محل الاستحواذ. وفي هذا الخصوص، قمنا بإجراء دراسة وتحريات إضافية نرى أنها ملائمة في تلك الظروف، وأجرينا كذلك دراسة رسمية للعناية المهنية اللازمة القانونية بهذا الخصوص.

وبهذه الصفة الاستشارية، نؤكد أننا لا نعلم عن أي مسألة جوهرية تشكل إخلالاً من قبل مدير الصندوق بالتزاماته بمتطلبات نظام السوق المالية أو بالشروط المفروضة بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري بالنسبة إلى طلب زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وطرح وحدات صندوق إضافية وإدراجها، بما في ذلك المتطلبات المتعلقة بمحتوى الملحق التكميلي للشروط والأحكام كما هي بتاريخ هذا الخطاب.

يزيد بن عبد الرحمن الطعيمي

الشريك التنفيذي

Law Firm of Zeyad Al Salloum and Yazeed Al Toaini
Sky Towers, Northern Tower, 2nd Floor, King Fahad Road, Olaya
Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia
P.O. Box 230020, Riyadh 11321
T: +966 11 272 0003 F: +966 11 237 0005
Registration No. 1010461033
www.statlawksa.com

شركة زياد سلوم ويزيد طائفي للمحاماة والاستشارات القانونية
سكاي تاورز - البرج الشمالي، الطابق الثاني، طريق الملك فهد، العليا
الرياض، المملكة العربية السعودية
ص.ب. ٢٣٠٠٢٠، الرياض ١١٣٢١
هاتف ٩٦٦١١٢٧٢٠٠٠ فاكس ٩٦٦١١٢٧٠٠٠
سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٦١٠٣٣
www.statlawksa.com