

# صندوق سدكو كابيتال ريت

صندوق استثمار عقاري متداول مقفل

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: [sedccapital.com](http://sedccapital.com)

## الشروط والأحكام

### صندوق سدكو كابيتال ريت (الصندوق) SEDCO CAPITAL REIT Fund

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

#### هوية الصندوق

0554-1-12-011

#### مدير الصندوق

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال)

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية هي مؤسسة سوق مالية مرخص لها بموجب الترخيص رقم 11157-37 الصادر عن هيئة السوق المالية وفق احكام لائحة مؤسسات السوق لهم الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية

#### أمين الحفظ

شركة الإنماء للاستثمار

أمين الحفظ هو مؤسسة مالية مرخص لها بموجب لائحة مؤسسات السوق هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم 09134-37

إجمالي حجم الصندوق كما في 31 ديسمبر 2020: 1,090,000,000 ريال سعودي (مليار و تسعون مليون ريال سعودي)

عدد الوحدات المطروحة: 60.000.000 وحدة (ستون مليون وحدة)

إجمالي قيمة الوحدات: 600.000.000 ريال سعودي (ستمانه مليون ريال سعودي)

سعر الوحدة عند الطرح: 10 ريال سعودي (عشرة ريال سعودي)

نسبة قيمة الوحدات المطروحة من حجم الصندوق كما في 31 ديسمبر 2020: 55%

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. لاتعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعل بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلي الهيئة نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو الاعتماد على أي جزء منه. ويجب على الراغبين في الاشتراك في وحدات الصندوق المطروحة بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالوحدات محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مرخص له. تم اعتماد صندوق سدكو كابيتال ريت على أنه صندوق استثمار عقاري متداول متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة لصندوق الاستثمار العقاري المتداول.

يجب على جميع المستثمرين قبل الاستثمار في الصندوق قراءة الشروط والأحكام وفي حال عدم الوضوح ينبغي على المستثمرين التماس مشورة مالية من مستشار مالي مرخص له وذلك لبيان التالي:

(أ) مدى ملائمة الاستثمار في الصندوق لتحقيق الأهداف الاستثمارية للمستثمر.

(ب) 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 ستنم على مسؤوليتهم الخاصة.

#### تاريخ إصدار الشروط والأحكام 2017/12/4م

#### تاريخ آخر تحديث للشروط والأحكام 2023/10/12م

تمت الموافقة على تسجيل وطرح وإدراج وحدات صندوق سدكو كابيتال ريت من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٦ ربيع الأول ١٤٣٩هـ (والموافق ٤ ديسمبر ٢٠١٧م)

تم الحصول على موافقة الهيئة لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق الأولى بتاريخ 16 نوفمبر 2021م. يرجى الرجوع إلى الملحق التكميلي لشروط وأحكام الصندوق للمزيد من المعلومات

تم الحصول على موافقة الهيئة لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق الثانية بتاريخ 02 أبريل 2023م. يرجى الرجوع إلى الملحق التكميلي لشروط وأحكام الصندوق للمزيد من المعلومات

هذه هي النسخة المعدلة من شروط وأحكام صندوق سدكو كابيتال ريت التي تعكس تغييرات مجلس إدارة الصندوق حسب خطابنا المرسل إلى هيئة السوق المالية بتاريخ 2023/09/28م.

سامر أبو عكر  
الرئيس التنفيذي

محمد الصائغ  
رئيس المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال والرقابة  
الشرعية المكلف

### المستشار المالي

SNB Capital

### المستشار المالي المشارك

SEDCO CAPITAL سدكو كابيتال

### وكيل الطرح

SNB

### الجهات المستلثة

SNB

### الجهات المستلثة

Al Rajhi Bank  
مصرف الراجحي 

### الجهات المستلثة

samba سامبا

## إشعار هام

تحتوي هذه الشروط والأحكام على معلومات تفصيلية تتعلق بصندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") وبعملية طرح الوحدات في الصندوق ("الوحدات"). وعند تقديم طلب للاشتراك في الوحدات، سوف يُعامل المستثمرون على أنهم قد تقدموا فقط بناءً على المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، والتي تتوفر نسخ منها على الموقع الإلكتروني لسدكو كابيتال ("مدير الصندوق") ([www.sedcocapital.com](http://www.sedcocapital.com)) أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية ("الهيئة") ([www.cma.org.sa](http://www.cma.org.sa)) أو الموقع الإلكتروني لشركة السوق المالية السعودية (تداول) ([www.tadawul.com.sa](http://www.tadawul.com.sa)).

ويجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذه الشروط والأحكام كاملة قبل شراء الوحدات في الصندوق. حيث ينطوي الاستثمار في الصندوق على بعض المخاطر ذات مستوى متوسط، وقد لا يناسب جميع المستثمرين. ومن ثم يجب على المستثمرين المحتملين أن يكون لديهم الاستعداد لتحمل المخاطر المرتبطة بأي استثمار في الصندوق، والوارد وصفها في البند ("مخاطر الاستثمار في الصندوق") من هذه الشروط والأحكام.

أعدت هذه الشروط والأحكام مدير الصندوق، باعتباره شركة مساهمة سعودية مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم ٤٠٣٠١٩٤٩٩٤، ومؤسسة مالية مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية السعودية ("الهيئة") بموجب الترخيص رقم 11157-37، وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب أحكام القرار رقم 1-193-2006 المؤرخ في 19/06/1427 هـ (الموافق لـ 2006/07/15 م) ("لائحة صناديق الاستثمار العقاري").

كما تحتوي الشروط والأحكام الماثلة على المعلومات التي تم تقديمها امتثالاً لمتطلبات تسجيل وطرح وإدراج الوحدات في السوق المالية السعودية وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.

وقد عين مدير الصندوق شركة الأهلي المالية ("الأهلي كابيتال") مستشاراً مالياً ("المستشار المالي") ووكيل الطرح الحصري له ("وكيل الطرح") فيما يتعلق بطرح الوحدات في الصندوق. وبهذا الخصوص، لا يباشر وكيل الطرح أي عمل لصالح الغير، بمن في ذلك المستثمرون المحتملون، وذلك فيما يتعلق بالتعاملات الواردة وصفها في هذه الوثيقة. وللحد الذي يتم طرح الوحدات في الصندوق خارج المملكة، يكون لوكيل الطرح الحق بتعيين وكلاء طرح فرعيين في الدول ذات العلاقة.

ويتحمل مدير الصندوق المسؤولية الكاملة عن دقة وصحة المعلومات الواردة في الشروط والأحكام هذه، كما أنه يؤكد حسب علمه واعتقاده، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي حقائق أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الشروط والأحكام إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولقد أجرى مدير الصندوق كافة التحريات المعقولة للتأكد من دقة المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام بتاريخ إصدارها، إلا أن جزءاً مهماً من المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام والمرتبطة بسوق وقطاع العقار تم استقاؤه من مصادر خارجية. ومع أن مدير الصندوق لا يملك أي سبب للاعتقاد بأن معلومات سوق وقطاع العقار تفتقر للدقة بشكل جوهري، إلا أنه لم يقم بالتحقق من هذه المعلومات بشكل مستقل، ولا يقدم مدير الصندوق والمستشارين أي ضمان بدقة أو اكتمال هذه المعلومات.

ولا يتحمل وكيل الطرح أو المستشارون الآخرون المذكورون في دليل الصندوق (يشار إليهم معاً باسم "المستشارون") المسؤولية عن أي من المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، وبالتالي لا يقر بدقة أو اكتمال المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام. ولا يتحمل أي من المستشارين المسؤولية عن أي عواقب تحدث بسبب الاعتماد على المعلومات الواردة في الشروط والأحكام الماثلة، ولم يتحقق أي منهم بنفسه من صحة تلك المعلومات.

ولا تتحمل الهيئة أية مسؤولية عن محتويات هذه الشروط والأحكام، ولا تقدم أي ضمانات بصحة هذه الشروط والأحكام أو اكتمالها. ولا تتحمل الهيئة أية مسؤولية عن أي خسارة مالية تنشأ عن تطبيق أي حكم من أحكام هذه الشروط والأحكام أو بسبب الاعتماد عليه.

ولا يجب النظر إلى هذه الشروط والأحكام على أنها توصية من جانب هيئة السوق المالية أو مدير الصندوق أو مديره أو وكيل الطرح أو المستشارين للمشاركة في الطرح. وعلاوة على ذلك، فإن المعلومات الواردة في الشروط والأحكام الماثلة هي ذات طبيعة عامة وقد تم إعدادها دون الأخذ في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة للمستثمرين المحتملين. وقيل اتخاذ أي قرار استثماري، يتحمل جميع من يتلقى هذه الشروط والأحكام مسؤولية الحصول على مشورة مستقلة من مستشار مالي مرخص من قبل هيئة السوق المالية فيما يتعلق بعملية الطرح، ويجب أن يعتمد على دراسته الخاصة لتحديد مدى ملائمة الفرصة الاستثمارية والمعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام مع الأهداف الفردية للمستثمر ووضعه المالي واحتياجاته، بما في ذلك مزايا الاستثمار في الصندوق ومخاطره. وقد يكون الاستثمار في الصندوق ملائماً لبعض المستثمرين دون غيرهم، ولا يجب أن يعتمد المستثمرون المحتملون على قرار الغير فيما يتعلق بالاستثمار أو عدمه كأساس لقرارهم الخاص بالاستثمار في الصندوق.

ويكون الاشتراك في الوحدات خلال فترة الطرح متاح للفئات الآتية: (أ) الأشخاص الطبيعيين السعوديين و(ب) الأشخاص الطبيعيين من أي جنسية المقيمون في المملكة العربية السعودية و(ج) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات القانونية القائمة في المملكة العربية السعودية. ويتعين على جميع مستلمي هذه الشروط والأحكام الاطلاع على أي قيود قانونية أو تنظيمية ذات صلة بعملية الطرح الأولى وبيع الوحدات، كما يتعين عليهم مراعاة تلك القيود بما في ذلك نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، علماً بأن هذه الشروط والأحكام لا تشكل عرضاً أو دعوة من قبل أي شخص في أي دولة يحظر فيها النظام مثل هذا العرض أو الدعوة، ولا عرضاً أو دعوة إلى أي شخص يحظر النظام تقديم مثل هذا العرض أو الدعوة إليه. ويتطلب مدير الصندوق من كل من تقع هذه الشروط والأحكام بحوزته أن يتعرف على هذه القيود ويلتزم بها.

تبقى المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام بتاريخ إصدارها عرضة للتغيير. وتحديداً، يمكن لقيمة الوحدات أن تتأثر سلباً بتطورات مستقبلية، كالتضخم والتغير في معدلات الفوائد والضرائب أو أي عوامل اقتصادية أو سياسية أو خلافها، والتي لا يملك مدير الصندوق سيطرة عليها، لمزيد من التفاصيل يرجى مراجعة البند ("مخاطر الاستثمار في الصندوق"). ولا يُقصد من هذه الشروط والأحكام أو أي معلومات شفوية أو خطية بخصوص الوحدات المطروحة، ولا ينبغي لها أن تُفسر أو يُعتمد عليها بأي شكل من الأشكال على أنها ضمان أو تأكيد لأرباح أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

وبالإضافة إلى معلومات السوق المتوفرة للجمهور، تم إعداد التوقعات الواردة في هذه الشروط والأحكام بناءً على افتراضات معتمدة على معلومات مدير الصندوق وفقاً لخبرته بالسوق. وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المعتمد عليها، وبالتالي فليس هناك أي تأكيدات أو تعهدات أو ضمانات فيما يتعلق بدقة أي من التوقعات أو اكتمالها.

بعض البيانات الواردة في هذه الشروط والأحكام تُشكّل أو قد يُنظر إليها على أنها تُشكّل "إفادات مستقبلية". ويمكن تحديد هذه الإفادات بصفة عامة من خلال استخدام كلمات تدل على المستقبل مثل "يخطط" أو "يُقدر" أو "يعتقد" أو "ينبأ" أو "ربما" أو "سوف" أو "ينبغي" أو "من المفترض" أو "يستهدف" أو صيغة النفي من هذه الكلمات أو مشتقاتها أو أي مصطلحات مشابهة. وتعكس هذه الإفادات الآراء الحالية لمدير الصندوق فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية ولكنها لا تُعد ضماناً للأداء المستقبلي. وهناك العديد من العوامل التي قد تؤدي إلى اختلاف النتائج أو الأداء أو الإنجازات الحقيقية للصندوق بشكل كبير عن أي نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية قد تُعبر عنها هذه الإفادات المستقبلية سواء صراحةً أو ضمناً. وبعض هذه المخاطر والعوامل التي قد تُحدث هذا التأثير مبيّنة بالتفصيل في أقسام أخرى من هذه الشروط والأحكام لمزيد من التفاصيل يرجى مراجعة البند ("مخاطر الاستثمار في الصندوق"). وفي حال تحقّق هذه المخاطر أو الشكوك أو ثبوت خطأ أو عدم دقة أي من الافتراضات المتضمنة، قد تختلف النتائج الفعلية للصندوق بشكل كبير عن تلك النتائج الواردة في هذه الشروط والأحكام على أنها متوقعة أو مُقدّرة أو مُخطّطة أو مستهدفة.

## دليل الصندوق

|   |  |
|---|--|
|   | <p><b>مدير الصندوق</b></p>   |
|    | <p>الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للاوراق المالية ("سدكو كابيتال")<br/>مبنى سدكو القابضة، الطابق الثاني<br/>أسواق البحر الأحمر، طريق الملك عبد العزيز<br/>بين البوابات 7 و 8<br/>ص.ب: 13396، جده 21493 المملكة العربية السعودية<br/>البريد الإلكتروني: <a href="mailto:info@sedcocapital.com">info@sedcocapital.com</a><br/>الموقع الإلكتروني: <a href="http://www.sedcocapital.com">www.sedcocapital.com</a></p> |
|   | <p><b>المستشار المالي</b></p>  |
|    | <p>شركة الأهلي المالية<br/>مركز الملك عبدالله المالي<br/>طريق الملك فهد حي العقيق - 3208 وحدة رقم 778<br/>الرمز البريدي 13519 - الرقم الإضافي 6676<br/>الرياض، المملكة العربية السعودية<br/>هاتف: 920001000<br/>الموقع الإلكتروني: <a href="https://alahli.com/">https://alahli.com/</a></p>   |
|   | <p><b>وكيل الطرح</b></p>   |
|  | <p>شركة الأهلي المالية<br/>مركز الملك عبدالله المالي<br/>طريق الملك فهد حي العقيق - 3208 وحدة رقم 778<br/>الرمز البريدي 13519 - الرقم الإضافي 6676<br/>الرياض، المملكة العربية السعودية<br/>هاتف: 920001000<br/>الموقع الإلكتروني: <a href="https://alahli.com/">https://alahli.com/</a></p>   |
|   | <p><b>المستشار المالي المشارك</b></p>  |
|  | <p>الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للاوراق المالية ("سدكو كابيتال")<br/>مبنى سدكو القابضة، الطابق الثاني<br/>أسواق البحر الأحمر، طريق الملك عبد العزيز<br/>بين البوابات 7 و 8<br/>ص.ب: 13396، جده 21493 المملكة العربية السعودية<br/>البريد الإلكتروني: <a href="mailto:info@sedcocapital.com">info@sedcocapital.com</a><br/>الموقع الإلكتروني: <a href="http://www.sedcocapital.com">www.sedcocapital.com</a></p> |

## المدير الإداري والمراقب الشرعي



الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للاوراق 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](mailto:info@sedcocapital.com)  
الموقع الإلكتروني: [www.sedcocapital.com](http://www.sedcocapital.com)

## المحاسب القانوني



شركة ارنست ويونغ للخدمات المهنية  
برج طريق الملك – الدور الثالث عشر  
طريق الملك عبدالعزيز ( طريق الملك )  
ص.ب. 1994  
جدة 21441  
المملكة العربية السعودية  
الموقع الإلكتروني: <https://www.ey.com>

## المستشار القانوني



مكتب محمد ابراهيم العمار للاستشارات القانونية (بالتعاون مع كينج أند سبالدينج إل إل بي)  
برج المملكة، الطابق 20  
طريق الملك فهد، الرياض المملكة العربية السعودية

## أمين الحفظ



شركة الإنماء للاستثمار  
برج العنود: 2، الطابق 20  
طريق الملك فهد، العليا  
ص.ب: 66333، الرياض 11576 المملكة العربية السعودية

## شركة السوق المالية السعودية (تداول)



طريق الملك فهد – العليا 6897  
وحده رقم : 15  
الرياض 3388-12211  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +966 11 218 9999 فاكس: +966 11 218 9133

## هيئة السوق المالية السعودية



مقر هيئة السوق المالية  
طريق الملك فهد  
ص.ب 87171 الرياض 11642  
هاتف: 800 245 1111  
البريد الإلكتروني: [info@cma.org.sa](mailto:info@cma.org.sa)  
الموقع الإلكتروني: [www.cma.org.sa](http://www.cma.org.sa)

| الجهات المستلثة   |  |
|---|--|
|                                        | <p>شركة الأهلي المالية<br/>مركز الملك عبدالله المالي<br/>طريق الملك فهد حي العقيق - 3208 وحدة رقم 778<br/>الرمز البريدي 13519 - الرقم الإضافي 6676<br/>الرياض، المملكة العربية السعودية<br/>هاتف: 920001000<br/>الموقع الإلكتروني: <a href="https://alahli.com/">https://alahli.com/</a></p>   |
| الجهات المستلثة   |  |
| <p>Al Rajhi Bank<br/>مصرف الراجحي</p>  | <p>مصرف الراجحي<br/>شارع العليا<br/>الرياض 11411<br/>المملكة العربية السعودية<br/>هاتف: +966 11 462 9929 فاكس: +966 11 462 4311<br/>البريد الإلكتروني: <a href="mailto:contactcenter1@alrajhibank.sa">contactcenter1@alrajhibank.sa</a><br/>الموقع الإلكتروني: <a href="http://www.alrajhibank.com.sa">http://www.alrajhibank.com.sa</a></p> |
| الجهات المستلثة   |  |
| <p>samba سامبا</p>                   | <p>مجموعة سامبا المالية<br/>طريق الملك عبد العزيز<br/>الرياض 11476<br/>المملكة العربية السعودية<br/>هاتف: +966 11 2177979 فاكس: 800 124 2000<br/>البريد الإلكتروني: <a href="mailto:contactus@customercare@samba.com">contactus@customercare@samba.com</a><br/>الموقع الإلكتروني: <a href="http://www.samba.com">www.samba.com</a></p>       |
| المقيمين العقاريين  |  |
|                                      | <p>شركة نايت فرانك<br/>طريق الملك عبدالعزيز<br/>الرياض، المملكة العربية السعودية<br/>هاتف: +966 112 890 776<br/>الموقع الإلكتروني: <a href="http://www.knightfrank.com">www.knightfrank.com</a></p>  |
| المقيمين العقاريين  |  |
|                                      | <p>شركة جونز لانغ لاسال المحدودة<br/>ساحة جميل، شارع الامير محمد بن عبدالعزيز<br/>المملكة العربية السعودية<br/>ص.ب: 2091، جدة 23326-8909<br/>هاتف: +966 12 660 2555<br/>الموقع الإلكتروني: <a href="http://www.jll-mena.com">www.jll-mena.com</a></p>  |

|   |   |
|---|---|
|   | <p><b>المقيمين العقاريين</b></p>  |
|    | <p>شركة إسناد للتقييم العقاري وشريكه<br/>طريق الملك عبد العزيز<br/>جدة، المملكة العربية السعودية<br/>حي النعيم – شارع الأمير سلطان<br/>هاتف: 920006511<br/>الموقع الإلكتروني: <a href="http://www.esnaad.com.sa">http://www.esnaad.com.sa</a></p> |
|   | <p><b>المقيمين العقاريين</b></p>  |
|    | <p>شركة خبير التثمين<br/>الطابق السادس، البرج الجنوبي<br/>مبنى مؤسسة الملك فيصل<br/>مجمع الفيصلية<br/>الرياض - المملكة العربية السعودية<br/>الموقع الإلكتروني: <a href="http://valustrat.com">http://valustrat.com</a></p>                        |
|   | <p><b>المقيمين العقاريين</b></p>  |
|  | <p>شركة المكعبات البيضاء<br/>الرياض - المملكة العربية السعودية<br/>الموقع الإلكتروني: <a href="http://white-cubes.com">http://white-cubes.com</a></p>   |

## جدول المحتويات

|    |   |
|----|---|
| 16 | ملخص التنفيذ  |
| 17 | ملخص الصندوق  |
| 22 | 1 مقدمة   |
| 22 | 2 الشروط والأحكام                                       |
| 22 | ▪ اسم الصندوق ونوعه                                     |
| 22 | ▪ عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق                     |
| 22 | ▪ مدة الصندوق   |
| 22 | ▪ أهداف الصندوق   |
| 22 | ▪ وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية                  |
| 23 | ▪ ملخص استراتيجيات الصندوق                              |
| 42 | ▪ مخاطر الاستثمار في الصندوق                            |
| 48 | ▪ الاشتراك  |
| 50 | ▪ الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة        |
| 56 | ▪ تقييم أصول الصندوق                                    |
| 57 | ▪ تداول وحدات الصندوق                                   |
| 57 | ▪ انقضاء الصندوق  |
| 58 | ▪ مجلس الإدارة  |
| 61 | ▪ مدير الصندوق والمستشار المالي المشارك                 |
| 62 | ▪ أمين الحفظ  |
| 63 | ▪ المدير الإداري  |
| 63 | ▪ المحاسب القانوني                                      |
| 63 | ▪ القوائم المالية                                       |
| 64 | ▪ تضارب المصالح   |
| 65 | ▪ رفع التقارير لمالكي الوحدات                           |
| 67 | ▪ معلومات أخرى  |
| 68 | ▪ تعديل شروط الصندوق وأحكامه                            |
| 68 | ▪ النظام المطبق   |
| 70 | الملحق أ - ملخص الإفصاح المالي                          |
| 74 | الملحق ب - الضوابط الشرعية لاستثمارات الصناديق العقارية |
| 75 | تابع الملحق ب - هيئة الرقابة الشرعية                    |
| 76 | الشروط العامة للاشتراك في الصندوق                       |
| 76 | الملحق ج - آلية الاشتراك في الصندوق                     |
| 79 | الملحق د - نموذج طلب الاشتراك                           |

## قائمة المصطلحات

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| يعني مجموع قيم الإيجارات التعاقدية السنوية القائمة وفق للتاريخ معين لعقار معين، وهي قيمة تقديرية لا تأخذ في الاعتبار تواريخ انتهاء و/أو تجديد العقود المتعددة وفترات الإحلال بعقود جديدة مع مستأجرين جدد.   | إجمالي قيمة الإيجار السنوي     |
| يعني شركة الإنماء للاستثمار، وهي شركة مساهمة سعودية مغلقة مسجلة في الرياض بالمملكة العربية السعودية تحت سجل تجاري رقم 1010269764 وهي مرخصة كـ "مؤسسة سوق مالية" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 37-09134.  | أمين الحفظ                     |
| يعني الأراضي التي سميت ("الأراضي المطورة") وفقاً لما ورد في اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء والمعرفة بـ "الأراضي البيضاء التي اعتمد تخطيطها بشكل نهائي من الجهة المختصة".  | أراضي شاغرة                    |
| يعني أي أصل عقاري ينتفع به الصندوق.   | الاستثمار                      |
| هي الأراضي الخام والغير مطورة والتي تخضع لرسوم الأراضي البيضاء. وفقاً لما ورد في اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء.  | الأراضي البيضاء                |
| تعني الزيادة المحققة في سعر بيع عقار شاملاً تكلفة البيع مقارنةً بسعر الاستحواذ عليه شاملاً لتكاليف الاستحواذ.   | الأرباح الرأس مالية            |
| يعني أي من مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة، وأمين الحفظ، ووكيل الطرح وكل مطور ومدير أملاك والمراقب الشرعي وأعضاء هيئة الرقابة الشرعية ومجلس إدارة الصندوق.   | الطرف المؤمن عليه              |
| يعني أياً مما يلي: (أ) مدير الصندوق؛ (ب) أمين الحفظ؛ (ج) مطور معين من جانب مدير الصندوق فيما يتعلق بالصندوق؛ (د) أي شركة تقييم يستعين بها الصندوق لتقييم أصول الصندوق؛ (هـ) المحاسب القانوني للصندوق؛ (و) كل عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق؛ (ز) أي مالك للوحدات يمتلك أكثر من 5% من وحدات الصندوق؛ (ي) أي شخص أو كيان يتحكم في أي من الأطراف المذكورة أو يكون تابعاً لها؛ (ح) أي من المدراء التنفيذيين أو أي من موظفي الأطراف المذكورة؛ (ط) أي من مستشارين الصندوق المشار إليهم في هذه الشروط والأحكام. | الطرف ذو العلاقة               |
| تعني إحدى وحدات الصندوق.  | الوحدة                         |
| يعني الطرح العام للوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام.  | الطرح                          |
| يعني سدكو كابيتال، وهي شركة مساهمة سعودية مغلقة تحمل ترخيص تجاري رقم 4030194994، ومؤسسة مالية مرخص لها من السوق المالية السعودية بموجب ترخيص رقم 37-11157.  | المدير الإداري                 |
| يعني شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية أو أي شركة أخرى تضم محاسبين قانونيين دوليين وذلك حسبما يتم تعيينه من قبل مدير الصندوق من وقت لآخر.  | المحاسب القانوني               |
| تعني أصول معينة مملوكة من جانب صندوق سدكو الخاص 1 والتي سوف يتم الاستحواذ عليها من قبل الصندوق قبل تاريخ الإدراج، حيث أن الأصول موضحة ضمن الباب الأول مع العلم أن مدير الصندوق وأطراف ذات علاقة يملكون وحدات في صندوق سدكو كابيتال الخاص 1 كما هو موضح في الباب الأول من هذه الشروط والأحكام.   | المحفظة الاستثمارية المبدئية   |
| تعني الأصول التي تم الاستحواذ عليها من قبل الصندوق بعد تاريخ الإدراج عن طريق التمويل.   | الأصول الإضافية                |
| يعني شركة الأهلي المالية، وهي شركة مساهمة مغلقة تحمل سجل تجاري رقم 1010231474 ومرخصة من قبل هيئة السوق المالية كمؤسسة مالية مرخص لها بموجب ترخيص رقم 37-06046.  | المستثمر المالي                |
| يعني استثمارات منخفضة المخاطر والتي من المستهدف أن يتم تحويلها إلى نقد خلال سنة واحدة، ويمكن تسيلها بسرعة نسبياً والتي تقتصر على عمليات المراجعة المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، وحسابات الودائع والصكوك وصناديق أسواق المال.   | الاستثمارات المؤقتة            |
| تشير إلى شركة الأهلي المالية وهي شركة سعودية ذات مسئولية محدودة مسجلة بموجب سجل تجاري رقم 1010231474 مرخصة من هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم 37-06046.  | وكيل الطرح أو "الأهلي كابيتال" |
| تعني شركة سدكو كابيتال (مدير الصندوق) بصفتها المراقب الشرعي للصندوق، كما هو مبين في بند ("الجنة الرقابة الشرعية").  | المراقب الشرعي                 |
| تعني أي فترة يتم إعداد تقارير مدققة خاصة بها فيما يتعلق بالصندوق.   | الفترة المحاسبية               |
| تعني هيئة السوق المالية السعودية.   | هيئة السوق المالية أو "الهيئة" |

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| تعني الهيئة المكونة من ثلاثة علماء شريعة يكونون معروفين بشكل جيد في مجال الشريعة والتمويل المعاصر والاستثمارات والذين يشكلون مجتمعين هيئة الرقابة الشرعية في سدكو كابيتال.  | هيئة الرقابة الشرعية           |
| مساحات محددة ضمن وحدات متكاملة ومستقلة قابلة للتأجير مع تعدد اصنافها وفقاً لاستخداماتها ما بين وحدات مكتبية أو تجارية (محلات تجزئة) أو سكنية وما إلى ذلك.   | وحدات تأجيرية                  |
| تشير إلى حالة تنسب في إنهاء الصندوق وفقاً للبند ("إنهاء الصندوق وتصفيته").  | حالة إنهاء                     |
| يعني أي يوم تفتح فيه البنوك أبوابها للعمل في الرياض بالمملكة العربية السعودية.  | يوم العمل                      |
| يعني أي يوم هجري أو ميلادي، سواء كان يوم عمل أو غير ذلك.  | يوم تقويمي                     |
| يعني اليوم الذي يتم فيه تقييم أصول الصندوق وفقاً للبند ("تقييم أصول الصندوق").  | يوم التقييم                    |
| تعني لائحة مؤسسات السوق المالية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 1-83-2005 بتاريخ 1426/5/21 هـ الموافق 2005/6/28م بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/30 بتاريخ 1424/6/2 هـ المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 2-75-2020 بتاريخ 1441/12/22 هـ الموافق 2020/8/12م  | لائحة مؤسسات السوق المالية     |
| تعني اللائحة التي تحمل نفس الاسم والصادرة عن هيئة السوق المالية بقرار رقم 1-193-2006 والمؤرخ في 19-6-1427 هـ (الموافق 2006-7-15م) وذلك حسب تعديلاته من وقت لآخر.  | لائحة صناديق الاستثمار العقاري |
| يعني المستثمر الذي يقوم بالاستثمار في واحدة أو أكثر من الوحدات عن طريق تملكها.  | مالك الوحدات                   |
| يعني أي مالك وحدات على أن لا يكون من الآتي بيانهم: (أ) مالك وحدات يملك 5% أو أكثر من الوحدات، (ب) مدير الصندوق أو أي من تابعيه؛ أو (ج) أو عضو في مجلس إدارة الصندوق.  | مالك وحدات من الجمهور          |
| يعني المبلغ الذي يساهم به مالك الوحدات للاشتراك في الصندوق خلال فترة الطرح.   | مبلغ الاشتراك                  |
| هو مجلس إدارة يتكون من 5 أعضاء وفقاً للتفصيل الموضح في البند ("مجلس الإدارة").  | مجلس إدارة الصندوق             |
| يعني الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة تحمل سجل تجاري رقم 4030194994 ومؤسسى مالية مرخص لها من جانب هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم 11157-37.   | مدير الصندوق أو "سدكو كابيتال" |
| تشير إلى مدة الصندوق والبالغة 99 عاماً من تاريخ الإدراج، قابلة للتجديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق وبعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.   | مدة الصندوق                    |
| يعني المعاملات بين الصندوق ومدير الصندوق أو الشركات التابعة له أو مع غيرها من الكيانات الأخرى التي تمتلك فيها شركة "سدكو كابيتال" حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة. والتي تشمل على سبيل المثال، معاملات لتقديم خدمات معينة للصندوق مثل المستشار المالي المشارك والمدير الإداري أو مدير الأملاك أو المطور أو الوسيط، كما هو مبين في البند ("المعاملات الخاصة بالأطراف ذوي العلاقة").  | معاملات                        |
| تعني الوثيقة التي توضح مبلغ اشتراك مالك الوحدات في رأس المال، والتي تكون بمثابة عقد ملزم قانوناً يشترى المستثمر بموجبه الوحدات بعد اعتماد تلك الاتفاقية من قبل مدير الصندوق.  | نموذج الاشتراك                 |
| هي قيمة العقار مضافاً إليها أي تكاليف أو مصاريف أخرى للاستحواذ عليه.  | سعر شراء العقار                |
| تعني معدلات العوائد المستهدفة التي تساوي أو تفوق عوائد الاستثمارات المشابهة في ذات الفئة من الأصول أو فئات استثمارية أخرى قابلة للمقارنة كما يراه مدير الصندوق مناسباً.   | عوائد مجدية                    |
| يعني عقارات تتكون من وحدات متعددة يتم تأجير وحداتها إلى عدد من المستأجرين بعقود تأجير متعددة ومنفصلة وقد تتنوع من حيث الشروط والمدد والضمانات.  | عقارات متعددة المستأجرين       |
| عقارات قد تتكون من وحدة أو وحدات تأجيرية متعددة ولكنها تؤجر جميعها لمستأجر واحد غالباً بعقد واحد، وغالباً يحق للمستأجر بتأجير وحدات العقار بالباطن وبمعرفة وموافقة المالك، وغالباً ما يكون عقد التأجير من هذا النوع صافي من جميع مصاريف إدارة وتشغيل وصيانة العقار حيث يتحمل المستأجر جميع تلك التكاليف والمصاريف.  | عقارات احادية المستأجر         |
| تشير إلى الفترة التي يتم خلالها طرح وحدات الصندوق على المستثمرين.   | فترة الطرح                     |
| يعني إجمالي قيمة الإيجار السنوي مطروحاً منها تكاليف إدارة الأملاك وتكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات (إن وجدت حيث تعتمد تكاليف إدارة الأملاك على إذا كان العقار أحادي المستأجر أو متعدد المستأجرين وتعتمد تكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات على ما تم الاتفاق عليه في كل عقد على حدة)، وهي قيمة تقديرية لا تأخذ في الاعتبار تواريخ انتهاء و/أو تجديد العقود المتعددة وفترات الإحلال بعقود جديدة مع مستأجرين جدد، كما ان التكاليف المطروحة من إجمالي | صافي قيمة الإيجار              |

|   |   |
|---|---|
| التكاليف المذكورة تقديرية فيما يخص التكاليف المتغيرة مثل (ودون الحصر) قطع الغيار والمواد الإستهلاكية المتحملة خلال فترة معينة.  | صافي قيمة الأصول                              |
| يعني صافي قيمة أصول الصندوق والتي يتم تحديدها كما هو مبين في البند ("تقييم أصول الصندوق").  | صندوق سدكو الخاص 1                            |
| يعني صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري 1، وهو صندوق عقاري خاص تديره سدكو كابيتال.  | قيمة العقار                                   |
| قيمة العقار هي متوسط قيمة التقييم المعدة من قبل مقيمين مهنيين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في تاريخ معين.  | ريال سعودي                                    |
| أي الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.   | شركة ذات غرض خاص                              |
| تعني شركة ذات مسؤولية محدودة تابعة لأمين الحفظ لتحفظ بملكية أصول الصندوق.   | تاريخ الإدراج                                 |
| يعني تاريخ إدراج وحدات الصندوق في السوق وإتاحتها للتداول.   | تاريخ الإقفال                                 |
| يعني التاريخ الذي بحلوله تنتهي فترة طرح الصندوق.  | تداول   |
| تعني شركة السوق المالية السعودية.   | تكاليف إدارة الأملاك                          |
| يعني تكاليف إدارة التأجير وعقوده وعلاقات المستأجرين وتحصيل الإيجارات والإشراف على مدير التشغيل، وتحمل على مجمل دخل العقار المعين وتدفع لمدير الأملاك المتعاقد معه، وتحسب كنسبة تعاقدية ثابتة من مجمل متحصلات التأجير، بالتالي هي ليست مبلغ ثابت وإنما مبلغ تقديري يتغير مع تغير إجمالي قيمة الإيجار.  | تكاليف إدارة التشغيل                          |
| وباعتبار أن العقارات محل استثمار الصندوق مقسمة بين عقارات أحادية المستأجرين وعقارات متعددة المستأجرين، يتم إدارة العقارات أحادية المستأجرين من قبل المستأجر ذات العلاقة ويتم تعيين مدير أملاك من الغير فيما يتعلق بالعقارات متعددة المستأجرين.  | تكاليف الخدمات                                |
| يعني تكاليف إدارة تشغيل وصيانة العقار المعين، وتحمل على مجمل دخل ذلك العقار المعين وتدفع لمدير و/أو مدراء التشغيل المتعاقد معهم حسب التخصص (على سبيل المثال وليس الحصر صيانة التكييف والكهرباء، صيانة السباكة، صيانة معدات الوقاية من ومكافحة الحريق، خدمات الأمن، خدمات النظافة، صيانة المصاعد) وجزء منها يتم التعاقد عليه بمبالغ سنوية ثابتة وجزء يتغير وفقاً للإستهلاك (مثل قطع الغيار والمواد الإستهلاكية)، بالتالي هي ليست مبلغ ثابت وإنما مبلغ تقديري يتغير وفقاً للحاجات التشغيلية للعقار ويتم تقديرها كنسبة من إجمالي قيمة الإيجار السنوي للعقار لغرض تقدير صافي قيمة الإيجار. ولتجنب الشك، يتم فرض هذه التكاليف على الصندوق بناءً على التكلفة الفعلية دون أي هوامش ربح لصالح مدير الصندوق. | ضوابط الاستثمار الشرعية                       |
| تكاليف الخدمات العامة اللازمة لتشغيل أي عقار معين وهي على سبيل المثال وليس الحصر مصاريف الكهرباء، والمياه، والصرف الصحي و/أو أي تكاليف و/أو مصاريف أخرى تفرضها الدولة أو البلديات أو الجهات المختصة مثل الضرائب أو رسوم خدمات البنية التحتية أو رسوم إصدار رخص التشغيل وما إلى ذلك. ولتجنب الشك، يتم فرض هذه التكاليف على الصندوق بناءً على التكلفة الفعلية دون أي هوامش ربح لصالح مدير الصندوق.  | المتوسط الحسابي لاثنتين من التقييمات المستقلة |
| تعني ضوابط الشريعة الإسلامية الخاصة بالصندوق والمعتمدة من جانب هيئة الرقابة الشرعية لسدكو كابيتال والتي بناءً عليها يحدد الصندوق صلاحية الاستثمارات، على النحو الوارد في الملحق (ب).  | الرهن الحيازي                                 |
| عبارة عن مجموع التقييمات الأثنتين المقدمة فيما يخص العقار التابع للصندوق، مقسوماً على عددها (التقييم الأول + التقييم الثاني) تقسيم 2.   |   |
| هو رهن يخول الدائن الاحتفاظ بالصكوك دون حق التصرف فيها أو القيام بأي تصرف ناقل للملكية حتى استيفاء قيمة القرض.  |   |

## ملخص التنفيذ

إن صندوق سدكو كابيتال ريت هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية. وعقب تاريخ الإقفال، يتم إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية وسيتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح المعمول بها. وتكون مدة الصندوق 99 عاماً من تاريخ الإدراج، وقابلة للتجديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية. وسوف يبلغ حجم الأصول الأولية للصندوق ("إجمالي القيمة المستهدفة") 600.000.000 ريال سعودي (ستمائة مليون ريال سعودي) كحد أقصى.

تقوم شركة سدكو كابيتال بإدارة الصندوق، وهي شركة سعودية مساهمة مغلقة مُرخصة من جانب الهيئة كـ "مؤسسة مالية مرخص لها" بموجب الترخيص رقم 37-11157 بتاريخ 1430/04/23 هـ (الموافق 2009/4/19 م). ويتمثل النشاط الرئيسي لشركة سدكو كابيتال، والتي تتخذ من مدينة جدة بالمملكة العربية السعودية مقراً لها، في إدارة الثروات وإدارة الأصول والخدمات الاستشارية وتمويل الشركات وخدمات الحفظ للأفراد ذوي الملاحة المالية العالية، والمكاتب العائلية والمؤسسات المالية والسيادية، ويضم فريق الاستثمار لدى سدكو كابيتال مهنيين ذوي خبرات مختلفة في مجالات إدارة الأصول والاستثمارات المصرفية. ويشار إلى أن سدكو كابيتال من الأطراف الموقعة على مبادئ الأمم المتحدة للاستثمار المسؤول ("UNPRI")، وهو الإطار القائم على مبدأ يهدف إلى تشجيع الأخذ بعين الاعتبار الخصائص البيئية والاجتماعية وأخرى تتعلق بالحوكمة عند الاستثمار وتحليل مخاطر الاستثمار ("ESG").

## 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.  |
| الأهداف الاستثمارية                        | الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، وتوزيع دخل دوري على مالكي الوحدات بما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق خلال مدة الصندوق وذلك خلال مدة 90 يوم عمل من تاريخ الإعلان عن التوزيعات ومن المتوقع أن يقوم مدير الصندوق بالإعلان عن الأرباح وتاريخ استحقاقها وتاريخ توزيعها خلال 40 يوم عمل من نهاية شهر يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية، وذلك باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصالح مالكي الوحدات. |
| سعر الوحدة عند الطرح                       | 10 ريال سعودي (عشرة ريال سعودي).   |
| الاستثمار الأدنى                           | ٥٠٠ ريال سعودي (خمسمائة ريال سعودي) وذلك مقابل 50 وحدة (خمسون وحدة).   |
| عدد الوحدات المطروحة للجمهور عند الطرح     | ما بين 18.000.000 وحدة (ثمانية عشر مليون وحدة) (وتمثل 30% من حجم الصندوق) إلى 60.000.000 وحدة (ستون مليون وحدة) (وتمثل 100% من حجم الصندوق).   |
| إجمالي رأس مال الصندوق بعد الطرح           | 600.000.000 ريال سعودي (ستمائة مليون ريال سعودي).  |
| الحد الأقصى للاشتراك في الصندوق لكل مستثمر | 100.000.000 ريال سعودي (مائة مليون ريال سعودي).  |
| عملة الصندوق                               | الريال السعودي.  |
| مدير الصندوق والمستشار المالي المشارك      | شركة سدكو كابيتال هي شركة سعودية مسجلة مسجلة بموجب سجل تجاري رقم 4030194994، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بترخيص رقم 37-11157.  |
| مدة الصندوق                                | تكون مدة الصندوق 99 (تسعة وتسعون) عاماً من تاريخ الإدراج، قابلة للتجديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق وبعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.   |
| مستوى المخاطرة                             | متوسط ولמיד من المعلومات يرجى قراءة البند ("مخاطر الاستثمار في الصندوق").  |
| سياسة وتوقيت توزيع الأرباح                 | يهدف مدير الصندوق بأن يقوم بتوزيع أرباح نقدية نصف سنوية على المستثمرين بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق خلال مدة 90 يوم عمل من تاريخ الإعلان عن التوزيعات، ومن المتوقع أن يقوم مدير الصندوق بالإعلان عن الأرباح وتاريخ استحقاقها وتاريخ توزيعها خلال 40 يوم عمل من نهاية شهر يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية، وذلك باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصالح مالكي الوحدات.  |
| التوزيعات المستهدفة                        | لا تقل نسبة الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات عن 90% سنوياً من صافي أرباح الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.  |
| التوافق مع ضوابط الاستثمار الشرعية         | يقوم الصندوق بالاستثمار والتعامل بطريقة تتوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية الواردة في الملحق (ب).   |
| عدد مرات التقييم                           | مرة واحدة كل ستة أشهر على الأقل، من قبل مقيمين اثنين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. وتعكس التقييمات ذات العلاقة قيمة أصول الصندوق كما هو بتاريخ 30 يونيو و31 ديسمبر من كل سنة ميلادية.   |
| رسوم الاشتراك                              | يدفع المستثمر لمدير الصندوق رسوم اشتراك بنسبة 2.0% من قيمة مبالغ الاشتراكات المخصصة، تُدفع عند التقدم لشراء الوحدات خلال فترة الطرح فقط.   |
| أتعاب الإدارة                              | يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة بقيمة 1% سنوياً من صافي قيمة الأصول حسب آخر تقييم، تُدفع مقدماً بشكل نصف سنوي.  |
| أتعاب الأداء                               | في حال حقق الصندوق توزيعات نقدية تتجاوز نسبة 7% كصافي توزيعات سنوية على القيمة الاسمية للوحدة الواحدة، يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب تحفيزية بقيمة 20% من أي مبلغ يزيد عن عائد 7%، والتي تدفع بشكل سنوي. وإضافة إلى المبلغ المستحق على الزيادة في العائد، يستحق نسبة 10% من قيمة الأرباح الرأس مالية المحققة (شاملة تكاليف الصفقة على سبيل المثال وليس الحصر رسوم الوساطة ورسوم الاستحواذ والبيع) عند بيع عقارات الصندوق.   |
| رسوم الحفظ                                 | يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسوم بقيمة 30.000 ريال سعودي (ثلاثون ألف ريال سعودي) لمرة واحدة عند تاريخ إقفال فترة الطرح كرسوم تأسيس. وبعد ذلك، يستحق أمين الحفظ رسوم سنوية بواقع 0.04% من صافي قيمة الأصول، بما لا يقل عن 200.000 ريال سعودي (مائتي ألف ريال سعودي)، تدفع بشكل نصف سنوي.   |
| رسوم الاستحواذ والبيع                      | يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم بقيمة 0.75% من سعر شراء أو بيع كل أصل عقاري يستحوذ عليه أو يبيعه الصندوق لقاء جهوده في إيجاد فرص الاستثمار أو البيع وإتمام عمليات البيع والشراء للعقار التابع للصندوق. ولتجنب الشك، تُستحق هذه الرسوم بصرف النظر عن أي زيادة محققة في العائد للصندوق ولا تستحق لقاء نقل ملكية المحفظة الاستثمارية المبدئية.  |
| رسوم وساطة                                 | 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 نسبة من رسوم الوساطة. ولا تستحق هذه الرسوم على نقل ملكية المحفظة الاستثمارية المبدئية.  |

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 140,000 ريال سعودي، والتي قد تتغير من وقت لآخر حسب الأسعار السائدة في السوق ويتم الإفصاح عنها طبقاً لمتطلبات ولوائح هيئة السوق المالية ذات العلاقة.

يتم التفاوض عليها وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها والتي لا تتجاوز 7% من إجمالي الدخل التأجيلي لكل عقار.

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، بترتيب الصفقة العقارية بما في ذلك إيجاد العقار المناسب والمستاجر المناسب والإشراف على إدارة عمليات التطوير. ولتجنب الشك، لا تنطبق هذه الرسوم على العقارات المطورة تطويراً إنشائياً.

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 قيام الصندوق بأنشطة التطوير العقاري سيتم 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 سعودي (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 للمراقب الشرعي 30,000 ريال سعودي (ثلاثون ألف ريال سعودي) سنوياً، حسبما يتم الاتفاق عليه بين مدير الصندوق والمراقب الشرعي للصندوق. 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 لكل مالك وحدات وبعده أقصى 500,000 ريال سعودي (خمسمائة ألف ريال سعودي) تُدفع إلى مركز الإيداع في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات؛ و 400,000 ريال سعودي (أربعمائة ألف ريال سعودي) تُدفع إلى مركز الإيداع في مقابل إدارة سجل لمالكي الوحدات. 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؛ ورسوم استمرار الإدراج: 0.03% من القيمة السوقية للصندوق وبعده أدنى 50,000 ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) وبعده 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 والذكاة (في حال تطبيقها على صناديق الاستثمار العقاري المتداولة ولا يشمل ذلك الذكاة 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. ومن المتوقع ألا 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.

يحق لمالكي الوحدات التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي: التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛

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

التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛

الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق؛

أي تغيير يؤدي في المعتاد أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق؛

أي تغيير يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي تابع لأي منهما؛

أي تغيير يؤدي إلى تقديم نوعاً جديداً من المدفوعات تسدد من أصول الصندوق؛

أي تغيير يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدد من أصول الصندوق؛

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 والضريبة

حقوق التصويت

التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق؛

أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات عينية أو نقدية أو كليهما؛  
أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

القبود على التحويلات

عوامل المخاطرة

النظام الناقد

يتم تداول الوحدات في الصندوق بنفس الطريقة التي يتم بها تداول وحدات صناديق استثمار عقارية متداولة في السوق المالية السعودية. ويجوز لمالكي الوحدات بيع وشراء الوحدات خلال ساعات التداول اليومية من خلال السوق عبر الوسطاء الماليين المرخص لهم.

هناك بعض المخاطر المتعلقة بالاستثمار في الصندوق. ويتضمن البند (مخاطر الاستثمار في الصندوق) أمثلة على هذه المخاطر، والتي يجب على المستثمر المحتمل أن يدرسها بعناية قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الصندوق.

يخضع صندوق الاستثمار العقاري إلى أنظمة المملكة العربية السعودية واللوائح النافذة الصادرة من قبل هيئة السوق المالية.

## الباب ١ - نبذة عن المحفظة الاستثمارية المبدئية للصندوق

تتكون المحفظة الاستثمارية المبدئية للصندوق من سبعة عقارات تستخدم في عدة قطاعات في المملكة كما هو مبين في الجدول أدناه، وبفصيل أكثر كما هو مبين في البند ("وصف لأنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق"). علماً أنه قد يستحوذ الصندوق على عقارات إضافية في المستقبل بما يتماشى مع الاستراتيجيات الاستثمارية للصندوق الموضحة أدناه.

| اسم العقار                           | الاستخدام   | المدينة |
|--------------------------------------|-------------|---------|
| العقار (1) برج الحياة للشقق الفندقية | فندقي       | الرياض  |
| العقار (2) هايبر بنده جدة            | تجاري       | جدة     |
| العقار (3) هايبر بنده الرياض         | تجاري       | الرياض  |
| العقار (4) مبنى النيابة العامة       | مكتبي       | جدة     |
| العقار (5) مجمع الجزيرة السكني       | سكني        | الرياض  |
| العقار (6) مركز الروضة للأعمال       | تجاري/مكتبي | جدة     |
| العقار (7) مركز الخالدية للأعمال     | تجاري/مكتبي | جدة     |

قام الصندوق بالاستحواذ على المحفظة الاستثمارية المبدئية من صندوق استثمار عقاري مطروح طرح خاص مدار من قبل مدير الصندوق سابقاً، وهو صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري 1 ("صندوق سدكو الخاص 1")، وهو صندوق استثمار عقاري خاص مدر للدخل، مطروح طرحاً خاصاً الذي تم إقفال فترة طرحه في شهر ديسمبر 2013م حيث تم جمع مبلغ 330.600,000 ريال سعودي كمبالغ اشتراكات من المستثمرين مع العلم ان مدير الصندوق يملك وحدات في صندوق سدكو الخاص 1 تمثل نسبة 1.36%.

وقام صندوق سدكو الخاص 1 بالاستحواذ على ثمانية عقارات مطورة تطويراً إنشائياً مدرة للدخل بقطاعات مختلفة. استحوذ الصندوق على سبعة عقارات من صندوق سدكو الخاص 1 كما هو مبين في الجدول أعلاه. ولهذا الغرض، قام مدير الصندوق، نيابة عن الصندوق (المشتري) بإبرام اتفاقية بيع وشراء ملزمة ومنفصلة لكل عقار على حدة مع البائع (صندوق سدكو الخاص 1). وبهذا الخصوص يشار إلى أنه قام مدير الصندوق بالحصول على موافقة جميع مالكي الوحدات في صندوق سدكو الخاص 1 على بيع المحفظة الاستثمارية المبدئية للصندوق.

علماً بأن مدير الصندوق قام بالاستحواذ على عقارات إضافية ("الأصول الإضافية") بعد الانتهاء من الطرح الأولي والاستحواذ على المحفظة المبدئية من صندوق سدكو كابيتال الخاص 1. حيث تتضمن الأصول الإضافية العقارات الموضحة أدناه:

| اسم العقار                            | الاستخدام   | المدينة |
|---------------------------------------|-------------|---------|
| العقار (8) مبنى البنك السعودي الفرنسي | تجاري       | الدمام  |
| العقار (9) هايبر بنده - الدمام        | تجاري       | الدمام  |
| العقار (10) مركز الحكير تايم          | تجاري       | الدمام  |
| العقار (11) أجدان ووك                 | تجاري/مكتبي | الخبر   |

و يتضمن البند ("وصف لأنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق") من هذه الشروط والأحكام على وصف تفصيلي لكل عقار من عقارات المحفظة الاستثمارية المبدئية والأصول الإضافية والتي تم الحصول عليها من الصكوك الرسمية والمعتمدة من كتابة عدل والمستندات الأخرى المتعلقة بالعقار. وبحسب هذه الصكوك والمستندات، يشار إلى أن أمين الحفظ للمحفظة الإستثمارية المبدئية لصندوق سدكو الخاص 1 (وهي شركة سدكو كابيتال) هو المالك القانوني للعقارات والجدير بالذكر فإن الأصول الموجودة في محفظة الاستثمار المبدئية في الوقت الحالي تخضع للرهن الحيازي لصالح بنك الرياض والمبينة في البند ("هيكل الملكية")، وذلك نيابة عن ولمصلحة صندوق سدكو الخاص 1. وقد أجرى المستشار القانوني للصندوق دراسة نافية للجهالة بخصوص كل عقار موجود في محفظة الاستثمار المبدئية. وقدم المستشار القانوني لمدير الصندوق تقريراً اعتمد عليه مدير الصندوق لغايات اتخاذ قراره للاستحواذ على العقارات ذات الصلة.

قيمت الأصول المكونة للمحفظة الاستثمارية المبدئية بناءً على المتوسط الحسابي لاثنتين من التقييمات المستقلة والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين التي حصل عليها مدير الصندوق. وفيما يلي البيانات والمعلومات الأساسية لعقارات المحفظة الاستثمارية المبدئية كما في تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام والتي تخضع لتغير مستمر، خاصة تلك المتعلقة بالعقارات المتعددة المستأجرين، وذلك نتيجة لتجديد و/أو احلال المستأجرين.

ويجب قراءة هذه المعلومات مع الرجوع الى قائمة المصطلحات الموجودة بمقدمة هذا المستند.

#### العوائد الإيجابية المستهدفة من الأصول العقارية للمحفظة المبدئية لعام 2017م:

| العقار<br>المبالغ بالريال السعودي    | إجمالي قيمة<br>شراء العقار | مجمل الإيجار<br>السنوي* | نسبة عائد<br>الإيجارات<br>% | إجمالي المصاريف<br>الخاصة بالعقار<br>والصندوق** | صافي الإيجار<br>السنوي | العائد الصافي<br>المستهدف<br>% |
|--------------------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|---|------------------------|--------------------------------|
| العقار (1) برج الحياة للشقق الفندقية | 41,260.000                 | 3.200.000               | %7.76                       | (537.173)                                       | 2.662.827              | %6.45                          |
| العقار (2) هايبر بنده جدة            | 39.300.000                 | 2.709.668               | %6.89                       | (511.656)                                       | 2.198.012              | %5.59                          |
| العقار (3) هايبر بنده الرياض         | 78.765.000                 | 5.545.400               | %7.04                       | (1.025.460)                                     | 4.519.940              | %5.74                          |
| العقار (4) مبنى النيابة العامة       | 63.015.000                 | 5.500.000               | %8.73                       | (1.460.407)                                     | 4.039.593              | %6.41                          |
| العقار (5) مجمع الجزيرة السكني       | 67.465.000                 | 7.758.750               | %11.50                      | (3.358.342)                                     | 4.400.408              | %6.52                          |
| العقار (6) مركز الروضة للأعمال       | 126.495.000                | 10.754.292              | %8.50                       | (3.146.868)                                     | 7.607.424              | %6.01                          |
| العقار (7) مركز الخالدية للأعمال     | 148.645.000                | 12.335.611              | %8.30                       | (3.835.244)                                     | 8.500.367              | %5.72                          |
| <b>الإجمالي</b>                      | <b>564.945.000</b>         | <b>47.803.721</b>       | <b>%8.46</b>                | <b>(13.875.149)</b>                             | <b>33.928.572</b>      | <b>%6.01</b>                   |

#### العوائد الإيجابية المستهدفة من الأصول العقارية للمحفظة المبدئية لعام 2018م:

| العقار<br>المبالغ بالريال السعودي    | إجمالي قيمة<br>شراء العقار | مجمل الإيجار<br>السنوي* | نسبة عائد<br>الإيجارات<br>% | إجمالي المصاريف<br>الخاصة بالعقار<br>والصندوق** | صافي الإيجار<br>السنوي | العائد الصافي<br>المستهدف<br>% |
|--------------------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|---|------------------------|--------------------------------|
| العقار (1) برج الحياة للشقق الفندقية | 41.260.000                 | 3.400.000               | %8.24                       | (537.173)                                       | 2.862.827              | %6.94                          |
| العقار (2) هايبر بنده جدة            | 39.300.000                 | 2.845.151               | %7.24                       | (511.656)                                       | 2.333.495              | %5.94                          |
| العقار (3) هايبر بنده الرياض         | 78.765.000                 | 5.822.670               | %7.39                       | (1.025.460)                                     | 4.797.210              | %6.09                          |
| العقار (4) مبنى النيابة العامة       | 63.015.000                 | 5.500.000               | %8.73                       | (1.460.407)                                     | 4.039.593              | %6.41                          |
| العقار (5) مجمع الجزيرة السكني       | 67.465.000                 | 8.000.000               | %11.86                      | (3.358.342)                                     | 4.641.658              | %6.88                          |
| العقار (6) مركز الروضة للأعمال       | 126.495.000                | 10.500.000              | %8.30                       | (3.146.868)                                     | 7.353.132              | %5.81                          |
| العقار (7) مركز الخالدية للأعمال     | 148.645.000                | 12.250.000              | %8.24                       | (3.835.244)                                     | 8.414.756              | %5.66                          |
| <b>الإجمالي</b>                      | <b>564.945.000</b>         | <b>48.317.821</b>       | <b>%8.55</b>                | <b>(13.875.149)</b>                             | <b>34.442.672</b>      | <b>%6.10</b>                   |

\* إن الأرقام المشار إليها لسنة 2017م هي بناءً على العقود الحالية وإنما الأرقام لسنة 2018م هي مجرد ما يستهدفه مدير الصندوق وتخضع الأرقام والنسب المذكورة في الجدول أعلاه إلى التغيير حيث أنها تعتمد على أسعار السوق عند تجديد عقود الإيجار حيث يسعى مدير الصندوق لتجديد العقود وتسويق المساحات الشاغرة بصفة مستمرة، وتتضمن ("و 1" ضمن الباب الثاني "وصف لأنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق") معلومات تفصيلية حول كل عقار من عقارات المحفظة الاستثمارية المبدئية.

\*\* لا يوجد مصاريف خاصة بالعقار للعقارات أحادية المستأجر وهي برج الحياة للشقق الفندقية وهايبر بنده جدة وهايبر بنده الرياض حيث تنص عقود الإيجار على التزام المستأجر بتحمل كافة المصاريف.

وبالنسبة للعقار مبنى النيابة العامة فهو عقار أحادي المستأجر مؤجر لجهة حكومية وبالتالي يخضع إلى نظام استئجار الدولة للعقار حيث يتحمل المالك (الصندوق) بعض المصاريف الخاصة بالعقار.

أما المصاريف الخاصة بالعقارات التالية وهي مجمع الجزيرة السكني ومركز الروضة للأعمال ومركز الخالدية للأعمال تكون أعلى من مصاريف العقارات الأخرى وذلك كونها عقارات متعددة المستأجرين ويتحمل المالك (الصندوق) تكاليف إدارة الأملاك وتكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات.

## الباب ٢ - الشروط والأحكام

### مقدمة

يحتوي هذا المستند على الشروط والأحكام الخاصة بطرح الوحدات في صندوق سدكو كابيتال ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. تقوم شركة سدكو كابيتال بإدارة الصندوق، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم 37-11157. وتشكل هذه الشروط والأحكام العلاقة التعاقدية بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات، والتي تأسس الصندوق بمقتضاها.

بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية يتم طرح الصندوق وبعد الإغلاق يتم نقل ملكية المحفظة الاستثمارية المبدئية إلى الصندوق، ومن ثم يتم إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية واستكمال الإجراءات الأخرى المبينة في هذه الشروط والأحكام.

### الشروط والأحكام

#### (أ) اسم الصندوق ونوعه

اسم الصندوق هو "صندوق سدكو كابيتال ريت" وهو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل مؤسس في المملكة بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية.

#### (ب) عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق

العنوان: الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال)

مبنى سدكو القابضة، الطابق الثاني

أسواق البحر الأحمر، بين البوابات 7 و8

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.sedcocapital.com](http://www.sedcocapital.com)

#### (ج) مدة الصندوق

تكون مدة الصندوق ٩٩ (تسعة و تسعون) عاماً تبدأ في تاريخ إدراج الوحدات في السوق المالية السعودية ("تاريخ الإدراج") وإنتهاها للتداول. وتكون مدة الصندوق قابلة للتجديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

#### (د) وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية

الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، وتوزيع دخل دوري على مالكي الوحدات بما لا يقل عن 90 % من صافي أرباح الصندوق خلال مدة الصندوق وذلك خلال مدة 90 يوم عمل من تاريخ الإعلان عن التوزيعات، ومن المتوقع أن يقوم مدير الصندوق بالإعلان عن الأرباح وتاريخ استحقاقها وتاريخ توزيعها خلال 40 يوم عمل من نهاية شهر يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية، وذلك باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصالح مالكي الوحدات.

إن الهدف الاستثماري للصندوق هو توفير دخل جاري قابل للنمو للمستثمرين من خلال استراتيجية تستثمر في أصول عقارية مُدرة للدخل متواجدة في المملكة العربية السعودية وخارجها مع التركيز بشكل رئيسي على تلك المتواجدة داخل المملكة.

وبالرغم أن الصندوق سيستثمر في المقام الأول في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، إلا أنه قد يستثمر أيضاً في مشاريع التطوير العقاري بنسبة لا تتجاوز 25 % من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في التطوير العقاري، سواء أكانت العقارات مملوكة من قبله أم لم تكن، أو لتجديد أو لإعادة تطوير تلك العقارات، شريطة أن (أ) لا تقل استثمارات الصندوق عن 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة؛ و(ب) ألا يستثمر الصندوق في أراضي بيضاء.

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في مجموعة من الأصول العقارية المُدرة للدخل الموجودة بصفة أساسية في المملكة العربية السعودية، علماً أنه يجوز للصندوق الاستثمار في الأصول العقارية خارج المملكة العربية السعودية، شريطة وجود ما نسبته 75% على الأقل من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق داخل المملكة العربية السعودية، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة. ويهدف مدير الصندوق بأن يقوم بتوزيع أرباح نقدية نصف سنوية على المستثمرين بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق خلال 90 يوم عمل من تاريخ الإعلان عن التوزيعات، ومن المتوقع أن يقوم مدير الصندوق بالإعلان

عن الأرباح وتاريخ استحقاقها وتاريخ توزيعها خلال 40 يوم عمل من نهاية شهر يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية وذلك باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصلحة المستثمرين. وفي حال عدم توافر فرص استثمارية مناسبة خلال سنة واحدة من تاريخ بيع الأصول، يتم توزيع الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية على مالكي الوحدات. ويحق لمدير الصندوق القيام بتوزيعات أخرى كما يراه مناسباً في حال كان ذلك من مصلحة مالكي الوحدات.

#### (٥) ملخص استراتيجيات الصندوق

يعتزم الصندوق تحقيق أهدافه وتعزيز قيمة رأس مال المساهمين عن طريق: (أ) الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري؛ (ب) إعادة استثمار صافي الدخل السنوي المحتفظ به (10% من إجمالي الدخل السنوي) والأرباح الرأس المالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، وذلك بعد توزيع ما لا يقل عن (90%) من صافي أرباح الصندوق السنوية على مالكي الوحدات؛ (ج) الاستثمار في عقارات متدنية الأداء ولكن واعدة كما يراه مدير الصندوق باعتبار مواقعها أو خصائصها الإنشائية والتصميمية وذلك بهدف زيادة كفاءتها التشغيلية ورفع معدلات عوائدها عما كانت عليه عند الإستحواذ عن طريق تعديل احد او بعض الخصائص مثل التصميم، واستراتيجيات التأجير المرتبطة بخليط المستأجرين وسعر التأجير، ودواعي الإستخدام؛ (د) استثمار ما لا يزيد عن (25%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في أنشطة التطوير العقاري، سواء أكانت لعقارات مملوكة من قبله أم لم تكن، أو لتجديد أو إعادة تطوير تلك العقارات.

(و) وصف لأنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق

مجالات الاستثمار التي يستثمر فيها الصندوق وبيان الحد الأدنى والأعلى لنسبة الاستثمار:

| الحد الأعلى | الحد الأدنى | نوع الاستثمار  |
|-------------|-------------|--|
| %100        | %75         | عقارات مطورة تطويراً إبتنائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري في المملكة العربية السعودية<br>أنشطة التطوير العقاري أو تجديد أو إعادة تطوير تلك العقارات<br>عقارات خارج المملكة العربية السعودية<br>عقود المنفعة   |
| %25         | %0          | النقد<br>بالاستثمارات المؤقتة مع أي بنك محلي خاضع لمراقبة مؤسسة النقد العربي السعودي، أو مع صناديق عامة مرخصة من قبل هيئة السوق المالية ومدارة من قبل مدير الصندوق أو أي مدير صندوق استثمار آخر وألا تقل درجة التصنيف لكل طرف ذي علاقة بالمراوحة والمصدر الذي يتعامل معه الصندوق عن A-3 من وكالة ستاندرد أند بورز أو عن P-3 من وكالة موديز أو عن F3 من وكالة فيتش. |

وصف عام للأصول العقارية المستحوذ عليها من قبل الصندوق تشمل المحفظة المبدئية و الأصول الإضافية و المحفظة الاستثمارية الإضافية و الأصول الإضافية التي تم الإستحواذ عليها بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق:

يتكون صندوق سدكو كابيتال ريت من محفظة استثمارية موزعة بين منطقة جدة والرياض والمنطقة الشرقية، والتي تغطي قطاعات عقارية مختلفة، نوضح أدناه تفاصيل العقارات الحالية المستحوذ عليها من قبل الصندوق:

| اسم العقار                            | الاستخدام   | المدينة |
|---------------------------------------|-------------|---------|
| <b>المحفظة المبدئية</b>               |             |         |
| العقار (1) برج الحياة للشقق الفندقية  | فندقي       | الرياض  |
| العقار (2) هايبر بنده جدة             | تجاري       | جدة     |
| العقار (3) هايبر بنده الرياض          | تجاري       | الرياض  |
| العقار (4) مبنى النيابة العامة        | مكتبي       | جدة     |
| العقار (5) مجمع الجزيرة السكني        | سكني        | الرياض  |
| العقار (6) مركز الروضة للأعمال        | تجاري/مكتبي | جدة     |
| العقار (7) مركز الخالدية للأعمال      | تجاري/مكتبي | جدة     |
| <b>الأصول الإضافية</b>                |             |         |
| العقار (8) مبنى البنك السعودي الفرنسي | تجاري       | الدمام  |
| العقار (9) هايبر بنده - الدمام        | تجاري       | الدمام  |
| العقار (10) مركز الحكير تايم          | تجاري       | الدمام  |
| العقار (11) أجدان ووك                 | تجاري/مكتبي | الخبر   |
| <b>المحفظة الاستثمارية الإضافية</b>   |             |         |
| العقار (12) مدارس المناهج             | مجمع تعليمي | الرياض  |
| العقار (13) مدارس دار البراءة الأهلية | مجمع تعليمي | الرياض  |
| العقار (14) مركز إكسترا               | تجاري       | الدمام  |
| العقار (15) مركز الحمراء بلازا        | تجاري       | الرياض  |
| العقار (16) مدارس العليا الأهلية      | مجمع تعليمي | الرياض  |
| العقار (17) هايبر بنده                | تجاري       | الدمام  |
| العقار (18) مدارس أمجاد قرطبة الأهلية | مجمع تعليمي | الرياض  |

|  |       |        |
|--|-------|--------|
| العقار (19) مركز عرفة بلازا  | تجاري | الرياض |
| الأصول الإضافية التي تم الإستحواذ عليها بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق |       |        |
| العقار (20) مجمع أجدان الترفيهي  | تجاري | الخبر  |

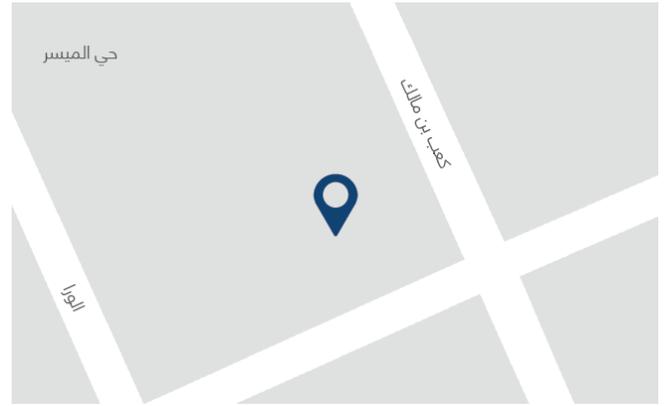
### بيان تفصيلي عن الأصول العقارية المدارة من قبل الصندوق: المحفظة المبدئية

تتكون المحفظة الاستثمارية المبدئية من الأصول المبينة أدناه والتي تم تلخيص عقود إيجارها في ذات الجداول حسب المعلومات عند الطرح علماً أن بعض المعلومات قد تغيرت بعد فترة الطرح وهي على سبيل المثال لا الحصر (بعض معلومات عن العقار مثل عمر العقار و بعض تفاصيل عقود الإيجار مثل أهم المستأجرين وإجمالي قيمة الإيجار)، علماً أنه بحسب تقدير مدير الصندوق، فإنه لا يوجد أي شرط في العقود أو معلومات عن العقارات قد تمنع المستثمر المحتمل من الاستثمار في الصندوق، والتي لم يتم ذكرها في هذه الشروط والأحكام، وفيما يلي وصف لكل عقار من عقارات المحفظة الاستثمارية المبدئية والتي تم الحصول عليها من الصكوك الرسمية والمعتمدة من كتابة عدل والمستندات الأخرى المتعلقة بالعقار. وبحسب هذه الصكوك والمستندات:

| معلومات عن العقار (1)        |  |  |
|------------------------------|--|--|
| اسم المالك                   | صندوق سدكو الخاص ١   |  |
| اسم العقار                   | برج الحياة للشقق الفندقية  |  |
| النوع                        | مبنى فندقي   |  |
| الدولة/ المدينة              | المملكة العربية السعودية، الرياض   |  |
| الحي/ الشارع                 | شارع كعب بن مالك، حي المعذر، الرياض  |  |
| مساحة الأرض                  | 1.494.75 متر مربع  |  |
| مساحة البناء                 | 6.574 متر مربع   |  |
| عدد الأدوار                  | 7 أدوار  |  |
| أنواع الوحدات وعددها         | 48 شقة فندقية  |  |
| نسبة إشغال العقار            | 100%   |  |
| سنة بناء العقار              | ٢٠٠٠ م   |  |
| عمر العقار                   | 17 سنة   |  |
| عدد عقود الإيجار             | 1 (عقار احادي المستأجر)  |  |
| إجمالي قيمة شراء العقار      | 41.260.000 ريال سعودي والتي تساوي المتوسط الحسابي لاثنتين من التقييمات المستقلة المعدة من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين           |  |
| تفاصيل عقد الإيجار           |  |  |
| اسم المستأجر                 | شركة دار المسارات العربية المحدودة   |  |
| الإستخدام                    | شقق فندقية   |  |
| تاريخ بدء العقد              | 2014/12/10م  |  |
| مدة العقد                    | 10 سنوات   |  |
| الزيادات الإيجارية           | زيادة قدرها 6.25% ليصبح الإيجار السنوي 3.400.000 ريال سعودي بدءاً من 2017/12/10م ثم زيادة قدرها 5.88% ليصبح الإيجار السنوي 3,600,000 ريال سعودي بدءاً من 2020/12/10م |  |
| تاريخ انتهاء العقد           | 2024/12/09م  |  |
| المدة المتبقية لانتهاء العقد | 6 سنوات وأحد عشر شهراً من تاريخ 2018/01/01م  |  |

|  |  |
|--|--|
| إجمالي قيمة العقد  | 34.200.000 ريال سعودي  |
| مجمل الإيجار السنوي  | 3.200.000 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  | 3.200.000 ريال سعودي   |
| نسبة العائد السنوي*  | 7.7٦٪ من قيمة الشراء   |
| طريقة دفع الإيجار  | السنة  |
|  | 2016م  |
|  | 2015م  |
|  | 2014م  |
| ضمانات التزام المستأجر                                     | لا تتوافر هذه المعلومات في الوقت الحالي نظراً لأن العقار لم يكن مملوكاً للصندوق في سنة 2014م،<br>دفعة سنوية واحدة مقدماً   |
| أهم شروط إلغاء العقد                                       | سندات لأمر بالقيمة الإيجارية لكل سنة متبقية وهي سبعة (7) سندات أمر. حين تم توقيع العقد، تم اصدار 9 سندات أمر خاصة بكل سنة إيجارية بعد السنة الأولى التي تم دفعها مقدماً. ويتم تسليم كل سند أمر للمستأجر فور دفعه للإيجار السنوي.<br>لا يحق للمستأجر إلغاء العقد ويحق للمؤجر إلغاء العقد في الحالات التالية:<br>1. إذا لم يقم المستأجر بدفع القيم الإيجارية في المواعيد المحددة<br>2. إذا أخل المستأجر بالتزاماته التعاقدية<br>3. إذا أعلن إفلاس المستأجر |

#### موقع خريطة العقار



ويشار إلى أنه بناءً على المعلومات لدى مدير الصندوق كما بتاريخ هذه الشروط والأحكام، فلا يوجد أي تضارب في المصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

1. مدير الصندوق.
2. مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
3. مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق (مع العلم أن مدير الصندوق هو مستثمر في صندوق سدكو الخاص 1 ومديراً له).
4. مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.

#### معلومات عن العقار (2)

اسم المالك

صندوق سدكو الخاص ١

|  |  |
|--|--|
| اسم العقار   | هايبير بنده جدة - فرع حي الحناكي   |
| النوع  | مبنى تجاري   |
| الدولة/ المدينة  | المملكة العربية السعودية، جدة  |
| الموقع   | شارع الحمدانية، حي الحمدانية، جدة  |
| مساحة الأرض  | 13.685 متر مربع  |
| مساحة البناء   | 5.858 متر مربع   |
| عدد الادوار  | دور 1  |
| أنواع الوحدات وعددها                                       | هايبير ماركت ومعارض تجارية   |
| نسبة إشغال العقار  | 100%   |
| سنة بناء العقار  | ٢٠١٣ م   |
| عمر العقار   | 4 سنوات  |
| عدد عقود الإيجار   | 1 (عقار احادي المستأجر)  |
| إجمالي قيمة شراء العقار                                    | 39.300.000 ريال سعودي والتي تساوي المتوسط الحسابي لاثنتين من التقييمات المستقلة المعدة من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين             |
| <b>تفاصيل عقد الإيجار</b>                                  |  |
| اسم المستأجر   | شركة العزيزية بنده المتحدة   |
| الإستخدام  | هايبير ماركت ومعارض تجارية   |
| تاريخ بدء العقد  | 2013/01/09 م   |
| مدة العقد  | 15 سنة   |
| الزيادات الإيجارية   | زيادة قدرها 5.00% ليصبح الإيجار السنوي 2.845.151 ريال سعودي بدءاً من 2018/01/09 م ثم زيادة قدرها 5.00% ليصبح الإيجار السنوي 2.988.845 ريال سعودي بدءاً من 2023/01/09 م |
| تاريخ انتهاء العقد   | 2028/01/08 م   |
| المدة المتبقية لانتهاء العقد                               | 10 سنوات وشهرين من تاريخ 2018/01/01 م  |
| إجمالي قيمة العقد  | 42.492.514 ريال سعودي  |
| مجمل الإيجار السنوي  | 2.709.668 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  | 2.709.668 ريال سعودي   |
| نسبة العائد السنوي*  | 6.89% من قيمة الشراء   |
| <b>السنة</b>   |  |
| الإيجار السنوي للسنوات الثلاث السابقة                      | 2016 م 2.709.668 ريال سعودي  |
|  | 2015 م 2.709.668 ريال سعودي  |
|  | 2014 م 2.709.668 ريال سعودي  |
| طريقة دفع الإيجار  | أربع دفعات بشكل ربع سنوي تدفع مقدماً   |

ضمانات التزام المستأجر

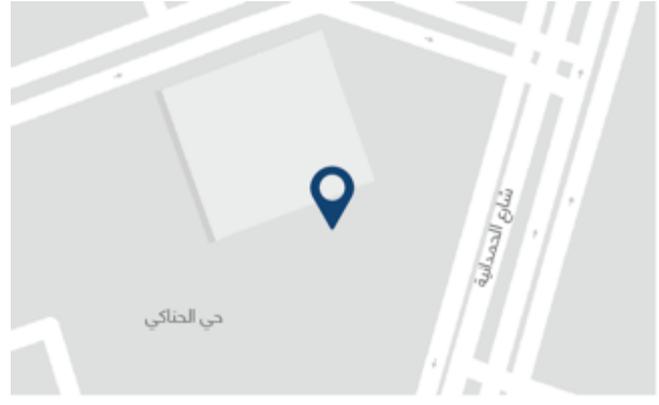
لا يوجد \*\*

لا يحق للمستأجر إلغاء العقد ويحق للمؤجر إلغاء العقد في الحالات التالية:

1. إذا لم يتم للمستأجر بدفع القيم الإيجارية في المواعيد المحددة
2. إذا أخل المستأجر بالتزاماته التعاقدية
3. إذا أعلن إفلاس المستأجر

أهم شروط إلغاء العقد

موقع خريطة العقار



ويشار إلى أنه بناءً على المعلومات لدى مدير الصندوق كما بتاريخ هذه الشروط والأحكام، فلا يوجد أي تضارب في المصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

1. مدير الصندوق.
2. مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
3. مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق (مع العلم أن مدير الصندوق هو مستثمر في صندوق سدكو الخاص 1 ومديراً له).
4. مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.

### معلومات عن العقار (3)

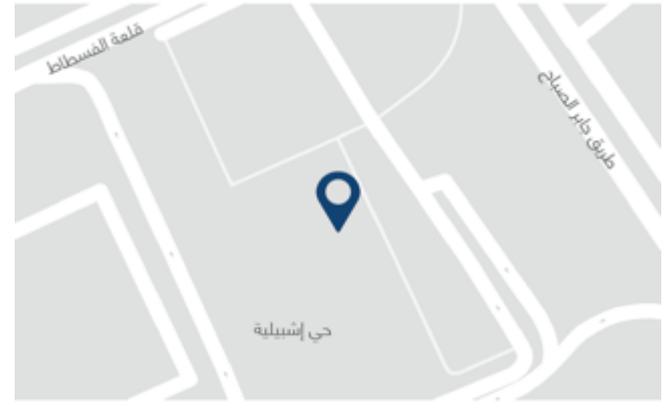
|                         |  |
|-------------------------|--|
| اسم المالك              | صندوق سدكو الخاص ١   |
| اسم العقار              | هايبير بنده الرياض - فرع حي اشبيلية  |
| النوع                   | مبنى تجاري   |
| الدولة/ المدينة         | المملكة العربية السعودية، الرياض   |
| الموقع                  | طريق الشيخ جابر الصباح، حي إشبيلية، الرياض   |
| مساحة الأرض             | 23.604 متر مربع  |
| مساحة البناء            | 10.784 متر مربع  |
| عدد الأدوار             | دور 1  |
| أنواع الوحدات وعددها    | هايبير ماركت ومعارض تجارية   |
| نسبة إشغال العقار       | 100%   |
| سنة بناء العقار         | ٢٠١٣ م   |
| عمر العقار              | 4 سنوات  |
| عدد عقود الإيجار        | 1 (عقار احادي المستأجر)  |
| إجمالي قيمة شراء العقار | 78.765.000 ريال سعودي والتي تساوي المتوسط الحسابي لاثنتين من التقييمات المستقلة المعدة من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين |

### تفاصيل عقد الإيجار

|  |  |
|--|--|
| اسم المستأجر   | شركة العزيزية بنده المتحدة   |
| الإستخدام  | هايبير ماركت ومعارض تجارية   |
| تاريخ بدء العقد  | 2013/05/25 م   |
| مدة العقد  | 15 سنة   |
| الزيادات الإيجارية   | زيادة قدرها 5.00% ليصبح الإيجار السنوي 5.822.670 ريال سعودي بدءاً من 2018/05/25 م ثم زيادة قدرها 5.00% ليصبح الإيجار السنوي 6.116.250 ريال سعودي بدءاً من 2023/05/25 م |
| تاريخ انتهاء العقد   | 2028/05/04 م   |
| المدة المتبقية لانتهاء العقد                               | 10 سنوات وستة أشهر من تاريخ 2018/01/01 م   |
| إجمالي قيمة العقد  | 86.959.483 ريال سعودي  |
| مجمل الإيجار السنوي  | 5.545.400 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  | 5.545.400 ريال سعودي   |
| نسبة العائد السنوي*  | 7.04% من قيمة الشراء   |
|  | السنة  |
| الإيجار السنوي للسنوات الثلاث السابقة                      | 2016 م   |
|  | 5.545.400 ريال سعودي   |
|  | 2015 م   |
|  | 5.545.400 ريال سعودي   |

|                        |  |
|------------------------|--|
| 2014م                  | 5.545.400 ريال سعودي   |
| طريقة دفع الإيجار      | أربع دفعات بشكل ربع سنوي تدفع مقدماً   |
| ضمانات التزام المستأجر | لا يوجد**  |
| أهم شروط إلغاء العقد   | لا يحق للمستأجر إلغاء العقد ويحق للمؤجر إلغاء العقد في الحالات التالية:<br>1. إذا لم يتم للمستأجر بدفع القيم الإيجارية في المواعيد المحددة<br>2. إذا أخل المستأجر بالتزاماته التعاقدية<br>3. إذا أعلن إفلاس المستأجر |

#### موقع خريطة العقار



ويشار إلى أنه بناءً على المعلومات لدى مدير الصندوق كما بتاريخ هذه الشروط والأحكام، فلا يوجد أي تضارب في المصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

1. مدير الصندوق.
2. مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
3. مالك/مالك العقارات المرتبطة بالصندوق (مع العلم أن مدير الصندوق هو مستثمر في صندوق سدكو الخاص 1 ومديراً له).
4. مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.

معلومات عن العقار (4) \*\*\*\*

|                      |                                |
|----------------------|--------------------------------|
| اسم المالك           | صندوق سدكو الخاص ١             |
| اسم العقار           | مبنى النيابة العامة بجدة       |
| النوع                | مبنى مكثبي                     |
| الدولة/ المدينة      | المملكة العربية السعودية، جدة  |
| الموقع               | طريق الرحمانية، حي الريان، جدة |
| مساحة الأرض          | 4.767.25 متر مربع              |
| مساحة البناء         | 14.574.81 متر مربع             |
| عدد الادوار          | 7 ادوار                        |
| أنواع الوحدات وعددها | مكاتب النيابة العامة           |
| نسبة إشغال العقار    | 100%                           |
| سنة بناء العقار      | ٢٠١٣م                          |
| عمر العقار           | 4 سنوات                        |
| عدد عقود الإيجار     | 1 (عقار أحادي المستأجر)***     |

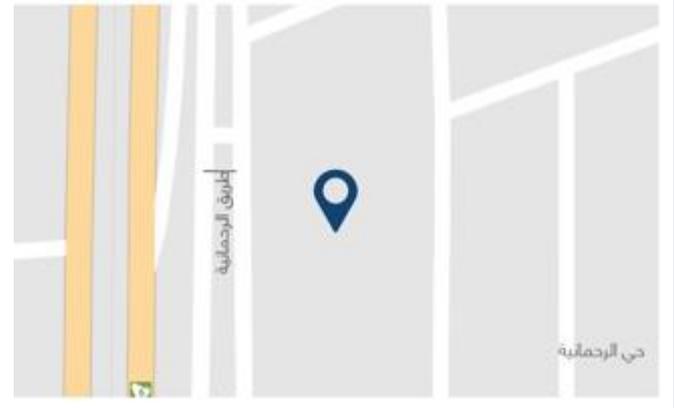
إجمالي قيمة شراء العقار 63.015.000 ريال سعودي والتي تساوي المتوسط الحسابي لاثنتين من التقييمات المستقلة المعدة من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

تفاصيل عقد الإيجار

|  |  |
|--|--|
| اسم المستأجر   | هيئة التحقيق والادعاء العام (النيابة العامة) |
| الإستخدام  | مكاتب النيابة العامة                         |
| تاريخ بدء العقد  | 1437/07/24 هـ الموافق 2016/05/01م            |
| مدة العقد  | 3 سنوات                                      |
| الزيادات الإيجارية   | لا يوجد                                      |
| تاريخ انتهاء العقد   | 1440/07/23 هـ الموافق 2019/03/30م            |
| المدة المتبقية لانتهاء العقد                               | سنة وثلاثة أشهر من تاريخ 2018/01/01م         |
| إجمالي قيمة العقد  | 16.500.000 ريال سعودي                        |
| مجمل الإيجار السنوي  | 5.500.000 ريال سعودي                         |
| تكاليف إدارة الأملاك وتكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات | 640.000 ريال سعودي تقريبا                    |
| صافي الإيجار السنوي  | 4.860.000 ريال سعودي                         |
| نسبة العائد السنوي*  | 7.71% من قيمة الشراء                         |
| السنة  | قيمة الإيجار                                 |
| 2016م  | 5.500.000 ريال سعودي                         |
| 2015م  | 5.500.000 ريال سعودي                         |

|                        |  |
|------------------------|--|
| 2014م                  | 5.500.000 ريال سعودي   |
| طريقة دفع الإيجار      | دفعة سنوية واحدة مقدماً  |
| ضمانات التزام المستأجر | لا يوجد**  |
| أهم شروط إلغاء العقد   | يتم تجديد العقد تلقائياً وفقاً للضوابط المنصوص عليها في نظام استئجار الدولة للعقار واللائحة التنفيذية لذلك، وذلك لمدة مماثلة بعد نهاية مدته مالم يبلغ أحد الطرفين الآخر بخطاب مسجل على عنوانه الثابت لدى الطرف الآخر بعدم رغبته في التجديد قبل 180 يوماً من نهاية العقد، أو كتابة إقرار على المؤجر بعلمه بعدم رغبة المستأجر تجديد العقد. |

#### موقع خريطة العقار



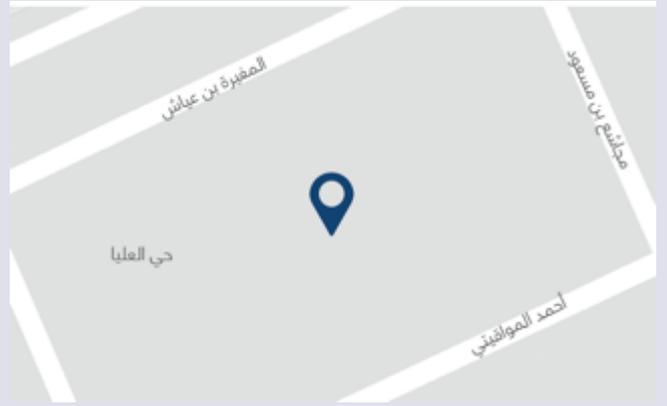
ويشار إلى أنه بناءً على المعلومات لدى مدير الصندوق كما بتاريخ هذه الشروط والأحكام، فلا يوجد أي تضارب في المصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

1. مدير الصندوق.
2. مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
3. مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق (مع العلم أن مدير الصندوق هو مستثمر في صندوق سدكو الخاص 1 ومديراً له).
4. مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.

| معلومات عن العقار (5)                                      |  |
|--|--|
| اسم المالك   | صندوق سدكو الخاص ١   |
| اسم العقار   | مجمع الجزيرة السكني  |
| النوع  | مجمع سكني  |
| الدولة/ المدينة  | المملكة العربية السعودية، الرياض   |
| الموقع   | شارع مشاجع بن سعود، حي السليمانية، الرياض  |
| مساحة الأرض  | 20.758 متر مربع  |
| مساحة البناء   | 10.730 متر مربع  |
| عدد الادوار  | دورين  |
| أنواع الوحدات وعددها                                       | 52 وحدة سكنية وتفصيلها 26 فيلا و 26 شقة بالإضافة إلى مطعم ونادي رياضي وصالون نسائي   |
| نسبة إشغال العقار  | 94.1%  |
| سنة بناء العقار  | ١٩٩٠ م   |
| عمر العقار   | 27 سنة   |
| عدد عقود الإيجار   | 52 عقد إيجار   |
| إجمالي قيمة شراء العقار                                    | 67.465.000 ريال سعودي والتي تساوي المتوسط الحسابي لاثنتين من التقييمات المستقلة المعدة من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين |
| تفاصيل عقود الإيجار  |  |
| أهم المستأجرين   | مجموعة الطوق، كاريليون السعودية، جينتيك السعودية، سيمنس السعودية، وأشخاص   |
| الإستخدام  | مجمع سكني  |
| عدد ومدد عقود الإيجار                                      | عدد العقود   |
|  | عقود الإيجار التي تفوق المدة المتبقية بها<br>لا يوجد   |
|  | عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع<br>سنوات<br>لا يوجد  |
|  | عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من<br>سنة<br>52 عقود إيجار   |
| متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد                         | 6 أشهر من تاريخ 2018/01/01م  |
| مجمل الإيجار السنوي  | 7.758.750 ريال سعودي   |
| تكاليف ادارة الأملاك وتكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات | 2.480.000 ريال سعودي   |
| صافي الإيجار السنوي  | 5.278.751 ريال سعودي   |

| نسبة العائد السنوي*    |                      | 7.82 % من قيمة الشراء   |
|------------------------|----------------------|---|
| السنة                  | قيمة الإيجار         |   |
| 2016م                  | 8.248.750 ريال سعودي | الإيجار السنوي للسنوات الثلاث السابقة   |
| 2015م                  | 8.004.500 ريال سعودي |   |
| 2014م                  | 8.189.500 ريال سعودي |   |
| 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   |                      | لا يحق للمستأجر إلغاء العقد ويحق للمؤجر إلغاء العقد حال خالف المستأجر بنود العقد أو أي منها   |

#### موقع خريطة العقار



ويشار إلى أنه بناءً على المعلومات لدى مدير الصندوق كما بتاريخ هذه الشروط والأحكام، فلا يوجد أي تضارب في المصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

1. مدير الصندوق.
2. مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
3. مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق (مع العلم أن مدير الصندوق هو مستثمر في صندوق سدكو الخاص 1 ومديراً له).
4. مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.

| معلومات عن العقار (6)   |  |
|---|--|
| اسم المالك  | صندوق سدكو الخاص ١   |
| اسم العقار  | مركز الروضة للأعمال  |
| النوع   | تجاري/إداري  |
| الدولة/المدينة  | المملكة العربية السعودية، جدة  |
| الموقع  | شارع الأمير سعود الفيصل (شارع الروضة سابقاً)، حي الروضة، جدة   |
| مساحة الأرض   | 2.462 متر مربع   |
| مساحة البناء  | 13.335 متر مربع  |
| عدد الأدوار   | 10 أدوار   |
| أنواع الوحدات وعددها  | 4 معارض تجارية و20 مكتب إداري وملحقين إدارية مكونة من دورين  |
| نسبة إشغال العقار   | 93.23%   |
| سنة بناء العقار   | ٢٠١٤م  |
| عمر العقار  | 3 سنوات  |
| عدد عقود الإيجار  | 16 عقد إيجار   |
| إجمالي قيمة شراء العقار                                       | 126.495.000 ريال سعودي والتي تساوي المتوسط الحسابي لاثنتين من التقييمات المستقلة المعدة من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين                          |
| تفاصيل عقود الإيجار   |  |
| أهم المستأجرين  | شركة غسان أحمد السليمان لتجارة المفروشات، شركة رباعيات المتطورة للأثاث والديكور الراقي (رباعيات)، شركة اسمنت الجوف، شركة تفاصيل الدولية للتجارة المحدودة (لومار)، مؤسسة بنوب للديكور |
| الإستخدام   | معارض ومكاتب إدارية  |
| عدد ومدد عقود الإيجار   | عدد العقود<br>مدد العقود   |
|   | عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات  |
| 10 عقد إيجار  |  |
|   | عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة   |
| 6 عقود إيجار  |  |
| متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد                            | سنة وشهرين من تاريخ 2018/01/01م  |
| مجمل الإيجار السنوي   | 10.754.292 ريال سعودي  |
| تكاليف إدارة الممتلكات والمصاريف التشغيلية (الصيانة والمرافق) | 1.500.000 ريال سعودي تقريباً   |
| صافي الإيجار السنوي   | 9.254.292 ريال سعودي   |
| نسبة العائد السنوي*   | 7.3% من قيمة الشراء  |

| السنة | قيمة الإيجار          |
|-------|-----------------------|
| 2016م | 10.735.441 ريال سعودي |
| 2015م | 11.165.296 ريال سعودي |
| 2014م | 10.286.098 ريال سعودي |

الإيجار السنوي للسنوات الثلاث السابقة

طريقة دفع الإيجار

تدفع بطرق مختلفة إما دفعة سنوية واحدة مقدماً أو دفعتين بشكل نصف سنوي مقدماً، حسب الشروط المتفق عليها مع كل مستأجر

ضمانات التزام المستأجر

لا يوجد\*\*

أهم شروط إلغاء العقد

تختلف شروط الإلغاء من عقد إلى آخر ولكنها في الغالب لا تسمح للمستأجر بإلغاء العقد بينما يحق للمؤجر إلغاء العقد في حال خالف المستأجر بنود العقد أو أي منها

### موقع خريطة العقار



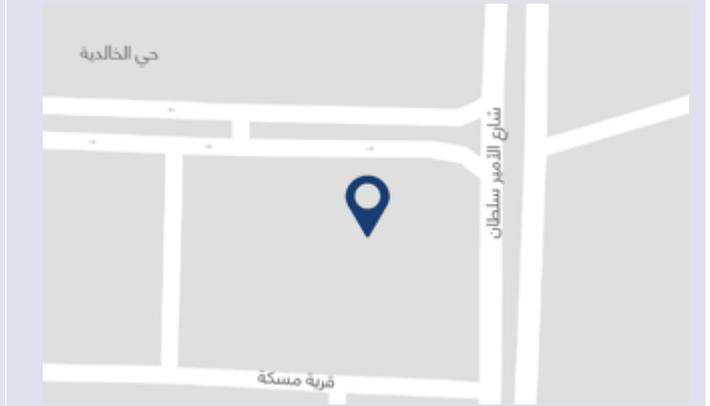
ويشار إلى أنه بناءً على المعلومات لدى مدير الصندوق كما بتاريخ هذه الشروط والأحكام، فلا يوجد أي تضارب في المصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

1. مدير الصندوق.
2. مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق. إلا أنه يشار إلى أنه تم تعيين شركة المحمل لخدمات المرافق لإدارة مركز الروضة للأعمال. ويشار إلى أن شريك غير مباشر لمدير الصندوق هو شريك مسيطر ومباشر في شركة المحمل لخدمات المرافق.
3. مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق (مع العلم أن مدير الصندوق هو مستثمر في صندوق سدكو الخاص 1 ومديراً له).
4. مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.

| معلومات عن العقار (7) **** |   |
|----------------------------|---|
| اسم المالك                 | صندوق سدكو الخاص ١  |
| اسم العقار                 | مركز الخالدية للأعمال   |
| النوع                      | تجاري/إداري   |
| الدولة/ المدينة            | المملكة العربية السعودية، جدة   |
| الموقع                     | شارع الأمير سلطان، حي الخالدية، جدة   |
| مساحة الأرض                | 7.903 متر مربع  |
| مساحة البناء               | 19.671.29 متر مربع  |
| عدد الأدوار                | 5 أدوار   |
| أنواع الوحدات وعددها       | 10 معارض تجارية و 54 مكتب إداري   |
| نسبة إشغال العقار          | 86.6%   |
| سنة بناء العقار            | ٢٠٠٨ م  |
| عمر العقار                 | 9 سنوات   |
| عدد عقود الإيجار           | 20 عقد إيجار  |
| إجمالي قيمة شراء العقار    | ١٤٨.٦٤٥.٠٠٠ ريال سعودي والتي تساوي المتوسط الحسابي لاثنتين من التقييمات المستقلة المعدة من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين |
| تفاصيل عقود الإيجار        |   |
| أهم المستأجرين             | البنك السعودي البريطاني (بنك ساب)، شركة اتحاد اتصالات (موبايلي)، شركة ترفيه العربية المحدودة، شركة دار الانتماء السعودي للبيع بالتقسيط، شركة الأهلي تكافل   |
| الإستخدام                  | معارض ومطاعم ومكاتب إدارية  |
|                            | عدد العقود  |
|                            | مدد العقود  |
|                            | عدد ومدد عقود الإيجار   |
|                            | متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد  |
|                            | مجمل الإيجار السنوي   |
|                            | تكاليف إدارة الممتلكات والمصاريف التشغيلية (الصيانة والمرافق)   |
|                            | صافي الإيجار السنوي   |

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| نسبة العائد السنوي*                   | 7.0٢٪ من قيمة الشراء   |
| الإيجار السنوي للسنوات الثلاث السابقة | السنة  |
|                                       | قيمة الإيجار   |
|                                       | 2016م 12.190.104 ريال سعودي  |
|                                       | 2015م 12.419.282 ريال سعودي  |
|                                       | 2014م 11.465.022 ريال سعودي  |
| طريقة دفع الإيجار                     | تدفع بطرق مختلفة إما دفعة سنوية واحدة مقدماً أو دفعتين بشكل نصف سنوي مقدماً، حسب الشروط المتفق عليها مع كل مستأجر  |
| ضمانات التزام المستأجر                | لا يوجد**  |
| أهم شروط إلغاء العقد                  | تختلف شروط الإلغاء من عقد إلى آخر ولكنها في الغالب لا تسمح للمستأجر بإلغاء العقد بينما يحق للمؤجر إلغاء العقد في حال خالف المستأجر بنود العقد أو أي منها |

### موقع خريطة العقار



ويشار إلى أنه بناءً على المعلومات لدى مدير الصندوق كما بتاريخ هذه الشروط والأحكام، فلا يوجد أي تضارب في المصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

1. مدير الصندوق.
2. مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق. إلا أنه يشار إلى أنه تم تعيين شركة المحمل لخدمات المرافق لإدارة مركز الخالدية للأعمال. ويشار إلى أن شريك غير مباشر لمدير الصندوق هو شريك مسيطر ومباشر في شركة المحمل لخدمات المرافق.
3. مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق (مع العلم أن مدير الصندوق هو مستثمر في صندوق سدكو الخاص 1 ومديراً له).
4. مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.

\* نسبة العائد السنوي بعد خصم مصاريف إدارة العقار وقيل خصم مصاريف الصندوق

\*\* يتم التركيز على تحصيل الإيجارات مقدماً وعدم التأخر في السداد

\*\*\* يخضع عقد إيجار مبنى النيابة العامة إلى نظام استئجار الدولة للعقار حيث يتحمل المؤجر بعض مصاريف العقار

\*\*\*\* إن من ضمن استراتيجيات الصندوق أن يقوم بتحسينات لمبنى النيابة العامة ومبنى مركز الخالدية للأعمال

على الرغم مما سبق، يشار إلى أن هنالك مستأجرين اثنين في مركز الخالدية للأعمال يعتبرون أطراف ذات علاقة بمدير الصندوق ويساهمون بعائد إيجار إجمالي يقارب 16% من عوائد الإيجار السنوية لمركز الخالدية للأعمال ونسبة 4% من إجمالي عوائد الإيجار السنوية للصندوق، وهم كل من شركة ترفيه العربية المحدودة وشركة المحمل لخدمات المرافق. وبالتحديد، يشار إلى أن المساهمين في شركة ترفيه العربية المحدودة هم نفس الشركاء في مدير الصندوق وأن شريكاً غير مباشر لمدير الصندوق هو شريك مسيطر ومباشر في شركة المحمل لخدمات المرافق.

### الأصول الإضافية

تتكون الأصول الإضافية من أربعة عقارات التي تم الاستحواذ عليها من قبل الصندوق بعد تاريخ الإدراج عن طريق التمويل وهي الأصول المبينة أدناه والتي تم توضيح ملخصها حسب تقرير صندوق سدكو كابيتال ريت النصف سنوي لسنة 2021 في الجداول أدناه :

### معلومات عن العقار (8)

|                   |  |
|-------------------|--|
| اسم العقار        | مبنى البنك السعودي الفرنسي                     |
| النوع             | مبنى إداري                                     |
| الدولة/ المدينة   | المملكة العربية السعودية، الدمام               |
| الموقع            | شارع الإمام علي بن أبي طالب، حي الريان، الدمام |
| مساحة الأرض       | 5,191 متر مربع                                 |
| مساحة البناء      | 879 متر مربع                                   |
| عدد الأدوار       | دورين  |
| نسبة إشغال العقار | 100%   |
| قيمة شراء العقار* | 27,250,000 ريال سعودي                          |

### تفاصيل عقود الإيجار

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| اسم المستأجر        | البنك السعودي الفرنسي     |
| الإستخدام           | فرع للبنك السعودي الفرنسي |
| تاريخ بدء العقد     | 2015/11/01م               |
| مدة العقد           | 10 سنوات                  |
| الزيادات الإيجارية  | 33% في السنة لخامسة       |
| تاريخ انتهاء العقد  | 2025/10/31م               |
| إجمالي قيمة العقد   | 17,500,000 ريال سعودي     |
| مجمل الإيجار السنوي | 2,000,000 ريال سعودي      |

لا يتحمل الصندوق أي من هذه التكاليف حيث يتحملها المستأجر بموجب عقد الإيجار

تكاليف إدارة الأملاك وتكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات

### موقع خريطة العقار



### معلومات عن العقار (9)

|                   |  |
|-------------------|--|
| اسم العقار        | هايبر بنده - الدمام                            |
| النوع             | مبنى تجاري                                     |
| الدولة/ المدينة   | المملكة العربية السعودية، الدمام               |
| الموقع            | شارع الإمام علي بن أبي طالب، حي الريان، الدمام |
| مساحة الأرض       | 18,145 متر مربع                                |
| مساحة البناء      | 9,800 متر مربع                                 |
| عدد الادوار       | دور 1  |
| نسبة إشغال العقار | 100%   |
| قيمة شراء العقار* | 61,000,000 ريال سعودي                          |

#### تفاصيل عقود الإيجار

|  |   |
|--|---|
| اسم المستأجر   | شركة العزيزية بنده المتحدة  |
| الإستخدام  | هايبر ماركت ومعارض تجارية   |
| تاريخ بدء العقد  | 2010/04/03م   |
| مدة العقد  | 15 سنة  |
| الزيادات الإيجارية   | زيادة قدرها 6.67% ليصبح الإيجار السنوي 4,182,536 ريال سعودي بدءاً من 2012/01/01م ثم زيادة قدرها 12.50% ليصبح الإيجار السنوي 4,705,353 ريال سعودي بدءاً من 2015/01/01م ثم زيادة قدرها 5.56% ليصبح الإيجار السنوي 4,966,761 ريال سعودي بدءاً من 2018/01/01م ثم زيادة قدرها 5.26% ليصبح الإيجار السنوي 5,228,170 ريال سعودي بدءاً من 2020/01/01م |
| تاريخ انتهاء العقد   | 2024/12/31م   |
| إجمالي قيمة العقد  | 70,580,293 ريال سعودي   |
| مجمل الإيجار السنوي  | 5,228,170 ريال سعودي  |
| تكاليف إدارة الأملاك وتكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات | لا يتحمل الصندوق أي من هذه التكاليف حيث يتحملها المستأجر بموجب عقد الإيجار  |

#### موقع خريطة العقار



### معلومات عن العقار (10)

|                    |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| اسم العقار         | مركز الحكير تاييم                |
| النوع              | مبنى تجاري                       |
| الدولة/ المدينة    | المملكة العربية السعودية، الدمام |
| الموقع             | الشاطئ الشرقي، الدمام            |
| مساحة الأرض        | 5,156 متر مربع                   |
| مساحة البناء       | 3,326 متر مربع                   |
| عدد الادوار        | دور 1                            |
| نسبة إشغال العقار  | 100%                             |
| قيمة شراء العقار * | 33,250,000 ريال سعودي            |

### تفاصيل عقود الإيجار

|   |  |
|---|--|
| اسم المستأجر  | شركة مجموعة عبدالمحسن الحكير للسياحة والتنمية                                    |
| الإستخدام   | معارض تجارية   |
| تاريخ بدء العقد   | 2017/03/01م  |
| مدة العقد   | 20 سنة   |
| الزيادات الإيجارية  | زيادة قدرها 13.6% ليصبح الإيجار السنوي 2,500,000 ريال سعودي بدءاً من 2027/03/01م |
| تاريخ انتهاء العقد  | 2037/08/31م  |
| إجمالي قيمة العقد   | 48,250,000 ريال سعودي  |
| مجمل الإيجار السنوي                                       | 2,200,000 ريال سعودي   |
| تكاليف إدارة الأملك وتكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات | لا يتحمل الصندوق أي من هذه التكاليف حيث يتحملها المستأجر بموجب عقد الإيجار       |

### موقع خريطة العقار



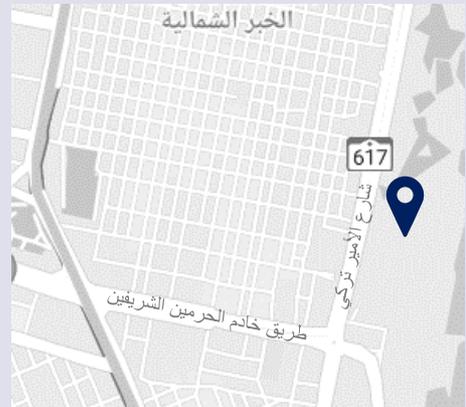
### معلومات عن العقار (11)

|                    |                                 |
|--------------------|---------------------------------|
| اسم العقار         | أجدان ووك                       |
| النوع              | مبنى تجاري                      |
| الدولة/ المدينة    | المملكة العربية السعودية، الخبر |
| الموقع             | شارع الأمير تركي، الخبر         |
| مساحة الأرض        | 16,966 متر مربع                 |
| مساحة البناء       | 32,212 متر مربع                 |
| عدد الادوار        | 3 أدوار                         |
| نسبة إشغال العقار  | 100%                            |
| قيمة شراء العقار * | 345,000,000 ريال سعودي          |

### تفاصيل عقود الإيجار

|  |   |
|--|---|
| اسم المستأجر   | الشركة الأولى لتطوير العقارات القابضة   |
| الإستخدام  | معارض تجارية  |
| تاريخ بدء العقد  | 2019/01/01م   |
| مدة العقد  | 10 سنوات  |
| الزيادات الإيجارية   | زيادة قدرها 5.00% ليصبح الإيجار السنوي 26,250,000 ريال سعودي بدءاً من 2024/01/01م |
| تاريخ انتهاء العقد   | 2028/12/31  |
| إجمالي قيمة العقد  | 256,250,000 ريال سعودي  |
| مجمّل الإيجار السنوي                                       | 25,000,000 ريال سعودي   |
| تكاليف إدارة الأملاك وتكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات | لا يتحمل الصندوق أي من هذه التكاليف حيث يتحملها المستأجر بموجب عقد الإيجار        |

### موقع خريطة العقار



\*قيمة شراء العقار غير شاملة مصاريف وتكاليف الاستحواذ

### الأصول الإضافية التي تم الاستحواذ عليها بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق: (يرجى الرجوع إلى الملحق التكميلي لشروط وأحكام الصندوق)

وبالرغم أن الصندوق سيستثمر في المقام الأول في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، إلا أنه قد يستثمر أيضاً في مشاريع التطوير العقاري بنسبة لا تتجاوز 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة، سواء أكانت العقارات مملوكة من قبله أم لم تكن، أو لتجديد أو إعادة تطوير تلك العقارات، شريطة أن (أ) لا نقل استثمارات الصندوق عن 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة؛ و(ب) ألا يستثمر الصندوق في أراضي بيضاء.

إضافةً، سيتم إضافة عقارات أخرى بالاستحواذ عليها في المستقبل والتي تتماشى مع المعايير التي تراعي استراتيجية استثمار الصندوق، ومن المستهدف تكوين محفظة عقارية متنوعة القطاعات، على سبيل المثال لا الحصر القطاع المكتبي، التجاري، السكني، الفندقي، التعليمي واللوجستي (كما جاء وصفه ضمن ملخص استراتيجيات الصندوق)، وذلك من خلال اتباع المعايير أدناه لإنشاء العقارات المستهدفة للإستثمار بما يتضمن الالتزام باستراتيجية الصندوق والتي تشكل محور التركيز الرئيسي له:

- الاستحواذ على عقارات قائمة مدرة لدخل جاري بمعدلات عوائد مجدية مقارنة بمعدلات عوائد السوق أو الأصول الإستثمارية الأخرى؛
- الاستحواذ على عقارات قائمة مدرة لدخل جاري متدنية الأداء نسبياً ولكن واعدة بسبب موقعها أو تصميمها بهدف رفع معدلات عوائدها إلى مستوى مجدي مقارنة بمعدلات عوائد السوق أو الأصول الإستثمارية الأخرى؛
- الاستحواذ على عقارات قيد التطوير و/أو أراضٍ شاغرة لتنفيذ مشاريع تطوير عقارات مدرة لدخل جاري مجدي بشرط أن لاتزيد قيمة هذه الإستثمارات عن 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة، بحيث لا يتعارض مع استراتيجية الإستثمار الخاصة بالصندوق. ولتجنب الشك، يعتمد الصندوق في هذه الحال البدء في عمليات التطوير مباشرة فور الاستحواذ على العقار والأراضي.

### إضافة لما ورد أعلاه، يتبنى مدير الصندوق خطة إشغال الشواغر التي تتضمن ما يلي:

- **العقارات متعددة المستأجرين:** تم تعيين مدراء أملاك متخصصين للعقارات المتعددة المستأجرين يقومون بمسح السوق المنافس بصفة مستمرة للتعرف على الشواغر المماثلة وأسعار تأجيرها، بالتالي يقوم مدراء الأملاك المعيّنين بالتشاور مع مدير الصندوق بصفة مستمرة لتعديل استراتيجيات التسعير ومزيج المستأجرين لتحقيق أفضل عائد ممكن لمصلحة المستثمرين.
- **العقارات أحادية المستأجرين:** تعتبر عقارات أحادية المستأجرين عقارات متخصصة الاستخدام (على سبيل المثال فنادق، مراكز تجارية، مكاتب)، تخضع لعقود طويلة الأجل. ولغايات الحرص على إشغال أي شواغر، يبدأ مدير الصندوق النقاش مع المستأجر ذات العلاقة قبل مدة تتراوح ما بين أشهر وسنة قبل انتهاء مدة العقد بخصوص تجديد العقد من عدمه والبحث عن مستأجر بديل، في حال أبدى المستأجر القائم عدم رغبته في تجديد العقد. وبشكل عام، تعتمد نسبة تشغيل أي عقار بشكل رئيسي على مستوى العرض والطلب في أي قطاع عقاري (على سبيل المثال تجاري، مكتبي، فندقي، سكني ... الخ)، وبالتالي، تعتمد إمكانية رفع نسبة تشغيل عقار عن آخر بشكل رئيسي على موقع العقار وأسعار التأجير والحالة العامة للعقار. وبناءً على ما سبق، وعلى الرغم من جهود مدير الصندوق في اتباع الخطة المذكورة، إلا أنه لا يمكن ضمان استمرار نسب التشغيل للعقار التابع للصندوق في المستويات المطلوبة.

## 2. سياسات تركيز الإستثمار

يقوم الصندوق باستثماراته متبعاً السياسات الآتية:

- يتم استثمار ما لا يقل عن 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري في المملكة العربية السعودية.
- يتم استثمار ما لا يزيد عن 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في عقارات واقعة خارج المملكة، أو في أنشطة التطوير العقاري سواء أكانت لعقارات مملوكة من قبله أم لم تكن، أو لتجديد أو إعادة تطوير تلك العقارات.
- لا يجوز للصندوق الإستثمار في الأراضي البيضاء.
- مع امتناع الصندوق عن الإستثمار في مكة المكرمة أو المدينة المنورة، فإنه يستهدف الإستثمار في جميع المدن الأخرى في المملكة.

## 3. العوائد الإيجارية السابقة والمستهدفة لكل من الأصول العقارية للصندوق:

| اسم العقار                           | 2018      | 2019      | 2020      | 2021      | 2022      | 2023      |
|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| المحفظة المبدئية                     |           |           |           |           |           |           |
| العقار (1) برج الحياة للشقق الفندقية | 3,400,000 | 3,400,000 | 2,676,281 | 1,500,000 | 1,500,000 | 1,500,000 |
| العقار (2) هايبير بنده جدة           | 2,845,151 | 2,845,151 | 2,845,151 | 2,845,151 | 2,845,151 | 2,988,845 |
| العقار (3) هايبير بنده الرياض        | 5,822,670 | 5,822,670 | 5,822,670 | 5,822,670 | 5,822,670 | 6,116,250 |

|                 |            |            |            |            |            |                                       |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|---------------------------------------|
| 4,400,000       | 4,400,000  | 4,400,000  | 5,500,000  | 5,500,000  | 5,500,000  | العقار (4) مبنى النيابة العامة        |
| 7,550,317       | 7,366,163  | 7,186,500  | 7,108,500  | 7,020,000  | 6,902,000  | العقار (5) مجمع الجزيرة السكني        |
| 7,188,306       | 7,012,981  | 6,841,933  | 6,864,706  | 6,611,583  | 7,625,343  | العقار (6) مركز الروضة للأعمال        |
| 10,932,212      | 10,665,573 | 10,405,437 | 9,068,618  | 10,459,770 | 11,388,410 | العقار (7) مركز الخالدية للأعمال      |
| الأصول الإضافية |            |            |            |            |            |                                       |
| 2,000,000       | 2,000,000  | 2,000,000  | 2,000,000  | 1,500,000  | 1,500,000  | العقار (8) مبنى البنك السعودي الفرنسي |
| 5,228,170       | 5,228,170  | 5,228,170  | 5,228,170  | 4,966,761  | 4,966,761  | العقار (9) هايبر بنده - الدمام        |
| 2,200,000       | 2,200,000  | 2,200,000  | 2,200,000  | 2,200,000  | 2,200,000  | العقار (10) مركز الحكير تايم          |
| 25,000,000      | 25,000,000 | 25,000,000 | 25,000,000 | 25,000,000 | لا ينطبق   | العقار (11) أجدان ووك                 |
| 75,104,100      | 74,040,708 | 73,429,861 | 74,314,096 | 75,325,935 | 52,150,335 | المجموع                               |

ملاحظة: يرجى الرجوع إلى الملحق التكميلي لشروط وأحكام الصندوق للإطلاع على العقارات الإضافية بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.

#### 4. صلاحيات الاقتراض

يجوز لمدير الصندوق، نيابة عن الصندوق، الحصول على تمويل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. ولا تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه عن (50%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك حسب آخر قوائم مالية مدققة. ويشار إلى أنه يلجأ الصندوق للحصول على تمويل لتعظيم العوائد المستهدفة لمالكي الوحدات وتحقيق أهداف الصندوق، وذلك بعد الدراسة الوافية ودراسة التدفقات النقدية والتي تشير إلى أن استخدام التمويل يؤدي إلى تعظيم العوائد. وتعتمد النسبة الفعلية للتمويل على (أ) نتائج دراسات مدير الصندوق بما في ذلك دراسة التدفقات النقدية للصندوق، و (ب) اعتبارات خاصة بترتيب التمويل المتحصل عليه؛ و(ج) ظروف السوق السائدة. وسوف تكون شروط أي تمويل على أساس عدم وجود حق بالرجوع على مالكي الوحدات في الصندوق.

وعند الحصول على أي تمويل يأخذ مدير الصندوق مصالح الصندوق ومالكي الوحدات بعين الاعتبار، علماً أنه قد يتعرض الصندوق لمخاطر (العوائق للحصول على تمويل لعمليات الاستحواذ المستقبلية) والمبينة في البند ("مخاطر الاستثمار في الصندوق") من هذه الشروط والأحكام.

#### 5. وسائل وكيفية إدارة واستثمار النقد المتوافر في الصندوق

لمدير الصندوق كامل الصلاحية في إدارة واستثمار النقد المتوافر في الصندوق بما يحقق مصلحة المستثمرين. وبالتالي، يجوز لمدير الصندوق القيام باستثمارات مؤقتة للمبالغ النقدية المتوفرة وذلك في عمليات المراجعة المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر حسابات الودائع والصكوك وصناديق أسواق المال وغيرها من الاستثمارات منخفضة المخاطر والتي من المستهدف أن يتم تحويلها إلى نقد خلال سنة واحدة ويمكن تسيلها بسرعة نسبياً، وذلك شريطة ألا تقل نسبة العقارات المطورة تطويراً إنشائياً والقابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري عن 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

إضافة لذلك، فإنه يجوز لمدير الصندوق استخدام النقد في إعادة موازنة قيمة التمويل، وذلك قبل التوزيع على المستثمرين أو الاستثمار في أصل من الأصول حسبما هو الحال. ويمكن القيام بالاستثمارات المؤقتة مع أي بنك محلي خاضع لمراقبة مؤسسة النقد العربي السعودي، أو مع صناديق عامة مرخصة من قبل هيئة السوق المالية ومدارة من قبل مدير الصندوق أو أي مدير صندوق استثمار آخر. ويجب ألا تتجاوز نسبة هذه الاستثمارات عن 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق (بحسب آخر قوائم مالية مدققة) وألا تقل درجة التصنيف لكل طرف ذي علاقة بالمرابحة والمصدر الذي يتعامل معه الصندوق عن A-3 من وكالة ستاندرد أند بورز أو عن P-3 من وكالة موديز أو عن F3 من وكالة فيتش.

#### 6. الاستحواذ على المحفظة الاستثمارية المبدئية وتفصيل استخدام متحصلات طرح الصندوق

قام مدير الصندوق نيابة عن الصندوق بإبرام اتفاقية شراء ملزمة لكل عقار على حدة مع صندوق سدكو الخاص 1، وذلك للاستحواذ على جميع الأصول العقارية المكونة للمحفظة الاستثمارية المبدئية، وهي سبعة أصول عقارية مملوكة من قبل صندوق سدكو الخاص 1، بقيمة شرائية إجمالية تعادل 564,945,000 ريال سعودي (خمسمائة وأربعة وستون مليوناً وتسعمائة وخمسة وأربعون ألف ريال سعودي) وفقاً للمتوسط الحسابي لاثنتين من التقييمات المستقلة المعدة من قبل مقيمين اثنتين مستقلين ومعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. وسيتم سداد كامل سعر الشراء المذكور من خلال دفعة نقدية لصالح صندوق سدكو الخاص 1، التالي ملخص مصادر واستخدامات متحصلات الطرح:

|             |   |
|-------------|---|
| 600.000.000 | إجمالي رأس مال الصندوق  |
| 564.945.000 | سداد قيمة المحفظة الإستثمارية المبدئية                        |
| 35.055.000  | المبلغ المتبقي بعد الاستحواذ على المحفظة الإستثمارية المبدئية |

سوف يستخدم المبلغ المتبقي لسداد المصاريف الأخرى للصندوق كما هو محدد في البند ("الرسوم") واستثمار الفائض في استثمارات مؤقتة بما يخدم مصالح مالكي الوحدات، كما هو موضح في البند ("وسائل وكيفية إدارة واستثمار النقد المتوافر في الصندوق").

#### 7. نسبة الاشتراكات العينية في الصندوق من إجمالي قيمة أصول الصندوق

لا يوجد اشتراكات عينية في المحفظة المبدئية للصندوق

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

| الإجراء  | المدة الزمنية المتوقعة   |
|--|--|
| الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على الصندوق   | 17 ربيع الأول 1439 هـ الموافق 4 ديسمبر 2017م   |
| الإعداد والتنسيق مع الجهات المستلمة حول طرح وحدات الصندوق                                  | 10 (عشرة) أيام عمل من تاريخ الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على طرح الصندوق   |
| فترة الطرح   | 14 (أربعة عشر) يوم تقويمي والتي تبدأ من 7 جمادى الأولى 1439 هـ الموافق 24 يناير 2018م وتنتهي في 20 جمادى الأولى 1439 هـ الموافق 6 فبراير 2018م |
| تمديد فترة الطرح ( في حال عدم تغطية الصندوق)   | 14 (أربعة عشر) يوم تقويمي تبدأ من 21 جمادى الأولى 1439 هـ الموافق 7 فبراير 2018م وتنتهي في 4 جمادى الآخرة 1439 هـ الموافق 20 فبراير 2018م      |
| قبول أو رفض طلب الإشتراك   | يخطر وكيل الطرح والجهات المستلمة المستثمر بتأكيد أو رفض إشتراكه خلال خمسة (5) أيام عمل من تاريخ إقفال فترة الطرح                               |
| تخصيص الوحدات من قبل مدير الصندوق  | 10 (عشرة) أيام عمل من تاريخ إقفال فترة طرح الصندوق أو من تاريخ إقفال فترة تمديد فترة الطرح إن لزم  |
| رد الفائض من مبلغ الإشتراك ورسوم الإشتراك ذات العلاقة للمستثمر                             | 5 (خمس) أيام عمل من تاريخ تخصيص الوحدات  |
| الإستحواذ على ونقل ملكية الأصول المكونة للمحفظة الإستثمارية المبدئية و إدراج وحدات الصندوق | خلال مدة 60 (ستون) يوم عمل من تاريخ إقفال فترة طرح الصندوق   |
| الإلغاء و إسترداد الأموال  | في حال إلغاء الطرح، سوف يتم رد جميع مبالغ الإشتراك ورسوم الإشتراك في غضون خمسة أيام عمل من تاريخ الإلغاء                                       |

يتكون إجمالي رأس مال الصندوق، وهو 600.000.000 ريال سعودي (ستمائة مليون ريال سعودي) من اشتراكات نقدية. وسيقوم صندوق سدكو كابيتال ريت بشراء المحفظة الإستثمارية المبدئية من قبل صندوق سدكو الخاص 1 بمبلغ إجمالي يساوي 564,945,000 ريال سعودي (خمسمائة وأربعة وستون مليوناً وتسعمائة وخمسة وأربعون ألف ريال سعودي) وهو المتوسط للتقييم التي حصل عليها مدير الصندوق. ولتجنب الشك، سوف يستخدم المبلغ المتبقي لسداد المصاريف الأخرى للصندوق كما هو محدد في البند ("الرسوم") واستثمار الفائض في استثمارات مؤقتة بما يخدم مصالح مالكي الوحدات، كما هو موضح في البند ("وسائل وكيفية إدارة واستثمار النقد المتوافر في الصندوق").

#### 8. الإدارة النشطة

يقوم الصندوق بإدارة المحفظة بالتعاون مع استشاريين متخصصين في إدارة الأملاك العقارية. وسيقوم الفريق المتكون من مدير الصندوق والاستشاريين المتخصصين بترقب مستمر للأنماط والدورات في سوق الاستثمار العقاري، إضافة إلى أساسيات السوق وخصائص القطاع للاستفادة من الفرص المتاحة في السوق العقاري والحفاظ على أهداف الصندوق على المدى الطويل. وباعتبار أن العقارات محل استثمار الصندوق مقسمة بين عقارات أحادية المستأجرين وعقارات متعددة المستأجرين، يتم إدارة العقارات أحادية المستأجرين من قبل المستأجر ذات العلاقة بينما يتم تعيين مدير أملاك من الغير فيما يتعلق بالعقارات متعددة المستأجرين.

## 9. عملية اتخاذ القرار الاستثماري

في إطار الحوكمة لعمليات دراسة الفرص الاستثمارية وفي سبيل السعي وراء فرص جديدة في السوق العقاري المحلي يبنى فريق الاستثمار لدى مدير الصندوق عملية استثمارية من أجل تحديد الفرص وتنفيذ التعاملات بشكل فعال بما يتماشى مع السياسة الداخلية التفصيلية التي أعدها فريق الاستثمار التابع لمدير الصندوق:

### عملية الموافقة على الاستثمار

سوف يقوم مدير الصندوق بإجراء دراسة شاملة نافية للجهالة لكل استثمار محتمل، بما في ذلك المحفظة الاستثمارية المبدئية، تتفق مع العملية المبينة أدناه:

#### تحديد الصفقة

سوف يحدد مدير الصندوق فرص الاستثمار العقاري المتاحة للصندوق من خلال شبكة علاقات العمل الخاصة به وشراكات المشاريع المشتركة. وتضم هذه الشبكة (على سبيل المثال وليس الحصر) الشركات التابعة ومتخصصي القطاع العقاري وشركات الوساطة والمطورين العقاريين والمستشارين الموثوقين والأفراد من ذوي الثروات والمكاتب العائلية. ويتم فحص جميع الفرص الاستثمارية التي تم تحديدها بدقة ومن ثم اختيارها للخضوع لمزيد من الإجراءات وفقاً لأهداف الصندوق الاستثمارية وسياساته.

#### المراجعة المبدئية والموافقة على مذكرة الاستثمار الداخلية

بمجرد تحديد أحد الفرص الاستثمارية المحتملة، يقوم فريق الاستثمار التابع لمدير الصندوق بإجراء مراجعة مبدئية للفرصة المحتملة من أجل فهم المخاطر والعوامل المؤثرة في قيمة الصفقة لتحديد مدى ملاءمتها وتوافقها مع الصندوق. وتستلزم المراجعة المبدئية إجراء تحليل شامل للأساسيات الاستثمارية المحتملة وظروف وتوقعات السوق والبيئة التنظيمية والمنافسة ومحركات النمو من أجل مساعدة فريق الاستثمار التابع لمدير الصندوق على وضع خطة عمل ونموذج مالي، وبعد ذلك يقوم الفريق بمزيد من التفاوض مع البائع من أجل تأمين الصفقة بناءً على معايير الاستثمار.

وبناءً على النتائج الإيجابية من المراجعة المبدئية وقرار متابعة فرصة الاستثمار المعنية، يعد فريق الاستثمار مذكرة حول الفرصة المعنية للموافقة عليها من قبل مدير الصندوق. وتشير المذكرة إلى مبررات واستراتيجية الاستثمار، ودراسة تحليلية للسوق، واستراتيجية التخرج من الاستثمار إضافة للمخاطر وسبل التخفيف من أثرها، والعوائد المستهدفة ومتطلبات رأس المال وميزانية الدراسات المختلفة. وتتيح الموافقة المبدئية على المذكرة الفرصة لفريق الاستثمار لتأمين الصفقة بناءً على المعايير المعتمدة للاستثمار.

#### التفاوض بشأن الصفقة

يوصل ممثلو مدير الصندوق في هذه المرحلة المفاوضات مع البائع من أجل الاتفاق على الشروط والأحكام الرئيسية المحددة للصفقة ذات الصلة وفقاً للمعايير المعتمدة للاستثمار. وسوف تتضمن شروط وأحكام الصفقة عناصر تجارية (على سبيل المثال التسعير وشروط الدفع واتفاقيات الإيجار واتفاقيات الإدارة) والتفاصيل التعاقدية (على سبيل المثال والتعهدات والضمانات) التي سوف تشكل أساس الاتفاقيات المتعلقة بالصفقة.

وعندما يتوصل مدير الصندوق والبائع إلى اتفاق بخصوص الشروط والأحكام الرئيسية للصفقة، يبرم الطرفان اتفاقية مبدئية ملزمة تتكون من قائمة من الشروط الواجب تحقيقها مسبقاً على النحو الذي يحدده مدير الصندوق. وسوف يخضع إتمام الصفقة لتلبية الشروط الواجب تحقيقها مسبقاً من خلال عملية تقصي شاملة نافية للجهالة يقوم بها مدير الصندوق أو من ينوب عنه خلال الفترة الحصرية (إن وجدت) وفقاً للاتفاقية المبدئية.

ويحصل مدير الصندوق على تقييمين من قبل مقيمين اثنين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لأي نوع من الأصول يتم اقتراح الاستحواذ عليها من جانب الصندوق بغرض التعرف على القيمة السوقية العادلة وفقاً لمعايير التقييم المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ويقوم مدير الصندوق بالتفاوض مع البائع مستنداً بـ تقييم التقريرين مستهدفاً عدم تجاوز سعر الشراء لأي عملية استحواذ القيمة الأكبر لأي من التقييمين المستقلين بما يتناسب مع غرض الاستثمار وطبيعة الأصل.

#### التقصي النافي للجهالة والموافقة النهائية

سوف يقوم فريق الاستثمار التابع لمدير الصندوق بعملية تقصي شامل نافي للجهالة من أجل التحقق والتثبت من العناصر الهامة في خطة العمل. وسوف تنطوي عملية التقصي النافية للجهالة على تقييم مفصل للاستثمار المحتمل، بالإضافة إلى تعيين أحد المتخصصين والخبراء وسوف تتضمن بشكل عام (على سبيل المثال وليس الحصر) الجوانب الآتية:

- التحليل المالي والتمويل؛ و
- النواحي القانونية والهيكلية؛ و
- المشورة الضريبية؛ و
- بحوث السوق؛ و
- التقييم؛ و
- المسائل البيئية؛ و
- المراجعة الهندسية والفنية؛ و
- الأمور التنظيمية والتخطيط.

وبعد النتائج الإيجابية لعملية التقصي النافية للجهالة واستيفاء الشروط المسبقة وفقاً للاتفاق المبدئي، يقدم فريق الاستثمار مذكرة استثمار للحصول على الموافقة النهائية من مدير الصندوق. وستوفر مذكرة الاستثمار ملخصاً لكامل نتائج عملية التقصي النافية للجهالة، إضافةً إلى توصية حول المضي قدماً بالصفقة، فضلاً عن الخطوات النهائية ومتطلبات رأس المال لإتمام الصفقة. وتتيح الموافقة النهائية لفريق الاستثمار إتمام وإغلاق الصفقة.

#### إغلاق الصفقة

خلال مرحلة إغلاق الصفقة، يتولى فريق الإستثمار إتمام صفقة الإستثمار من خلال تحرير الاتفاقيات المتعلقة بالصفقة (على سبيل المثال، إتفاقيات البيع والشراء) وتنفيذ الصفقة والهياكل المالية واستغلال رأس المال المطلوب من الصندوق وفقاً للشروط والأحكام المتفق عليها وسحب القروض بناءً على تسهيلات بنكية (إن وجدت).

#### إدارة الأصول

الغرض من مرحلة إدارة الأصول هو استخلاص قيمة إضافية من جميع الإستثمارات التي قام بها الصندوق خلال فترة الاحتفاظ بالإستثمار. وسوف يكون مدير الصندوق، مدعوماً بالمديرين العقاريين ذوي الصلة وغيرهم من مديري الأصول المستقلين (حيثما ينطبق)، مسؤلاً عن الإدارة المستمرة ومراقبة المخاطر المتعلقة بالمحفظة الإستثمارية للصندوق مقابل خطة العمل، بالإضافة إلى وضع استراتيجيات إضافة القيمة من أجل تعظيم العائدات لمالكي الوحدات. ومن خلال برنامج شامل وجاد للإشراف على الإستثمارات.

#### التخارج من الإستثمارات

يكون أمام مدير الصندوق مسارات محتملة محددة ومقيمة للتخارج من الإستثمارات وذلك من أجل تعظيم قيمة التصرف في الإستثمار وفقاً لظروف السوق السائدة واستراتيجية التخارج المحددة مسبقاً. وتضع عملية التقييم في الاعتبار حالة السوق العقارية الحالية، وبيئة الإستثمار وإمكانية تسويق الأصول واستحقاق دورة الأصول وأي عمليات تصرف مثمرة تؤدي إلى ارتفاع أداء الصندوق.

ويعد تحديد فرصة تخارج لإستثمار معين، قد يتم التخارج عن والتصرف بأصول الصندوق في أي وقت خلال مدة الصندوق في حال ارتأى مدير الصندوق أن ذلك يعزز العوائد للصندوق.

### 10. التصرف في الإستثمارات

إن الهدف الإستثماري للصندوق هو توفير دخل جاري للمستثمرين وهذا الأمر الذي يستدعي الاحتفاظ بأصول لفترة معينة من الوقت، لذا، يعتزم الصندوق الاحتفاظ بالإستثمارات بشكل عام على المدى الطويل. علماً بأن مدير الصندوق سيقوم بتقييم كل عقار مملوك للصندوق بشكل دوري واقتراح استراتيجيات معينة، بما في ذلك قرارات التصرف في العقار على المدى الطويل والقصير إذا تبين أن تلك القرارات تصب في مصلحة الصندوق ومالكي الوحدات. ويكون ذلك بعد تحليل ودراسة تفصيلية تأخذ بعين الاعتبار العوامل التالية، على سبيل المثال وليس الحصر:

- سعر البيع فيما يتعلق بالدخل المحتمل؛
- التناسب الاستراتيجي للعقار ضمن المحفظة الإستثمارية العامة؛
- التناسب الاستراتيجي للعقار ضمن استراتيجيات تخصيص القطاع؛
- التدهور في ظروف السوق ذات الصلة؛
- وجود فرص بديلة أفضل.

وقبل أي تصرف، سيسعى مدير الصندوق للحصول على تقييم للعقار ذي الصلة من مقيمين اثنين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والامتثال للمتطلبات والشروط الأخرى المتعلقة بلائحة صناديق الإستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية أو أي لوائح أخرى ذات صلة، بما في ذلك الشرط الذي ينص على استثمار 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

وسوف يحصل مدير الصندوق على تقييم لأي عقار يتم اقتراح بيعه أو التصرف فيه من جانب الصندوق من مقيمين اثنين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. وقد يقل سعر بيع العقار عن السعر الأقل لأي من قيمتي التقييم بما يتناسب مع ظروف السوق السائدة وظروف العقار بما يحقق مصالح المستثمرين في الصندوق.

### 11. هيكل الملكية

قام الصندوق بتعيين أمين الحفظ للاحتفاظ بملكية أصول الصندوق، وسيتم تسجيل ملكية الأصول باسم شركة ذات غرض خاص تابعة لأمين الحفظ لأجل الفصل بين ملكية الأصول المملوكة من قبل الصندوق وتلك المملوكة من قبل أمين الحفظ.

وتخضع الأصول الموجودة في محفظة الإستثمار المبدئية عند الطرح للرهن الحيازي لصالح بنك الرياض بموجب تسهيلات التمويل لصالح صندوق سدكو الخاص 1، إلا أن الصندوق سيقوم بالاستحواذ على العقارات السبع المكونة للمحفظة الإستثمارية المبدئية دون أي رهون أو قيود قد تحد من التصرف بها. وبهذا الخصوص، قد أكد بنك الرياض استعداداه لإعادة صكوك ملكية العقارات فور استكمال كافة المتطلبات اللازمة بموجب وثائق التمويل.

### (ز) مخاطر الإستثمار في الصندوق

مستوى المخاطرة فيما يتعلق بالإستثمار في الصندوق هو متوسط حيث ينطوي الإستثمار في الصندوق على مخاطر عديدة وهو مناسب فقط للمستثمرين الذين يدركون مخاطر ذلك الإستثمار 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 الإستثمار أو بأن المستثمرين سيتلقون عائداً على رأس مالهم.

الإستثمار 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 الإستثمار في الصندوق ما لم تكن نتيجة لاحتيايل أو إهمال أو سوء تصرف من جانب مدير الصندوق وفقاً لللائحة صناديق الإستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الإستثمار العقارية المتداولة.

## 1. عوامل المخاطر المرتبطة بالصندوق

**مخاطر عدم وجود ضمان لعوائد الاستثمار:** ليس هناك ضمان بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق عوائد لمستثمريه أو أن العوائد ستكون متناسبة مع مخاطر الاستثمار في الصندوق وطبيعة المعاملات المبينة في هذه الشروط والأحكام. ومن الممكن أن تقل قيمة الوحدات أو أن يخسر المستثمرون بعض أو جميع رأس المال الذي استثمروه. ولا يمكن تقديم ضمان بأن العوائد المستهدفة للصندوق سيتم تحقيقها. وجميع الأرقام والإحصائيات التي وردت والمبينة في هذه الشروط والأحكام هي لأغراض التوضيح فقط ولا تمثل توقعات للربح. ولا يمكن توقع العوائد الفعلية وقد تختلف عن الإحصائيات الواردة في هذه الشروط والأحكام. أن الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح وعدم الخسارة.

**مخاطر عدم مطابقة الشروط:** قد يفقد الصندوق صفة من صفات الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة التي تؤهلها بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، وهو الأمر الذي يترتب عليه آثار سلبية على الصندوق وعلى الأساس الذي يعتمد عليه في تحقيق عائدات لمالكي الوحدات. ولم يتم اختبار متطلبات الاحتفاظ بوضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول، كما أن اللوائح المنظمة صادرة حديثاً وليس لها تفسيرات سابقة. وبالإضافة إلى ذلك، قد يتم إجراء تغييرات لاحقة (بما في ذلك تغيير في التفسير) على متطلبات الاحتفاظ بوضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول. وينبغي على المستثمرين المحتملين ملاحظة أنه لا يوجد ضمان بأن الصندوق، عقب الموافقة عليه ليكون صندوق استثمار عقاري متداول سوف يظل صندوق استثمار عقاري متداول أو سوف يستمر في الاحتفاظ بهذا الوضع (سواء بسبب عدم الوفاء بالمتطلبات التنظيمية أو خلافه). وفي حال تخلف الصندوق عن الوفاء بأي من المتطلبات التنظيمية اللازمة للاحتفاظ بوضعه، يجوز لهيئة السوق المالية تعليق تداول الوحدات أو إلغاء إدراج الصندوق. ويمكن أن يؤدي عدم القدرة على إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية (تداول) إلى نتائج سلبية على إمكانية تسويق الوحدات وعلى سيولتها وقيمتها.

**مخاطر سيولة السوق:** يعزى الصندوق التقدم بطلب لكي يتم قبول الوحدات للتداول في السوق المالية السعودية (تداول). ولا ينبغي النظر إلى قبول هذا الطلب كضمان أو إشارة إلى أنه سوف تكون هناك سوق سائلة للوحدات أو أنها سوف تتطور، أو إنها في حال لم تتطور سوف تستمر إلى أجل غير مسمى عقب القبول. وفي حال عدم نشوء سوق ذات سيولة عالية، قد تتأثر أسعار تداول الوحدات على نحو سلبي. وبالإضافة إلى ذلك، في حال عدم تطوير هذه السوق، قد يكون للتعاملات الصغيرة نسبياً أو التعاملات المقررة على الوحدات تأثير سلبي كبير على سعر الوحدات، ويكون من الصعب تنفيذ التعاملات تتعلق بعدد كبير من الوحدات بسعر ثابت نظراً لحجم ومستوى السيولة في السوق القائم.

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

**مخاطر التداول بسعر أقل من سعر الطرح الأولي:** قد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من القيمة التي تم طرحها، وقد لا يستطيع مالكو الوحدات استرداد كامل قيمة استثمارهم. وقد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من قيمتها لعدة أسباب من بينها ظروف السوق غير المواتية وضعف توقعات المستثمرين حول جدوى الاستراتيجية والسياسة الاستثمارية للصندوق وزيادة العرض على الطلب من الوحدات.

**مخاطر التقلب في التوزيعات:** على الرغم من أنه وفقاً للوائح ذات الصلة يُفترض أن يقوم الصندوق بتوزيع 90% على الأقل من صافي أرباحه على مالكي الوحدات، فلا يوجد ضمان لمعدل التوزيعات المستقبلية من جانب الصندوق أو ضمان لدفعها من عدمه. وبالإضافة إلى ذلك، يخضع الإعلان عن أي توزيعات مستقبلية للأرباح وسدادها وقيمتها (التي تزيد عن 90% على الأقل من صافي الأرباح) لتوصية مدير الصندوق وتعتمد، من بين أشياء أخرى، على أداء الصندوق والوضع المالي للصندوق والمتطلبات النقدية وقدرة الصندوق على الالتزام بالمتطلبات القانونية المعمول بها الخاصة بدفع التوزيعات.

**مخاطر زيادة عمليات بيع الوحدات:** قد تؤدي عمليات البيع اللاحقة من جانب مالكي الوحدات لعدد كبير من الوحدات إلى تخفيض سعر الوحدة إلى درجة كبيرة. وقد تؤدي أي عمليات بيع لعدد كبير من الوحدات في السوق العامة أو التصور بأن هذه المبيعات سوف تحدث إلى التأثير بشكل سلبي وكبير على السعر السوقي للوحدات.

**مخاطر انعكاس القيمة الأساسية:** قد لا يعكس سعر السوق المتداول للوحدات قيمة الاستثمارات الأساسية للصندوق. كما تتعرض أسواق المال لتقلبات كبيرة في الأسعار وحجم التعاملات من وقت لآخر، فقد يؤدي هذا الأمر، بالإضافة إلى الظروف الاقتصادية والسياسية وغيرها، إلى التأثير السلبي والكبير على السعر السوقي للوحدات. وبصفته صندوق تداول عام، قد يتأثر سعر الوحدة الواحدة بعدد من العوامل، والتي يقع العديد منها خارج سيطرة الصندوق وبعضها يتعلق بالصندوق وعملياته بحيث يؤثر بعضها على الاستثمار العقاري أو أسواق الأسهم بصفة عامة.

**مخاطر العوائق للحصول على تمويل لعمليات الاستحواذ المستقبلية:** قد تؤدي متطلبات التوزيع وقيود التمويل بموجب اللوائح المنظمة لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة إلى الحد من مرونة الصندوق وقدرته على النمو من خلال الاستحواذ. ومن المفترض أن يقوم الصندوق بتوزيع 90% على الأقل من صافي أرباحه على مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك ومن أجل الحفاظ على وضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول، فيجب ألا تتجاوز نسب التمويل للصندوق نسبة 50% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك حسب آخر قوائم مالية مدققة. وكنيجة لذلك، يمتلك الصندوق قدرة محدودة

على تحسين ممتلكاته أو تحقيق النمو من خلال الاستحواذ على ممتلكات إضافية. ويشار إلى أنه كجزء من إجراء الحصول على تمويل، قد يقوم مدير الصندوق بالتحوط فيما يتعلق بأي تمويل يحصل عليه، والتالي على الرغم من أنه يوفر اليقين فيما يتعلق بعوائد الصندوق، إلا أنه يعرض الصندوق لتكاليف تمويل إضافية

**مخاطر التاريخ التشغيلي المحدود:** لا يمتلك الصندوق تاريخ تشغيلي يمكن للمستثمرين المحتملين من خلاله الحكم على أداء الصندوق ونجاحاته. وعلى الرغم من أن "مدير الصندوق" يمتلك خبرة واسعة في إدارة الصناديق (بما في ذلك إدارة محفظة الاستثمار المبدئية) إلا أن طبيعة الاستثمارات المستقبلية في الصندوق وكذلك طبيعة المخاطر المرتبطة بها قد تختلف بشكل جوهري عن الاستثمارات والاستراتيجيات التي اضطلع بها "مدير الصندوق" في السابق. كما أنه ليس بالضرورة أن تكون النتائج السابقة التي حققها مدير الصندوق دالة على الأداء المستقبلي، إلى حد ما.

**مخاطر القيود الشرعية:** يجب أن تتم استثمارات الصندوق وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية حسبما يحددها المراقب الشرعي. وهذه المبادئ تنطبق على هيكل الاستثمارات وإلى حد ما على نشاطات الصندوق وتنوع استثماراته. وللالتزام بتلك المبادئ، قد يضطر الصندوق عن التخلي عن الاستثمار أو جزء منه، أو جزء من دخله إذا كان الاستثمار أو هيكل الاستثمار مخالف لمبادئ الشريعة الإسلامية. وبالإضافة إلى ذلك، عند الالتزام بالمبادئ الشرعية قد يخسر الصندوق فرص استثمارية إذا قررت هيئة الرقابة الشرعية وجود أي استثمار مقترح غير ملتزم بأحكام الشريعة الإسلامية وبالتالي لا يمكن للصندوق النظر فيه. وقد يكون لهذه العوامل، في ظل ظروف معينة، أثر سلبي على الأداء المالي للصندوق أو استثماراته، مقارنة مع النتائج المادية التي يمكن تحقيقها لو لم يكن الصندوق مقيد بضوابط شرعية.

**مخاطر تضارب المصالح:** يزاول مدير الصندوق مجموعة من الأنشطة التي تتضمن استثمارات مالية وخدمات استشارية. وقد تنشأ هناك حالات تتضارب فيها مصالح مدير الصندوق مع مصالح الصندوق. إن أي تضارب في المصالح يحد من قدرة مدير الصندوق على أداء مهامه بشكل موضوعي مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

**مخاطر توفر الاستثمارات المناسبة:** لا يمكن تقديم ضمان بأن مدير الصندوق سيتمكن، عقب الاستحواذ على محفظة الاستثمار المبدئية من تحديد استثمارات تتماشى مع أهداف الاستثمار الخاصة بالصندوق، وتحديداً في بيئة السوق الحالية. إن تحديد الاستثمارات المناسبة للصندوق وهيكلتها يتطلب قدراً عالياً من التحدي غير المضمون بدرجة كبيرة. وعدم قدرة مدير الصندوق على تحديد الاستثمارات المناسبة قد يؤثر سلباً على قدرة الصندوق على تحقيق العوائد المرغوبة.

**مخاطر الاستخدام غير المحدد للعائدات:** باستثناء محفظة الاستثمار المبدئية، لم يحدد مدير الصندوق بعد تاريخ الإدراج استثمارات الصندوق التي من المقرر القيام بها بعد تاريخ هذه الشروط والأحكام. ولذلك، لن يكون أمام المستثمرين في الصندوق أي فرصة لتقييم المعلومات الاقتصادية والمالية والمعلومات الأخرى ذات الصلة بالاستثمارات المستقبلية للصندوق.

**مخاطر التغييرات في أوضاع السوق الاقتصادية والسياسية:** يعتمد أداء الصندوق المستقبلي بشكل كبير على التغييرات في أوضاع العرض والطلب في القطاع العقاري ذات الصلة، والتي قد تتأثر بالأوضاع الاقتصادية والسياسية الإقليمية والمحلية، وزيادة التنافس الذي ينتج عنه انخفاض قيمة العقارات واحتمال محدودية توفر أموال الرهن العقاري أو زيادة أسعار الرهن العقاري، والتغييرات في العرض والطلب.

**مخاطر عدم المشاركة في الإدارة:** باستثناء ما هو مذكور في البند ("حقوق مالكي الوحدات") من هذه الشروط والأحكام، لا يكون للمستثمرين الحق أو صلاحية المشاركة في إدارة الصندوق أو التأثير على أي من قرارات استثمارات الصندوق. وتُسند جميع مسؤوليات الإدارة لمدير الصندوق.

**مخاطر الاعتماد على كبار الموظفين:** يعتمد نجاح تطوير الصندوق بشكل رئيسي على نجاح فريق إدارته. وقد تؤثر خسارة خدمات أي من أعضاء فريق إدارة الصندوق بشكل عام (سواء كان ذلك بسبب الاستقالة أو خلافه) أو عدم إمكانية جذب وتعيين موظفين إضافيين على عمل الصندوق ومنظومته.

## 2. عوامل المخاطر ذات الصلة بأصول الصندوق

**مخاطر الاستحواذ على المحفظة الاستثمارية المبدئية:** أبرم الصندوق اتفاقية شراء ملزمة مع صندوق سدكو الخاص 1 من أجل الاستحواذ على المحفظة الاستثمارية المبدئية قبل تاريخ الإدراج. وفي حال عدم التزام أي من الطرفين بالأداء بموجب اتفاقية الشراء الملزمة، فقد لا تتم عملية الاستحواذ في تاريخ الإدراج 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.

**المخاطر العقارية العامة:** سوف تخضع الاستثمارات للمخاطر المتعلقة بملكية العقارات و/أو تأجيرها و/أو تطوير عملياتها و/أو إعادة تطويرها. وتشمل هذه المخاطر، على سبيل المثال وليس الحصر، تلك المخاطر المرتبطة بالمناخ الاقتصادي المحلي العام والأوضاع العقارية المحلية والتغييرات في العرض والطلب المتعلقة بالعقارات المتنفسة في منطقة ما (كنتيجة للإفراط في البناء على سبيل المثال) والنقص في إمدادات الطاقة ومختلف المخاطر غير المؤمن عليها أو غير القابلة للتأمين والكوارث الطبيعية واللوائح الحكومية (على سبيل المثال، مراقبة الإيجارات) والتغييرات في الضرائب العقارية والتغييرات في معدلات العوائد وتوافر صناديق الرهن العقاري التي قد تقدم خدمات بيع العقارات الصعبة أو غير العملية أو إعادة تمويلها والالتزامات البنائية والالتزامات

المحتملة المرتبطة بالتصرف في الأصول والهجمات الإرهابية والحروب وغيرها من العوامل التي تقع خارج سيطرة مدير الصندوق. ولا يوجد هناك أي ضمان على وجود سوق جاهزة لإعادة بيع الاستثمارات وذلك لأن الاستثمارات عموماً لن تكون سائلة. وقد تنتج عدم السيولة من عدم وجود سوق قائمة للاستثمارات، بالإضافة إلى القيود التعاقدية القانونية المفروضة على إعادة بيعها (بما في ذلك أي قيود مفروضة على عمليات التصرف في الاستثمارات من جانب الممولين الذين قدموا تمويلاً للاستحواذ على الاستثمارات ذات الصلة).

بالإضافة إلى ذلك، قد يكون للتغيرات السلبية في تشغيل أي عقارات أو في الوضع المالي لأي مستأجر تأثيراً سلبياً على المدفوعات الإيجارية التي يتلقاها الصندوق، وبالتالي على قدرة الصندوق على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين. وقد يتعرض أي مستأجر، من وقت لآخر، للركود وهو الأمر الذي قد يضعف وضعه المالي ويؤدي إلى تخلفه عن سداد المستحقات الإيجارية عند استحقاقها. وفي أي وقت، يجوز لأي مستأجر أن يسعى للحصول على حماية ضد قوانين الإفلاس أو الإعسار المعمول بها، وهو الأمر الذي قد يؤدي إلى رفض عقد الإيجار أو إنهائه أو أي نتائج سلبية أخرى، وبالتالي انخفاض التدفق النقدي القابل للتوزيع الخاص بالصندوق. ولا يمكن تقديم ضمان بأن المستأجرين لن يرفعوا دعاوى للحماية من الإفلاس في المستقبل، وإذا فعلوا ذلك يستمر الإيجار سارياً.

**مخاطر تركيز الاستثمار في القطاع العقاري:** قد يستثمر الصندوق في أصول مركزة في قطاع محدد، على سبيل المثال القطاع العقاري التجاري و/أو القطاع العقاري المكتبي و/أو قطاع اللوجستي. وفي حال ركز الصندوق استثماراته في قطاع واحد أو أكثر، فقد يؤدي ذلك الأمر إلى تعريض الصندوق لخطر الركود الاقتصادي في القطاع المعني وذلك بشكل يفوق ما إذا اشتملت محفظة الصندوق الاستثمارية على أصول في قطاع آخر أو قطاعات أخرى. وكنتيجة لذلك، قد يكون لهذا الركود تأثير سلبي جوهري على الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفعاته النقدية وقدرته على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين.

**مخاطر السوق العقاري التجاري:** قد يستحوذ الصندوق على أصول عقارية تجارية فقط، وإذا اعتمد الصندوق على مصادر الدخل الناتجة عنها، قد يصبح الصندوق معرضاً لأي ركود يحدث في هذه السوق. وتتميز سوق العقارات التجارية بطبيعتها الدورية وتتأثر بالوضع الاقتصادي بصفة عامة. هذا وتؤثر الظروف الاقتصادية المتدهورة سلباً على قيمة الأصول العقارية التجارية وسيولتها. وبالإضافة إلى ذلك، فإن الظروف الاقتصادية السلبية كان لها، وسيظل لها، تأثير سلبي جوهري على مستوى العوائد الإيجارية والتحصيّل الفعال لها وقدرة المستأجرين على سداد مدفوعات تتدفق في نهاية الأمر إلى الصندوق. وحتى وقت قريب، كانت الأصول العقارية التجارية تتأثر سلباً بالتباطؤ الاقتصادي العالمي وأثار ما بعد الأزمة المصرفية، حيث أظهرت القيم العقارية، بما في ذلك قيمة العقارات التجارية، حدوث انخفاض جوهري (حتى مع الانتعاش الكبير الحادث مؤخراً). وقد تهبط قيمة العقارات مرة أخرى، وقد يكون هذا الانخفاض كبيراً. وكذلك قد يكون للانخفاض في أداء أسواق العقارات التجارية تأثير سلبي على مستويات الإيجار وعوائده ومعدلات الشواغر، وكنتيجة لذلك قد يكون لهذا الأمر تأثير سلبي جوهري على عمل الصندوق ووضعه المالي.

**مخاطر الاعتماد على الدخل التأجيري:** قد يستحوذ الصندوق على استثمارات بناءً على القيم المستسقة من الإيرادات التي يتم الحصول عليها من مستأجري الاستثمارات. ولا يوجد ضمان بأن المساحات الشاغرة سوف يتم تأجيرها أو أن الإيجارات المنتهية سوف يتم تجديدها أو أنه سوف تكون هناك زيادة في الإيجارات بمرور الوقت. وفي حال تعرض أحد المستأجرين لركود في أعماله أو أي نوع آخر من أنواع الأزمات المالية، فقد يصبح عندها غير قادر على سداد المستحقات الإيجارية في الوقت المناسب أو تجديد عقد إيجاره. وقد يشغل بعض المستأجرين أجزاء كبيرة من الاستثمارات ذات الصلة، وبالتالي، طالما كانت استثمارات الصندوق مركزة في تلك الأصول، فقد يتأثر الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفعاته النقدية وقدرته على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين سلباً بشكل كبير بأي ظروف سلبية تؤثر على هؤلاء المستأجرين الرئيسيين.

**مخاطر عدم توافر الاستثمارات المناسبة:** لقد وقع اختيار مدير الصندوق على بعض، وليس كافة، استثمارات الصندوق بتاريخ هذه الشروط والأحكام، ولن يتسنى للمستثمرين في الصندوق فرصة لتقييم المعطيات الاقتصادية والمالية وكذلك المعلومات الأخرى ذات الصلة والخاصة بالاستثمارات المستقبلية، وإنما تقتصر المراجعة لمدير الصندوق كما هو مبين في البند ("عملية اتخاذ القرارات الاستثمارية"). ولا يمكن أن يكون هناك ضماناً بأن مدير الصندوق سيكون قادراً على تحديد الاستثمارات المستقبلية التي تحقق الأهداف الاستثمارية للصندوق خاصة في بيئة السوق الحالية. وهناك منافسة شديدة في مجال تحديد وهيكل الاستثمارات المناسبة للصندوق، وينطوي ذلك على درجة عالية من الغموض. وبناءً عليه، فإن عدم قدرة الصندوق على تحديد الاستثمارات التي تناسبه يمكن أن تؤثر بشكل كبير على إمكانية تحقيق الصندوق للعوائد المرجوة وبالتالي انخفاض العائد للمستثمرين و/أو صافي قيمة أصول الصندوق.

**مخاطر سيولة الأصول الأساسية:** بصفتها نوع من الأصول، تُعد الأصول العقارية من الأصول غير السائلة نسبياً. وبالتالي، قد يصعب أو يستحيل على الصندوق أن يبيع أصل عقاري معين بالسعر المرغوب في أي وقت معين. وتتكون محفظة الصندوق من أصول عقارية. وقد يصعب على الصندوق بيع أصوله العقارية (خصوصاً في أوقات تراجع السوق وبصفة خاصة تلك الأصول التي يتم تصنيفها كأصول عقارية كبيرة)، وقد يتعرض السعر لخصم كبير خاصة إذا اضطر الصندوق على التصرف في أي من أصوله خلال فترة زمنية قصيرة لأي سبب كان بما في ذلك الحاجة الماسة لمبالغ نقدية للقيام باستثمارات إضافية. وقد يؤدي هذا الأمر إلى تخفيض قيمة الوحدات والتأثير سلباً على أداء الصندوق.

**مخاطر التطوير:** علماً بأن مشاريع التطوير لن تشكل نسبة كبيرة من محفظة الصندوق الاستثمارية، إلا أن مشاريع التطوير العقاري في المملكة تواجه مخاطر عديدة. إن مخاطر الاشتراك في بناء وتسويق مشروع عقاري جديد تشمل، دون حصر، ما يلي: (1) التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب، و(2) تجاوز التكاليف المحددة، و(3) عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المستهدفة، و(4) القوة القاهرة الناتجة عن عوامل تقع خارج سيطرة الصندوق والتي تتعلق بقطاع التشييد (بما في ذلك الأحوال الجوية والظروف البيئية السيئة ونقص مواد البناء في السوق) وهو الأمر الذي يعوق الانتهاء من مشاريع التطوير. إن البدء في مشروع جديد ينطوي أيضاً على مخاطر أخرى، من بينها الحصول على الموافقات والتصاريح الحكومية اللازمة لتقسيم الأراضي والإشغال، وغيرها من الموافقات والتصاريح الحكومية الأخرى المطلوبة، وتكاليف التطوير العقاري المتصلة بالمشاريع التي لم تتم متابعتها حتى الاكتمال. إن الإنجاز الناجح لتلك المشاريع سوف يكون له تأثير مباشر وكبير على قيمة الوحدات وأي فشل في ذلك من شأنه أن يؤدي إلى تخفيض التوزيعات للمستثمرين ووصافي قيمة أصول الصندوق.

**مخاطر التمويل:** من المحتمل أن يتم تمويل أصول الصندوق وأن يؤثر هذا سلباً على الدخل الذي يجنيه الصندوق، أو أن يؤدي إلى خسارة رأس المال الأصلي. وعندما يستخدم الصندوق التمويل، سوف تتعاظم الزيادات والانخفاضات في قيمة محفظة الصندوق. فعلى سبيل المثال، قد يسبب التمويل تغيرات عشوائية في قيمة أصول الصندوق أو قد تعرضه لخسارة تفوق مبلغ استثماره. إن استخدام التمويل يخلق فرصة للزيادة في العائدات ولكنه في نفس الوقت ينطوي على درجة عالية من الخطر المالي وقد يؤدي إلى تعريض الصندوق واستثماراته إلى عوامل أخرى مثل ارتفاع تكلفة التمويل والركود الاقتصادي. علاوة على ذلك، فإنه يمكن رهن أصول الصندوق إلى مُقرض لصالح الصندوق فقط، ويمكن أن يقوم ذلك المُقرض بالمطالبة بالأصول فور حدوث أي تخلف عن السداد (حسبما هو مشروط في وثائق التمويل) من جانب أي شركة ذات غرض خاص أو من جانب مدير الصندوق أو الصندوق ذاته.

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

**مخاطر عدم القدرة على التخارج بشروط جيدة:** سوف يقوم الصندوق بالتخارج من العقارات والأصول الأخرى، وذلك مع مراعاة مصالح مالكي الوحدات لتعزيز عوائدهم. إن قدرة الصندوق على التصرف في العقارات بناءً على شروط مواتية يعتمد على عوامل خارج سيطرته بما في ذلك المنافسة من جانب بائعين آخرين وتوافر حلول تمويل تجذب المشتريين المحتملين. وفي حال لم يتمكن الصندوق من التصرف في أصوله بناءً على الشروط التي يفضلها أو في التوقيت الذي يقوم فيه مدير الصندوق بالتصرف في الأصول فإن وضعه المالي ونتائج العمليات والتدفق النقدي وقدرته على توزيع الأرباح على مالكي الوحدات قد تتأثر سلباً.

**مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام والمخاطر الائتمانية:** سوف يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية تتعلق بالأطراف الذين يقوم الصندوق بمزاولة الأعمال معهم كما يمكن أن يتحمل الصندوق خطر تسوية التخلف عن السداد. كما أن الصندوق قد يتعرض، في ظروف معينة، إلى مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام بما في ذلك ملك الأراضى و/أو مديري العقارات و/أو البنوك المقرضة و/أو المقاولين. وقد يؤدي إخلال أي طرف خارجي متعاقد معه عن سداد أي مستحقات تعاقدية إلى الصندوق إلى انخفاض دخل الصندوق وبالتالي التأثير في النهاية على عوائد مالكي الوحدات.

**مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية:** قد تتأثر نتائج الصندوق بشكل سلبي إذا كان هناك عدد كبير من المستأجرين غير قادرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية. وبالإضافة إلى ذلك، ففي حال لجوء مستأجر ما إلى أنظمة الإفلاس أو الإعسار أو أية أنظمة مماثلة، فيجوز له إنهاء عقد الإيجار الخاص وينتج عن ذلك نقصان في التدفق النقدي للصندوق. وفي حال وجود عدد كبير من حالات الإخلال بالالتزامات و/أو حالات الإفلاس من المستأجرين، فإن التدفق النقدي الخاص بالصندوق وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات لمالكي الوحدات قد تتأثر سلباً.

**مخاطر احتمالية عدم التأجير أو عدم تجديد عقود الإيجار:** سوف يعتمد الصندوق معظم دخله من مبالغ الإيجار التي يسدها مستأجرو العقارات. وبناءً عليه، فإن الوضع المالي للصندوق ونتائج العمليات والتدفق النقدي وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات للمستثمرين قد تتأثر جميعها سلباً في حالة لم يتمكن الصندوق من إعادة تأجير العقارات بشكل فوري أو تجديد عقود الإيجار أو في حال كانت القيمة الإيجارية عند التجديد أو إعادة التأجير أقل بكثير من المستهدف. وعند انتهاء أي عقد إيجار، لا يوجد أي ضمان على أن العقد سوف يتم تجديده أو أن المستأجر سوف يتم استبداله. وقد تكون شروط أي عقد إيجار لاحق أقل فائدة للصندوق من عقد الإيجار الحالي. وفي حال التقصير من جانب أي مستأجر، قد يواجه المؤجر تأخيراً أو قيوداً عند تنفيذ الحقوق وقد يتم تكبد تكاليف باهظة لحماية استثمارات الصندوق. وعلاوة على ذلك، فإن قدرة الصندوق على تأجير المساحة الإيجارية وكذلك القيمة الإيجارية التي يتقاضاها تتأثران ليس فقط بالطلب من جانب المستأجرين ولكن أيضاً بعدد العقارات الأخرى التي تنافس عقارات الصندوق في اجتذاب المستأجرين.

**مخاطر الخسائر غير المؤمنة:** سوف يحتفظ الصندوق، على نفقته، بتأمين للمسؤولية التجارية، وتأمين على الملكية، وغيرها من أنواع التأمين التي تغطي جميع الممتلكات التي يملكها ويديرها الصندوق، وذلك بالنوع والحدود التي يعتقد أنها كافية ومناسبة بالنظر إلى المخاطر النسبية التي تنطبق على العقار، وتكلفة التغطية المناسبة، مع تطبيق ممارسات الصناعة الجيدة. ومن الممكن أيضاً التأمين ضد خسائر معينة، مثل تلك التي تنتج عن الأعمال الإرهابية أو العواصف أو الفيضانات أو الحوادث الزلزالية، مع مراعاة بعض القيود، من بينها الخصومات الكبيرة أو السداد التشاركي وقيود وثائق التأمين. لذا، فإن الصندوق قد يتكبد خسائر مادية تتجاوز عائدات التأمين، وربما يصبح غير قادر على الاستمرار في الحصول على التغطية التأمينية بأسعار معقولة تجارياً. فإذا واجه الصندوق خسارة غير مؤمن عليها أو خسارة تتجاوز حدوده التأمينية فيما يتعلق بملكية إحدى العقارات أو أكثر، فإنه من المحتمل أن يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الممتلكات المتضررة، فضلاً عن العائدات المستقبلية المستهدفة من هذه الممتلكات. وبالتأكيد فإن أي خسارة من هذا القبيل من المرجح أن تؤثر سلباً على وضع الصندوق المالي ونتائج عملياته، والتدفقات النقدية الناتجة عنه، ومن ثم قدرة الصندوق على تقديم توزيعات للمستثمرين.

**مخاطر تقويم العقارات:** فضلاً عن التقييمات التي يجريها اثنين من المقيمين المستقلين المعتمدين من قِبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، والتي تعكس قيمة أصول الصندوق كما هو بتاريخ 30 يونيو و31 ديسمبر من كل سنة ميلادية، سوف يستخدم مدير الصندوق عمليات تقييم داخلية في العديد من الحالات بالنسبة للصندوق. وستكون عمليات التقييم التي يقوم بها مدير الصندوق لغرض تقدير قيمة عقار ما فقط، وليست مقياساً دقيقاً للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيع ذلك العقار، حيث يعتمد الأمر على التفاوض بين المشتري والبائع، حيث إن التحقق النهائي من القيمة السوقية للعقار يعتمد إلى

حد كبير على الظروف الاقتصادية، وغيرها من الظروف الأخرى الخارجة عن سيطرة الصندوق ومدير الصندوق، ومن بين تلك الظروف دون حصر، ظروف السوق بشكل عام. وعلاوة على ذلك، فإن التقييمات لا تعتبر بالضرورة عن السعر الذي يمكن بيع العقار مقابله، علماً بأن أسعار البيع لممتلكات الصندوق يمكن تحديدها فقط عن طريق التفاوض بين المشتري والباع. وإذا قرر الصندوق تصفية أصوله، فإن القيمة المحققة قد تكون أكثر من أو أقل من قيمة التقييم المقدرة لهذه الأصول. وفي فترات التقلبات الاقتصادية، والتي يزيد فيها عدم اليقين بالنسبة لتقديرات القيمة، وتقل العمليات المماثلة التي يمكن في مقابلها قياس القيمة، فإن الفارق يزيد ما بين القيمة المقدرة لأصل عقاري معين والقيمة السوقية النهائية لذلك الأصل. وعلاوة على ذلك، فإن عدم اليقين النسبي بشأن التدفقات النقدية في السوق المتعترفة يمكن أن يؤثر سلباً على دقة تقديرات قيمة العقار وعلى المفاوضات بين المشتري والباع وبالتالي على العوائد النهائية لمالكي الوحدات.

**مخاطر الاستثمارات غير السعودية وسعر الصرف:** يجوز للصندوق استثمار جزء من أصوله خارج المملكة العربية السعودية. وقد تنطوي الاستثمارات غير السعودية على بعض العوامل التي لا تتعلق بشكل عام بالاستثمار في المملكة العربية السعودية، بما في ذلك المخاطر المتعلقة بما يلي: (1) الأمور المرتبطة بصرف العملات و(2) الاختلافات بين السوق العقارية السعودية والأسواق العقارية غير السعودية و(3) عدم وجود معايير موحدة للحاسبة والتدقيق والتقارير المالية والممارسات ومتطلبات الإفصاح والمستويات المختلفة من الإشراف والتنظيم الحكومي و(4) بعض

3. المخاطر الاقتصادية والسياسية و(5) احتمال فرض ضرائب غير سعودية على الدخل والمكاسب المرتبطة بهذه الأصول. وقد تؤثر هذه العوامل سلباً على قيمة استثمارات الصندوق غير السعودية وبالتالي على إجمالي قيمة الوحدات. **عوامل المخاطر الأخرى:**

**مخاطر الوضع القانوني:** إن الصندوق يمثل ترتيباً تعاقدياً بين مالكي الوحدات ومدير الصندوق. وهذا الترتيب التعاقدية تحكمه وتشرف عليه هيئة السوق المالية. ليس لدى الصندوق شخصيته القانونية الخاصة ولذا فإن درجة تأييد أية هيئة حكومية سعودية أو محكمة سعودية لهذا الفرق بين الوضع القانوني للصندوق والوضع القانوني لمدير الصندوق يعتبر أمراً غير واضح وغير مختبر وذلك حسب علمنا.

**المخاطر القانونية والتنظيمية:** إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند على التشريعات القائمة والمعلنة. فقد تطرأ تغييرات قانونية وتنظيمية في المملكة أو غيرها خلال مدة الصندوق، والتي يمكن أن يكون لها تأثير سلبي على الصندوق، أو استثماراته. وقد تكون قدرة الصندوق على اللجوء للطرق القانونية في حال النزاعات محدودة، وقد يتعين اللجوء إلى محاكم المملكة العربية السعودية سعياً وراء سبل الانتصاف. وتعد عملية تنفيذ عقود الإيجارات والعقود الأخرى من خلال النظام القضائي في المملكة عملية طويلة وصعبة التنبؤ. وبالإضافة إلى ذلك، تتمتع الإدارات والجهات الحكومية في المملكة، على سبيل المثال كاتب العدل، بقدر كبير من الصلاحية وحرية التصرف فيما يتعلق بتطبيق التشريعات القائمة. وقد تؤدي أي تغييرات في التشريعات القائمة أو تأخر الإدارات الحكومية في تطبيق هذه التشريعات إلى التأثير سلباً على الصندوق.

**المخاطر الزكوية والضريبية:** ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر زكوية وضريبية متنوعة، بعضها ينطبق على الاستثمار في الصندوق نفسه والبعض الآخر ينطبق على ظروف معينة قد تكون ذات صلة بمستثمر معين وقد لا تكون. ويؤدي تكبد الصندوق لمثل هذه الزكوات والضرائب إلى تخفيض المبالغ النقدية المتاحة لعمليات الصندوق فضلاً عن التوزيعات المحتملة للمستثمرين. وسوف تؤدي الزكوات والضرائب التي يتكبدها المستثمرون بالضرورة إلى تخفيض العوائد المرتبطة بالاستثمار في الصندوق. ويجب على المستثمرين المحتملين التشاور مع مستشاريهم الزكويين والضريبيين بشأن الزكوات والضرائب المترتبة على الاستثمار في الوحدات وتملكها وبيعها. ولا توجد حالياً زكوات أو/و ضرائب مفروضة على الصناديق الخاضعة لهيئة السوق المالية داخل المملكة العربية السعودية، وتحفظ السلطات الزكوية والضريبية المحلية بالحق في تقدير الزكاة والضريبة على جميع مالكي الوحدات.

**مخاطر ضريبة القيمة المضافة:** كما بتاريخ هذه الشروط والأحكام، لا يخضع الاستثمار في الصندوق لضريبة دخل أو ضريبة استقطاع أو ضريبة على الأرباح الرأسمالية أو أي ضريبة أخرى ذات صلة، إلا أنه من المقرر أن تطبق ضريبة القيمة المضافة في المملكة بحلول يناير 2018م. وبموجب اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة الصادرة مؤخراً في المملكة، فإنه ليس من المتوقع أن يخضع الاستثمار في الصندوق لضريبة القيمة المضافة، إلا أنه ينبغي على المستثمرين طلب المشورة فيما يتعلق بتأثير ضريبة القيمة المضافة فيما يتعلق باستثمارهم في الصندوق.

ومن المتوقع أن يخضع مدير الصندوق لضريبة القيمة المضافة فيما يتعلق بأنشطته وأعماله الخاصة، وبالتالي تُعدل الدفعات المستحقة لمدير الصندوق بحيث تأخذ ضريبة القيمة المضافة بعين الاعتبار. وبالتالي، فإنه ليس من الواضح ما هو أثر ضريبة القيمة المضافة على الصندوق والعاقد إلى مالكي الوحدات.

**مخاطر الموافقات الحكومية والبلدية:** قد لا ينجح الصندوق في تحقيق أهدافه الاستثمارية في حال رفض إصدار أي اعتماد أو موافقة بلدية مطلوبة أو تم منحها بشروط غير مقبولة. وفي مثل هذه الحالة، قد لا يستطع الصندوق استكمال استثمار أو عملية تطوير مشروع عقاري.

**مخاطر السعودة:** قد تشترط حكومة المملكة العربية السعودية توظيف نسبة معينة من المواطنين السعوديين في القطاع العقاري بالمملكة. ومن غير الواضح في هذه المرحلة إلى أي مدى سوف يطلب من الصندوق واستثماراته الالتزام بمثل هذه السياسات أو النسب التي تفوق النسب الحالية. ذلك لأن السعودة قد تتطلب توظيف موظفين إضافيين أو تقديم تدريب إضافي، وهذه التكاليف الأخرى قد تتسبب في ارتفاع التكاليف التشغيلية للعقارات، وهو ما سوف يتم اقتطاعه من صافي دخل الصندوق وبالتالي سوف تنخفض الأرباح الصافية المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات.

**مخاطر التقاضي مع الغير:** إن أنشطة الصندوق تعرضه لأخطار الانخراط في نزاعات قضائية مع الغير. وسوف يتحمل الصندوق أتعاب الدفاع ضد مطالبات الغير ومبالغ التسويات أو الأحكام، الأمر الذي من شأنه أن يقلل من أصول الصندوق والأموال النقدية المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات.

**مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض:** تحدد شروط وأحكام الصندوق الظروف التي يتحمل فيها مدير الصندوق ومستشاروه ومساهموه ومديروه ومسؤولوه وموظفوه وكلاءه والشركات التابعة له، وأعضاء مجلس إدارة الصندوق المسؤولية تجاه الصندوق. ونتيجة لذلك، فإن حق المستثمرين في التصرف في حالات معينة يكون محدوداً بالمقارنة مع الحالات التي تكون فيها مثل تلك الشروط غير منصوص عليها. وبالإضافة إلى ذلك، فإن الشروط والأحكام تنص على أن الصندوق سوف يعرض مدير الصندوق والمستشارين عن بعض المطالبات والخسائر والأضرار والمصاريف الناشئة عن تصرفاتهم نيابة عن الصندوق. وهذه الالتزامات بالتعويض من الممكن أن تؤثر بشكل جوهري على عوائد المستثمرين. ويتحمل الصندوق مسؤولية التعويض في هذه الحال، باستثناء ما إذا حدث ذلك نتيجة لأي احتيال أو إهمال جسيم أو سوء سلوك متعمد من جانب الطرف ذي العلاقة.

**مخاطر التوزيعات العينية:** رهناً بالالتزام بالمتطلبات التنظيمية، يجوز للصندوق إجراء توزيعات عينية لعقارات أو لحصص في شركات أخرى في حال تصفية الصندوق. وفي حال التوزيع العيني، قد يستلم مالكو الوحدات حصص في أي أصل أو شركة، والتي يصعب بيعها أو التصرف بها وتحويلها إلى نقد.

**مخاطر البيانات المستقبلية:** إن هذه الشروط والأحكام قد تحتوي على بيانات مستقبلية تتعلق بأحداث مستقبلية أو بالأداء المستقبلي للصندوق. وفي بعض الحالات، يمكن تعريف البيانات المستقبلية بمصطلحات مثل: "نتوقع"، "نعتقد"، "يوصل"، "نقدّر"، "ننتظر"، "ننوي"، "ربما"، "خطط"، "مشاريع"، "من المفترض"، "سوف"، "يستهدف"، أو عكس هذه المصطلحات أو غيرها من المصطلحات المشابهة. وهذه البيانات تشير لمجرد توقعات فقط في حين أن الأحداث أو النتائج الفعلية قد تختلف على نحو جوهري. ويجب على المستثمرين عند تقييم هذه البيانات النظر على وجه التحديد في عدد من العوامل المختلفة. حيث أن هذه العوامل من الممكن أن تجعل الأحداث أو النتائج الفعلية تختلف على نحو جوهري عن أي من البيانات المستقبلية. ولا يتحمل مدير الصندوق أي مسؤولية عن تحديث أي من البيانات المستقبلية بعد تاريخ هذه الشروط والأحكام من أجل مطابقة هذه البيانات مع النتائج الفعلية أو التغييرات في التوقعات.

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

## (ح) الاشتراك

### 1. الطرح العام للمحفظة المبدئية:

يطرح الصندوق 60,000,000 (ستون مليون) وحدة بسعر اشتراك يبلغ 10 ريالاً سعودية (عشرة ريالاً سعودية) لجمع مبلغ لا يتجاوز 600,000,000 ريال سعودي (ستمائة مليون ريال سعودي). وسوف يتم طرح الوحدات من خلال طرح عام وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، خلال فترة الطرح التي تبدأ اعتباراً من 24 يناير 2018م وتستمر حتى 6 فبراير 2018م ("تاريخ الإقفال")، ويشار إلى هذه الفترة بـ "فترة الطرح"، كما هو موضح في الجدول الزمني المتواجد في فقرة الاستحواذ على المحفظة المبدئية في الشروط والأحكام. وخلال فترة الطرح، يكون لكل وحدة سعر اشتراك بمبلغ 10 ريالاً سعودية (عشرة ريالاً سعودية) للوحدة. ويتم الاشتراك في الصندوق من خلال المساهمات النقدية التي يتم جمعها من خلال الطرح العام بإجمالي 600,000,000 ريال سعودي (ستمائة مليون ريال سعودي) وتمثل 100% من إجمالي رأس مال الصندوق بعد الطرح. وتخضع الإشتراكات لكل مستثمر في الصندوق لحد أقصى بما يعادل 100,000,000 ريال سعودي (مائة مليون ريال سعودي).

### 2. الاشتراك العيني

لا يوجد اشتراك عيني في المحفظة المبدئية للصندوق.

### 3. اشتراك مدير الصندوق

خلال فترة الطرح، سوف يشترك مدير الصندوق كمستثمر بحصة نقدية تساوي 25,000,000 ريال سعودي وهي تعادل 2,500,000 وحدة (ما نسبته 4.16% من إجمالي رأس مال الصندوق) وسيتم حظر تداول الوحدات المخصصة لمدير الصندوق لمدة ستة أشهر من تاريخ الإدراج. علماً أنه يحق لمدير الصندوق، وفقاً لتقديره الخاص، تداول وحدات جديدة في الصندوق بعد الإدراج، شريطة أن يقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي استثمار له في الصندوق في نهاية كل سنة مالية في ملخص الإفصاح المالي.

إضافةً، يحق للأطراف ذوي العلاقة ولموظفي ومديري وكلاء مدير الصندوق والصناديق والمحافظ الخاصة تحت إدارته (باستثناء موظفي مدير الصندوق الذين يكونوا أعضاء في مجلس إدارة الصندوق) الاشتراك في الصندوق خلال فترة الطرح وبعد الإدراج والحصول على وحدات والتصرف بها من وقت لآخر.

### 4. اقرار مدير الصندوق

يلتزم الصندوق واستثماراته في جميع الأوقات باللوائح والأنظمة التي تحكم ملكية العقارات في المملكة، بما في ذلك نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

#### 5. الحد الأدنى للاشتراك

خلال فترة الطرح، يتعين على المستثمرين الاشتراك في 50 وحدة (خمسون وحدة) على الأقل بسعر اشتراك يبلغ 10 ريالاً سعودية (عشرة ريالاً سعودية) للوحدة وبإجمالي مبلغ اشتراك لا يقل عن 500 ريال سعودي (خمسمائة ريال سعودي).

#### 6. الحد الأعلى للاشتراك

خلال فترة الطرح، يتعين على المستثمرين الاشتراك في 10.000.000 وحدة (عشرة ملايين وحدة) بحد أقصى بسعر اشتراك يبلغ 10 ريال سعودي (عشرة ريالاً سعودية) للوحدة وبإجمالي مبلغ اشتراك لا يزيد عن 100.000.000 ريال سعودي (مائة مليون ريال سعودي).

#### 7. كيفية التقدم بطلب الاشتراك

يتعين على المستثمرين الاشتراك في الوحدات خلال فترة الطرح من خلال استكمال نموذج اشتراك بالصيغة الواردة في الملحق (د) من هذه الشروط والأحكام والمساهمة بمبلغ الاشتراك. وسوف يكون نموذج الاشتراك متاحاً أيضاً على الموقع الإلكتروني الخاص للجهات المستلمة وهي البنك الأهلي السعودي ([www.alahlionline.com](http://www.alahlionline.com)) ومجموعة مصرف الراجحي ([www.alrajhibank.com](http://www.alrajhibank.com)) ومجموعة سامبا المالية ([www.samba.com](http://www.samba.com)). يتعين أن يكون المستثمر المحتمل عميلاً لدى الجهات المستلمة ليتمكن من الاشتراك في الصندوق. ويتعين على كل مستثمر محتمل (أ) تقديم نموذج الاشتراك، بالإضافة إلى أي مستندات أخرى مطلوبة بموجب نموذج طلب الاشتراك و (ب) سداد كامل مبلغ الاشتراك في الوحدات المتقدم إليها إضافة إلى رسوم الاشتراك. ويكون المبلغ صافياً من أي استقطاعات ومصاريف ورسوم مصرفية وحوالات مصرفية ورسوم تغيير العملة (والتي يتحمل المستثمر مسؤوليتها).

وبتقديم نموذج طلب الاشتراك المكتمل والموقع، يكون المستثمر قد تقدم بعرض ملزم وغير قابل للإلغاء للاشتراك في الصندوق وأبدي موافقته على هذه الشروط والأحكام. وتخضع كافة طلبات الاشتراك للتخصيص وفقاً للبند ("التخصيص")، كذلك يرجى الرجوع للتفصيل ملحق (ج) آلية الاشتراك في الصندوق ومتطلبات كل عميل حيث تم توضيح آلية الاشتراك والشروط العامة للاشتراك في الصندوق.

ويشار إلى أنه في حال عدم تغطية رأس المال المستهدف من مبالغ الاشتراكات النقدية لبدء أعمال الصندوق خلال فترة الطرح، وبالباقي 600.000.000 ريال سعودي (ستمائة مليون ريال سعودي) يجوز لمدير الصندوق تمديد فترة الطرح لمدة مماثلة كما تقتضيه الضرورة لتغطية رأس المال المستهدف، بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

#### 8. التخصيص

يخطر وكيال الطرح كل مستثمر في غضون 5 أيام عمل من تاريخ إقفال فترة الطرح بقبول أو رفض طلب الاشتراك. في حال تم قبول الاشتراك، يتم إرسال تأكيدات لمالكي الوحدات تتضمن مبلغ الاشتراك الموافق عليه و رد الفائض إذا وجد للحساب الجاري للمستثمر (غير مخصصاً منه أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف عملة يتم تكبدها) في غضون خمسة أيام عمل من تاريخ تخصيص الوحدات وفي حال تم رفض مبلغ الاشتراك، يتم رد مبلغ الاشتراك ورسوم الاشتراك ذات العلاقة للحساب الجاري للمستثمر (غير مخصصاً منه أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف عملة يتم تكبدها) والموضح في نموذج الاشتراك.

يتم تخصيص الوحدات عقب تاريخ الإقفال وفقاً للتالي:

- في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراكات المتقدم لها جميع المستثمرين أقل من 600.000.000 ريال سعودي (ستمائة مليون ريال سعودي)، يتم إعادة كافة مبالغ الاشتراك للمستثمرين (دون أي حسم) في غضون 5 أيام عمل من تاريخ الإقفال.
- في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراكات المتقدم لها جميع المستثمرين تساوي 600.000.000 ريال سعودي (ستمائة مليون ريال سعودي)، فيتم قبول كامل المبلغ المتقدم له وتخصيص وحدات بقيمة كامل مبالغ الاشتراكات.
- في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراكات المتقدم لها جميع المستثمرين تتجاوز 600.000.000 ريال سعودي (ستمائة مليون ريال سعودي)، فسيتم تخصيص إجمالي وحدات الطرح وتخصيص القيمة المتبقية من الطرح كالتالي:
  - في حال كان عدد المتقدمين للاشتراك في الصندوق أقل من أو يعادل 1.200.000 مستثمر (مليون ومائتي ألف مستثمر)، يتم تخصيص 50 وحدة (خمسون وحدة) لكل مستثمر ويتم تخصيص أي وحدات إضافية على أساس تناسبي من قيمة الاشتراك.
  - في حال كان عدد المتقدمين للاشتراك في الصندوق يزيد عن 1.200.000 مستثمر (مليون ومائتي ألف مستثمر)، يتم تخصيص الوحدات بالتساوي، ولا يضمن مدير الصندوق الحد الأدنى للاشتراك.

#### 9. زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

ستكون آلية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق حسب اللوائح والأنظمة المعتمدة من قبل هيئة السوق المالية.

#### 10. الإلغاء واسترداد الأموال

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

- العجز عن الوفاء بجمع رأس المال المستهدف الذي يبلغ 600.000.000 ريال سعودي (ستمائة مليون ريال سعودي) بعد إقفال فترة الطرح أو تمديدها بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية، أو
  - إذا كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور أقل من ٥٠ (خمسين)؛ أو
  - تم الاشتراك في أقل من 30% من الوحدات لمالكي الوحدات من الجمهور؛ أو
  - لم تعتمد هيئة السوق المالية إدراج الوحدات لأي سبب؛
  - عدم القدرة على نقل ملكية الأصول المكونة للمحفظة الاستثمارية المبدئية لصالح الصندوق
- وفي حال إلغاء الطرح، سوف يتم رد جميع مبالغ الاشتراك ورسوم 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.

## 11. المستثمرون المؤهلون

يكون الاشتراك في الوحدات خلال فترة الطرح متاح للفئات الآتية: (أ) الأشخاص الطبيعيون السعوديون و(ب) الأشخاص الطبيعيون من أي جنسية المقيمون في المملكة العربية السعودية و(ج) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات القانونية القائمة في المملكة العربية السعودية.

يتخذ مدير الصندوق كافة الإجراءات التي قد تكون ضرورية لتضمن في جميع الأوقات:

- (أ) أن يضم الصندوق عدداً من مالكي الوحدات لا يقل عن 50 مستثمر (خمسين مستثمر)، و
- (ب) أن يكون 30% على الأقل من مالكي الوحدات من الجمهور.

ويُعد مدير الصندوق مفوضاً لاتخاذ كافة الإجراءات الضرورية لضمان الالتزام بالفقرتين (أ) و(ب) أعلاه، طالما كانا مطلوبين من جانب هيئة السوق المالية.

## 12. التسجيل والإدراج

من المقرر تسجيل الوحدات وإدراجها في السوق المالية السعودية خلال 60 يوم عمل من تاريخ إقفال الطرح، شريطة أن:

- (أ) يتم جمع مبلغ 600.000.000 ريال سعودي (ستمائة مليون ريال سعودي) من الاشتراكات النقدية؛ و
- (ب) ألا يقل عدد مالكي الوحدات من الجمهور عن 50 مستثمر، وأن يمتلكوا 30% على الأقل من إجمالي وحدات الصندوق، و
- (ج) يتم الوفاء بأي شروط تنظيمية أخرى تحددها هيئة السوق المالية لهذا الغرض.

### (ط) تداول وحدات الصندوق

تداول وحدات الصندوق والحالات التي يتم فيها تعليق الصندوق/ إلغاء الإدراج

- عند الإدراج، يجوز تداول وحدات الصندوق بنفس طريقة تداول أسهم الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية (تداول). وبالتالي، يجوز لمالكي الوحدات والمستثمرين التداول خلال ساعات التداول العادية في أي يوم عمل من خلال السوق عبر شركات الوساطة المرخصة.
- يعتبر شراء وحدات في الصندوق عن طريق السوق المالية السعودية (تداول) إقراراً من المشتري بأنه قد اطّلع على هذه الشروط والأحكام.
- يكون التداول في وحدات الصندوق خاضعاً لرسوم تداول ويتم تسويتها حسبما هو سائد في السوق.
- يكون التداول في وحدات الصندوق خاضعاً لرسوم تداول وعمولات يتم تسويتها حسبما هو سائد في السوق. ويكون المستثمر مسؤولاً عن رسوم وعمولات التداول.
- يجوز لمدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية تعليق تداول وحدات الصندوق في أي وقت أو إلغاء إدراجها، بعد تقديم الأسباب المحددة لطلب التعليق أو الإلغاء.
- وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة، يجوز لهيئة السوق المالية تعليق تداول وحدات الصندوق في أي وقت أو إلغاء إدراجها حسبما تراه مناسباً.
- يقر مدير الصندوق بأنه لن يتم إدراج الصندوق في السوق المالية إلا بعد نقل ملكية المحفظة الاستثمارية المبدئية للصندوق.

### (ظ) سياسة توزيع الأرباح

- يهدف مدير الصندوق بأن يقوم بتوزيع أرباح نقدية نصف سنوية على المستثمرين بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق، وذلك خلال مدة 90 يوم عمل من تاريخ الإعلان عن التوزيعات، ومن المتوقع أن يقوم مدير الصندوق بالإعلان عن الأرباح وتاريخ استحقاقها وتاريخ توزيعها خلال 40 يوم عمل من نهاية شهر يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية. وذلك باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصالح مالكي الوحدات. وفي حال عدم توافر فرص استثمارية مناسبة خلال سنة واحدة من تاريخ بيع الأصول، يتم توزيع الأرباح الرأس مالية على مالكي الوحدات. ويحق لمدير الصندوق القيام بتوزيعات أخرى كما يراه مناسباً في حال كان ذلك من مصلحة مالكي الوحدات. ومن المتوقع أن تتزايد مبالغ الأرباح نصف السنوية خلال مدة الصندوق مع ازدياد عدد العقارات المدرة للدخل المملوكة للصندوق.

## (ع) إنهاء الصندوق وتصفيته

- دون الإخلال بما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري، يلغى إدراج وحدات الصندوق عند انتهائه.
- يجوز إنهاء الصندوق في حال (أ) قل عدد ملاك الوحدات من الجمهور في الصندوق عن 50 مالك خلال 12 شهر من تاريخ إشعار مدير الصندوق الهيئة بذلك، و(ب) في حال التصرف بكافة أصوله وتم توزيع جميع العائدات من هذه التصرفات للمستثمرين أو (ج) في حال أي تغيير للأنظمة أو اللوائح أو المتطلبات النظامية الأخرى أو تغييرات جوهرية لظروف السوق في المملكة العربية السعودية واعتبر مدير الصندوق ذلك سبباً مبرراً لإنهاء الصندوق أو (د) في حال لم يتم جمع مبلغ 600.000.000 ريال سعودي (ستمائة مليون ريال سعودي) خلال فترة الطرح أو أي تمديد له وفقاً لهذه الشروط والأحكام أو (هـ) إذا كان المطلوب إنهاء صندوق وفقاً لقرار لهيئة السوق المالية أو بموجب أنظمتها (كل منها "حالة إنهاء").
- تتطلب كل حالة إنهاء موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.
- في حال إنهاء الصندوق، يتم إلغاء إدراج الوحدات بعد تقديم إخطار خطي لهيئة السوق المالية وإعلان إنهاء الصندوق وجدول زمني لتصفيته على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والسوق المالية السعودية. ولاحقاً لذلك، يتم البدء بإجراءات تصفية الصندوق وبحق لمدير الصندوق أن يكون المصفي لإجراء أعمال إنهاء الصندوق مع توزيع أصوله على مالكي الوحدات، وبحق لمدير الصندوق تعيين مصفي آخر بما يراه أفضل للصندوق. يجوز توزيع أصول الصندوق على مالكي الوحدات عينياً في حال استحالة التصرف في أصول الصندوق أو في حال رأى مدير الصندوق أن هذا الأمر يصب في مصلحة مالكي الوحدات.
- في حال إنهاء الصندوق، يقوم مدير الصندوق بالالتزام بجميع متطلبات إنهاء الصندوق وتصفيته وفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري وآلية إنهاء الصندوق المذكورة في اللائحة والتي تتضمن التالي.
  - إتمام بيع أصول الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم قبل انتهاء مدة الصندوق.
  - يجوز لمدير الصندوق تمديد مدة الصندوق وذلك لاتمام مرحلة بيع الأصول أو لأي ظرف آخر وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
  - إعداد خطة وإجراءات لإنهاء الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات والحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على هذه الخطة.
  - إشعار الهيئة ومالكي الوحدات بتفاصيل خطة وإجراءات إنهاء الصندوق قبل مدة لا تقل عن (21) يوماً من التاريخ المزمع فيه إنهاء الصندوق ودون الإخلال بشروط وأحكام الصندوق.
  - الالتزام بخطة وإجراءات إنهاء الصندوق الموافق عليها أعلاه.
  - سيقوم مدير الصندوق إشعار الهيئة والمستثمرين عند انتهاء الصندوق خلال (10) أيام من انتهاء مدة الصندوق.
  - إذا كانت شروط وأحكام الصندوق تنص على انتهاء الصندوق عند حصول حدث معين، يجب على مدير الصندوق إنهاء الصندوق فور حصول ذلك الحدث وإشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً خلال (5) أيام عمل من وقوع الحدث الذي يوجب إنهاء الصندوق.
  - في حال تم انتهاء مدة الصندوق ولم يتم مدير الصندوق مرحلة بيع أصول الصندوق خلال مدته، فيجب على مدير الصندوق تصفية الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم خلال مدة لا تتجاوز (6) أشهر من تاريخ انتهاء الصندوق.
  - لغرض تصفية الصندوق، يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على خطة وإجراءات تصفية الصندوق قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن.
  - الالتزام بخطة وإجراءات تصفية الصندوق الموافق عليها أعلاه.
  - سيقوم مدير الصندوق إشعار الهيئة والمستثمرين خلال (10) أيام من انتهاء تصفية الصندوق.
  - معاملة جميع مالكي الوحدات بالمساواة أثناء عملية إنهاء الصندوق أو تصفيته.
  - توزيع مستحقات مالكي الوحدات فور انتهاء مدة الصندوق أو تصفيته دون تأخير وبما لا يتعارض مع مصلحة مالكي الوحدات وشروط وأحكام الصندوق.
  - الإعلان في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق عن انتهاء الصندوق أو مدة تصفيته.
  - تزويد مالكي الوحدات بتقرير إنهاء الصندوق خلال مدة لا تزيد على (70) يوماً من تاريخ اكتمال إنهاء الصندوق أو تصفيته، متضمناً القوائم المالية المراجعة للصندوق عن الفترة اللاحقة لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

## (غ) الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

فيما يلي ملخص حول الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة التي يتحملها الصندوق.

### 1. الرسوم

- 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 للإشتراك في الصندوق. ولتجنب الشك، تحتسب رسوم الاشتراك عن الوحدات المخصصة فعلياً.
- 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.
  - 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.
- أتعاب الأداء
  - 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 الرأسمالية 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.

#### رسوم الحفظ

- يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسوم بقيمة ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثون ألف ريال سعودي) لمرة واحدة كرسوم تأسيس. وبعد ذلك، 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 لتتمكن من الاحتفاظ بملكية أصول الصندوق.

#### رسوم الاستحواذ والبيع

- يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم بقيمة 0.75% من سعر شراء أو بيع كل أصل عقاري يستحوذ عليه أو يبيعه الصندوق لقاء جهوده في إتمام عمليات البيع والشراء للعقار التابع للصندوق. ولتجنب الشك، تُستحق هذه الرسوم بصرف النظر عن أي زيادة محققة في العائد للصندوق ولا تستحق لقاء نقل ملكية المحفظة الاستثمارية المبدئية.

#### رسوم وساطة

- 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 نسبة من رسوم الوساطة. ولا تستحق هذه الرسوم على المحفظة الاستثمارية المبدئية. 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 البند ("تضارب المصالح").

#### رسوم ترتيب التمويل

- 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.

#### رسوم الخدمات الإدارية

- 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.

#### أتعاب المحاسب القانوني

- يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاب سنوية بقيمة 140,000 ريال سعودي، والتي قد تتغير من وقت لآخر حسب الأسعار السائدة في السوق ويتم الإفصاح عنها طبقاً لمتطلبات ولوائح هيئة السوق المالية ذات العلاقة.

#### أتعاب إدارة الأملاك

- 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.

يذكر أن أتعاب إدارة الأملاك للمحافظة الاستثمارية المبديية عند الطرح هي كالتالي:

| اسم العقار            | مدير إدارة الأملاك                               | الأتعاب  |
|-----------------------|--|--|
| مجمع الجزيرة السكني   | شركة المحمل لخدمات المرافق*                      | 5% من الايجارات المحصلة  |
| مركز الروضة للأعمال   | شركة سقيفة الصفا لتنمية وتسويق العقار المحدودة** | 3.5% من الايجارات المحصلة<br>5% من قيمة ايجار السنة الأولى في حال قام بتأجير المساحات الشاغرة<br>أتعاب تحفيز قدرها 1.5% من إجمالي القيمة الإيجارية للسنة الأولى في حال تمكن مدير إدارة الأملاك من زيادة القيمة الإيجارية عند تجديد عقد إيجار |
| مركز الخالدية للأعمال | شركة سقيفة الصفا لتنمية وتسويق العقار المحدودة** | 3.5% من الايجارات المحصلة<br>5% من قيمة ايجار السنة الأولى في حال قام بتأجير مساحات الشاغرة<br>أتعاب تحفيز قدرها 1.5% من إجمالي القيمة الإيجارية للسنة الأولى في حال تمكن مدير إدارة الأملاك من زيادة القيمة الإيجارية عند تجديد عقد إيجار   |

\* ويشار إلى أن شريك غير مباشر لمدير الصندوق هو شريك مسيطر ومباشر في شركة المحمل لخدمات المرافق.

\*\* ويشار الى أن مدير الأملاك لمركز الروضة للأعمال ومركز الخالدية للأعمال قد تغير الى مؤسسة نجمة صلة العقارية

#### رسوم هيكلية الاستثمار

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 والمستاجر المناسب والإشراف على إدارة عمليات التطوير. ولتجنب الشك، لا تنطبق هذه الرسوم على العقارات المطورة تطويراً إنشائياً. وفي حال نشوء فرصة استثمار تطوير عقاري يتم الإفصاح لمالكي الوحدات عن رسوم هيكلية الاستثمار.

#### أتعاب المطور

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

#### أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق

يدفع الصندوق أتعاب لأعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين مبلغ وقدره 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.

#### رسوم رقابية

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.

#### رسوم نشر

يدفع الصندوق رسوم نشر بقيمة 5.000 ريال سعودي (خمسة آلاف ريال سعودي) سنوياً، تُحتسب بشكل تراكمي كل يوم تقويم وتُدفع عند المطالبة.

#### أتعاب المراقب الشرعي

يدفع الصندوق رسوم رقابة شرعية وهي عبارة عن مبلغ مقطوع بقيمة 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.

#### رسوم مركز الإيداع (رسوم إنشاء ملكية الوحدات)

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 و بحد أقصى 500.000 ريال سعودي (خمسائة 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.

#### رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية

يتم دفع رسوم الإدراج الآتية من الصندوق:

- رسوم الإدراج الأولى: 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) و بحد أقصى 300.000 ريال سعودي (ثلاثمائة ألف ريال سعودي).

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

#### مصاريف أخرى

قد يترتب على الصندوق بشكل مباشر أو غير مباشر أتعاب ورسوم أخرى منها على سبيل الذكر لا الحصر تكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات ورسوم التأمين على العقار الذي يستحوذ عليه الصندوق وأتعاب المحامين والذكاة (في حال تطبيقها على صناديق الإستثمار 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. ومن المتوقع ألا تتجاوز مثل هذه المصاريف ما نسبته 1% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

#### الزكاة والضريبة

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

#### ملخص الإفصاح المالي

تم تحديد الرسوم والأتعاب والنفقات المتوقع أن يتكفلها ويتكدها الصندوق في ملخص الإفصاح المالي الوارد في الملحق (أ) من هذه الشروط والأحكام.

#### ضريبة القيمة المضافة

جميع الأتعاب والنفقات المشار إليها في هذه الشروط والأحكام هي إشارة إلى ذلك المبلغ المعبر عنه على أساس ضريبة القيمة المضافة حصراً، ما لم يُذكر خلاف ذلك. وبقدر ما تكون ضريبة القيمة المضافة مستحقة الأداء فيما يتعلق بأي توريد من طرف أي شخص إلى الصندوق أو مدير الصندوق الذي يعمل بصفته مديراً للصندوق، يلتزم مدير الصندوق بدفع مبلغ إضافي من أصول الصندوق عن ذلك التوريد، على أن تساوي قيمة هذا المبلغ الإضافي القيمة الحصريّة لضريبة القيمة المضافة (أو القيمة السوقية الحصريّة لضريبة القيمة المضافة إن وجدت) مضروبة في سعر ضريبة القيمة المضافة المطبقة على هذا التوريد (شرطاً أن تصدر فاتورة ضريبية ويستلمها الصندوق).

ويقدر ما تنص هذه الشروط والأحكام على استحقاق أي شخص (بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، الطرف المؤمن عليه) للتعويض عن الخسائر أو التكاليف أو النفقات أو المصروفات المتكبدة فيما يتعلق بالصندوق، يجب أولاً خفض مبلغ التعويض بمبلغ يساوي أي رصيد لضريبة المدخلات يكون مستحقاً للطرف المتلقي للتعويض فيما يتعلق بتلك الخسارة أو التكلفة أو النفقات أو المصروفات؛ وبعد ذلك إذا أصبح مبلغ السداد هو مقابل أو جزء من مقابل التوريد الخاضع للضريبة، فيتعين زيادته على حساب ضريبة القيمة المضافة وفقاً للفقرة السابقة.

الحالات أو الأوضاع التي يكون لمدير الصندوق فيها الحق في التنازل أو حسم أي من المستحقات المذكورة:

لا يوجد

2. وفيما يلي جدول بالأتعاب والرسوم المستحقة على الصندوق بناءً على افتراض جمع الصندوق إجمالي القيمة المستهدفة وهي 600.000.000 ريال سعودي (ستمائة مليون ريال سعودي):

| نوع الرسوم   | النسبة المفروضة / المبلغ المفروض  | طريقة الحساب  | تكرار دفع الرسم  |
|--|---|---|--|
| رسوم الاشتراك  | 2.0%  | من قيمة مبلغ الاشتراك   | مرة واحدة عند الإشتراك   |
| 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 تقويمية.                |
| رسوم الحفظ   | 30.000 ريال سعودي (ثلاثون ألف ريال سعودي) لمرة واحدة عند إقفال فترة الطرح كرسوم تأسيس | الأرباح الرأس مالية المحققة من بيع العقارات (شاملة تكاليف الصفقة على سبيل المثال وليس الحصر رسوم الوساطة ورسوم الاستحواذ والبيع عند بيع عقارات الصندوق) | مرة واحدة عند التأسيس<br>تُدفع بشكل سنوي   |
| رسوم الاستحواذ والبيع (لا ينطبق على المحافظة المبدئية) | 0.04% وذلك بما لا يقل عن 200.000 ريال سعودي (مائتي ألف ريال سعودي)                    | من صافي قيمة أصول الصندوق حسب اخر قوائم مالية   | وتحتسب في نهاية كل سنة بناءً على صافي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية مدققة                   |
| رسوم وساطة (لا ينطبق على المحافظة المبدئية)            | 0.75%   | من سعر شراء أو بيع كل اصل عقاري   | تدفع عند شراء أو بيع أي عقار يستحوذ عليه أو يبيعه الصندوق  |
| رسوم ترتيب التمويل                                     | قد تصل الى 2.5%   | من قيمة سعر شراء العقار   | تدفع عند الافراغ   |
| رسوم الخدمات الإدارية                                  | 1.25%   | من مبلغ التمويل   | مقدماً فور إتمام صفقات التمويل   |
| أتعاب المحاسب القانوني                                 | 0.05%   | من صافي قيمة أصول الصندوق حسب اخر قوائم مالية   | تُدفع مقدماً بشكل نصف سنوي   |
| أتعاب إدارة الأملاك                                    | لا تتجاوز 7%  | مبلغ مقطوع  | تدفع سنوياً  |
| رسوم هيكلية الاستثمار                                  | 1.5%  | من الدخل التاجيري للعقار  | تدفع عند تقديم الخدمات   |
| أتعاب المطور   | 1.5%  | من قيمة التطوير فقط و لا تشمل قيمة الأرض لأي مشروع تطوير عقاري.   | تدفع مقدماً عند استثمار الصندوق في مشروع تطوير.  |
| أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين               | 30.000 ريال سعودي (ثلاثون ألف ريال سعودي) لكل عضو مستقل                               | يتم التفاوض عليها وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها ويتم الإفصاح عنها بما يخدم مصالح مالكي الوحدات  | يتم التفاوض عليها وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها ويتم الإفصاح عنها بما يخدم مصالح مالكي الوحدات |
| رسوم رقابية  | 7.500 ريال سعودي (سبعة آلاف وخمسمائة ريال سعودي)                                      | تحتسب بشكل نصف سنوي   | تدفع سنوياً<br>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                                   | تُدفع 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 و بحد أقصى 500.000 ريال سعودي (خمسمائة ألف ريال سعودي) تُدفع إلى السوق المالية السعودية في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات؛<br>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، و بحد أدنى 50.000 ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) و بحد أقصى 300.000 ريال سعودي (ثلاثمائة الف ريال سعودي). وتكون الرسوم المذكورة عرضة للتعديل كما يتم تحديده من قبل السوق المالية السعودية.   |   |  |
| مصاريف أخرى                                  | من المتوقع الا تتجاوز 1%  | من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية | تُدفع وتحتسب عند تقديم الخدمة وبناءً على طبيعة المصروفات |

3. 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.

#### 4. استثمار افتراضي لمالك الوحدات:

تم توضيح مثال افتراضي في الملحق (أ) - مثال لاحتساب الرسوم المتكررة.

#### (ف) التأمين

يما يلي ملخص التأمين للمحفظة العقارية الأولية و الأصول الإضافية كما في 30 يونيو 2021:

| 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 الأولية | 175,552.32 ريال سعودي                        | 508,763,908 ريال سعودي |
| الوطنية للتأمين | تأمين ضد الهجمات الارهابية  | جميع عقارات المحفظة الأولية | 341,578.75 ريال سعودي                        | 508,763,908 ريال سعودي |

ملاحظة: يرجى الرجوع إلى الملحق التكميلي لشروط وأحكام الصندوق للإطلاع على معلومات التأمين للعقارات الإضافية بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.

#### (ق) أصول الصندوق

- تسجيل ملكية أصول الصندوق

يتم تسجيل ملكية أصول الصندوق باسم شركة ذات غرض خاص يتم تأسيسها من قبل أمين الحفظ.

- تقييم أصول الصندوق

1. المقيمين المعتمدين للصندوق:

| المقيم<br>المعتمدين<br>لأصول<br>الصندوق | شركة نايت فرانك  | شركة جونز لانغ<br>لاسال المحدودة  | شركة إسناد للتقييم<br>العقاري وشريكه  | شركة خبير التثمين   | شركة المكعبات البيضاء   |
|---|--|---|---|---|---|
| الشعار                                  |               |   |  |  |  |
| العنوان                                 | الدور الخامس، مبنى رقم<br>2، مجمع إعمار للأعمال،<br>ص.ب 487207، دبي،<br>الإمارات العربية المتحدة | أبراج التعاونية،<br>طريق الملك فهد،<br>الرياض 11683،<br>المملكة العربية<br>السعودية | ص.ب 7510،<br>جدة 23615،<br>المملكة العربية<br>السعودية                            | الدور السادس، البرج<br>الجنوبي، الرياض، المملكة<br>العربية السعودية.              | ص.ب 2955، الرياض<br>11461، المملكة العربية<br>السعودية                            |

## 2. كيفية تقييم أصول الصندوق العقارية

يقوم مدير الصندوق بتقييم الأصول العقارية للصندوق استناداً إلى تقييم معد من قبل اثنين مقيمين عقاريين مستقلين معتمدين من قبل مجلس إدارة الصندوق ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وفق قائمة المقيمين العقاريين المعتمدين الموضحة في شروط وأحكام الصندوق. وبحق لمدير الصندوق تغيير أو تعيين أي مقيم جديد للصندوق دون أي إشعار مسبق لمالكي الوحدات بشرط الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وبحسب الآلية التي تحددها الهيئة. ويتم التعيين المذكور من قبل مدير الصندوق أخذاً بعين الاعتبار مسؤوليته الائتمانية تجاه مالكي الوحدات.

ويتم احتساب سعر الوحدة الواحدة في الصندوق عن طريق خصم المطلوبات الإجمالية للصندوق، بما في ذلك أي التزامات مالية والرسوم والمصاريف المستحقة على الصندوق خلال فترة الاحتساب (حيث يتم خصم الالتزامات الثابتة أولاً ومن ثم المطلوبات المتغيرة)، من إجمالي أصول الصندوق. ويتم تقسيم الناتج على عدد وحدات الصندوق لنفس الفترة. ويكون هذا السعر هو السعر الاسترشادي لوحدات الصندوق.

وتكون قيمة إجمالي أصول الصندوق هي مجموع كافة الأصول العقارية، والنفدية، والأرباح المتراكمة، وضمن مدينة أخرى والقيمة السوقية لجميع الاستثمارات إضافة إلى القيمة الحالية لأي أصول أخرى مملوكة للصندوق. ويقوم المدير الإداري بممارسة حكمه المعقول في تحديد القيم التي تخص أصول الصندوق ومطلوباته، شريطة أن يتصرف بحسن نية لمصلحة الصندوق ككل. ولأغراض تحديد صافي قيمة الأصول، يحسب المدير الإداري المتوسط الحسابي للتقييمين.

وفي حال وجود تناقض جوهري بين التقييمات المعدة من قبل المقيمين المستقلين، فإنه من الممكن تعيين مثنى آخر لتقييم أصول الصندوق مع موافقة مجلس إدارة الصندوق على القيمة المقترحة. وذلك بما يخدم مصالح مالكي الوحدات.

قيمت الأصول المكونة للمحفظة الاستثمارية المبدئية بناءً على المتوسط الحسابي لاثنتين من التقييمات المستقلة التي حصل عليها مدير الصندوق. وفيما يلي البيانات والمعلومات الأساسية لعقارات المحفظة الاستثمارية المبدئية كما في تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام وهي خاضعة للتغير المستمر، خاصة في العقارات متعددة المستأجرين، وذلك نتيجة تجديد و/أو إحلال المستأجرين. كما يجب قراءة هذه المعلومات مع الرجوع إلى قائمة المصطلحات الموجودة بمقدمة هذا المستند.

## 3. قيمة التقييم لكل أصل في المحفظة الأولية عند الطرح:

| العقار                               | تقييم شركة جونز لانغ لاسال (Jones Lang LaSalle) بتاريخ يوليو 2017 ريال سعودي | تقييم شركة نايت فرانك (Knight Frank) بتاريخ يوليو 2017 ريال سعودي | قيمة العقار وسعر الشراء ريال سعودي |
|--------------------------------------|--|---|------------------------------------|
| العقار (1) برج الحياة للشقق الفندقية | 39.700.000   | 42.820.000  | 41.260.000                         |
| العقار (2) هايبر بنده جدة            | 39.900.000   | 38.700.000  | 39.300.000                         |
| العقار (3) هايبر بنده الرياض         | 80.000.000   | 77.530.000  | 78.765.000                         |
| العقار (4) مبنى النيابة العامة       | 61.600.000   | 64.430.000  | 63.015.000                         |
| العقار (5) مجمع الجزيرة              | 65.400.000   | 69.530.000  | 67.465.000                         |
| العقار (6) مركز الروضة للأعمال       | 123.170.000  | 129.820.000   | 126.495.000                        |
| العقار (7) مركز الخالدية للأعمال     | 154.600.000  | 142,٦٩٠,000   | 148,٦٤٥,000                        |

تاريخ تقارير التقييمين أعلاه هو 24 أكتوبر 2017م ويشار إلى أنه تُعد كافة التقييمات بناءً على رسملة الدخل لكل عقار.

#### 4. عدد مرات التقييم وتوقيته

يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق من خلال تعيين مقيمين اثنين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك مرة واحدة على الأقل كل ستة أشهر بتاريخ 30 يونيو و31 ديسمبر من كل سنة ميلادية (ويشار إلى مثل ذلك اليوم بـ "يوم التقييم"). ويجوز لمدير الصندوق تأجيل تقييم أصول الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية وفقاً للوائح ومتطلبات هيئة السوق المالية.

#### - كيفية الإعلان عن قيمة صافي أصول الوحدة الواحدة

يقوم مدير الصندوق بإعلان قيمة صافي أصول الوحدة الواحدة في الصندوق وفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري. ويتم إخطار مالكي الوحدات بالتقييم من خلال تقارير دورية. وتكون هذه المعلومات متاحة على الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية وموقع مدير الصندوق.

#### (ك) مجلس الإدارة

يقوم مدير الصندوق بتعيين مجلس إدارة للصندوق لمراقبة تصرفات محددة للصندوق وللعمل كوكيل لصالح الصندوق ومالكي الوحدات. ويعمل مجلس إدارة الصندوق مع مدير الصندوق لضمان نجاح الصندوق.

#### 1. تشكيل مجلس الإدارة

سوف يتألف مجلس إدارة الصندوق من خمسة أعضاء يعيّنهم مدير الصندوق منهم اثنين مستقلين. وبعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية، يتم الإعلان عن أي تعديل في تشكيل مجلس إدارة الصندوق على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (السوق المالية السعودية).

ويتألف مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء التالية أسماؤهم:

#### ▪ السيد زياد يوسف العقيل (عضو مستقل ورئيس مجلس إدارة الصندوق)

لدى الأستاذ زياد العقيل خبرة مصرفية لأكثر من ستة عشر عاماً تبوأ خلالها مناصب قيادية عدة، كان آخرها نائباً للرئيس التنفيذي لمجموعة الخدمات البنكية الخاصة (البنك الأهلي التجاري)، ويشغل حالياً الرئيس التنفيذي والشريك المؤسس لشركة دار الوصال للتسويق والتي تأسست عام 2003 م كشركة سعودية متخصصة في مجال التطوير والتسويق العقاري وإدارة المنشآت. شغل العديد من عضويات مجالس الإدارة ومنها: شريك مؤسس وعضو مجلس إدارة شركة دار الوصال وشركة ايفن تاج وشركة سيرر المالية في ولاية تكساس الأمريكية، وعضو بصندوق الانماء الثريا العقاري وعضو سابق بلجنة الائتمان المصرفية بمجموعة الشركات (مجموعة سامبا المالية)، وعضو سابق بلجنة المنتجات الاستثمارية (البنك الأهلي التجاري). حصل الأستاذ زياد على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال تخصص مالية من الجامعة الأمريكية في واشنطن دي سي عام 1992 م وحاصل على شهادة الفئحة السابعة (Series 7) للتداول في الأوراق المالية من ولاية نيويورك

وكذلك رخصة استشارات مالية و إدارية من المملكة العربية السعودية، وحاصل على دراسات متقدمة في علوم تخطيط التنمية السكنية الشاملة من جامعة جونز هوكينز الأمريكية وكذلك على برنامج التأهيل الدولي للمدراء التنفيذيين من جامعة انسياد بباريس.

#### السيد سامي الزكري (عضو مستقل)

مصرفي سابق ومستشار في الاستثمار والتطوير العقاري لعدة جهات. وقد تولى خلال 21 عاماً أدواراً قيادية منها المشاركة في تأسيس أحد أوائل الوحدات المصرفية الإسلامية في المملكة والتابعة لبنك ساب والمشاركة في تأسيس شركة جدوى الاستثمار وإدارة الاستثمارات العقارية بها. هذا بالإضافة إلى عضويته في مجلس مديري شركة مسكن العربية للتطوير والاستثمار العقاري وشركة تال للتنمية والتطوير. كما أن لديه الخبرة في وضع استراتيجيات الاستثمار العقاري والتطوير العقاري.

#### السيد شريف سليم (عضو غير مستقل)

لدى السيد شريف أكثر من 25 عاماً من الخبرة في إدارة الاستثمارات وتطوير الأعمال والتخطيط الاستراتيجي، كما يتمتع بمعرفة واسعة في القطاع العقاري الإقليمي والدولي. وهو يشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي للقطاع العقاري لدى شركة القابضة، حيث تنطوي تحت مسؤولياته إدارة العقارات الإقليمية والشركات ضمن المحفظة العقارية للمجموعة. كما أنه مسؤول عن خلق فرص استثمارات جديدة بالإضافة إلى إعادة هيكلة وتنمية المحفظة الحالية، مستفيداً من خبراته القوية في قطاعات العقارات وأسهم الملكية الخاصة والبنية التحتية واستثمارات رأس المال الجريء. وقبيل انضمامه إلى سدكو القابضة، كان السيد شريف رئيسياً تنفيذياً للاستثمارات لدى شركة أوج القابضة، حيث كان مسؤولاً عن إدارة وحدة الاستثمارات. وخلال مسيرته المهنية، تقلد السيد سليم العديد من المناصب القيادية في شركات سعودية رائدة في مجال الاستثمارات، بما فيها شركة محمد إبراهيم السبيعي وأولاده للاستثمار وشركة سدكو كابيتال وشركة الخبير المالية وشركة أبو ظبي للاستثمار وبنك أستراليا الوطني. كما يحمل السيد شريف عضوية مجلس إدارة شركة أزد العقارية بالإضافة إلى عضويته في لجنة الترشيحات والمكافآت لديها. حصل السيد سليم على بكالوريوس العلوم في الاتصال والإعلام من جامعة ريتشموند في المملكة المتحدة.

#### السيد سامر أبو عكر (عضو غير مستقل)

برصيد خبرة تمتد إلى أكثر من ٢٠ سنة، يتولى السيد أبو عكر حالياً منصب الرئيس التنفيذي في سدكو كابيتال بعد أن تولى عدة مناصب في الشركة على مدار ١٠ سنوات. يرأس السيد أبو عكر بالإضافة إلى مهام عمله لجنة الإدارة ولجنة الاستثمار في سدكو كابيتال، حيث يتولى الإشراف بشكل مباشر على الجوانب المتعلقة بالحوكمة والاستثمار والالتزام. قبل انضمامه لشركة سدكو كابيتال، شغل السيد أبو عكر مناصب إدارية عليا في بنك نيويورك في نيويورك، وخدمات الاستثمار البديلة في برمودا، بالإضافة إلى البنك الملكي الكندي. وهو محاسب قانوني معتمد ويحمل شهادة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة بروك في كندا.

#### السيد عبدالوهاب عابد (عضو غير مستقل)

تولى السيد عابد منصب رئيس تطوير الأعمال في شركة سدكو كابيتال، كأحدث أدواره في الشركة بعد أن أمضى ١٥ سنة فيها. وهو يرأس لجنة تطوير المنتجات في الشركة فضلاً عن عضويته في لجنة الاستثمار ولجنة الإدارة. خولته خبرته الطويلة مع سدكو كابيتال القيام بدراسات الحرس الواجب للاستثمارات المشتركة وصناديق أسهم الملكية الخاصة والإشراف عليها والتخارج منها. وقد تولى في مراحل سابقة منصب مدير إدارة تمويل الشركات، ونائب رئيس ومدير إدارة أسهم الملكية الخاصة، حيث تولى مسؤولية الإشراف على ١٠٠ استثمار في أسهم الملكية الخاصة في مختلف أنحاء العالم. السيد عابد حائز على درجة بكالوريوس في العلوم (التمويل والاقتصاد) واختصاصيين ومجستير في إدارة الأعمال مع التركيز على التمويل من كلية بنتلي التابعة لكلية ماكولوم للأعمال في الولايات المتحدة.

### 2. أتعاب وتعييزات أعضاء مجلس إدارة الصندوق

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 الغير مستقلين.

### 3. المسؤوليات

تتضمن مسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق ما يلي:

(أ) الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها، ويشمل ذلك- على سبيل المثال لا الحصر- الموافقة على تقديم خدمات الإدارة للصندوق، وعقود تقديم خدمات الحفظ، ولايشمل ذلك العقود المبرمة وفقاً للقرارات الاستثمارية في شأن أي استثمارات قام بها الصندوق أو سيقوم بها في المستقبل.

(ب) الإطلاع على التقرير المتضمن تقديم أداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق ولائحة صناديق الاستثمار العقاري.

- (ج) اعتماد سياسة مكتوبة فيما يتعلق بحقوق التصويت المتعلقة بأصول الصندوق.
- (د) الإشراف ومتى كان ذلك مناسباً الموافقة والمصادقة على أي تعارض مصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
- (هـ) الاجتماع مرتين سنوياً على الأقل مع لجنة المطابقة والالتزام التابع لمدير الصندوق أو مسئول الالتزام التابع لمدير الصندوق لمراجعة التزام الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة ذات العلاقة، ويشمل ذلك- على سبيل المثال لا الحصر- المتطلبات المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- (و) الموافقة على جميع التغييرات المنصوص عليها في المادتين السادية والعشرين والسابعة والعشرين من لائحة صناديق الاستثمار العقاري وذلك قبل حصول مدير الصندوق على موافقة مالكي الوحدات والهيئة أو اشعارهم.
- (ز) التأكد من اكتمال ودقة شروط وأحكام الصندوق وأي مستند آخر (سواء كان عقد أم غيره) يتضمن إفصاحات تتعلق بالصندوق ومدير الصندوق وإدارته للصندوق، إضافة إلى التأكد من توافق ماسبق مع أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- (ح) التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري وشروط وأحكام الصندوق.
- (ط) تقييم آلية تعامل مدير الصندوق مع المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق وفقاً لسياسات وإجراءات مدير الصندوق حيال رصد المخاطر المتعلقة بالصندوق وكيفية التعامل معها.
- (ي) العمل بأمانة وحسن نية واهتمام ومهارة وعناية وحرص وبما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.
- (ك) تدوين محاضر الاجتماعات التي تشتمل على جميع وقائع الاجتماعات والقرارات التي اتخذها مجلس إدارة الصندوق.
- (ل) الإطلاع على التقرير المتضمن جميع الشكاوي والإجراءات المتخذة حيالها المشار إليها في الفقرة الفرعية (12) من الفقرة (هـ) من المادة الثالثة عشرة من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق وما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- ويقدم مدير الصندوق كافة المعلومات الضرورية المتعلقة بأمور الصندوق إلى جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لمساعدتهم على تنفيذ الواجبات المنوطة بهم.

#### 4. الصناديق الأخرى المدارة من قبل أعضاء مجلس إدارة الصندوق

الجدول التالي يوضح عضويات أعضاء مجلس إدارة الصندوق في صناديق الاستثمار الأخرى كما يلي:

| اسم العضو              | صناديق الاستثمار الأخرى                                    | المدير            | المنصب        |
|------------------------|--|-------------------|---------------|
| السيد زياد يوسف العقيل | صندوق الإنماء الثريا للتطوير العقاري                       | الإنماء للاستثمار | عضو مستقل     |
|                        | صندوق سدكو كابيتال العقاري الثاني (2) للتطوير حسب الملاءمة | سدكو كابيتال      | عضو مستقل     |
| السيد سامي الزكري      | صندوق الإنماء اللوجستي                                     | الإنماء للاستثمار | عضو غير مستقل |
|                        | صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول                            | الإنماء للاستثمار | عضو مستقل     |
|                        | صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني                           | الإنماء للاستثمار | عضو مستقل     |
|                        | صندوق الإنماء ريت الفندقي                                  | الإنماء للاستثمار | عضو مستقل     |
|                        | صندوق الإنماء ضاحية الرياض العقاري                         | الإنماء للاستثمار | عضو مستقل     |
| السيد شريف سليم        | لا يوجد  | --                | --            |
| السيد سامر أبو عكر     | لا يوجد  | --                | --            |
| السيد عبدالوهاب عابد   | صندوق سدكو كابيتال العقاري الثاني (2) للتطوير حسب الملاءمة | سدكو كابيتال      | عضو غير مستقل |

#### 5. أهلية الأعضاء

يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

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

## 5. المسؤولية

لن يتحمل مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة، وأمين الحفظ، ووكيل الطرح وكل مطور ومدير أملاك والمراقب الشرعي وأعضاء هيئة الرقابة الشرعية ومجلس إدارة الصندوق (يُشار إلى كل منهم "طرف مؤمن عليه") أي مسؤولية تجاه الصندوق أو تجاه أي مستثمر وذلك بخصوص أي خسارة يتعرض لها الصندوق بسبب القيام بأي تصرف يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق. وفي هذه الحالة، فإنه يشترط لأي طرف سابق ذكره، والذي يريد أن يستند إلى أحكام هذه الفقرة، أن يكون قد تصرف بحسن نية وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.

### (ن) مدير الصندوق والمستشار المالي المشارك

#### 1. اسم مدير الصندوق والمستشار المالي المشارك وعنوانه

الاسم: الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال)

العنوان: 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.sedcocapital.com](http://www.sedcocapital.com)

#### 2. مدير الصندوق كمؤسسة مالية مرخص لها

مدير الصندوق هو شركة مساهمة مغلقة مسجلة وفقاً لأنظمة المملكة وهو مؤسسة مالية مرخص لها بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية الصادرة عن مجلس الهيئة طبقاً لنظام السوق المالية وذلك بقرار رقم 1-83-2005 بتاريخ 1426/5/21 هـ (الموافق 2005/6/28م) بموجب ترخيص رقم 37-11157 بتاريخ 1430/4/23 هـ (الموافق 2009/4/19م).

ويشار إلى أن سدكو كابيتال هي شركة متخصصة في مجال إدارة الثروات مقرها الرئيسي في مدينة جدة بالمملكة العربية السعودية. وتقدم الشركة خدمات إدارة الأصول والاستشارات وتمويل الشركات وخدمات الحفظ للأفراد من ذوي الثروات الكبرى والمكاتب والشركات العائلية.

#### 3. خدمات مدير الصندوق

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

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

- تحديد الفرص الاستثمارية وتنفيذ عمليات بيع وشراء أصول الصندوق؛
- وضع إجراءات اتخاذ القرارات التي ينبغي إتباعها عند تنفيذ القضايا الفنية والإدارية لأعمال الصندوق؛
- إطلاع هيئة السوق المالية السعودية حول أي وقائع جوهرية أو تطورات قد تؤثر على أعمال الصندوق؛
- الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح السارية في المملكة العربية السعودية المتعلقة بعمل الصندوق؛
- إدارة أصول الصندوق بشكل يحقق مصلحة المستثمرين وفقاً للشروط والأحكام؛
- ضمان قانونية وسريان جميع العقود المبرمة لصالح الصندوق؛
- تنفيذ استراتيجيات الصندوق الموضحة في هذه الشروط والأحكام؛
- الترتيب والتفاوض وتنفيذ وثائق تسهيلات الدين المتوافقة مع ضوابط الاستثمار الشرعية نيابة عن الصندوق؛
- تعيين هيئة الرقابة الشرعية للصندوق والحصول على موافقتهم أن هذه الشروط والأحكام متوافقة مع ضوابط الاستثمار الشرعية؛
- الترتيب والتفاوض وتنفيذ عقود مدراء الأملاك ومدراء تشغيل العقارات بالنيابة عن الصندوق؛
- الإشراف على أداء الأطراف التي يتعاقد معها الصندوق من الغير؛
- ترتيب تصفية الصندوق عند انتهائه؛
- تزويد مجلس إدارة الصندوق بجميع المعلومات اللازمة المتعلقة بالصندوق لتمكين أعضاء المجلس أداء مسؤولياتهم بشكل كامل؛

(ن) التشاور مع مجلس إدارة الصندوق لضمان الامتثال للوائح هيئة السوق المالية وهذه الشروط والأحكام.

التزامات مدير الصندوق:

- (أ) وضع إجراءات القرارات الواجب اتباعها لتنفيذ الجوانب الفنية والإدارية لمشاريع الصندوق وأعماله.
- (ب) الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح والتعليمات السارية في المملكة ذات العلاقة بعمل الصندوق.
- (ج) تطبيق برنامج المطابقة والالتزام لكل صندوق استثماري عقاري يديره، إن يزود الهيئة بنتائج التطبيق عند طلبها.
- (د) وضع السياسات والإجراءات لرصد المخاطر التي تؤثر في استثمارات الصندوق، وضمان سرعة التعامل معها، على أن تتضمن تلك السياسات والإجراءات القيام بعملية تقييم المخاطر بشكل سنوي على الأقل.
- (هـ) يجب على مدير الصندوق التعاون مع جميع الأشخاص المعنيين بأداء مهام للصندوق بمن في ذلك أمين الحفظ ومراجع الحسابات، وتزويدهم بجميع مايلزم لأداء واجباتهم ومهامهم وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- (و) إعداد تقرير سنوي يتضمن تقييماً لأداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق بمن في ذلك أمين الحفظ والمطور ومدير الأملاك حسبما ينطبق- ويجب أن يقدم مدير الصندوق التقرير المشار إليه في هذه الفقرة إلى مجلس إدارة الصندوق.
- (ز) إدارة أصول الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.
- (ح) يعد مدير الصندوق مسؤولاً عن الالتزام باللائحة صناديق الاستثمار العقاري سواء أدى مسؤولياته وواجباته بشكل مباشر أم كلف بها جهة خارجية بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار ولائحة مؤسسات السوق المالية. ويعد مدير الصندوق مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة عن احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد.
- (ط) الالتزام بمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري عند التقدم بطلبات الموافقة أو الإشعارات للهيئة.
- (ي) الالتزام بالشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.
- (ك) إعداد تقرير سنوي يتضمن جميع الشكاوي والإجراءات المتخذة حيالها، ويجب أن يقدم مدير الصندوق التقرير المشار إليه إلى مجلس إدارة الصندوق.
- (ل) الالتزام فيما ورد في التعليمات الخاصة بإعلانات الصناديق الاستثمارية.

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

#### 4. عزل أو استبدال مدير الصندوق

- للهيئة عزل مدير الصندوق واتخاذ أي إجراء تراه مناسباً لتعيين مدير بديل للصندوق، وذلك في حال وقوع أي من الحالات التالية:
- توقف مدير الصندوق عن ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.
  - إلغاء ترخيص مدير الصندوق في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.
  - تقديم طلب إلى الهيئة من مدير الصندوق لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق.
  - إذا رأت الهيئة أن مدير الصندوق قد أخل بشكل تراه الهيئة جوهرياً بالالتزام بالنظام أو لوائحه التنفيذية.
  - وفاة مدير المحفظة الاستثمارية الذي يدير أصول الصندوق أو عجزه أو استقالته مع عدم وجود شخص آخر مسجل لدى مدير الصندوق قادر على إدارة أصول الصندوق.
  - صدور قرار خاص للصندوق من مالكي وحدات الصندوق المغلق يطلبون فيه من الهيئة عزل مدير الصندوق.
  - أي حالة أخرى ترى الهيئة بناء على أسس معقولة أنها ذات أهمية جوهرية.

يرسل مدير الصندوق إشعاراً إلى الهيئة في غضون يومين من وقوع أي حدث من هذا البند.

عند عزل مدير الصندوق وفقاً للحالات المذكورة أعلاه، توجه الهيئة مدير الصندوق المعزول للدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال 15 يوم من تاريخ صدور قرار الهيئة بالعزل وذلك لتعيين أمين الحفظ أو جهة أخرى، من خلال قرار صندوق عادي للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل وتحديد المدة المحددة للبحث والتفاوض.

عند عزل مدير الصندوق وفقاً للحالة المنصوص عليها في الفقرة الفرعية (6) من الفقرة (أ) من المادة السادسة عشر في لائحة صناديق الاستثمار العقاري يجب عليه استصدار قرار صندوق عادي في نفس الاجتماع الذي تم فيه تصويت مالكي الوحدات على طلب عزل مدير الصندوق، وذلك لتعيين أمين الحفظ أو جهة أخرى، للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل وتحديد المدة المحددة للبحث والتفاوض.

عند تحقق أي من الحالات المنصوص عليها في الفقرتين (ج) و(د) من الفقرة (أ) من المادة السادسة عشر في لائحة صناديق الاستثمار العقاري، يجب على مدير الصندوق أن يشعر الهيئة بنتائج اجتماع مالكي الوحدات خلال يومين من انعقاده.

يجب على مدير الصندوق التعاون وتزويد أمين الحفظ أو الجهة المعنية المخولة بالبحث والتفاوض بأي مستندات تطلب منه لغرض تعيين مدير صندوق بديل وذلك خلال (10) أيام من تاريخ الطلب، ويجب على كلا الطرفين الحفاظ على سرية المعلومات.

يجب على مدير الصندوق عند موافقة مدير الصندوق البديل على إدارة الصندوق وتحويل إدارة الصندوق إليه، أن يرسل موافقة مدير الصندوق البديل الكتابية إلى الهيئة فور تسلمها.

في حال مارست الهيئة سلطاتها وفقاً لما ذكر أعلاه، يجب على مدير الصندوق أن يتعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على تسهيل نقل المسؤوليات إلى مدير الصندوق البديل خلال الفترة المبدئية التي تبلغ (60) يوماً من تاريخ تعيين مدير الصندوق البديل. ويجب على مدير الصندوق المعزول أن ينقل، حيثما كان ذلك ضرورياً ومناسباً لتقدير الهيئة المحض، إلى مدير الصندوق البديل جميع العقود المرتبطة بصندوق الاستثمار ذي العلاقة. في حال لم يعين مدير صندوق بديل خلال المدة المحددة للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل وفقاً للائحة صناديق الاستثمار، فإنه يحق لمالكي الوحدات طلب تصفية الصندوق من خلال قرار صندوق خاص.

#### 5. التضاربات الجوهرية في المصالح

يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح مع أي طرف ذو علاقة حتى تاريخ هذه الشروط والأحكام ولم يحدد مدير الصندوق أي نشاط تجاري أو مصلحة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق من شأنها أن تتضارب مع مصالح الصندوق. تم تحديد حالات التضارب المحتملة في المصالح بين مدير الصندوق والصندوق في البند ("تضارب المصالح") من هذه الشروط والأحكام. لن يكون لمدير الصندوق أي مصلحة في أصول الصندوق أو مطالبات ضدها، إلا للحد الذي يملك فيه وحدات بالصندوق. ولا يكون لدائني مدير الصندوق أي مصلحة في أي أصول بالصندوق.

#### 6. التفويض للغير

يكون مدير الصندوق مسئولاً عن إدارة الصندوق، ويكون مسئولاً عن تعيين أي طرف (بما في ذلك تابعيه) للقيام بأي من مسؤولياته المذكورة. ويجوز لمدير الصندوق تعيين الغير لتوفير الخدمات وتفويض صلاحياته للغير من أجل تعزيز أداء الصندوق.

#### 7. الاستثمار في الصندوق

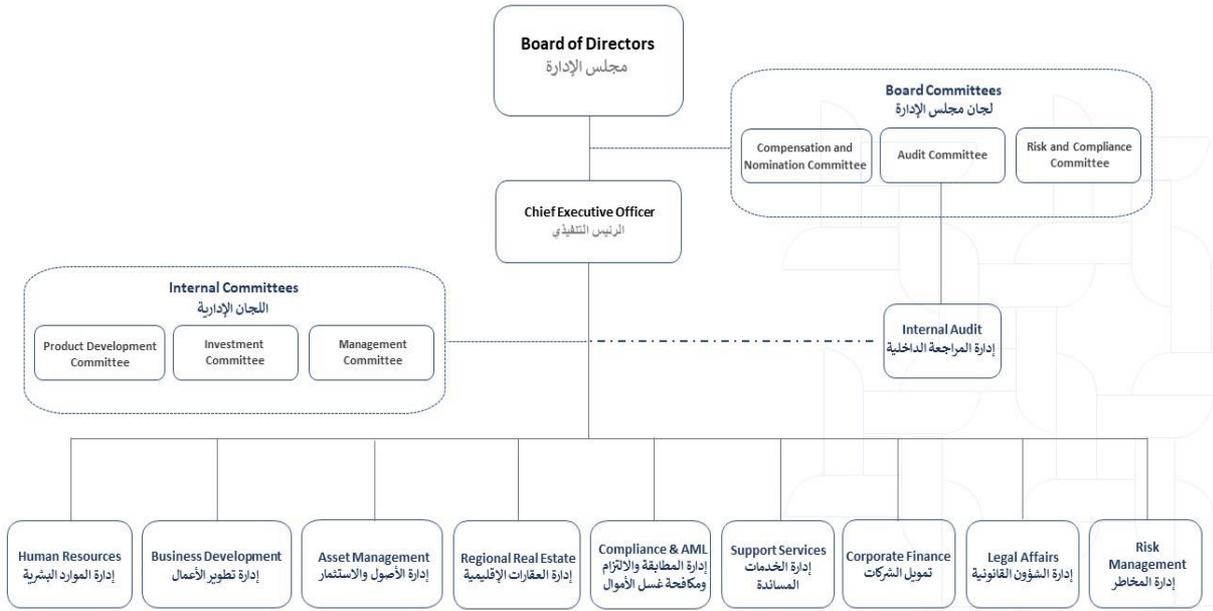
خلال فترة الطرح، سوف يشترك مدير الصندوق كمستثمر بحصة نقدية تساوي 25.000.000 ريال سعودي وهي تعادل 2.500.000 وحدة (ما نسبته 4.16% من إجمالي رأس مال الصندوق) وسيتم حظر تداول الوحدات المخصصة لمدير الصندوق لمدة سنة أشهر من تاريخ الإدراج. علماً أنه يحق لمدير الصندوق، وفقاً لتقديره الخاص، تداول وحدات جديدة في الصندوق بعد الإدراج، شريطة أن يقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي استثمار له في الصندوق في نهاية كل سنة مالية في ملخص الإفصاح المالي.

إضافةً، يحق للأطراف ذوي العلاقة ولموظفي ومديري ووكلاء مدير الصندوق والصناديق والمحافظ الخاصة تحت إدارته (باستثناء موظفي مدير الصندوق الذين يكونوا أعضاء في مجلس إدارة الصندوق) الاشتراك في الصندوق خلال فترة الطرح وبعد الإدراج والحصول على وحدات والتصرف بها من وقت لآخر.

#### 8. الأصول تحت الإدارة

تدير الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية في الأوراق المالية أصولاً بقيمة 20.2 مليار ريال سعودي كما في تاريخ 31 ديسمبر 2020م.

#### 9. الهيكل التنظيمي لمدير الصندوق



- الصناديق العامة المدارة من قبل مدير الصندوق:

| نوع الصندوق            | اسم الصندوق            | إجمالي قيمة أصول الصندوق كما في 31 ديسمبر 2021م |
|------------------------|------------------------|---|
| صندوق عقاري عام متداول | صندوق سدكو كابيتال ريت | 1,752,141,558 ريال سعودي                        |

- عدد موظفي إدارة الأصول لدى مدير الصندوق كما في يونيو 2022م هو 27 موظف

(هـ) أمين الحفظ

#### 1. اسم أمين الحفظ وعنوانه

الاسم: شركة الإنماء للاستثمار

العنوان: برج العنود 2، الطابق 20

طريق الملك فهد

العليا

ص.ب. 66333

الرياض 11576

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: [www.alinmainvestment.com](http://www.alinmainvestment.com)

أمين الحفظ هو مؤسسة مالية مرخص لها بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية بموجب الترخيص رقم 09134-37 ويمتلك أمين الحفظ واحدة أو أكثر من الشركات السعودية ذات المسؤولية المحدودة (كل واحدة منها تُكوّن "شركة ذات غرض خاص") لتحوّل ملكية أصول الصندوق بموجب صكوك نظامية تثبت ملكيتها القانونية للأصول ما لم تكن مسجلة باسم بنك مقرض. وسوف تحافظ مثل هذه الهيكلة على الكفاءة الضريبية والامتثال النظامي كما ستوفر أقصى قدر من الحماية القانونية للمستثمرين. ولن يكون لأمين الحفظ أي حق أو مطالبة في أصول الصندوق، إلا بصفته كمالك محتمل للوحدات. ولن يكون لاداني أمين الحفظ أي حق في أي من أصول الصندوق.

#### 2. مهام أمين الحفظ وواجباته ومسؤولياته

- يتم تسجيل أصول الصندوق العقارية باسم شركة أو أكثر ذات غرض خاص تابعة لأمين الحفظ.
- سيقوم أمين الحفظ باتخاذ كافة الإجراءات الضرورية لفصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول أخرى بشكل مستقل، بما فيها الأصول الخاصة بأمين الحفظ.

- يحتفظ أمين الحفظ بكافة السجلات الضرورية وغيرها من المستندات التي تؤيد التزاماته التعاقدية.
- يلتزم أمين الحفظ بجميع متطلبات حفظ أصول الصندوق والوثائق المتعلقة به وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري.

### 3. التفويض للغير

يكون أمين الحفظ مسئولاً في حال تعيين أي طرف (بما في ذلك تابعيه) للقيام بأي من مسؤولياته المذكورة.

### 4. عزل أمين الحفظ او استبداله

للهيئة عزل أمين الحفظ المعين من قبل الصندوق، وذلك في حال وقوع أي من الحالات التالية:

- توقف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط الحفظ دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة صناديق مؤسسات السوق المالية.
- إلغاء ترخيص أمين الحفظ في ممارسة نشاط الحفظ أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.
- تقديم طلب إلى الهيئة من أمين الحفظ لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الحفظ.
- إذا رأت الهيئة أن أمين الحفظ قد أخل بشكل تراه الهيئة جوهرياً بالالتزام بالنظام أو لوائحه التنفيذية.
- أي حالة أخرى ترى الهيئة بناء على أسس معقولة أنها ذات أهمية جوهريّة.

إذا مارست الهيئة أيّاً من صلاحياتها وفقاً لهذا البند، فيتعين على مدير الصندوق تعيين أمين حفظ بديل وفقاً لتعليمات الهيئة، كما يتعين على مدير الصندوق وأمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل وذلك خلال الستين (60) يوم عمل الأولى من تعيين أمين الحفظ البديل.

كما يجوز لمدير الصندوق عزل أمين الحفظ المعين إذا رأى بشكل معقول أن عزل أمين الحفظ في مصلحة مالكي الوحدات، وعلى مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات بذلك فوراً وبشكل كتابي. كما يجب على مدير الصندوق إذا عزل أمين الحفظ تعيين بديل له خلال (30) يوماً من تسلم أمين الحفظ الإشعار الكتابي. يجب على مدير الصندوق وأمين الحفظ المعزول الالتزام بالمتطلبات المذكورة في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

### (و) مدراء الأملاك

#### 1. تفاصيل مدراء الأملاك للمحافظة المبدئية عند الطرح:

| اسم العقار            | اسم مدير الأملاك                               | عنوان مدير الأملاك                             |
|-----------------------|--|--|
| مجمع الجزيرة السكني   | شركة المحمل لخدمات المرافق                     | ص.ب 19981، جدة 21445، المملكة العربية السعودية |
| مركز الروضة للأعمال   | شركة سقيفة الصفا لتنمية وتسويق العقار المحدودة | ص.ب 22149، جدة 21495، المملكة العربية السعودية |
| مركز الخالدية للأعمال | شركة سقيفة الصفا لتنمية وتسويق العقار المحدودة | ص.ب 22149، جدة 21495، المملكة العربية السعودية |

#### 2. مهام مدراء الأملاك

يحق لمدير الصندوق تعيين مدير أملاك لكل عقار ليكون مسؤولاً عن الشؤون الإدارية للعقارات. بما في ذلك وضع قواعد وسياسات إدارة العقار. ومتابعة دائمة للعقار وشؤون المستأجرين فيها، ومتابعة تحصيل الإيجارات، ومتابعة الصيانة الدورية واستغلال العقار على نحو فعال لتحقيق أفضل العوائد. ويحق لمدير الصندوق تغيير مدير الأملاك من وقت لآخر بناء على أدائه. ولتجنب الشك، يتم تعيين مدير الأملاك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وإشعار مالكي الوحدات بذلك.

#### 3. استثمار مدراء الأملاك في الصندوق

يجوز لمدراء الأملاك الإشتراك في الصندوق نقداً أو عيناً كما هو مذكور في البند ("الإشتراك").

### (ي) المحاسب القانوني

#### 1. الإسم والعنوان

الإسم: شركة ارنست ويونغ للخدمات المهنية

**العنوان:** برج الفيصلية الدور 14  
طريق الملك فهد برج الفيصلية الدور 1414  
ص.ب. 2732  
المملكة العربية السعودية  
**الموقع الإلكتروني:** <https://www.ey.com>

يجوز لمدير الصندوق أن يقوم بتغيير المحاسب القانوني الخاص بالصندوق بناءً على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية. ويتم إشعار مالكي الوحدات عند التغيير في الرسوم.

## 2. مهام المحاسب القانوني

- سيكون المحاسب القانوني مسؤولاً -على سبيل المثال لا الحصر- عن التالي:
- مراجعة القوائم المالية الأولية (النصف سنوية) للصندوق.
  - تدقيق القوائم المالية السنوية للصندوق.

### (أ) المدير الإداري

**الاسم:** سدكو كابيتال  
**العنوان:** مبنى سدكو، الدور الثاني  
أسواق البحر الأحمر  
بين البوابات 7 و 8  
طريق الملك عبد العزيز  
ص.ب. 13396  
جده، 21493  
المملكة العربية السعودية  
**الموقع الإلكتروني:** [www.sedcocalpital.com](http://www.sedcocalpital.com)

يتحمل المدير الإداري مسؤولية معالجة طلبات الاشتراك وحساب صافي قيمة أصول الصندوق. ويجوز لمدير الصندوق أن يقوم بتغيير المدير الإداري الخاص بالصندوق من وقت لآخر بناءً على موافقة مجلس إدارة الصندوق. ويتم إشعار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية عند التغيير. ويجوز للمدير الإداري تعيين مديرين إداريين فرعيين من وقت لآخر، ويتحمل المدير الإداري أي رسوم أو أتعاب مستحقة لهم.

### (بب) القوائم المالية

تبدأ السنة المالية للصندوق من 1 يناير وتنتهي في 31 ديسمبر من كل عام، باستثناء السنة الأولى لتأسيس الصندوق والتي تبدأ السنة المالية لها من تاريخ الإقفال وتنتهي بتاريخ 31 ديسمبر 2018م.

يقوم مدير الصندوق بإعداد القوائم المالية للصندوق ومراجعتها من قبل المحاسب القانوني للصندوق وفقاً للمعايير المحاسبية والمالية السائدة في المملكة العربية السعودية. سيقوم مدير الصندوق بإتاحة القوائم المالية السنوية المراجعة للصندوق حسب متطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري مجاناً خلال مدة لا تتجاوز (3) أشهر من تاريخ نهاية السنة المالية للصندوق، كما سيقوم مدير الصندوق بإتاحة القوائم المالية الأولية المفحوصة لملاك الوحدات خلال (30) يوماً من تاريخ نهاية الفترة الأولية المعد عنها تلك القوائم. كما سيتم إصدار أول قوائم مالية مراجعة للصندوق في نهاية عام 2018م، وتنتهي الفترة المالية لحسابات الصندوق في 31 ديسمبر من كل عام ميلادي. ستكون القوائم المالية للصندوق متاحة لملاك الوحدات دون أي رسوم وذلك عن طريق نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وموقع السوق المالية السعودي.

### (تت) تضارب المصالح

مع عدم الإخلال بما ورد أعلاه، يُعد أي تعامل للصندوق مع أي طرف ذي علاقة تضارباً في المصالح وعلى مدير الصندوق الالتزام بالآتي:

- (1) الإفصاح عن أي تضارب في المصالح لمجلس إدارة الصندوق.
- (2) الإفصاح عن أي تضارب مصالح في شروط الصندوق وأحكامه وتقاريره الدورية.

### 3) الإفصاح فوراً عن أي تضارب في المصالح، قد ينشأ أثناء عمل الصندوق.

بناءً على المعلومات التي نمت إلى معرفة مدير الصندوق كما بتاريخ هذه الشروط والأحكام، فإنه لا يوجد في الوقت الحالي أي تضارب في المصالح بين الصندوق وأي طرف آخر. علماً أنه قد ينشأ أو يقع تضارباً في المصالح من وقت لآخر بين الصندوق من جهة ومدير الصندوق أو الشركات التابعة له ومديره ومسؤوليه وموظفيه ووكلائه من جهة أخرى، وغيره من الصناديق التي يقومون برعايتها أو إدارتها. إذا كان لدى مدير الصندوق تضارب جوهري في المصالح مع الصندوق، فعليه أن يفصح عن ذلك بشكل كامل لمجلس إدارة الصندوق في أقرب وقت ممكن وذلك من اليوم الذي تنمو فيه حالة التضارب إلى علم مدير الصندوق. وسوف يحاول مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق حل أي تضارب في المصالح عن طريق توخي الحكمة وحسن النية وأخذ مصالح الأطراف المتضررة ككل بعين الاعتبار. علماً بأن السياسات والإجراءات التي ستتبع لمعالجة تعارض المصالح وأي تعارض مصالح محتمل أو فعلي سيتم تقديمها عند طلبها دون مقابل.

وبعد أخذ مجلس إدارة الصندوق قراراً بشأن تضارب المصالح، يقوم مدير الصندوق بنشره في تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي وعن أي معاملات ينتج عنها تضارب مصالح محتمل. وسيقوم مدير الصندوق بأخذ الإجراءات التي تضمن تحقيق مصلحة ملاك الوحدات بالمقام الأول، وسيعمل على وضع مصالح مالكي الوحدات بالصندوق فوق مصالح مدير الصندوق أو الأطراف ذات العلاقة، وعدم تغليب مصالح مستثمرين على مصالح مستثمرين آخرين في نفس الصندوق.

وبدأية، فقد حدد مدير الصندوق نقاط تضارب المصالح المحتملة التالية:

#### 1. استثمارات مشابهة لاستثمارات سدكو كابيتال

تدير شركة سدكو كابيتال حسابها الخاص ومن المتوقع أن تستمر في إدارته، وكذلك تدير استثمارات ذات أهداف مماثلة بشكل أو بآخر لأهداف الصندوق، ومن بينها صناديق استثمارية أخرى التي يمكن أن تديرها أو ترعاها شركة سدكو كابيتال، أو التي قد تمتلك شركة سدكو كابيتال أو إحدى شركاتها التابعة فيها حصة من رأس المال.

بالإضافة إلى ذلك، فإنه رهناً بالقيود المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام، فإنه يجوز لشركة سدكو كابيتال والشركات التابعة لها في المستقبل القيام برعاية صناديق أو استثمارات أخرى أو القيام بدور مدير الصندوق أو مدير الاستثمار أو الشريك العام في صناديق استثمارية خاصة أو استثمارات جماعية أخرى، ويجوز أن يستثمر واحد منها أو أكثر في مشاريع مشابهة لتلك الموجودة في محفظة الصندوق، شريطة ألا يضر هذا النشاط الآخر بنجاح الصندوق.

#### 2. تضارب المصالح فيما يتعلق بالمعاملات مع مدير الصندوق والشركات التابعة له

قد يدخل الصندوق في معاملات مع مدير الصندوق أو الشركات التابعة له أو مع غيرها من الكيانات الأخرى التي تمتلك فيها شركة "سدكو كابيتال" حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة. فعلى سبيل المثال، قد تُقدّم أو من المتوقع أن تقوم بعض الشركات التابعة لشركة "سدكو كابيتال" بتقديم خدمات معينة للصندوق مثل المستشار المالي المشارك والمدير الإداري أو مدير الأملاك أو المطور أو الوسيط. وسيتم الإفصاح لمجلس إدارة الصندوق عن جميع المعاملات التي تتم ما بين الصندوق ومدير الصندوق والشركات التابعة له والكيانات التي تمتلك فيها شركة "سدكو كابيتال" حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة.

ومع ذلك فإن مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق سوف يبذلان الجهود المعقولة بحسن نية ليتم إعداد شروط الاتفاقيات بين مدير الصندوق والشركات التابعة له من جهة والصندوق من جهة أخرى وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها وأن تتماشى مع الشروط القياسية للسوق.

#### 3. مجلس الإدارة

يقوم مجلس الإدارة بالإشراف على أي تضارب للمصالح وتسويته. واعتباراً من تاريخ الشروط والأحكام هذه، يكون مجلس الإدارة مكون من أعضاء معينين من قبل مدير الصندوق. ويكون على أعضاء مجلس الإدارة واجب بذل العناية تجاه المستثمرين في الصندوق، وذلك بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري، بالإضافة إلى بذل أقصى جهد ممكن لحل تضارب المصالح بحسن النية، كما يرويه مناسباً.

#### 4. المعاملات الخاصة بالأطراف ذوي العلاقة

يمكن أن يقوم الصندوق، من وقت لآخر، بالدخول في تعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة والشركات التابعة لتوفير خدمات للصندوق (بما في ذلك الخدمات القانونية والاستشارية) أو لعقار معين. ويتعين أن يتم الإفصاح عن تلك التعاملات إلى مجلس إدارة الصندوق وأن تتم بناءً على شروط السوق القياسية.

#### 5. كيفية تحديد قيمة المحفظة الاستثمارية المبدئية التي يستحوذ عليها الصندوق

عين مدير الصندوق مقيمين اثنين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لتحديد قيمة العقارات المكونة للمحفظة الاستثمارية المبدئية التي على أساسها تم تحديد متوسط القيمة وسعر الشراء للمحفظة الاستثمارية المبدئية. ومن المقرر أن يتم الإستحواذ على المحفظة الاستثمارية المبدئية لتصبح جزءاً من أصول الصندوق وذلك لقاء مبلغ نقدي يدفعه الصندوق للعقارات المكونة للمحفظة الاستثمارية المبدئية. ولتجنب الشك، يعتمد مدير الصندوق على مقيمين اثنين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لتحديد متوسط قيمة المحفظة الاستثمارية المبدئية من أجل التخفيف من أثر أي تضارب في المصالح بهذا الخصوص،

(ث) رفع التقارير لمالكي الوحدات

1. الأحداث التي يجب رفع تقارير عنها

- يرفع مدير الصندوق تقارير إلى هيئة السوق المالية مباشرة ومالكي الوحدات، من خلال النشر على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والسوق المالية السعودية. ويفصح عن المعلومات التالية على الفور للهيئة ومالكي الوحدات ودون أي تأخير:
- (أ) أي تطور جوهري غير معروف للعامة قد يؤثر على أصول الصندوق أو الأطراف المتعاقدة معه أو مركزه المالي أو المسار العام للعمل أو أي تغيير آخر قد يؤدي إلى الاستقالة الطوعية لمدير الصندوق من منصبه كمدير للصندوق والتي قد تؤثر بشكل معقول على سعر الوحدة أو قد يكون لها تأثير كبير على قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته فيما يتعلق بأدوات الدين؛
- (ب) أي معاملة لشراء أحد أصول الصندوق أو بيعه أو تأجيله أو رهنه بسعر يعادل أو يزيد على 10% من إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً لأحدث بيانات مالية مؤقتة مراجعة أو بيانات سنوية مدققة أيهما أحدث؛
- (ج) أي خسائر تعادل أو أكبر من 10% من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لأحدث بيانات مالية مؤقتة مراجعة أو بيانات سنوية مدققة أيهما أحدث؛
- (د) أي تغييرات في تشكيل مجلس إدارة الصندوق أو لجانته (إن وجدت)؛
- (هـ) أي نزاع بما في ذلك أي دعاوى قضائية أو دعاوى تحكيم أو وساطة حيث تكون القيمة المتضمنة تعادل أو أكبر من 5% من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لأحدث بيانات مالية مؤقتة مراجعة أو بيانات سنوية مدققة أيهما أحدث؛
- (و) أي زيادة أو انخفاض في صافي قيمة أصول الصندوق تعادل أو تزيد على 10% وفقاً لأحدث بيانات مالية مؤقتة مراجعة أو بيانات سنوية مدققة أيهما أحدث؛
- (ز) أي زيادة أو انخفاض في إجمالي أرباح الصندوق تعادل أو تزيد على 10% وفقاً لأحدث بيانات سنوية مدققة؛
- (ح) أي معاملة بين الصندوق وبين طرف ذي صلة أو أي ترتيب من خلاله يستثمر الصندوق وطرف ذي صلة في مشروع أو أصل من أجل توفير التمويل للصندوق بمبلغ يعادل أو يزيد على 1% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لأحدث بيانات سنوية مدققة؛
- (ط) أي تعطيل في أنشطة الصندوق الأساسية يعادل أو يزيد على 5% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لأحدث بيانات سنوية مدققة؛
- (ي) أي تغيير للمحاسب القانوني للصندوق؛
- (ك) أي تعيين لأمين حفظ بديل للصندوق؛
- (ل) إصدار أي حكم أو قرار أو أمر أو إعلان من جانب أي محكمة أو هيئة تحكيم، سواء في الدرجة الأولى أو الاستئناف، والذي قد يؤثر سلباً على استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله بقيمة إجمالية تتجاوز 5% من صافي قيمة الأصول وفقاً لأحدث بيانات مالية مؤقتة مراجعة أو بيانات سنوية مدققة أيهما أحدث؛
- (م) أي تغيير مقترح لإجمالي القيمة المستهدفة للصندوق.

2. التقارير السنوية

يتولى مدير الصندوق إعداد تقارير سنوية والإفصاح عنها لمالكي الوحدات من خلال موقعه الإلكتروني وذلك خلال مدة لا تتجاوز (3) أشهر من نهاية فترة التقرير (بما في ذلك القوائم المالية السنوية المراجعة). وتتضمن التقارير السنوية المعلومات الآتية:

- (أ) الأصول الأساسية التي يستثمر فيها الصندوق؛
- (ب) الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها؛
- (ج) توضيح للعقارات المستأجرة وغير المستأجرة فيما يتعلق بإجمالي الأصول التي يمتلكها الصندوق؛
- (د) نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق؛
- (هـ) نسبة الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات، ونسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق؛
- (و) وصف للمؤشر الاسترشادي (حيثما ينطبق) والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة؛
- (ز) توضيح مقارن يغطي أداء الصندوق على مدار السنوات المالية الثلاث السابقة (أو منذ نشأة الصندوق) يفسر ما يلي:
- صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية؛
  - صافي قيمة الأصول لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية؛
  - أعلى وأدنى صافي قيمة أصول لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية؛
  - عدد الوحدات المُصدرة في نهاية كل سنة مالية؛
  - توزيع الدخل لكل وحدة؛
  - نسبة المصروفات وإجمالي النفقات التي تحملها الصندوق.

- نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق بأداء الصندوق.
- نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول، ومدة انكشافها، وتاريخ استحقاقها.

(ح) سجل أداء يبين ما يلي:

- إجمالي العائد لمدة سنة وثلاث سنوات وخمس سنوات (أو منذ نشأة الصندوق)؛
- إجمالي العائد السنوي لكل عام من الأعوام العشرة الماضية (أو منذ نشأة الصندوق)؛
- جدول يبين الرسوم والأتعاب والعمولات التي تكبدها الصندوق لصالح الأطراف الأخرى على مدار العام. وبالإضافة إلى ذلك، يفصح السجل عن أي ظروف تدعو مدير الصندوق للتنازل عن أي أتعاب أو تخفيضها.
- (ط) في حال حدوث تغييرات أساسية خلال الفترة ذات الصلة والتي تؤثر على أداء الصندوق؛
- (ي) التقرير السنوي لمجلس إدارة الصندوق والذي يشمل، على سبيل المثال وليس الحصر، الموضوعات التي ناقشها مجلس الإدارة وكذلك القرارات التي أصدرها، بما في ذلك المسائل المتعلقة بأداء الصندوق وتحقيقه لأهدافه؛
- (ك) بيان بالعمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة ذات الصلة يذكر بوضوح غرض العمولات وكيفية استغلالها.
- (ل) أي تعديلات في الشروط والأحكام.
- (م) تقرير تقييم المخاطر.

### 3. التقارير الربع سنوية

- يقوم مدير الصندوق بنشر ملخص الإفصاح المالي على موقعه الإلكتروني وموقع شركة السوق المالية السعودية خلال مدة لا تتجاوز (10) أيام من نهاية النصف أو الربع المعني. حيث يتضمن ملخص الإفصاح المالي على المعلومات الآتية:
1. سعر الوحدة بنهاية الربع حسب آخر تقييم وهو كل من سعر تداول الوحدة السوق (سعر الإغلاق) وصافي قيمة الأصول للوحدة في الصندوق بنهاية الربع المعني ويُحتسب بطرح إجمالي التزامات الصندوق من إجمالي أصوله ويقسم الناتج على عدد وحدات الصندوق.
  2. الدخل التأجيري على سعر الوحدة (إن وجد) وهو صافي دخل الصندوق من استثماره في أصول عقارية مدرة للدخل فقط خلال الربع المعني إلى القيمة السوقية للوحدات.
  3. جدول يوضح المصروفات والأتعاب الإجمالية المحملة على الصندوق ونسبتها المئوية من أحدث قيمة لإجمالي أصول الصندوق، على أن يوضح الحد الأعلى لجميع المصروفات، وذلك بنهاية الربع المعني.
  4. أداء سعر تداول الوحدة السوق (سعر الإغلاق) خلال الربع المعني، بالإضافة إلى صافي قيمة الأصول للوحدة في الصندوق لنفس الفترة.
  5. قائمة بأسماها جميع العقارات المكونة لمحفظة الصندوق، ونسبة قيمة كل عقار من إجمالي الأصول، بالإضافة إلى نسبة الإشغال لكل عقار كما في نهاية الربع المعني.
  6. إجمالي قيمة أصول الصندوق.
  7. نسبة الإقتراض من إجمالي قيمة أصول الصندوق ومدة انكشافها وتاريخ استحقاقها.
  8. صافي قيمة أصول وحدات الصندوق.
  9. نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق.
  10. أي تغييرات أساسية أو غير أساسية تؤثر عمل الصندوق تمت خلال الربع المعني (حيثما ينطبق)
  11. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات (إن وجدت) من خلال تضمين البيان الربعي التفاصيل التالية:
    - أ) إجمالي الأرباح الموزعة في الربع المعني.
    - ب) عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها خلال الربع المعني.
    - ج) قيمة الربح الموزع خلال الربع المعني وذلك لكل وحدة.
    - د) نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق.
    - هـ) أحقية التوزيعات النقدية التي تم توزيعها خلال الربع المعني.
- وإضافة إلى ما ذكر أعلاه يجب على مدير الصندوق الإفصاح عن توزيعات المتحصلات السابقة من البيع أو التأجير حتى الربع المماثل من العام السابق على أن يتيح الإفصاح لمالكي الوحدات الإطلاع على توزيعات الصندوق وعددها وأحجامها

### (جج) اجتماعات مالكي الوحدات

يجوز لمدير الصندوق، بناءً على مبادرة منه، الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات.

يتعين على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات في غضون 10 أيام عمل من استلام طلب خطي من أمين الحفظ. ويتعين على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات في غضون 10 أيام عمل من استلام طلب خطي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذي يملك منفرداً أو يمتلكون مجتمعين 25% على الأقل من وحدات الصندوق.

يدعو مدير الصندوق لاجتماع مالكي الوحدات من خلال إعلان الدعوة على الموقع الإلكتروني الخاص به وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية، ومن خلال إرسال إخطار خطي لجميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ مع إعطاء مهلة لا تقل عن 10 أيام عمل ولا تزيد عن 21 يوم عمل من تاريخ انعقاد الاجتماع. ويتعين أن يحدد الإعلان والإخطار تاريخ انعقاد الاجتماع ومكانه ووقته وجدول الأعمال المقترح. كما يتعين على مدير الصندوق، في نفس وقت إرسال الإخطار إلى مالكي الوحدات فيما يتعلق بأي اجتماع، تقديم نسخة من هذا الإخطار إلى هيئة السوق المالية.

يجوز لمدير الصندوق تعديل جدول الاجتماع خلال فترة الأشعار، على أن يعلن ذلك في موقعه الإلكتروني وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة، قبل عشرة أيام على الأقل من الاجتماع و وبمدة لا تزيد عن (21) يوماً قبل الاجتماع.

في حال موافقة مالكي الوحدات على أي من القرارات المقترحة في اجتماع مالكي الوحدات، واستلزم ذلك تعديل الشروط والأحكام، فعلى مدير الصندوق تعديل الشروط والأحكام وفقاً للقرار الموافق عليه.

يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات عند طلب الهيئة خلال مدة لا تتجاوز (10) أيام.

يجب على مدير الصندوق عند إعداد جدول أعمال الاجتماع أن يأخذ في الاعتبار الموضوعات التي يرغب مالكي الوحدات في إدراجها، ويحق لمالكي الوحدات الذين يملكون 10% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق إضافة موضوع أو أكثر إلى جدول الاجتماع، شريطة ألا يتداخل الموضوع المقترح مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب أحكام هذه اللائحة.

يتحقق النصاب اللازم لعقد اجتماع لمالكي الوحدات من عدد مالكي الوحدات الذين يمتلكون مجتمعين 51% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق. في حال عدم تحقق النصاب اللازم، يدعو مدير الصندوق لاجتماع ثان من خلال الإعلان على موقعه الإلكتروني وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية السوق المالية السعودية ومن خلال إرسال إخطار خطي لجميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ مع إعطاء مهلة لا تقل عن 5 أيام عمل من تاريخ انعقاد الاجتماع الثاني. وخلال الاجتماع الثاني، يشكل أي عدد من مالكي الوحدات الذين يمتلكون أي عدد من الوحدات، الحاضرين بصفة شخصية أو من خلال ممثلين، نصاباً قانونياً.

يحق لكل مالك وحدات تعيين وكيل لتمثله في اجتماع مالكي الوحدات. ويجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات ومداوماتها والتصويت على القرارات من خلال الاجتماعات بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للشروط التي تحددها هيئة السوق المالية. إضافة، تمثل كل وحدة يمتلكها مالك الوحدات صوتاً واحداً في اجتماع مالكي الوحدات. لا يجوز لمالك الوحدات الكبير التصويت في اجتماع مالكي الوحدات على القرار الذي يتعلق بالاستحواذ على أصول عقارية تعود ملكيتها أو منفعتها إليه. ويكون قرار مالكي الوحدات نافذاً رهناً بموافقة مالكي الوحدات الذين يمتلكون أكثر من 50% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في الاجتماع سواء بصفة شخصية أو من خلال وكيل أو عبر الاجتماع بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

## (ج) حقوق مالكي الوحدات

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

(أ) حضور اجتماعات مالكي الوحدات والتصويت على القرارات خلالها.

(ب) التصويت فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:

- التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛
- التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛
- التغيير الذي قد يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛
- الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق؛
- أي تغيير يؤدي في المعتاد أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق؛
- أي تغيير يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي تابع لأي منهما.
- أي تغيير يؤدي إلى تقديم نوعاً جديداً من المدفوعات تسدد من أصول الصندوق؛
- أي تغيير يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدد من أصول الصندوق؛
- التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق؛
- زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات عينية أو نقدية أو كليهما .
- أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

## (خ) معلومات أخرى

### 1. مدير الأملاك

يقوم مدير الصندوق بتعيين مدير لكل عقار ليكون مسؤولاً عن الشؤون الإدارية للعقارات، بما في ذلك وضع قواعد وسياسات الإدارة، ومتابعة دائمة للعقار وشؤون المستأجرين فيها، ومتابعة تحصيل الإيجارات، ومتابعة الصيانة الدورية واستغلال العقار على نحو فعال لتحقيق أفضل العوائد. ويحق لمدير الصندوق تغيير مدير الأملاك من وقت لآخر بناءً على أدائه. ولتجنب الشك، يحق لمدير الصندوق أن يكون مدير الأملاك أو أن يقوم بتعيين شركة تابعة له لتكون مدير أملاك لوحد أو أكثر من أصول الصندوق. وباعتبار أن العقارات محل استثمار الصندوق مقسمة بين عقارات أحادية المستأجرين

وعقارات متعددة المستأجرين، يتم إدارة العقارات أحادية المستأجرين من قبل المستأجر ذي العلاقة ويتم تعيين مدير أملاك من الغير فيما يتعلق بالعقارات متعددة المستأجرين.

## 2. المطورون

يقوم مدير الصندوق بالتعاقد مع مطور أو أكثر لكل عقار وحسب الحاجة في حالة وجود عقار تم تطويره من جانب الصندوق. ويقوم المطور بإعداد خطة رئيسية لكل مشروع، والحصول على جميع الموافقات اللازمة، والعقود مع استشاري التصميم والإشراف على تصميم المشروع. وفي كل حالة على حدة، يجوز تعيين المطور للتعاقد مع المقاولين المطلوبين لإكمال المشروع وفقاً لتصميم المشروع المعتمد من مجلس إدارة الصندوق، ويتسلم المشروع المكتمل من المقاولين ويبدأ حملات التسويق والمبيعات المتعلقة بالمشروع. ولتجنب الشك، يحق لمدير الصندوق تعيين شركة تابعة له لتكون المطور نيابة عن الصندوق.

## 3. مزودي الخدمات الآخرين

يجوز لمدير الصندوق من وقت لآخر الاستعانة باستشاريين إضافيين ومزودي خدمات آخرين خارجيين فيما يتعلق بأحد الأصول أو أكثر، بما في ذلك، على سبيل المثال وليس الحصر، مديري المنشآت ومديري المشاريع والمقاولين والمهندسين المعماريين والمصممين والمستشارين القانونيين وغيرهم. وسوف تتم الاستعانة بأي طرف خارجي بموجب اتفاقية يتم التفاوض بشأنها وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها. ولتجنب الشك، يحق لمدير الصندوق تعيين شركة تابعة له لتوفير هذه الخدمات إلى الصندوق.

## 4. إجراءات الشكاوى

عند وجود أي شكاوى تتعلق بالصندوق ينبغي على مالك الوحدات إرسالها إلى مدير الصندوق على البريد الإلكتروني [Compliants@sedcocapital.com](mailto:Compliants@sedcocapital.com) وسيتيح مدير الصندوق الإجراءات الكاملة لمعالجة الشكاوى لمالكي الوحدات عند الطلب.

### (دد) لجنة الرقابة الشرعية

سوف يقوم الصندوق بالعمل وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية ووفقاً لضوابط الشرعية الواردة في الملحق (ب) من هذه الشروط والأحكام.

سوف تقوم شركة سدكو كابيتال (مدير الصندوق) بدور المراقب الشرعي للصندوق. ويوجد لدى شركة سدكو كابيتال وحدة الرقابة الشرعية ومستشار شرعية داخلي وهيئة رقابة شرعية. وبصفتها المراقب الشرعي، تقوم شركة سدكو كابيتال بتحمل المسؤوليات التالية:

- التأكد من أن استثمارات الصندوق متوافقة مع ضوابط الاستثمار الشرعية المبينة في الملحق (ب) من هذه الشروط والأحكام.
- ترتيب التدقيق الشرعي من قبل شركة مستقلة.
- الإفصاح عن أي مخالفات شرعية لهيئة الرقابة الشرعية.

ويوضح الملحق (ب) من هذه الشروط والأحكام أعضاء هيئة الرقابة الشرعية في شركة سدكو كابيتال. وقد قامت هيئة الرقابة الشرعية بمراجعة هذه الشروط والأحكام والموافقة على هيكل الصندوق وطرح الوحدات. وسيكون المراقب الشرعي للصندوق (مدير الصندوق) مسؤولاً عن أجور ونفقات الرقابة الشرعية الخاصة بالصندوق بما في ذلك أتعاب هيئة الرقابة الشرعية والمدققين الشرعيين وعمليات الرقابة الشرعية والاستثمارات والتمويل لضمان الامتثال للضوابط الشرعية الإسلامية.

في حال كانت أي عائدات أو غيرها من المبالغ التي تلقاها الصندوق لا تتوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية، يقوم المراقب الشرعي للصندوق (مدير الصندوق) باحتساب مبالغ التطهير حسب المنهجية المتبعة للمستشار الشرعي، ويتم تبليغ المستثمرين بذلك بصفة دورية، وتقع مسؤولية إخراجها على المستثمرين.

يدفع الصندوق رسوم رقابة شرعية وهي عبارة عن مبلغ مقطوع بقيمة 30.000 ريال سعودي (ثلاثون ألف ريال سعودي) سنوياً حسبما يتم الإتفاق عليه بين مدير الصندوق والمراقب الشرعي. وتُدفع الرسوم المذكورة على أقساط متساوية على أساس ربع سنوي. وتدفع الرسوم للمراقب الشرعي الذي يكون مسؤولاً عن دفع المبالغ لهيئة الرقابة الشرعية وأي جهة أخرى فيما يتعلق بأي أمور تتعلق بأحكام الشريعة.

### (ذذ) خصائص الوحدات

سيطرح مدير الصندوق وحدات في الصندوق متساوية القيمة وجميعها من فئة واحدة تمثل حقوق ملكية محددة في أصول مشاعة يترتب عليها حقوق والتزامات متساوية يتمتع أصحابها بكافة المميزات والحقوق.

### (رر) تعديل شروط الصندوق وأحكامه

يقوم مدير الصندوق بتعديل هذه الشروط والأحكام وفقاً لتقديره رهناً بموافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة الرقابة الشرعية وهيئة السوق المالية، شريطة الحصول على موافقة مالكي الوحدات على أي تغيير أساسي مقترح منصوص عليه في البند ("التقارير السنوية").

ويقدم مدير الصندوق لهيئة السوق المالية وأمين الحفظ نسخة معدلة من الشروط والأحكام في غضون 10 أيام عمل من تاريخ إجراء أي تغيير. ويعلن مدير الصندوق أي تفاصيل متعلقة بالتغييرات في الشروط والأحكام على موقعه الإلكتروني وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية (تداول) في غضون 10 أيام عمل من تاريخ إجراء أي تغيير، بما في ذلك التحديثات السنوية الخاصة بأداء الصندوق.

ويعلن مدير الصندوق أي تفاصيل متعلقة بالتغييرات الأساسية/الغير أساسية في الشروط والأحكام على موقعه الإلكتروني وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية قبل 10 أيام عمل من سريان أي تغيير.

وفي حال كانت هذه التغييرات أساسية فإنه ينبغي الحصول على موافقة مالكي الوحدات من خلال قرار صندوق عادي على أي تغيير أساسي مقترح والذي يشمل وليس بشكل حصري على التالي:

- التغيير الجوهرى في أهداف الصندوق وطبيعته.
- أي تغيير يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات او على حقوقهم المتعلقة بالصندوق.
- أي تغيير يكون له تأثير في مخاطر الصندوق.
- زيادة إجمالي رأس مال الصندوق بعد الطرح.

#### (زز) إقرارات مدير الصندوق (كما في تاريخ إعداد الشروط والأحكام):

- يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام صندوق سدكو كابيتال ريت قد تم إعدادها وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.
- يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى كافة التحريات المعقولة، وحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية السعودية والسوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى هذه الشروط والأحكام.
- يقر مدير الصندوق بخلو العقارات من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقارات فنياً وخلوها من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المباني أو تشغيلها، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
- مع مراعاة الإفصاحات المذكورة في هذه الشروط والأحكام، يقر مدير الصندوق بوجود عدم وجود تضارب مصالح مباشرة/غير مباشرة بين (باستثناء عقارات (1) مبنى النيابة العامة و (2) مجمع الجزيرة السكني و (3) مركز الروضة للأعمال و (4) مركز الخالدية للأعمال والتي تم ايضاحها في الفقرة التالية) :

- مدير الصندوق
- مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
- مالك/مالك العقارات المرتبطة بالصندوق (مع العلم أن مدير الصندوق هو مستثمر في صندوق سدكو الخاص 1 ومديراً له).
- مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10 % أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.

#### (أ) مبنى النيابة العامة

ويشار إلى أنه بناءً على المعلومات لدى مدير الصندوق كما بتاريخ هذه الشروط والأحكام، فلا يوجد أي تضارب في المصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

- مدير الصندوق.
- مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق. إلا أنه يشار إلى أنه تم تعيين شركة المحمل لخدمات المرافق لإدارة مبنى النيابة العامة بجدة. ويشار إلى أن شريك غير مباشر لمدير الصندوق هو شريك مسيطر ومباشر في شركة المحمل لخدمات المرافق.
- مالك/مالك العقارات المرتبطة بالصندوق (مع العلم أن مدير الصندوق هو مستثمر في صندوق سدكو الخاص 1 ومديراً له).
- مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.

#### (ب) مجمع الجزيرة السكني

ويشار إلى أنه بناءً على المعلومات لدى مدير الصندوق كما بتاريخ هذه الشروط والأحكام، فلا يوجد أي تضارب في المصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

- مدير الصندوق.
- مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق. إلا أنه يشار إلى أنه تم تعيين شركة المحمل لخدمات المرافق لإدارة مجمع الجزيرة السكني. ويشار إلى أن شريك غير مباشر لمدير الصندوق هو شريك مسيطر ومباشر في شركة المحمل لخدمات المرافق.
- مالك/مالك العقارات المرتبطة بالصندوق (مع العلم أن مدير الصندوق هو مستثمر في صندوق سدكو الخاص 1 ومديراً له).
- مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.

### (ج) مركز الروضة للأعمال

ويشار إلى أنه بناءً على المعلومات لدى مدير الصندوق كما بتاريخ هذه الشروط والأحكام، فلا يوجد أي تضارب في المصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

- مدير الصندوق.
- مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق. إلا أنه يشار إلى أنه تم تعيين شركة المحمل لخدمات المرافق لإدارة مركز الروضة للأعمال. ويشار إلى أن شريك غير مباشر لمدير الصندوق هو شريك مسيطر ومباشر في شركة المحمل لخدمات المرافق.
- مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق (مع العلم أن مدير الصندوق هو مستثمر في صندوق سدكو الخاص 1 ومديراً له). مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الأيجار السنوية للصندوق.

### (د) مركز الخالدية للأعمال

ويشار إلى أنه بناءً على المعلومات لدى مدير الصندوق كما بتاريخ هذه الشروط والأحكام، فلا يوجد أي تضارب في المصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

- مدير الصندوق.
- مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق. إلا أنه يشار إلى أنه تم تعيين شركة المحمل لخدمات المرافق لإدارة مركز الخالدية للأعمال. ويشار إلى أن شريك غير مباشر لمدير الصندوق هو شريك مسيطر ومباشر في شركة المحمل لخدمات المرافق.
- مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق (مع العلم أن مدير الصندوق هو مستثمر في صندوق سدكو الخاص 1 ومديراً له).
- مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الأيجار السنوية للصندوق.

يُقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق: لم يتم إخضاعهم لأي دعاوى إفلاس أو إفسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مُخلّة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.

يقر مدير الصندوق بأن العضوين المستقلين، مطابقان لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وكذلك سينطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق طيلة عمر الصندوق.

يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي أنشطة عمل أو مصلحة أخرى مهمّة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق "الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال)" يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.

يقر مدير الصندوق أنه لا توجد حالات لتضارب في المصالح والتي من شأنها أن تؤثر على مدير الصندوق في القيام بواجباته تجاه الصندوق.

يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في البند ("الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة").

يقر مدير الصندوق بأن جميع التعاملات مع الأطراف ذات علاقة قد تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى أسس تجارية ملائمة وعادلة ولن تؤثر سلباً بأي شكل من الأشكال على أداء الصندوق وملاكه.

يقر مدير الصندوق بأنه لم يمنح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض نقدي أو غير نقدي لأي من الأطراف في الصندوق أو خارجه غير ما تم ذكره في الشروط والأحكام.

يقر مدير الصندوق بأنه تم الإفصاح عن جميع الشروط والأحكام والمعلومات التي يمكن أن تؤثر على قرار الاشتراك في الصندوق والمستثمرين فيه.

يقر مدير الصندوق أنه لن يتم إدراج الصندوق إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقارات لصالح الصندوق، وفي حال عدم استكمال ذلك خلال (60) يوم عمل من تاريخ إقفال فترة طرح الصندوق، سيتم إرجاع كامل مبالغ الاشتراك للمستثمرين.

يقر مدير الصندوق أنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق. وسوف يُلزم مدير الصندوق أعضاء مجلس الإدارة بإبلاغ المجلس عن مصالحهم الشخصية المباشرة أو غير المباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق على أن يُسجل في محضر الاجتماع. وسوف يضمن مدير الصندوق بأن لا يشترك العضو ذي المصلحة في أي تصويت على القرارات الصادرة في هذا الشأن.

يقر مدير الصندوق بأنه قد تم الإفصاح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الاشتراك في الصندوق وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير التي تم ذكرها في هذه الشروط والأحكام.

يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، تجب موافقة مالكي الوحدات الذين يمتلكون مجتمعين 25% من مجموع وحدات الصندوق لإقرار أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:

- التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛
- التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛
- التغيير الذي قد يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛
- الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق؛
- أي تغيير يؤدي في المعتاد أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق؛
- أي تغيير يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي تابع لأي منهما.
- أي تغيير يؤدي إلى تقديم نوعاً جديداً من المدفوعات تسدد من أصول الصندوق؛

- أي تغيير يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدد من أصول الصندوق؛
- التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق؛
- زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات عينية أو نقدية أو كليهما .
- أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

- يقر مدير الصندوق أنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول وسيعمل مدير الصندوق والمدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمراقب الشرعي ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق إلى خسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي تصرف غير متعمد يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق. فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤولية عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرف بحسن نية ويثبت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم - مسبقاً بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق - بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.
- يقر مدير الصندوق بأن ملاك العقار والمستأجرين ليسوا عرضة حجز أو تحفظ على ممتلكاتهم أو حساباتهم.

### (س س) النظام المطبق

إن صندوق الاستثمار العقاري المتداول ومدير الصندوق خاضعان لنظام السوق المالية ولوائح التنفيذية والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية، وأن الجهة القضائية المختصة بالنظر في أي نزاع ناشئ من أو عن الاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة هي لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية.

تُشكل هذه الشروط والأحكام عقداً ملزماً من الناحية القانونية بين مدير الصندوق وكل مالك للوحدات. ويعتبر الاشتراك في الوحدات وشراؤها موافقة ضمنية على هذه الشروط والأحكام.

وتخضع هذه الشروط والأحكام وتُفسر وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة.

يلتزم الصندوق واستثماراته في جميع الأوقات باللوائح والأنظمة التي تحكم ملكية العقارات في المملكة، بما في ذلك نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

وسوف يسعى مدير الصندوق وكل مستثمر إلى الحل الودي لأي نزاع ينشأ عن أو فيما يتعلق بهذه الشروط والأحكام، وبالمسائل الواردة في هذه الشروط والأحكام. وفي حال وجود نزاع لم يتم التوصل لحل ودي بشأنه، فإنه يجوز لأي طرف إحالة هذا النزاع إلى هيئة الفصل في منازعات الأوراق المالية التي أنشأتها هيئة السوق المالية.

إن هذه الشروط والأحكام مطابقة لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية، ويقر مدير الصندوق بأن هذه الشروط والأحكام تحتوي على إفصاح كامل وصحيح بجميع الحقائق الجوهرية ذات العلاقة بالصندوق. ويقر مدير الصندوق بأنه تم الإفصاح عن جميع الرسوم، ومقابل الخدمات، والعمولات، والأتعاب التي يتقاضاها، أو تتقاضها جهات أخرى.

سامر أبو بكر  
الرئيس التنفيذي

محمد الصانع  
رئيس المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال  
والرقابة الشرعية المكلف

## الملحق أ – ملخص الإفصاح المالي

| نوع وفئة الصندوق      | أهداف الصندوق  |
|-----------------------|--|
| نوع وفئة الصندوق      | الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تاجيري ودوري، وتوزيع دخل دوري على مالكي الوحدات بما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق (وذلك حسب آخر قوائم مالية مدققة) خلال مدة الصندوق وذلك خلال 90 يوم عمل من تاريخ الإعلان عن التوزيعات، ومن المتوقع أن يقوم مدير الصندوق بالإعلان عن الأرباح وتاريخ استحقاقها وتاريخ توزيعها خلال 40 يوم عمل من نهاية شهر يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية، وذلك باستثناء الأرباح الراس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي قد يعاد استثمارها في أصول إضافية في بما يخدم مصالح مالكي الوحدات.   |
| التوزيعات المستهدفة   | لا تقل نسبة الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات عن 90% سنوياً من صافي أرباح الصندوق وذلك حسب آخر قوائم مالية مدققة.  |
| مقل / غير مقل         | صندوق مقل.   |
| مدة الصندوق           | تكون مدة الصندوق 99 عاماً من تاريخ الإدراج، وقابلة للتجديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.   |
| مدير الصندوق          | سدكو كابيتال.  |
| أمين الحفظ            | شركة الإنماء للاستثمار.  |
| رسوم الاشتراك         | يدفع المتقدمون للاستثمار في الصندوق رسوم إشتراك لمرة واحدة بنسبة 2.0% من قيمة مبلغ الاشتراك، تُدفع عند التقدم لشراء الوحدات خلال فترة الطرح فقط. وتدفع رسوم الاشتراك إضافة لمبلغ الاشتراك عند التقدم للإشتراك في الصندوق. ولتجنب الشك، تحتسب رسوم الاشتراك عن الوحدات المخصصة فعلياً.  |
| أتعاب الإدارة         | مقابل إدارة أصول الصندوق ودفع كافة النفقات العامة للصندوق، يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة سنوية خلال مدة الصندوق بمقدار 1% من صافي قيمة الأصول.  |
| أتعاب الأداء          | 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 الحفظ            | في حال حقق الصندوق توزيعات نقدية تتجاوز نسبة 7% كصافي توزيعات سنوية على القيمة الاسمية 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 الاسمية 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%. |
| رسوم الاستحواذ والبيع | كما يستحق نسبة 10% من قيمة الأرباح الراس 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.  |
| رسوم وساطة            | يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسوم بقيمة 30.000 ريال سعودي (ثلاثون ألف ريال سعودي) لمرة واحدة كرسوم تأسيس. وبعد ذلك، يستحق أمين الحفظ رسوم سنوية بواقع 0.04% من صافي قيمة الأصول، بما لا يقل عن 200.000 ريال سعودي (مائتي ألف ريال سعودي)، تدفع بشكل نصف سنوي.  |
| رسوم وساطة            | 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 لتتمكن من الاحتفاظ بملكية أصول الصندوق.   |
| رسوم وساطة            | يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم بقيمة 0.75% من سعر شراء أو بيع كل أصل عقاري يستحوذ عليه أو يبيعه الصندوق لقاء جهوده في إتمام عمليات البيع والشراء للعقار التابع للصندوق. ولتجنب الشك، تُستحق هذه الرسوم بصرف النظر عن أي زيادة محققة في العائد للصندوق ولا تستحق لقاء نقل ملكية المحفظة الاستثمارية المبدئية.  |
| رسوم وساطة            | 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 نسبة من رسوم الوساطة. ولا تستحق هذه الرسوم على المحفظة الاستثمارية المبدئية. وفي حال نشوء أي تضارب في المصالح نتيجة لدفع رسوم وساطة لأي طرف ذات علاقة، يتم الإفصاح عن كافة التفاصيل المتعلقة بعملية الاستحواذ وحل تضارب المصالح.  |

رسوم ترتيب التمويل

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.

رسوم الخدمات الإدارية

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.

أتعاب المحاسب القانوني

يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاب سنوية بقيمة 140,000 ريال سعودي، والتي قد تتغير من وقت لآخر حسب الأسعار السائدة في السوق ويتم الإفصاح عنها طبقاً لمتطلبات ولوائح هيئة السوق المالية ذات العلاقة.

أتعاب إدارة الأملاك

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 ذات العلاقة.

يذكر أن أتعاب إدارة الأملاك للمحفظة الاستثمارية المبدئية عند الطرح هي كالتالي:

| اسم العقار            | مدير إدارة الأملاك                               | الأتعاب   |
|-----------------------|--|---|
| مجمع الجزيرة السكني   | شركة المحمل لخدمات المرافق*                      | 5% من الإيجارات المحصلة   |
| مركز الروضة للأعمال   | شركة سقيفة الصفا لتنمية وتسويق العقار المحدودة** | 3.5% من الإيجارات المحصلة<br>5% من قيمة إيجار السنة الأولى في حال قام بتأجير المساحات الشاغرة |
| مركز الخالدية للأعمال | شركة سقيفة الصفا لتنمية وتسويق العقار المحدودة** | 3.5% من الإيجارات المحصلة<br>5% من قيمة إيجار السنة الأولى في حال قام بتأجير المساحات الشاغرة |

\* ويشار إلى أن شريك غير مباشر لمدير الصندوق هو شريك مسيطر ومباشر في شركة المحمل لخدمات المرافق.

\*\* ويشار إلى أن مدير الأملاك لمركز الروضة للأعمال ومركز الخالدية للأعمال قد تغير إلى مؤسسة نجمة صلة العقارية.

رسوم هيكلية الاستثمار

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 هيكلية الاستثمار.

أتعاب المطور

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

أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق

يدفع الصندوق أتعاب لأعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين مبلغ وقدره 30,000 ريال سعودي (ثلاثون ألف ريال سعودي) سنوياً لكل عضو، ولن تتجاوز أتعاب مجلس إدارة الصندوق 60.000 ريال سعودي (ستون ألف ريال سعودي) سنوياً. وتجنباً للشك لن يدفع الصندوق أي أتعاب للأعضاء غير المستقلين.

رسوم رقابية

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.

رسوم نشر

يدفع الصندوق رسوم نشر بقيمة 5.000 ريال سعودي (خمسة آلاف ريال سعودي) سنوياً، تُحتسب بشكل تراكمي كل يوم تقويم وتُدفع عند المطالبة.

أتعاب المراقب الشرعي

يدفع الصندوق رسوم رقابة شرعية وهي عبارة عن مبلغ مقطوع بقيمة 30.000 ريال سعودي (ثلاثون ألف ريال سعودي) سنوياً حسبما يتم الإتفاق عليه بين مدير الصندوق والمراقب الشرعي. وتُدفع الرسوم المذكورة على أقساط متساوية على أساس ربع سنوي. وتدفع الرسوم للمراقب الشرعي الذي يكون مسؤولاً عن دفع المبالغ لهيئة الرقابة الشرعية وأي جهة أخرى فيما يتعلق بأي أمور تتعلق بأحكام الشريعة.

رسوم مركز الإيداع

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

(رسوم إنشاء ملكية الوحدات)

50.000 ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) بالإضافة إلى 2 ريال سعودي (اثنان ريال سعودي) لكل مالك وحدات و بحد 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 بناء على قيمة إجمالي رأس مال الصندوق.

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

رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية

يتم دفع رسوم الإدراج الآتية من الصندوق:

رسوم الإدراج الأولي: 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) سنوياً و بحد أقصى 300.000 ريال سعودي (ثلاثمائة ألف ريال سعودي).

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

مصاريف أخرى

قد يترتب على الصندوق بشكل مباشر أو غير مباشر أتعاب ورسوم أخرى منها على سبيل الذكر لا الحصر تكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات ورسوم التأمين على العقار الذي يستحوذ عليه الصندوق وأتعاب المحامين والزكاة (في حال تطبيقها على صناديق الإستثمار 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. ومن المتوقع ألا تتجاوز مثل هذه المصاريف ما نسبته 1% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

الزكاة والضريبة

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

تابع ملحق (أ) - مثال لاحتساب الرسوم المتكررة

المصاريف التي يتم تحميلها على الصندوق على اساس مبلغ الاشتراك الافتراضي وبافتراض صافي قيمه اصول الصندوق 600.000.000 ريال سعودي

|   |           |   |
|---|-----------|---|
| ريال سعودي  | ١,٠٠٠,٠٠٠ | مبلغ الاشتراك الافتراضي   |
| ريال سعودي سنوياً   | 400       | رسوم الحفظ (كحد أقصى 0,04%)   |
| ريال سعودي سنوياً   | 500       | رسوم الخدمات الإدارية (0,05%)   |
| ريال سعودي سنوياً   | 233.33    | أتعاب مراقب الحسابات 140,000 ريال سعودي   |
| ريال سعودي سنوياً   | 100       | أتعاب أعضاء مجلس ادارة الصندوق 60,000 ريال سعودي (30 ألف ريال سعودي لكل عضو مستقل)                          |
| ريال سعودي سنوياً   | 50        | أتعاب المراقب الشرعي 30.000 ريال سعودي  |
| ريال سعودي سنوياً   | 300       | رسوم الادراج في السوق المالية السعودية 0,03% من القيمة السوقية للصندوق                                      |
| ريال سعودي سنوياً   | ١,٠٠٠     | رسوم أخرى بحد (0,1%)  |
| ريال سعودي سنوياً   | 12.583    | إجمالي الرسوم والمصاريف السنوية المتكررة  |
|   | ٪1.26     | إجمالي الرسوم والمصاريف السنوية المتكررة  |
| ريال سعودي  | 74.100    | إجمالي قيمة التوزيعات المتوقع (بناءً على عائد الإيجار التقديري بعد المصاريف المباشرة للأصول العقارية 7,41%) |
| ريال سعودي  | 61.000    | صافي قيمة التوزيعات المتوقع (بناءً على عائد الإيجار التقديري 6,10%)   |
|   | ٪6.10     | صافي قيمة التوزيعات المتوقع (بناءً على عائد الإيجار التقديري 6,10%)   |
| ريال سعودي - لا يتم تحويلها على الصندوق ويتحملها المشترك مباشرة | 20.000    | رسوم الاشتراك (2,0%)  |
| ريال سعودي سنوياً   | 10.000    | أتعاب الادارة (1%)  |

## الملحق ب - الضوابط الشرعية لاستثمارات الصناديق العقارية

1. لا يجوز للصندوق الاستفادة من أي عملية تمويل تقليدي، في حين أنه يجوز التعامل بصيغ التمويل المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية فقط.
  2. لا يسمح باستخدام الأدوات المالية التقليدية كالعقود الأجلة، أو الخيارات، أو عقود المقايضة وغيرها في إدارة الصندوق.
  3. لا يحق للصندوق الاستثمار في العقارات التي تضم مستأجرين يقوموا بتقديم خدمات مالية تقليدية (كالبانوك، شركات السمسرة، شركات التأمين)، ويستثنى منها التي تعمل بالضوابط الشرعية.
  4. لا يحق للصندوق الاستثمار في عقارات تضم مستأجرين مشاركين في أنشطة غير متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية كالموسيقى وغيرها.
  5. في حال وجود عقار يحتوي على مستأجر يعتبر مشاركاً في الأنشطة الواردة في الفقرتين (3 أو 4) أعلاه، ولا يمكن إنهاء العقد الخاص به، يجب أن لا يتجاوز إجمالي الإيراد غير الشرعي ما نسبته 10% من إيرادات ذلك العقار. وعند نهاية العقد، لا يتم التجديد لذلك المستأجر ولا يتم إبرام أي عقد إيجار مع أي مستأجر آخر لا يخضع لضوابط الصندوق الشرعي.
- يقوم المراقب الشرعي للصندوق (مدير الصندوق) باحتساب مبالغ التظهير حسب المنهجية المتبعة للمستشار الشرعي، ويتم تبليغ المستثمرين بذلك بصفة دورية، وتقع مسؤولية إخراجها على المستثمرين.

## تم إيمتاده من قبل هيئة الرقابة الشرعية لسدكو كابيتال



بيان هيئة الرقابة الشرعية لصندوق سدكو كابيتال ريت

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء والمرسلين  
وعلى آله وصحبه أجمعين:

فإنه في يوم الأربعاء ١٦ جمادى الآخرة من عام ١٤٣٨هـ. الموافق ١٥ مارس من عام ٢٠١٧م  
اطلعت هيئة الرقابة الشرعية للشركة السعودية للإقتصاد والتنمية للأوراق المالية  
(”سدكو كابيتال“) على مذكرة الشروط والأحكام وضوابط الاستثمار الخاصة بصندوق  
سدكو كابيتال ريت، وقد تبين لها أنها متوافقة مع أحكام الشريعة، والله تعالى أعلم.

تم اعتماده من قبل هيئة الرقابة الشرعية لسدكو كابيتال



الدكتور/ محمد داود بكر



الدكتور/ عبدالعزيز بن خليفة القصار



الدكتور/ محمد بن علي القرى

www.sedcocalpital.com

الهيئة العامة للغذاء والدواء - شركة استثمارية سعودية مغلقة - 6 P.P.E.P.C.E - رأس المال ٥٠٠٠٠ مليون ريال سعودي (المجموع بالخيار) - برخصة من قبل هيئة السوق المالية - رخصة رقم ٢٣-٢٠١٧  
T +966 (0)12 6916555 F +966 (0)12 6916599 - P.O. Box 13796 Jeddah 21483, Saudi Arabia - Saudi closed joint stock company - capital SAR 200 million - Licensed by the capital Market Authority License No. 11157-37

## تابع الملحق ب – هيئة الرقابة الشرعية

### أعضاء هيئة الرقابة الشرعية:

- الشيخ الدكتور/ محمد بن علي القرني- رئيساً، أستاذ الاقتصاد الإسلامي في جامعة الملك عبد العزيز بجدة سابقاً، ومن أشهر علماء الاقتصاد الإسلامي في العالم، ويحمل درجة الدكتوراه في الاقتصاد من جامعة كاليفورنيا.
- الدكتور/ محمد داود بكر – عضواً، ويتولى حالياً رئاسة المجلس الشرعي الاستشاري للبنك المركزي الماليزي وهيئة الأوراق المالية في ماليزيا وهيئات الخدمات المالية في لاوان. حصل على أول مؤهل علمي في عام 1988م من جامعة الكويت وقد حصل بعد ذلك على درجة الدكتوراه من جامعة سانت أندروز في المملكة المتحدة عام 1993م. وشغل الدكتور محمد في السابق منصب نائب رئيس الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا. ويتمتع بعضوية العديد من الهيئات الشرعية للمؤسسات المالية.
- الدكتور/ عبد العزيز بن خليفة القصار – عضواً، وهو أستاذ بكلية الشريعة في جامعة الكويت، يحمل الدكتوراه من جامعة الأزهر، ويشغل منصب أستاذ مساعد بقسم الفقه المقارن والسياسة الشرعية، وهو عضو الهيئة الشرعية لعدة شركات استثمارية أخرى في دول الخليج.

## الملحق ج – آلية الاشتراك في الصندوق

### الشروط العامة للاشتراك في الصندوق:

1. يتعين أن يكون المستثمر عميلاً لدى البنك الأهلي السعودي أو مصرف الراجحي أو مجموعة سامبا المالية ليتمكن من الاشتراك في الصندوق و أن لا يكون قد طرأ أي تغيير على المعلومات الخاصة بالمستثمر منذ اكتتابه في طرح جرى حديثاً. يوقع العميل على نموذج الاشتراك والشروط والأحكام عن طريق فرع البنك المستلم وهو البنك الأهلي السعودي أو مصرف الراجحي أو مجموعة سامبا المالية، كما يمكنه إجراء ذلك من خلال القنوات البديلة عن طريق الموقع الإلكتروني [www.alahlionline.com](http://www.alahlionline.com) أو [www.alrajhibank.com](http://www.alrajhibank.com) أو [www.samba.com](http://www.samba.com) أو أجهزة الصرف الآلي الخاصة بالبنك الأهلي أو مصرف الراجحي أو مجموعة سامبا المالية أو الهاتف المصرفي للبنك الأهلي (920001000) أو الهاتف المصرفي لمصرف الراجحي (114629922) أو سامبا فون على رقم الهاتف المجاني (800 124 2000)، ليتم خصم مبلغ الاشتراك أو جزء منه بحسب الحال من حساب العميل بالإضافة إلى خصم رسوم الاشتراك.
2. إبراز هوية سارية المفعول مثل بطاقة الهوية الوطنية (للسعوديين) أو الإقامة (للمقيمين).
3. وفي حال الاشتراك لأي من التابعين أو القصر يقوم الولي بإبراز الهوية الوطنية للقصر بين (15) سنة – (18) سنة أو سجل الأسرة في حالة القصر أقل من (15) سنة و التابعين بالإضافة إلى بطاقة الهوية الوطنية (للولي السعودي) أو الإقامة (للولي المقيم).
4. تقديم مستندات الاشتراك كاملة (الشروط والأحكام موقعة + نموذج الاشتراك معياً كاملاً وموقع + صورة الهوية موقعة من المستثمر) كالتالي:
  - (أ) إذا كان المستثمر سوف يتقدم بالاشتراك عن طريق فرع إحدى الجهات المستلمة، فيجب تقديم مستندات الاشتراك كاملة (الشروط والأحكام موقعة + نموذج الاشتراك معياً كاملاً وموقع + صورة الهوية موقعة من المستثمر) وتسليمها لموظف إحدى الجهات المستلمة.
  - (ب) إذا كان المستثمر سوف يتقدم بالاشتراك عن طريق الموقع الإلكتروني لإحدى الجهات المستلمة، فيجب أن يقبل الشروط والأحكام بالضغط على المربع بأنه موافق ويقبل شروط وأحكام الصندوق بالإضافة إلى تعبئة نموذج الاشتراك كاملاً على الموقع.
  - (ج) إذا كان المستثمر سوف يتقدم بالاشتراك عن طريق أجهزة الصرف الآلي الخاصة بإحدى الجهات المستلمة، فيجب أن يقبل الشروط والأحكام على الصراف الآلي حسب تتابع الخطوات التي سيوضحها الصراف الآلي وتعبئة نموذج الاشتراك كاملاً على الصراف الآلي.
  - (د) إذا كان المستثمر سوف يتقدم بالاشتراك عن طريق الهاتف المصرفي الخاص بإحدى الجهات المستلمة، فيجب أن يقبل الشروط والأحكام بالضغط على الرقم الذي سوف يطلبه الهاتف المصرفي من العميل ويتبع الخطوات التي سيوضحها الهاتف المصرفي لتعبئة نموذج الاشتراك.

### آلية الاشتراك في الصندوق من خلال وكيل الطرح:

#### الخطوة الأولى – الحصول على الشروط والأحكام

بإمكان الراغبين بالاشتراك الحصول على نسخة من الشروط والأحكام من خلال:

1. من خلال زيارة موقع إحدى الجهات المستلمة
  2. زيارة الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق – شركة سدكو كابيتال [www.sedccapital.com](http://www.sedccapital.com)
  3. من خلال زيارة أحد فروع إحدى الجهات المستلمة
- على من يرغب بالاشتراك في الصندوق الاطلاع على شروط وأحكام الصندوق والموافقة عليها كما هو موضح في "الشروط العامة للاشتراك في الصندوق (3) تقديم مستندات الاشتراك كاملة"

#### الخطوة الثانية – تعبئة نموذج الاشتراك

يحصل المستثمر على نموذج الاشتراك عن طريق فرع إحدى الجهات المستلمة وهم البنك الأهلي السعودي ومصرف الراجحي أو مجموعة سامبا المالية، كما يمكنه إجراء ذلك من خلال القنوات البديلة عن طريق الموقع الإلكتروني أو أجهزة الصرف الآلي الخاصة بإحدى الجهات المستلمة أو الهاتف المصرفي لدى إحدى الجهات المستلمة، ويتوجب على المستثمر تعبئة نموذج الاشتراك كاملاً، كما هو موضح في "الشروط العامة للاشتراك في الصندوق (3) تقديم مستندات الاشتراك كاملة". سيتم خصم مبلغ الاشتراك أو جزء منه بحسب الحال من حساب العميل بالإضافة إلى خصم رسوم الاشتراك. ولن يتم قبول أي طلب اشتراك أو تحويل بنكي بعد انتهاء يوم العمل الأخير لأيام الاكتتاب. ولن يستطيع المستثمر تعديل البيانات الواردة في نموذج الاشتراك بعد إرساله أو تسليمه. ويمكن إلغاء الاشتراك والتقدم بطلب جديد، كما لا يمكن إلغاء الاشتراك بعد الموافقة عليه وتأكيد. وفي جميع الحالات، يجب على المستثمرين بمختلف فئاتهم مراعاة تسليم واستكمال متطلبات الاشتراك والوثائق المطلوبة.

#### الخطوة الثالثة – تأكيد استلام الاشتراك

في حال الاشتراك بشكل إلكتروني، ستقوم إحدى الجهات المستلمة بإرسال تأكيد استلام طلب الاشتراك في الصندوق للعميل من خلال رسالة نصية إلى رقم الجوال المسجل من خلال خاصية الاشتراك الإلكتروني. وفي حال الاشتراك من خلال تقديم المستندات ورقياً إلى مقر الشركة، فسيقوم الموظف لدى إحدى الجهات المستلمة، المستلم لمستندات الاشتراك، بتزويد المستثمر بإشعار تأكيد الاشتراك ورقياً. ولا يعني استلام طلب الاشتراك تأكيداً لقبوله.

### الخطوة الرابعة – قبول طلب الاشتراك

يخطر وكيل الطرح والجهات المستلمة المستثمر بتأكيد أو رفض اشتراكه خلال خمسة (5) أيام عمل، وفي حال عدم استيفاء طلب الاشتراك كامل المتطلبات أو وجود أي ملاحظات، يتم إشعار العميل عبر البريد الإلكتروني أو من خلال رسالة نصية إلى رقم الجوال المسجل من خلال خاصية الاشتراك الإلكتروني لاستكمال المتطلبات خلال يوم عمل من إشعار المشترك، وفي حال كان الطلب مكتملاً سيتم إشعار المستثمر بقبول طلب الاشتراك.

### الخطوة الخامسة – إشعار التخصيص

بعد إقفال فترة الطرح وتخصيص الوحدات للمستثمرين من قبل وكيل الطرح وفقاً لآلية التخصيص المحددة خلال عشرة أيام عمل من تاريخ إقفال فترة الطرح، سيتم إشعار هيئة السوق المالية وإعلان نتائج الطرح النهائية وتخصيص الوحدات من خلال الموقع الإلكتروني لإحدى الجهات المستلمة.

### الخطوة السادسة – رد الفائض والإدراج

بعد إعلان التخصيص النهائي بخمسة أيام عمل، يتم رد الفائض إلى المشتركين دون أي حسم وذلك بعد خصم قيمة الوحدات المخصصة ورسوم الاشتراك، على أن يتم إدراج الوحدات المخصصة في المحافظ الاستثمارية للمشاركين لدى شركة الوساطة المرخصة التابعة لإحدى الجهات المستلمة من خلال شركة السوق المالية السعودية تداول.

يتم إرفاق المستندات التالية حسب فئة المستثمر:

#### المستندات المطلوبة من جميع المستثمرين:

- نسخة موقعة من الشروط والأحكام.
- نموذج الاشتراك موقعاً ومعبأً بشكل كامل

#### المستندات المطلوبة للأفراد:

- صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو صورة من هوية مقيم للمقيمين سارية المفعول

#### المستندات المطلوبة للشركات:

- صورة من السجل التجاري مع ختم الشركة
- صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي مع ختم الشركة
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة، وموقعة من المفوض

#### المستندات المطلوبة للصناديق الاستثمارية الراغبة بالاستثمار:

- صورة من السجل التجاري لمدير الصندوق الراغب بالاستثمار مع ختم الشركة
- صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي للصندوق الراغب بالاستثمار مع ختم الشركة
- صورة من ترخيص ممارسة النشاط الصندوق الراغب بالاستثمار
- صورة من الشروط والأحكام الخاصة الصندوق الراغب بالاستثمار
- صورة من موافقة هيئة السوق المالية على طرح الصندوق الراغب بالاستثمار
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة، وموقعة من المفوض

#### المستندات المطلوبة للمحافظ الاستثمارية:

- صورة من هوية صاحب المحفظة الاستثمارية
- صورة من السجل التجاري لمدير المحفظة مع ختم الشركة
- صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي لمدير المحفظة مع ختم الشركة
- صورة من ترخيص ممارسة النشاط لمدير المحفظة
- صورة من اتفاقية إدارة المحفظة الاستثمارية
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة وموقعة من المفوض

## ملاحظات هامة:

- يجب على العميل التأكد من صحة البيانات المسجلة والوثائق التي يتم تقديمها، ولا يتحمل البنك الاهلي ما قد ينتج عن أي أخطاء.
- يجب على العميل مراعاة تطابق قيمة طلب الاشتراك مع الحوالات البنكية المنفذة، وسيتم رفض طلب الاشتراك في حال وجود أي اختلاف بالزيادة أو النقصان.
- سيتم رفض/عدم قبول أي مبلغ يتم تحويله من حساب غير الحساب المسجل لدينا عند الاشتراك في الصندوق، ويجب أن يكون الحساب البنكي باسم العميل.
- في حالة وجود أي استفسارات يرجى التواصل مع احدى الجهات المستلمة عبر رقم الهاتف أو من خلال البريد الالكتروني.
- وبصرف النظر عن استلام نموذج طلب الاشتراك الموقع أو استيفاء أي متطلبات أخرى، فإن مدير الصندوق أو البنك المستلم يحتفظ بالحق المطلق في رفض أي اشتراك في حال (1) كون المشترك شخصاً محظوراً، و/أو (2) كون اشتراك المستثمر يسبب مخالفة لأنظمة ولوائح مؤسسة النقد العربي السعودي أو الصندوق أو مديره أو لنظام هيئة السوق المالية ولوائحها التنفيذية أو للأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية أو مخالفة شروط وأحكام الصندوق أو يسبب ضرراً لملاك الوحدات الآخرين أو الصندوق. وفي حال رفض طلب الاشتراك، يرد مدير الصندوق للمستثمر مبلغ الاشتراك ورسوم الاشتراك. وبعد الاشتراك، لا يحصل المستثمر على شهادة ملكية للوحدات الاستثمارية، وإنما يتم قيد جميع الوحدات الاستثمارية في مركز الإيداع لدى شركة السوق المالية السعودية.

## الملحق د - نموذج طلب الاشتراك

نموذج اشتراك صندوق سدكو كابيتال ريت (الصندوق)

| سعر الوحدة: 10 ريال سعودي   |                              | نموذج طلب اشتراك في صندوق سدكو كابيتال ريت                          |               |   |          |
|---|------------------------------|---|---------------|---|----------|
| رسوم الاشتراك: 2% من مبلغ الاشتراك  |                              | (صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية) |               |   |          |
| رقم المرجع:   | رمز الجهة المستلمة:          | رمز الفرع:  | اسم الفرع:    | رمز شركة الوساطة  | التاريخ: |
|   | NCBK<br>RJHISARI<br>SAMBSARI |   |               | المرخص لها:   |          |
| لأفراد الرئيسيين - معلومات المشترك  |                              |   |               |   |          |
| الاسم الأول:  | اسم الأب:                    | اسم الجد:   | اسم العائلة:  | 1. يتم الاشتراك من قبل الأفراد السعوديين ومواطني مجلس التعاون الخليجي والمقيمين إقامة نظامية والمؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات والأشخاص الاعتبارية القائمة في المملكة العربية السعودية، بموجب هذا النموذج والذي يتوفر لدى جميع فروع الجهات المستلمة (البنك الأهلي السعودي و مصرف الراجحي ومجموعة سامبا المالية) |          |
| الجنس: ( ذكر ) ( أنثى )   | نوع الهوية:                  | ( ) هوية وطنية ( ) هوية مقيم ( ) سجل الأسرة                         |               |   |          |
| رقم الهوية:   | الجنسية:                     | تاريخ الميلاد:  | مكان الميلاد: |   |          |
| العنوان:  |                              |   |               |   |          |
| ص.ب   | المدينة:                     | الرمز البريدي:  | الدولة:       |   |          |
| رقم الجوال  | البريد الإلكتروني:           |   |               |   |          |
| أفراد الأسرة المضافين للطلب والمشمولين في سجل الأسرة                                  |                              |   |               |   |          |
| 1   | رقم الهوية                   | صلة القرابة   | رقم الهوية    |   |          |
| 2   |                              |   |               |   |          |
| 3   |                              |   |               |   |          |
| 4   |                              |   |               |   |          |
| 5   |                              |   |               |   |          |
| للشركات والصناديق العقارية  |                              |   |               |   |          |
| اسم المشترك:  |                              |   |               |   |          |
| نوع الهوية: ( ) سجل تجاري ( ) ترخيص ( ) صندوق استثماري ( ) أخرى:                      |                              |   |               |   |          |
| رقم الهوية:   | تاريخ الإصدار:               | تاريخ الانتهاء:   |               |   |          |
| ص.ب   | المدينة:                     | الرمز البريدي:  | الدولة:       |   |          |
| رقم الهاتف:   | رقم الجوال:                  | البريد الإلكتروني:  |               |   |          |
| معلومات الاشتراك:   |                              |   |               |   |          |
| المعلومات   | رقماً                        | كتابة   | الوحدة        |   |          |
| عدد الوحدات:  |                              |   | وحدة          |   |          |
| مبلغ الاشتراك:  |                              |   | ر.س           |   |          |
| رسوم الاشتراك:  |                              |   | ر.س           |   |          |
| إجمالي المبلغ:  |                              |   | ر.س           |   |          |
| ملاحظة: في حال اختلاف القيمة المدخلة رقماً وكتابة، سيتم اعتماد القيمة المدخلة كتابةً. |                              |   |               |   |          |

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| صورة من السجل التجاري لمدير الصندوق مع ختم مصادق من الشركة.  |  | معلومات الحساب البنكي (لابد ان يكون المكتتب هو صاحب نفس الحساب)   |  |
| صورة من عقد التأسيس والنظام الاساسي لمدير الصندوق مصادق عليهما من الشركة.  |  | اسم صاحب الحساب:  |  |
| صورة من ترخيص ممارسة النشاط لمدير الصندوق.   |  | رقم الحساب البنكي (ايبان):  |  |
| صورة من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.   |  | في حالة الوكالة:  |  |
| صورة من موافقة هيئة السوق المالية على طرح الصندوق.   |  | اسم الوكيل:   |  |
| صورة من هوية المفوض بالتوقيع مصادق من الشركة، وموقعة من المفوض.  |  | رقم السجل المدني للوكيل:  | رقم الوكالة:                           |
| - والمستندات المطلوبة للمحافظ الاستثمارية:   |  | ص.ب   | المدينة:                               |
| صورة من هوية صاحب المحفظة الاستثمارية.   |  | الرمز البريدي:  | الدولة:                                |
| صورة من السجل التجاري لمدير المحفظة مصادق من الشركة.   |  | رقم الجوال:   | البريد الإلكتروني:                     |
| صورة من ترخيص ممارسة النشاط لمدير المحفظة.   |  | رقم الهاتف:   |  |
| صورة من اتفاقية إدارة المحفظة الاستثمارية.   |  | الموافقة  |  |
| صورة من هوية المفوض بالتوقيع مصادق من الشركة، وموقعة من المفوض.  |  | الاسم..... التوقيع.....   |  |
| ملاحظة هامة: إن إكمال النموذج لايعني بالضرورة قبول طلب الاشتراك في الصندوق، وان قبول الاشتراك يخضع لتقدير مدير الصندوق واستيفاء الأحكام الواردة في شروط وأحكام الصندوق. وسيخطر وكيل الطرح والجهات المستلمة كل مستثمر خلال 5 أيام عمل من تاريخ إقبال فترة الطرح بقبول طلب الاشتراك أو رفضه، والوحدات التي تم قبولها في حالة العملاء الأفراد سيتم تخصيصها جميع الوحدات للمكتب الرئيسي وفي حالة وجود رد فائض وهو يمثل قيمة الوحدات التي لم يتم تخصيصها مضافا اليها رسم الاشتراك الخاص بتلك الوحدات سيتم عكسها لحساب المكتتب وذلك بعد إعلان التخصيص النهائي بخمسة أيام عمل |  | أقر بصحة البيانات المسجلة والوثائق التي تم تقديمها للجهة المستلمة، وأقر/نقر بانتي/أنا قد حصلت/حصلنا على نسخة شروط وأحكام صندوق سدكو كابيتال ريت والملاحق الخاصة بها وقمت/قمنا بالاطلاع عليها وفهم ما جاء فيها وقبولها.  |  |
|  |  | إذا كان العميل غير سعودي ومقيم في المملكة العربية السعودية: أقر بأنه لا يوجد لدي أي محفظة استثمارية مع أي شخص مرخص له من هيئة السوق المالية باستثناء شركة الأهلي المالية (الاكتتاب عن طريق البنك الأهلي) / (الراحي المالية (الاكتتاب عن طريق مصرف الراجحي) / سامبا كابيتال (الاكتتاب عن طريق مجموعة سامبا المصرفية) |  |
|  |  | ملاحظة: لن يستطيع المستثمر تعديل البيانات الواردة في نموذج الاشتراك بعد إرساله أو تسليمه للجهة المستلمة.  |  |
|  |  | اسم المشترك / الوكيل:   | التاريخ:                               |
|  |  | التوقيع:  | التوقيع:                               |
|  |  | تفويض   |  |
|  |  | أفوض الجهة المستلمة بخضم المبلغ من حسابي لديها (المذكور أعلاه) للاكتتاب في الصندوق  |  |
|  |  | اسم المشترك / الوكيل:   | توقيع المشترك / الوكيل:                |
|  |  | لاستعمال الجهة المستلمة   |  |
|  |  | استلمنا من المشترك  | مبلغاً و قدره رقماً ( ) ريال سعودي فقط |
|  |  | كتابة:  |  |
|  |  | خصما من حسابي لدينا رقم: لابد ان يكون نفس رقم الحساب المذكور أعلاه  | بتاريخ الخصم:                          |
|  |  | وقد تمت مراجعة المعلومات الشخصية للمشارك / المشتركين الواردة بالهوية / هوياتهم والتعليمات الخاصة بهذا الاشتراك.   |  |
|  |  | اسم الموظف المسؤول:   | التوقيع:                               |
|  |  | ختم الجهة المستلمة:   |  |

سدكو  
كابيتال ريت

صندوق سدكو كابيتال ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل

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

مدير الصندوق

SEDCO  
CAPITAL



سدكو  
كابيتال

## 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](http://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 37-11157 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 مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية المعتمدة من المراقب الشرعي)

تاريخ إصدار الشروط والأحكام 2017/12/04م

تاريخ آخر تحديث لشروط وأحكام الصندوق 2022/07/20م

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 مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية المعتمدة من المراقب الشرعي

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

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

بموجب هذا التنبيه فإنه يؤكّد 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

والرقابة الشرعية

## دليل الصندوق

|   |  |
|---|--|
|   | <p><b>مدير الصندوق</b></p>   |
|    | <p>الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("سدكو كابيتال")<br/>مبنى سدكو القابضة، الطابق الثاني<br/>أسواق البحر الأحمر، طريق الملك عبد العزيز<br/>بين البوابات 7 و 8<br/>ص.ب: 13396، جده 21493 المملكة العربية السعودية<br/>البريد الإلكتروني: <a href="mailto:info@sedcocapital.com">info@sedcocapital.com</a><br/>الموقع الإلكتروني: <a href="http://www.sedcocapital.com">www.sedcocapital.com</a></p> |
|   | <p><b>مدير الطرح</b></p>   |
|    | <p>الجزيرة للأسواق المالية (الجزيرة كابيتال)<br/>طريق الملك فهد - الرياض<br/>ص.ب. 20438، الرياض 11495 المملكة العربية السعودية<br/>الموقع الإلكتروني: <a href="https://www.aljaziracapital.com.sa">https://www.aljaziracapital.com.sa</a></p>  |
|   | <p><b>المدير الإداري والمراقب الشرعي</b></p>   |
|  | <p>الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("سدكو كابيتال")<br/>مبنى سدكو القابضة، الطابق الثاني<br/>أسواق البحر الأحمر، طريق الملك عبد العزيز<br/>بين البوابات 7 و 8<br/>ص.ب: 13396، جده 21493 المملكة العربية السعودية<br/>البريد الإلكتروني: <a href="mailto:info@sedcocapital.com">info@sedcocapital.com</a><br/>الموقع الإلكتروني: <a href="http://www.sedcocapital.com">www.sedcocapital.com</a></p> |
|   | <p><b>المحاسب القانوني</b></p>   |
|  | <p>شركة ارنست ويونغ للخدمات المهنية<br/>برج طريق الملك - الدور الثالث عشر<br/>طريق الملك عبدالعزيز ( طريق الملك )<br/>ص.ب. 1994<br/>جدة 21441<br/>المملكة العربية السعودية<br/>الموقع الإلكتروني: <a href="https://www.ey.com">https://www.ey.com</a></p>  |

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

|   |  |
|---|--|
|   | <p><b>الجهات المستلمة</b></p>  |
|    | <p>البنك الأهلي السعودي<br/>طريق الملك عبد العزيز<br/>ص.ب. 3555، جدة 21481<br/>المملكة العربية السعودية<br/>الموقع الإلكتروني: <a href="http://www.alahli.com">www.alahli.com</a></p>                                      |
|   | <p><b>المقيمين العقاريين</b></p>   |
|    | <p>شركة خبير التثمين<br/>الطابق السادس، البرج الجنوبي<br/>مبنى مؤسسة الملك فيصل<br/>مجمع الفيصلية<br/>الرياض - المملكة العربية السعودية<br/>الموقع الإلكتروني: <a href="http://valustrat.com">http://valustrat.com</a></p> |
|   | <p><b>المقيمين العقاريين</b></p>   |
|  | <p>شركة المكعبات البيضاء<br/>الرياض - المملكة العربية السعودية<br/>ص.ب. 2955<br/>الموقع الإلكتروني: <a href="http://white-cubes.com">http://white-cubes.com</a></p>  |

## 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**                                  | -                               | -                                 | -   |
| <b>الإجمالي بعد التسوية</b>                                 | <b>600,000,000</b>              | <b>425,000,000</b>                | <b>1,025,000,000</b>  |
| مبلغ التمويل المسحوب (ريال سعودي)                           | 490,000,000                     | 276,951,750                       | 766,951,750   |
| <b>إجمالي حجم الصندوق (ريال سعودي)</b>                      | <b>1,090,000,000</b>            | <b>701,951,750</b>                | <b>1,791,951,750</b>  |
| 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  |
| <b>إجمالي عدد وحدات الصندوق (وحدة)</b>                      | <b>60,000,000</b>               | <b>42,500,000</b>                 | <b>102,500,000</b>  |
| 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 **                                 | -                               | -                                  | -   |
| <b>الإجمالي بعد التسوية</b>                                 | <b>600,000,000</b>              | <b>575,000,000</b>                 | <b>1,175,000,000</b>  |
| مبلغ التمويل المسحوب (ريال سعودي)                           | 490,000,000                     | 126,951.750                        | 616,951,750   |
| <b>إجمالي حجم الصندوق (ريال سعودي)</b>                      | <b>1,090,000,000</b>            | <b>701,951,750</b>                 | <b>1,791,951,750</b>  |
| 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  |
| <b>إجمالي عدد وحدات الصندوق (وحدة)***</b>                   | <b>60,000,000</b>               | <b>57,500,000</b>                  | <b>117,500,000</b>  |
| 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 وعض 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 250,000,000 ريال سعودي. علماً أن جميع الافتراضات المذكورة في الملحق بشكل عام تفترض الحد الأدنى كأساس للاحتساب ما لم يذكر خلاف ذلك.
- \*\*تحديد سعر الوحدة المستهدف بناءً على القيمة الاسمية (أي عشرة (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:  |             |         |
|  | 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)<br>57,500,000 وحدة (بافتراض الحد الأعلى)  |             |         |
| عدد الوحدات المطروحة مقابل اشتراك عيني       | 32,500,000 وحدة (بافتراض الحد الأدنى)<br>32,500,000 وحدة (بافتراض الحد الأعلى)  |             |         |
| عدد الوحدات المطروحة مقابل اشتراك نقدي       | 10,000,000 وحدة (بافتراض الحد الأدنى)<br>25,000,000 وحدة (بافتراض الحد الأعلى)  |             |         |
| إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الطرح الإضافي   | 1,777,156,128 ريال سعودي (بافتراض الحد الأدنى)<br>1,777,156,128 ريال سعودي (بافتراض الحد الأعلى)  |             |         |
| إجمالي حجم الصندوق بعد الطرح الإضافي         | 1,791,951,750 ريال سعودي (بافتراض الحد الأدنى)<br>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 2-14-1442هـ بدءاً من أكتوبر 2020م ونسبة 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 الإفراغ العقاري أو توثيق العقود. وتحتسب الضريبة على قيمة العقار وفقاً لقيمتها المتفق عليها بين البائع والمشتري |             |         |

عوامل المخاطرة هناك بعض المخاطر المتعلقة بالاستثمار في الصندوق. وتتضمن الفقرة ج أمثلة على هذه المخاطر، والتي يجب على المستثمر المحتمل أن يدرسها بعناية قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الصندوق

## (أ) وصف لأنواع الأصول العقارية المراد تملكها من خلال زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

### 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 قِبَل 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 مخلص 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   |
| بصفتها 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   |
| 1- سيتم سداد الثمن عن طريق دفعة عينية ودفعة نقدية على النحو الآتي:<br>2- 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.<br>3- الدفعة النقدية: سداد مبلغ نقدي وقدره 335,072,500 ريال سعودي والتي تمثل المتبقي من الثمن وذلك من خلال المبلغ المتحصل من الاشتراكات النقدية ومبلغ التمويل.  | طريقة سداد الثمن  |
| 1- موافقة الهيئة ومالكي وحدات الصندوق على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وطرح وإصدار الدفعة العينية والنقدية.<br>2- حصول المشتري على تمويل من احدى البنوك المرخص لها في السعودية لتمويل الدفعة النقدية.<br>3- 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.<br>4- 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 وهايبر بندة. 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<br>5- 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 وهايبر بندة. | الشروط الواجب تحققها لإتمام عملية الاستحواذ                     |

6- إبرام المشتري اتفاقية إدارة أملاك مع الشركة الموحدة للتطوير العقاري فيما يخص مركز عرقة بلازا. يذكر أن الشركة الموحدة للتطوير العقاري ليست طرف ذو علاقة مع مدير الصندوق.

\*يمثل المبلغ قيمة العقارات من غير احتساب ضريبة التصرفات العقارية والمصاريف الرأسمالية الموضحة في بند متحصلات الطرح الإضافي وهي رسوم الاستحواذ والبيع ومصاريف أخرى تتضمن أتعاب المستشار القانوني، أتعاب مدير الطرح، ورسوم تسجيل وإدراج الوحدات الإضافية (يذكر أن القيمة الإجمالية شاملة جميع المصاريف للمحافظة 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 واتمام 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.

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 تعريفي عن عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية و الأصول الإضافية التي تم الإستحواذ عليها بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

تتكون عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية من ثمانية عقارات تستخدم في عدة قطاعات في المملكة، فيما يلي ملخص تعريفي عن عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية و الأصول الإضافية التي تم الإستحواذ عليها بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق:

| اسم العقار                    | الاستخدام   | المدينة |
|-------------------------------|-------------|---------|
| المحفظة الاستثمارية الإضافية: |             |         |
| مدارس المناهج                 | مجمع تعليمي | الرياض  |
| مدارس دار البراءة الأهلية     | مجمع تعليمي | الرياض  |
| مركز إكسترا                   | مركز تجاري  | الدمام  |
| مركز الحمراء بلازا            | مركز تجاري  | الرياض  |
| مدارس العليا الأهلية          | مجمع تعليمي | الرياض  |
| هايير بنده                    | مركز تجاري  | الدمام  |
| مدارس أمجاد قرطبة الأهلية     | مجمع تعليمي | الرياض  |
| مركز عرقة بلازا               | مركز تجاري  | الرياض  |

الأصول الإضافية التي تم الإستحواذ عليها بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق:

الخبر

مركز تجاري

مجمع أجدان الترفيهي



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

| العائد الصافي<br>المستهدف % | صافي الإيجار<br>السنوي (بعد<br>خصم<br>المصاريف<br>الخاصة بالعقار<br>والصندوق) | إجمالي<br>المصاريف<br>الخاصة بالعقار<br>والصندوق** | نسبة عائد<br>الإيجارات<br>% | مجملي<br>الإيجار<br>السنوي*** | إجمالي قيمة<br>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                   | هايير 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 عرقة بلازا***        |
| <b>4.81%</b>                | <b>31,756,051</b>   | <b>(17,612,889)</b>                                | <b>7.48%</b>                | <b>49,368,940</b>             | <b>660,072,500</b>           | <b>الإجمالي</b>           |

\* غير شامل ضريبة التصرفات العقارية ورسوم الاستحواذ.

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

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

\*\*\*\* إن مجمل الإيجار السنوي حسب العقود الموقعة لكل عقار باستثناء مركز عرقة بلازا فهو يوضح عقود الإيجار بتاريخ يونيو 2021م.

### ملخص للعوائد المستهدفة شاملة لمصاريف الاستحواذ:

| العائد الصافي<br>المستهدف * % | صافي الإيجار السنوي (بعد<br>خصم المصاريف الخاصة<br>بالعقار والصندوق) | إجمالي قيمة شراء<br>العقار (شاملة<br>مصاريف الاستحواذ) | مصاريف<br>الاستحواذ * | إجمالي قيمة<br>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                 | هايير بنده                   |
| 4.44%                         | 5,425,155  | 122,141,250  | 6,641,250             | 115,500,000                | مدارس أمجاد قرطبة<br>الأهلية |
| 3.79%                         | 3,555,508  | 93,855,769   | 5,103,269             | 88,752,500                 | مركز عرقة بلازا              |

الإجمالي 660,072,500 37,954,171 698,026,671 31,756,051 %4.55

\*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 و الأصول الإضافية التي تم الإستحواذ عليها بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق 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



<https://goo.gl/maps/xQW76FMYwMBuNbk29>

رابط الموقع

310106064702

رقم الصك

1442\01\26هـ

تاريخ الصك

|   |   |
|---|---|
| مساحة الأرض   | 9,200 متر مربع  |
| مساحة البناء<br>(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<br>(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<br>(شاملة جميع مصاريف الاستحواذ)* | 58,395,150 ريال سعودي   |
| عدد المستأجرين  | 1 (عقار أحادي المستأجر)   |
| <b>نبذة عن عقد الإيجار</b>                                    |   |
| 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  | 2032/12/31 م  |
| المدة المتبقية لانتهاء العقد                                  | 12 سنة بداية من 2021م   |
| إجمالي قيمة العقد   | 63,201,664 ريال سعودي (من بداية العقد حتى نهايته)   |

|  |   |
|--|---|
| مجمّل 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:<br>1. إذا فسخ المستأجر العقد قبل التاريخ المحدد بدون إخلال المؤجر بنود العقد.<br>2. إذا لم يلتزم المستأجر بسداد الأجرة السنوية ودفعاتها في المواعيد المحددة.<br>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

|   |  |
|---|--|
| <a href="https://goo.gl/maps/uES1SHDNgoJ2">https://goo.gl/maps/uES1SHDNgoJ2</a>   | 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 وبنين (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:<br>1. إذا لم يقيم المستأجر بسداد الأجرة السنوية في المواعيد المحددة.<br>2. إذا أدخل المستأجر إخلالاً جوهرياً بأي من التزاماته العقدية.<br>3. إذا مارس المستأجر استخدام العين المؤجرة في غرض آخر غير المتفق عليه بدون الحصول على موافقة خطية من المؤجر.<br>4. إذا تنازل المستأجر عن العقد كلياً للغير بدون الحصول على موافقة خطية من المؤجر.<br>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 إلى حالته السابقة خلال 3 أشهر من تاريخ وقوع الضرر أو التدمير، مع ملاحظة وجود تأمين على أصول المحفظة كاملة.

| السنة | قيمة الإيجار          | الإيرادات الإيجارية السنوية لآخر ثلاث سنوات |
|-------|-----------------------|---|
| 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

<https://goo.gl/maps/cw4UKNqcWpg>

رابط الموقع

- الصك الأول: 430112019150  
- الصك الثاني: 530108024450  
- الصك الثالث: 330126000399

رقم الصك

- الصك الأول: 1442\02\19  
- الصك الثاني: 1442\02\19  
- الصك الثالث: 1442\02\19

تاريخ الصك

8,258 متر مربع

مساحة الأرض

|  |   |
|--|---|
| 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 2024 م |
| 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 2018 م)                                       |
| تاريخ انتهاء العقد   | 2033/06/30 م   |
| المدة المتبقية لانتهاء العقد                               | 12 سنة بداية من 2021 م   |
| إجمالي قيمة العقد  | 69,646,242 ريال سعودي (من بداية العقد حتى نهايته)                          |
| مجمّل 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   |

|   |                        |
|---|------------------------|
| 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  | ضمانات التزام المستأجر |
| يحق للمؤجر في الحالات التالية فسخ العقد في حال عدم تصحيح المستأجر للمخالفة الموضحة من قبل المؤجر بموجب إخطار كتابي مدته 15 يوم:<br>1. إذا لم يقم المستأجر بسداد الأجرة السنوية في المواعيد المحددة<br>2. إذا أخل المستأجر بأي من التزاماته الواردة في العقد.<br>3. إذا مارس المستأجر استخدام العين المؤجرة في غرض آخر غير المتفق عليه بدون الحصول على موافقة خطية من المؤجر.<br>4. إذا تنازل المستأجر عن العقد كلياً للغير بدون الحصول على موافقة خطية من المؤجر.<br>5. إذا أعلن إفلاس المستأجر أو إعساره أو وضعت أعماله تحت التصفية. | أهم شروط إلغاء العقد   |
| السنة   | قيمة الإيجار           |
| 2018  | 3,640,000 ريال سعودي   |
| 2019  | 3,640,000 ريال سعودي   |
| 2020  | 3,640,000 ريال سعودي   |
| الإيرادات الإيجارية السنوية لآخر ثلاث سنوات   |                        |

#### 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 (كروي) الموقع

|   |  |
|---|--|
| <a href="https://goo.gl/maps/QwgLH45K5LP2">https://goo.gl/maps/QwgLH45K5LP2</a>   | رابط الموقع  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- الصك الأول: 310114050736</li> <li>- الصك الثاني: 310122046342</li> <li>- الصك الثالث: 410122046341</li> <li>- الصك الرابع: 710114050739</li> <li>- الصك الخامس: 410113086924</li> </ul>      | رقم الصك   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- الصك الأول: 1442\01\27 هـ</li> <li>- الصك الثاني: 1442\01\26 هـ</li> <li>- الصك الثالث: 1442\01\26 هـ</li> <li>- الصك الرابع: 1442\01\27 هـ</li> <li>- الصك الخامس: 1442\01\28 هـ</li> </ul> | تاريخ الصك   |
| 21,120 متر مربع   | مساحة الأرض  |
| 9,651 متر مربع  | مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)                    |
| دور واحد  | عدد الأدوار  |
| 54 معرض تجاري   | أنواع الوحدات وأعدادها                             |
| 100%  | نسبة إشغال العقار                                  |
| شهادة إتمام البناء صادرة بتاريخ 11\01\1431 هـ أي عام 2009م  | تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء) |

|  |  |
|--|--|
| 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)  |
| <b>نبذة عن عقد الإيجار</b>                                 |  |
| 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)  |
| مجمّل 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   |

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

#### ضمانات التزام المستأجر

يحق للمؤجر في الحالات التالية فسخ العقد في حال عدم تصحيح المستأجر للمخالفة الموضحة من قبل المؤجر بموجب إخطار كتابي مدته 90 يوم:

#### أهم شروط إلغاء العقد

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.

#### قيمة الإيجار

#### السنة

4,850,000 ريال سعودي

2018

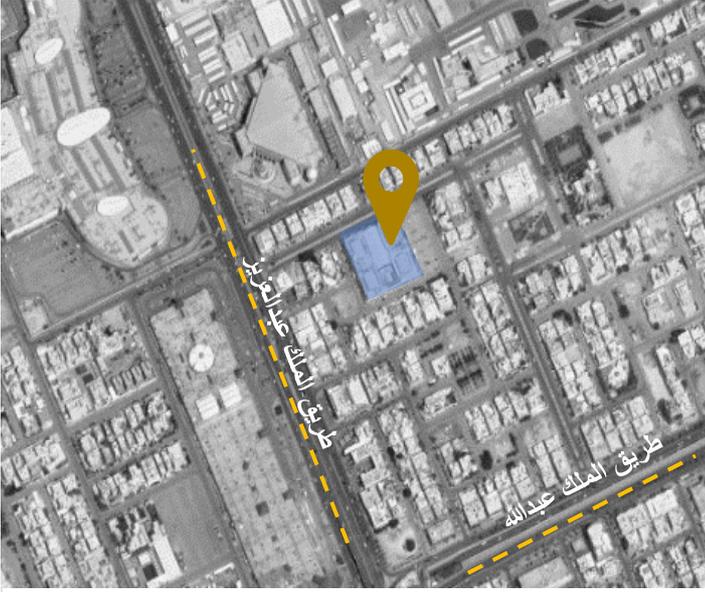
الإيرادات الإيجارية السنوية  
لآخر ثلاث سنوات

4,850,000 ريال سعودي

2019

4,850,000 ريال سعودي

2020

| 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                                       |
| مخطط (كروكي) الموقع             |  |
| رابط الموقع                     | <a href="https://goo.gl/maps/YNF6YQukZHL2">https://goo.gl/maps/YNF6YQukZHL2</a>    |
| رقم الصك                        | 310122046339   |
| تاريخ الصك                      | 1442\01\26 هـ  |
| مساحة الأرض                     | 10,500 متر مربع  |
| مساحة البناء (بحسب رخصة البناء) | 14,349 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 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)   |
| <b>نبذة عن عقد الإيجار</b>                                 |   |
| 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)   |
| مجمل 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                        | <p>يحق للمؤجر في الحالات التالية فسخ العقد في حال عدم تصحيح المستأجر للمخالفة الموضحة من قبل المؤجر بموجب إخطار كتابي مدته 30 يوم:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. إذا لم يقيم المستأجر بسداد الأجرة السنوية في المواعيد المحددة.</li> <li>2. إذا أخل المستأجر بأي من التزاماته الواردة بالعقد.</li> <li>3. إذا مارس المستأجر استخدام العين المؤجرة في غرض آخر غير المتفق عليه بدون الحصول على موافقة خطية من المؤجر.</li> <li>4. إذا تنازل المستأجر عن العقد كلياً للغير بدون الحصول على موافقة خطية من المؤجر.</li> <li>5. إذا أعلن إفلاس المستأجر أو إعساره أو وضعت أعماله تحت التصفية.</li> </ol> |       |              |      |                      |      |                      |      |                      |
|   | <table border="1"> <thead> <tr> <th>السنة</th> <th>قيمة الإيجار</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>4,360,000 ريال سعودي</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>4,360,000 ريال سعودي</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>4,360,000 ريال سعودي</td> </tr> </tbody> </table>  | السنة | قيمة الإيجار | 2018 | 4,360,000 ريال سعودي | 2019 | 4,360,000 ريال سعودي | 2020 | 4,360,000 ريال سعودي |
| السنة                                       | قيمة الإيجار  |       |              |      |                      |      |                      |      |                      |
| 2018  | 4,360,000 ريال سعودي  |       |              |      |                      |      |                      |      |                      |
| 2019  | 4,360,000 ريال سعودي  |       |              |      |                      |      |                      |      |                      |
| 2020  | 4,360,000 ريال سعودي  |       |              |      |                      |      |                      |      |                      |
| الإيرادات الإيجارية السنوية لآخر ثلاث سنوات |   |       |              |      |                      |      |                      |      |                      |

| 6- هايبر بنده    |                                    |
|------------------|------------------------------------|
| اسم العقار       | هايبر بنده                         |
| 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 (كروبي) الموقع

|  |  |
|--|--|
| <a href="https://goo.gl/maps/2mWcrifjkjdW6xdk8">https://goo.gl/maps/2mWcrifjkjdW6xdk8</a>  | رابط الموقع  |
| <p>330106026581 - صك المعرض</p> <p>330112019149 - صك المواقف</p>   | رقم الصك   |
| <p>1440\10\30 - صك المعرض هـ</p> <p>1442\02\19 - صك المواقف هـ</p>   | 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)   |

|  |   |
|--|---|
| تكلفة شراء العقار الاجمالية (شاملة جميع مصاريف الاستحواذ)* | 70,096,388 ريال سعودي   |
| عدد المستأجرين   | 1 (عقار أحادي المستأجر)   |
| <b>نبذة عن عقد الإيجار</b>                                 |   |
| اسم المستأجر   | شركة العزيبية بنده المتحدة  |
| الاستخدام  | تجاري   |
| تاريخ بدء العقد  | تم تأجير هذا العقار بموجب عقدين إيجار مع المستأجر، أحدهما يخص المعرض والأخر يخص مواقف المعرض.<br>فيما يخص عقد إيجار المعرض: 2014/10/01م<br>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<br>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)<br>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 يتم المستأجر بسداد الأجرة السنوية في المواعيد المحددة وذلك بعد إخطاره بذلك التقصير وفقاً لبنود العقد.<br>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

710105058890

رقم الصك

1442\01\27هـ

تاريخ الصك

14,300 متر مربع

مساحة الأرض

33,286 متر مربع

مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)

3 أدوار

عدد الأدوار

مدرسة بنات وبنين (رياض أطفال – ابتدائي – متوسط - ثانوي)

أنواع الوحدات وأعدادها

100%

نسبة إشغال العقار

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

تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء)

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 (بدون احتساب مصاريف الاستحواذ)

122,141,250 ريال سعودي

تكلفة شراء العقار الاجمالية (شاملة جميع مصاريف الاستحواذ)\*

1 (عقار أحادي المستأجر)

عدد المستأجرين

| 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 2021م  |
| إجمالي قيمة العقد  | 128,059,958 ريال سعودي (من بداية العقد حتى نهايته)   |
| مجمل 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                                       | <p>يحق للمؤجر في الحالات التالية فسخ العقد في حال عدم تصحيح المستأجر للمخالفة الموضحة من قبل المؤجر بموجب إخطار كتابي مدته 60 يوم:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>إذا فسخ المستأجر العقد قبل التاريخ المحدد بدون إخلال المؤجر ببند العقد.</li> <li>إذا لم يلتزم المستأجر بسداد الأجرة السنوية ودفعاتها في المواعيد المحددة.</li> </ol> <p>يحق للمستأجر فسخ العقد بموجب إخطار كتابي للمستأجر مدته 60 يوم إذا أخل المؤجر بالتزاماته التعاقدية ولم يتخذ أي إجراء لمعالجة ذلك.</p> |
| السنة  | قيمة الإيجار   |

|      |                      |   |
|------|----------------------|---|
| 2018 | 7,554,098 ريال سعودي | الإيرادات الإيجارية السنوية لآخر ثلاث سنوات |
| 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

|             |   |
|-------------|---|
| رابط الموقع | <a href="https://goo.gl/maps/MDi3R1QgyNq">https://goo.gl/maps/MDi3R1QgyNq</a> |
| رقم الصك    | 711908001254  |
| تاريخ الصك  | 1442\01\28 هـ   |
| مساحة الأرض | 14,269 متر مربع   |

|   |  |
|---|--|
| مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)                               | 7,941 متر مربع   |
| عدد الأدوار   | 3 أدوار  |
| أنواع الوحدات وأعدادها  | 16 معرض تجاري وصراف آلي  |
| نسبة إشغال العقار   | 97%  |
| تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء)            | شهادة إتمام البناء صادرة بتاريخ 14\08\1434هـ   |
| تكلفة شراء العقار (بدون احتساب مصاريف الاستحواذ)              | 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 الاجمالية (شاملة جميع مصاريف الاستحواذ)*    | 93,855,769 ريال سعودي  |
| عدد المستأجرين  | 14 مستأجر  |
| <b>نبذة عن عقد الإيجار</b>                                    |  |
| أهم المستأجرين  | أسواق التيمي و مايسترو 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)  |
|   | عقود الإيجار التي تفوق المدة المتبقية بها خمس سنوات  |
|   | 9 عقود إيجار (ما يعادل 23.2% من اجمالي قيمة العقود)  |
|   | عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات  |
|   | 2 عقود إيجار (7.3% من اجمالي قيمة العقود)  |
|   | عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة   |
| متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد                            | 10 سنوات من تاريخ 2021/06/30 م   |
| مجمل الإيجار السنوي   | 6,807,546 ريال سعودي   |
| تكاليف إدارة الممتلكات والمصاريف التشغيلية (الصيانة والمرافق) | 5% من الإيرادات لإدارة الممتلكات<br>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                                     | <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. تحتوي سبعة (7) من عقود الإيجار على بند يعطي 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.</li> <li>2. يحتوي عقد (1) من عقود الإيجار على بند يعطي 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 كتابياً خلال أربعة (4) أشهر.</li> <li>3. يحتوي عقد (1) من عقود الإيجار على بند يعطي الحق للمستأجر بفسخ العقد بعد تقديم إشعار كتابي خلال مدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر.</li> <li>4. خمسة (5) من عقود الإيجار لا تحتوي على بنود لفسخ العقد.</li> </ol> |       |              |      |                      |      |                      |      |                      |
|  | <table border="1"> <thead> <tr> <th>السنة</th> <th>قيمة الإيجار</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>6,722,939 ريال سعودي</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>6,158,726 ريال سعودي</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>6,451,111 ريال سعودي</td> </tr> </tbody> </table>  | السنة | قيمة الإيجار | 2018 | 6,722,939 ريال سعودي | 2019 | 6,158,726 ريال سعودي | 2020 | 6,451,111 ريال سعودي |
| السنة  | قيمة الإيجار  |       |              |      |                      |      |                      |      |                      |
| 2018   | 6,722,939 ريال سعودي  |       |              |      |                      |      |                      |      |                      |
| 2019   | 6,158,726 ريال سعودي  |       |              |      |                      |      |                      |      |                      |
| 2020   | 6,451,111 ريال سعودي  |       |              |      |                      |      |                      |      |                      |

الإيرادات الإيجارية السنوية لآخر ثلاث سنوات

## الأصول الإضافية التي تم الإستحواذ عليها بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق:

### 1- مجمع أجدان الترفيهي

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| اسم العقار      | مجمع أجدان الترفيهي        |
| اسم مالك العقار | شركة أجدان للتطوير العقاري |

|  |  |
|--|--|
| نوع العقار   | تجاري  |
| الدولة/ المدينة  | المملكة العربية السعودية، الخبر  |
| الحي/ الشارع   | شارع الأمير تركي، الكورنيش   |
| مخطط (كروكي) الموقع  |                              |
| رابط الموقع  | <a href="https://goo.gl/maps/mN8isHHG652Ezxxv6">https://goo.gl/maps/mN8isHHG652Ezxxv6</a>                      |
| رقم الصك   | 330208005621   |
| تاريخ الصك   | 1436/09/14 هـ  |
| مساحة الأرض  | 6,865.99 متر مربع  |
| مساحة البناء   | 16,093.4 متر مربع  |
| عدد الادوار  | دورين  |
| أنواع الوحدات وأعدادها                                     | 1 دور عرض سينما و 3 معارض تجارية   |
| 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 1442 هـ بحسب مستندات الاستلام الداخلية. |
| تكلفة شراء العقار (بدون احتساب مصاريف الاستحواذ)           | 164,750,000 ريال سعودي   |
| تكلفة شراء العقار الاجمالية (شاملة جميع مصاريف الاستحواذ)* | 178,600,000 ريال سعودي   |
| عدد المستأجرين   | 4 (متعدد المستأجرين)   |
| <b>نبذة عن عقد الإيجار</b>                                 |  |
| أهم المستأجرين   | شركة آيه إم سي، شركة شركة مجد الفخامة لتقديم الوجبات   |
| الإستخدام  | دور سينما ومعارض تجارية  |
| عدد ومدد عقود الإيجار                                      | عدد العقود   مدد العقود  |
|  | عدد عقود الإيجار التي تفوق المدة المتبقية بها خمس سنوات   4 عقود إيجار   |

|   |  |
|---|--|
| لا يوجد   | عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات  |
| لا يوجد   | عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة   |
|   | متوسط المدة المتبقية لإنهاء العقد  |
| 14 سنة و12 شهر من تاريخ 2022/06/30م                           |  |
| مجمل الإيجار السنوي   | 12,341,838 ريال سعودي  |
| تكاليف إدارة الممتلكات والمصاريف التشغيلية (الصيانة والمرافق) | 600,000 ريال سعودي   |
| صافي الإيجار السنوي   | 11,741,838 ريال سعودي  |
| نسبة العائد الإجمالي السنوي من تكلفة شراء العقار              | 7.13%  |
| نسبة العائد الصافي السنوي من تكلفة شراء العقار الاجمالية      | 6.57%  |
| نسبة الإشغال  | 100%   |
| طريقة دفع الإيجار   | تدفع بطرق مختلفة إما دفعة سنوية واحدة مقدماً أو دفعتين بشكل نصف سنوي مقدماً، حسب الشروط المتفق عليها مع كل مستأجر  |
| ضمانات التزام المستأجر  | لا يوجد**  |
| أهم شروط إلغاء العقد  | تختلف شروط الإلغاء من عقد إلى آخر ولكنها في الغالب لا تسمح للمستأجر بإلغاء العقد بينما يحق للمؤجر إلغاء العقد في حال خالف المستأجر بنود العقد أو أي منها |
|   |  |
| السنة   | قيمة الإيجار   |
| 2021م   | لا ينطبق   |
| 2022م   | لا ينطبق   |
| 2023م   | لا ينطبق   |

\* 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

| النسبة من إجمالي الدخل التأجيري *2023                                       | العوائد الإيجارية المستهدفة لسنة 2023 | النسبة من إجمالي الدخل التأجيري *2022 | العوائد الإيجارية المستهدفة لسنة 2022 | النسبة من إجمالي الدخل التأجيري *2021 | العوائد الإيجارية المستهدفة لسنة 2021 | النسبة من إجمالي الدخل التأجيري *2020 | العوائد الإيجارية لسنة 2020 | النسبة من إجمالي الدخل التأجيري *2019 | العوائد الإيجارية لسنة 2019 | العقار                     |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| %1.10   | 1,500,000                             | %1.10                                 | 1,500,000                             | %1.22                                 | 1,500,000                             | %3.93                                 | 2,676,281                   | %4.51                                 | 3,516,646                   | برج الحياة                 |
| %4.48   | 6,116,250                             | %4.28                                 | 5,822,670                             | %4.74                                 | 5,822,670                             | %8.55                                 | 5,822,670                   | %7.53                                 | 5,877,672                   | هايير بنده - الرياض        |
| %5.27   | 7,186,500                             | %5.28                                 | 7,186,500                             | %5.85                                 | 7,186,500                             | %10.44                                | 7,108,500                   | %8.78                                 | 6,853,000                   | مجمع الجزيرة السكني        |
| %3.23   | 4,400,000                             | %3.24                                 | 4,400,000                             | %3.58                                 | 4,400,000                             | %8.08                                 | 5,500,000                   | %7.05                                 | 5,500,000                   | مبنى النيابة العامة        |
| %7.63   | 10,405,437                            | %7.65                                 | 10,405,437                            | %8.47                                 | 10,405,437                            | %12.93                                | 8,803,317                   | %14.09                                | 10,997,566                  | مركز الخالدية للأعمال      |
| %2.19   | 2,988,845                             | %2.09                                 | 2,845,151                             | %2.32                                 | 2,845,151                             | %4.18                                 | 2,845,151                   | %3.65                                 | 2,845,151                   | هايير بنده - جدة           |
| %5.02   | 6,841,933                             | %5.03                                 | 6,841,933                             | %5.57                                 | 6,841,933                             | %9.77                                 | 6,651,652                   | %10.14                                | 7,914,856                   | مركز الروضة للأعمال        |
| %1.47   | 2,000,000                             | %1.47                                 | 2,000,000                             | %1.63                                 | 2,000,000                             | %2.44                                 | 1,658,619                   | %2.36                                 | 1,841,075                   | مبنى البنك السعودي الفرنسي |
| %3.83   | 5,228,170                             | %3.84                                 | 5,228,170                             | %4.26                                 | 5,228,170                             | %7.59                                 | 5,169,025                   | %6.60                                 | 5,154,902                   | هايير بنده - الدمام        |
| %1.61   | 2,200,000                             | %1.62                                 | 2,200,000                             | %1.79                                 | 2,200,000                             | %2.68                                 | 1,823,684                   | %3.03                                 | 2,367,199                   | مركز الحكير تايم           |
| %18.33  | 25,000,000                            | %18.38                                | 25,000,000                            | %20.38                                | 25,000,000                            | %29.41                                | 20,046,001                  | %32.26                                | 25,185,333                  | أجدان ووك                  |
| المحفظة الاستثمارية الإضافية:   |                                       |                                       |                                       |                                       |                                       |                                       |                             |                                       |                             |                            |
| %2.93   | 4,000,000                             | %2.94                                 | 4,000,000                             | %3.26                                 | 4,000,000                             | -                                     | -                           | -                                     | -                           | مدارس المناهج              |
| %8.89   | 12,134,063                            | %8.92                                 | 12,134,063                            | %9.19                                 | 11,287,500                            | -                                     | -                           | -                                     | -                           | مدارس دار البراء الأهلية   |
| %2.77   | 3,785,600                             | %2.78                                 | 3,785,600                             | %3.08                                 | 3,785,600                             | -                                     | -                           | -                                     | -                           | مركز إكسترا                |
| %3.98   | 5,432,000                             | %3.99                                 | 5,432,000                             | %4.42                                 | 5,432,000                             | -                                     | -                           | -                                     | -                           | مركز الحمراء بلازا         |
| %3.48   | 4,752,400                             | %3.49                                 | 4,752,400                             | %3.87                                 | 4,752,400                             | -                                     | -                           | -                                     | -                           | مدارس العليا الأهلية       |
| %3.65   | 4,975,500                             | %3.66                                 | 4,975,500                             | %4.05                                 | 4,975,500                             | -                                     | -                           | -                                     | -                           | هايير بنده                 |
| %6.10   | 8,328,394                             | %6.12                                 | 8,328,394                             | %6.78                                 | 8,328,394                             | -                                     | -                           | -                                     | -                           | مدارس أمجاد قرطبة الأهلية  |
| %4.99   | 6,807,546                             | %5.01                                 | 6,807,546                             | %5.54                                 | 6,807,546                             | -                                     | -                           | -                                     | -                           | مركز عرقة بلازا            |
| الأصول الإضافية التي تم الإستحواذ عليها بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق: |                                       |                                       |                                       |                                       |                                       |                                       |                             |                                       |                             |                            |
| %9.05   | 12,341,838                            | %9.11                                 | 12,341,838                            | -                                     | -                                     | -                                     | -                           | -                                     | -                           | مجمع أجدان الترفيهي        |
| %100.00   | 136,424,476                           | %100.00                               | 135,987,202                           | %100.00                               | 122,798,801                           | %100.00                               | 68,104,900                  | %100.00                               | 78,053,400                  | المجموع                    |

(\* من إجمالي دخل الصندوق

ملاحظة:

- لم تذكر العوائد الإيجارية للمحفظة الاستثمارية الإضافية للسنتين 2019م و2020م كونها سابقة للإستحواذ المحتمل، كما أنه سبق ذكر العوائد الإيجارية لثلاث أعوام سابقة في جداول المعلومات التفصيلية عن كل عقار من عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية.
- العوائد الإيجارية المستهدفة لسنة 2021م للمحفظة الاستثمارية الإضافية هي على أساس سنوي (إيجارات سنة كاملة).
- العوائد الإيجارية المستهدفة لسنة 2022م للأصول الإضافية التي تم الإستحواذ عليها بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق هي على أساس سنوي (إيجارات سنة كاملة).

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

| 2023         | 2022<br>(6 شهور)***<br>(1 يوليو إلى 31 ديسمبر) | 2022<br>(6 شهور)<br>(1 يناير إلى 30 يونيو) | 2021<br>(3 شهور)***<br>(1 أكتوبر إلى 31 ديسمبر) | 2021<br>(9 شهور)<br>(1 يناير إلى 30 سبتمبر) | 2020         | 2019         | البيان  |
|--------------|--|--|---|---|--------------|--------------|---|
| 136,424,476  | 67,993,601                                     | 61,822,682                                 | 30,699,700                                      | 55,072,396                                  | 68,104,900   | 78,053,400   | إجمالي الدخل السنوي من العقارات (ريال سعودي)        |
| (24,590,606) | (12,211,992)                                   | (11,904,492)                               | (5,914,341)                                     | (13,502,798)                                | (18,170,264) | (16,821,305) | إجمالي المصاريف الخاصة للعقار والصندوق (ريال سعودي) |
| (37,678,070) | (18,839,053)                                   | (12,462,699)                               | (6,231,483)                                     | (11,943,750)                                | (17,195,688) | (21,413,212) | الدفعة السنوية لهامش ربح التمويل (ريال سعودي)       |
| 74,155,800   | 36,942,574                                     | 37,455,224                                 | 18,553,876                                      | 29,625,848                                  | 32,738,948   | 39,818,883   | صافي الدخل (ريال سعودي)                             |
| %7.23        | %7.21  | %7.31                                      | **%7.24   | **%6.58                                     | %5.46        | %6.64        | العائد الصافي*                                      |

\* العائد الصافي يمثل أداء الصندوق المحقق والمستهدف وهو ناتج قسمة صافي الدخل على إجمالي قيمة الاشتراك المستهدف حسب الحد الأدنى.  
\*\* نسبة العائد الصافي لسنة 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 قبل 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 فإن المتوقع انخفاض العائد الصافي بما يعادل 50 نقطة أساس تقريباً في حال الوصول للحد الأقصى (250,000,000 ريال).  
\*\*\*\* بعد الإستحواذ على مجمع أجدان الترفيهي

## 7. تقييم العقارات المراد الاستحواذ عليها

قُيِّمت عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية بناءً على المتوسط الحسابي لاثنتين من التقييمات المستقلة التي حصل عليها مدير الصندوق. وفيما يلي البيانات والمعلومات الأساسية لتقييمات عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية كما في تاريخ إعداد هذا الملحق 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            | - رسمة الدخل<br>- 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 الإيجابية التعاقدية في عقود الإيجارات هي ضمن القيمة الإيجابية 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<br>المكعبات<br>البيضاء بتاريخ<br>13 أكتوبر 2021<br>ريال سعودي | طريقة<br>التقييم<br>(شركة<br>المكعبات<br>البيضاء) | تقييم شركة خبير<br>التأمين العقاري<br>بتاريخ 10<br>أكتوبر 2021 ريال<br>سعودي | طريقة<br>التقييم<br>(خبير<br>التأمين<br>العقاري) | متوسط التقييم<br>بالريال سعودي | سعر الشراء*<br>بالريال سعودي | نسبة الفرق بين<br>سعر الشراء<br>ومتوسط تقييم<br>الأصل |
|------------------------------|--|---|--|--|--------------------------------|------------------------------|---|
| مدارس<br>المناهج             | 57,140,000   | رسملة<br>الدخل                                    | 53,300,000   | خصم<br>التدفقات<br>النقدية                       | 55,220,000                     | 55,220,000                   | %0.00   |
| مدارس دار<br>البراءة الأهلية | 161,250,000  | رسملة<br>الدخل                                    | 152,000,000  | خصم<br>التدفقات<br>النقدية                       | 156,625,000                    | 156,625,000                  | %0.00   |
| مركز إكسترا                  | 52,000,000   | رسملة<br>الدخل                                    | 48,100,000   | خصم<br>التدفقات<br>النقدية                       | 50,050,000                     | 50,050,000                   | %0.00   |
| مركز الحمراء<br>بلازا        | 69,290,000   | رسملة<br>الدخل                                    | 65,500,000   | خصم<br>التدفقات<br>النقدية                       | 67,395,000                     | 67,395,000                   | %0.00   |
| مدارس العليا<br>الأهلية      | 62,290,000   | رسملة<br>الدخل                                    | 58,200,000   | خصم<br>التدفقات<br>النقدية                       | 60,245,000                     | 60,245,000                   | %0.00   |
| هايير بنده                   | 68,570,000   | رسملة<br>الدخل                                    | 64,000,000   | خصم<br>التدفقات<br>النقدية                       | 66,285,000                     | 66,285,000                   | %0.00   |
| مدارس أمجاد<br>قرطبة الأهلية | 119,000,000  | رسملة<br>الدخل                                    | 112,000,000  | خصم<br>التدفقات<br>النقدية                       | 115,500,000                    | 115,500,000                  | %0.00   |
| مركز عرقة<br>بلازا           | 91,405,000   | خصم<br>التدفقات<br>النقدية                        | 86,100,000   | خصم<br>التدفقات<br>النقدية                       | 88,752,500                     | 88,752,500                   | %0.00   |
| <b>المجموع</b>               | <b>680,945,000</b>   |   | <b>639,200,000</b>   |  | <b>660,072,500</b>             | <b>660,072,500</b>           | <b>%0.00</b>  |

\*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 وبالقيمة 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 الإسمية 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 والرسم 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) |
| <b>701,951,750</b>  | <b>المجموع</b>  |

\* 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 بإفترض الحد الأدنى | نسبة الملكية بإفترض الحد الأعلى |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| صندوق تنمية الموارد البشرية** | 7.12%                           | 6.21%                           |
| بنك الإنماء**                 | 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 (1443/05/08هـ) الموافق (2021/12/12م) وتنتهي في (1443/05/12هـ) الموافق (2021/12/16م)    |
| 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 وبعدها 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 وبعدها 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 ماثلة 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 مخصوماً 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 عشريه 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 لرسوم 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 ورسوم 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 الطبيعيين و(ب) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات القانونية القائمة في المملكة العربية السعودية و(ج) المستثمرون الآخرون المتاح لهم امتلاك أسهم مدرجة في السوق المالية السعودية.

## 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:

- يتم جمع إجمالي قيمة أصول الصندوق المستهدفة (إجمالي قيمة الاشتراك المستهدف)؛ و
- ألا يقل عدد مالكي الوحدات من الجمهور عن 200 مستثمر، وأن يمتلكوا 30% على الأقل من إجمالي وحدات الصندوق، و
- 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.aljaziracapital.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](http://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 لللائحة 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 سلبي 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 أنفة الذكر من قيمة العقار. وعليه في حال قررت حكومة المملكة العربية السعودية زيادة النسبة المفروضة كضريبة على التصرفات العقارية أو في حال قررت إعادة تطبيق ضريبة القيمة المضافة البالغة 15 %، فإن ذلك سيؤثر سلباً على نتائج وعمليات والوضع المالي للصندوق 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 سلبي 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 سلبي 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

|   |
|---|
| 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.   |
| يتحمل الصندوق أتعاب الإدارة ويتم احتسابها وسدادها مقدماً بشكل نصف سنوي ابتداءً من تاريخ الإقبال. وتُدفع أول دفعة لأتعاب الإدارة على أساس تناسبي بحيث يُؤخذ بعين الاعتبار الأيام التي مضت من السنة الميلادية. وفي حال لم يكن لدى الصندوق سيولة نقدية كافية متوفرة لدفع أتعاب الإدارة في موعدها، يتم تأجيل دفع الأتعاب لحين توفر سيولة نقدية كافية لدى الصندوق. |

يدفع المتقدمون للاستثمار في الصندوق رسوم اشتراك لمرة واحدة بنسبة 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.

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 بنسبة 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 جهود في إتمام عمليات البيع والشراء وهي إجراء التقصي اللازم والمعاينة والتفاوض على شروط الشراء ودراسة موثمة العقارات محل الاستحواذ لأهداف الصندوق الاستثمارية وإتمام العملية ونقل الملكية. ولتجنب الشك، تُستحق هذه الرسوم بصرف النظر عن أي زيادة محققة في العائد للصندوق ولا تستحق لقاء نقل ملكية المحفظة الاستثمارية المبدئية. وتستحق هذه الرسوم للعقارات التي يستهدف الصندوق الاستحواذ عليها.

يدفع الصندوق للوسيط العقاري رسوم تصل إلى 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 140,000 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

## رسوم الاشتراك

## أتعاب الأداء

## رسوم الحفظ

## رسوم الاستحواذ والبيع

## رسوم وساطة

## رسوم ترتيب التمويل

## رسوم الخدمات الإدارية

## أتعاب المحاسب القانوني

## أتعاب إدارة الأملاك

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 عرقة بلازا على المحفظة المراد الاستحواذ عليها كما هو موضح في بند الشركة التي تتولى إدارة الأملاك الفقرة (و).

في حال قيام الصندوق بأنشطة التطوير العقاري، يستحق مدير الصندوق رسوم بنسبة 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 للمالكي الوحدات عن رسوم هيكلية الاستثمار.

#### رسوم هيكلية الاستثمار

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 للمالكي الوحدات عن أتعاب المطور.

#### 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.

#### أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق

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.

#### رسوم رقابية

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

#### رسوم نشر

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.

#### أتعاب المراقب الشرعي

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 ويحد أقصى 500,000 ريال سعودي (خمسمائة ألف ريال سعودي) تُدفع إلى السوق المالية السعودية في مقابل إنشاء سجل للمالكي الوحدات؛ و
  - 400,000 ريال سعودي (أربعمائة ألف ريال سعودي) سنوياً في مقابل إدارة سجل للمالكي الوحدات، وقد تتغير بناءً على قيمة إجمالي رأس مال الصندوق.
- وتكون الرسوم المذكورة عرضة للتعديل كما يتم تحديده من قبل السوق المالية السعودية.

#### رسوم مركز الإيداع (رسوم إنشاء ملكية الوحدات)

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) ويحد أقصى 300,000 ريال سعودي (ثلاثمائة ألف ريال سعودي).
- وتكون الرسوم المذكورة عرضة للتعديل كما يتم تحديده من قبل السوق المالية السعودية.

#### رسوم الإدراج في 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 للمالكي 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 ومشاريه 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.

#### مصاريف أخرى

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

#### الزكاة

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

ضريبة القيمة المضافة

ضريبة التصرفات  
العقارية

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 تقويمية. |
| أتعاب الأداء           | كما يستحق نسبة 10% من قيمة الأرباح الرأس المالية المحققة من بيع العقارات                               | الأرباح الرأس المالية 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                       |              | مبلغ مقطوع   | تدفع سنوياً  |
| أتعاب إدارة الأملاك                          | لا تتجاوز 7% | من الدخل التاجيري للعقار   | تدفع عند تقديم الخدمات   |
| رسوم هيكله 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     |              | كمبلغ مقطوع  | تدفع سنوياً  |
| رسوم رقابية                                  |              | تحتسب بشكل نصف سنوي  | تُدفع نهاية العام  |
| رسوم نشر                                     |              | تحتسب بشكل نصف سنوي  | تُدفع عند المطالبة   |
| أتعاب المراقب الشرعي                         |              | كمبلغ مقطوع  | تدفع على أساس ربع سنوي   |
| رسوم مركز الإيداع (رسوم إنشاء ملكية الوحدات) |              | مقابل إنشاء سجل لملكي الوحدات؛   |  |
| رسوم الإيداع في السوق المالية السعودية       |              | وتكون الرسوم المذكورة عرضة للتعديل كما يتم تحديده من قبل السوق المالية السعودية.                     |  |
| رسوم الإيداع في السوق المالية السعودية       |              | وتكون الرسوم المذكورة عرضة للتعديل كما يتم تحديده من قبل السوق المالية السعودية.                     |  |
| مصاريق 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 مواثمة 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  |
|---------------|---|
| 2.09%         | 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 سنويا-وبأن جميع مصاريف الصندوق لم تتغير طول مدة الاستثمار.

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

الرسوم الغير متكررة:

| نوع الرسوم ( تشمل فقط الرسوم الغير المتكررة على الصندوق)* | رسوم تطبق على الصندوق في العام الأول (ريال سعودي) | رسوم تطبق على مالك الوحدات في العام الأول (نسبة مئوية) | المبلغ الذي يتحمله مالك الوحدات في العام الأول ( ريال سعودي ) |
|---|---|--|---|
| ضريبة التصرفات العقارية                                   | 50,000,000  | 10.00%   | 10,000  |

|               |               |                   |  |
|---------------|---------------|-------------------|--|
| 1,500         | %1.50         | 7,500,000         | رسوم الاستحواذ والبيع**                      |
| 1,250         | %1.25         | 6,250,000         | رسوم ترتيب التمويل                           |
| 100           | %0.10         | 500,000           | رسوم مركز الإيداع (رسوم إنشاء ملكية الوحدات) |
| <b>12,850</b> | <b>%12.85</b> | <b>64,250,000</b> | <b>المجموع</b>                               |

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

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

#### الرسوم المتكررة:

| المبلغ الذي يتحمله مالك الوحدات سنوياً ابتداءً من العام الأول حتى العام العاشر من الطرح الإضافي (ريال سعودي) | رسوم تطبق على مالك الوحدات سنوياً ابتداءً من العام الأول حتى العام العاشر من الطرح الإضافي (نسبة مئوية) | رسوم تطبق على الصندوق سنوياً ابتداءً من العام الأول حتى العام العاشر من الطرح الإضافي (ريال سعودي) | نوع الرسوم (تشمل فقط الرسوم المتكررة على الصندوق وتم توضيح الرسوم الغير متكررة في الأسفل) |
|--|---|--|---|
| 1,000  | %1.00   | 5,000,000  | أتعاب الإدارة   |
| 40   | %0.04   | 200,000  | رسوم الحفظ  |
| 50   | %0.05   | 250,000  | رسوم الخدمات الإدارية   |
| 28   | %0.03   | 140,000  | أتعاب المحاسب القانوني  |
| 1,400  | %1.40   | 7,000,000  | أتعاب إدارة الأملاك   |
| 12   | %0.01   | 60,000   | أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق  |
| 2  | %0.00   | 7,500  | رسوم رقابية   |
| 1  | %0.00   | 5,000  | رسوم نشر  |
| 6  | %0.01   | 30,000   | أتعاب المراقب الشرعي  |
| 60   | %0.06   | 300,000  | رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية  |

|              |              |                   |                        |
|--------------|--------------|-------------------|------------------------|
| 2,000        | %2.00        | 10,000,000        | إجمالي المصاريف الأخرى |
| 3,500        | %3.50        | 17,500,000        | مصاريف التمويل         |
| <b>8,099</b> | <b>%8.10</b> | <b>40,492,500</b> | <b>المجموع</b>         |

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

|               |  |
|---------------|--|
| 20,000        | إجمالي الدخل   |
| (3,500)       | مصاريف التمويل                                       |
| (4,599)       | الرسوم المتكررة (باستثناء مصاريف التمويل)            |
| <b>11,901</b> | <b>صافي العائد السنوي</b>                            |
| <b>%11.90</b> | <b>العائد الصافي الافتراضي السنوي للاستثمار</b>      |
| %4.60         | نسبة رسوم الصندوق المتكررة من إجمالي قيمة الأصول     |
| %6.43         | نسبة رسوم الصندوق الغير متكررة من إجمالي قيمة الأصول |
| 12,850        | قيمة رسوم الصندوق الغير متكررة                       |

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

## (هـ) التأمين

فيما يلي ملخص التأمين للمحفظة العقارية الإضافية:

| شركة التأمين    | نوع البوليصة  | العقارات تحت التأمين         | قيمة عقد التأمين (شامل ضريبة القيمة المضافة) | مدى التغطية            |
|-----------------|---|------------------------------|--|------------------------|
| الوطنية للتأمين | جميع المخاطر (الفيضانات والكوارث الطبيعية، الزلازل، السطو والاضراب والشغب ومسؤولية الجيران والمستأجرين) | جميع عقارات المحفظة الاضافية | 151,287.18 ريال سعودي                        | 438,430,200 ريال سعودي |
| الوطنية للتأمين | تأمين ضد الهجمات الارهابية  | جميع عقارات المحفظة الاضافية | 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                                 |
|---|--|--|---|--|
| المحفظة الاستثمارية الإضافية:   |  |  |   |  |
| عرقه بلازا  | الشركة الموحدة للتطوير العقاري الرياض 13512- المملكة العربية السعودية، وهو طرف ليس ذو علاقة. | 1- إبرام عقود التأجير للغير وإعادة التأجير<br>2- إدارة العقار<br>3- الاشراف وإدارة أعمال الصيانة<br>4- تحصيل الإيجارات والمتابعة | لا توجد   | 5% من الإيرادات لإدارة الممتلكات<br>5% من الإيرادات للمصاريف التشغيلية |
| الأصول الإضافية التي تم الإستحواذ عليها بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق: |  |  |   |  |
| مجمع أجدان الترفيهي   | شركة أجدان للتطوير العقاري   | 1- إبرام عقود التأجير للغير وإعادة التأجير<br>2- إدارة العقار<br>3- الاشراف وإدارة أعمال الصيانة<br>4- تحصيل الإيجارات والمتابعة | لا توجد   | 600,000 ريال سعودي   |

## (ز) المعلومات الأخرى

لا يوجد.

سامر أبو عكر  
الرئيس التنفيذي

سلطان سكر  
رئيس المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال  
والرقابة الشرعية

## 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 قدمت 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 بالاعتماد 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 قادرون 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 للاتحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.
- يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى التحريات المعقولة كافة، وبحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية وشركة السوق المالية السعودية أي مسؤولية عن محتوى الشروط والأحكام.
- يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي 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/ مستأجرات أصول عقارية تشكل عوائدها (١٠%) أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.
  - المقيم المعتمد.
- يقر مدير الصندوق بقيامه بالعباية 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 ومخلّة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخلّ بالزهارة 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 وسينطبق ذلك على أي 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 يدرج إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لصالح الصندوق أو نقل منفعته، وفي حال عدم اكتمال فترة الطرح الموضحة في الفقرة ("ب") من ملحق الشروط والأحكام لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، سترد كامل مبالغ الاشتراك للمشاركين.
- يقر مدير الصندوق بأنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق.



- يقر مدير الصندوق بأنه قد أفصح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الاشتراك أو التداول في الصندوق في ملحق الشروط والأحكام لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير ما ذكر في ملحق الشروط والأحكام.
- يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من ٥٠% أو أكثر من ٧٥% حيثما ينطبق من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، ويشمل التغيير الأساسي ما يلي:
  - التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو 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 الفادح 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 وتضمين القيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفة عن القيمة الإيجارية التعاقدية في عقود إيجارات الصندوق.

  
الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية



## مدير الصندوق

### الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال)

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية هي مؤسسة سوق مالية مرخص لها بموجب الترخيص رقم 37-11157 الصادر عن هيئة السوق المالية وفق أحكام لائحة مؤسسات السوق المالية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية

### الملحق التكميلي رقم (2) 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 2023/04/09م

تاريخ إصدار الملحق التكميلي رقم (2) لشروط وأحكام زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق 2023/04/09م وتم تحديثه بتاريخ 2023/04/25م

تمت الموافقة على هذا الملحق التكميلي من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ 2023/04/02م

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، وتخلى 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 التكميلي رقم (2) الخاص بالزيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) وفي حال عدم الوضوح ينبغي على المستثمرين الحصول على مشورة مالية من مستشار مالي مرخص له وذلك لبيان التالي: (ج) مدى ملائمة الاستثمار في الصندوق لتحقيق الأهداف الاستثمارية للمستثمر.

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

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

يحتوي هذا الملحق التكميلي رقم (2) ("الملحق التكميلي" أو "الملحق التكميلي رقم (2)") على معلومات تفصيلية بشأن التغييرات المتعلقة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)، وبعملية طرح الوحدات الإضافية في الصندوق ("الوحدات الإضافية")، وعند تقديم طلب للاشتراك في الوحدات الإضافية فإن شراء المستثمر لأي من الوحدات الإضافية يعد إقراراً منه بإطلاع على شروط وأحكام الصندوق الصادرة في 2017/12/04م وكافة تعديلاتها وملاحقها ("الشروط والأحكام") وقبوله لها، كما يعد إقراراً منه بإطلاع على هذا الملحق التكميلي وعلمه التام بما جاء به وما اشتمل عليه ولنفاذ أثره في حقه نظاماً، علماً بأنه سوف يُعامل المستثمرين على أنهم قد تقدموا فقط بناءً على ما جاء بتلك المعلومات الواردة في هذا الملحق التكميلي والشروط والأحكام، والتي تتوفر نسخ منها على الموقع الإلكتروني للشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال) ("مدير الصندوق") أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية ("الهيئة") (www.cma.org.sa) أو الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية ("السوق") (www.tadawul.com.sa).

سامر أبو عكر

الرئيس التنفيذي

سلطان سكر

رئيس المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال والرقابة  
الشرعية

## 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](mailto:info@sedcocapital.com)  
الموقع الإلكتروني: [www.sedcocapital.com](http://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.aljaziracapital.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](mailto:info@sedcocapital.com)  
الموقع الإلكتروني: [www.sedcocapital.com](http://www.sedcocapital.com)



### المحاسب القانوني

شركة ارنست ويونغ للخدمات المهنية  
برج طريق الملك - الدور الثالث عشر  
طريق الملك عبدالعزيز ( طريق الملك )  
ص.ب. 1994  
جدة 21441  
المملكة العربية السعودية  
الموقع الإلكتروني: <https://www.ey.com>



## المستشار القانوني

شركة خالد نصار وشريكه للمحاماة والاستشارات القانونية  
مبنى ٧٠٦٠، الدور الأول، مكتب ١٠٨  
الرياض، المحمدية شارع التخصصي  
الرياض ١٢٣٦٢  
برج هيد كوارتر بزنس بارك، الدور ١٨، مكتب ١٨٠٨  
حي الشاطئ، طريق الكورنيش  
جدة ٢٣٥١١ - ٧٣٣٣  
الموقع الإلكتروني: [www.knp.legal](http://www.knp.legal)



مكتب خالد نصار وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية  
Khalid Nassar & Partners, Lawyers and Legal Consultant

## 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](http://www.alahli.com)

## الجهات المستلمة



بنك الرياض  
ص.ب 22622، الرياض 11416  
المملكة العربية السعودية  
الموقع الإلكتروني: [www.riyadbank.com](http://www.riyadbank.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 اسناد للتقييم العقاري  
جدة - المملكة العربية السعودية  
الموقع الإلكتروني: <http://esnadrealestate.com>

## جدول المحتويات

|    |  |
|----|--|
|    | دليل الصندوق   |
| 7  | ملخص تفاصيل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)   |
| 9  | ملخص الصندوق   |
| 10 | أ) الأصول العقارية المراد تملكها خلال زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)                                       |
| 10 | 8. بيان تفصيلي عن الأصول العقارية المراد تملكها (المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية))                             |
| 11 | 9. جدول بمعلومات العقار (معلومات تفصيلية عن عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية))                             |
| 14 | 10. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لعقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) ونسبتها من إجمالي الدخل التأجيري |
| 14 | 11. إجمالي وصافي العائد المستهدف قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)                                   |
| 15 | 12. تقييم العقار المراد الاستحواذ عليه   |
| 16 | 13. ملخص للعوائد المستهدفة للأصل العقاري الإضافي (الثاني) للعام 2022م  |
| 16 | 14. ملخص تعريفي عن عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية)   |
| 17 | ب) الطرح الإضافي الخاص بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)   |
| 17 | 11. إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل الزيادة (الثانية) وبعدها  |
| 17 | 12. عدد الوحدات قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)  |
| 18 | 13. متحصلات الطرح الإضافي (الثاني)   |
| 18 | 14. بيان تفصيلي عن قيمة اشتراك مدير الصندوق في الصندوق خلال فترة الطرح الإضافي (الثاني)                              |
| 18 | 15. بيان تفصيلي عن معلومات ملاك العقارات الذين سيشترون عينيًا في الصندوق   |
| 19 | 16. بيان تفصيلي عن الحد الأدنى والأعلى لمجموع زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)                               |
| 19 | 17. جدول زمني يوضح المدد الزمنية المتوقعة للطرح الإضافي (الثاني)   |
| 20 | 18. الآلية التي سيتبعها مدير الصندوق لقبول الاشتراكات وتخصيص الوحدات للمشاركين                                       |
| 24 | 19. الجهات المستلمة  |
| 25 | 20. ملكية المستثمرين من الجمهور قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)                                    |
| 25 | ج) المخاطر الإضافية الخاصة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)   |
| 26 | د) الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة  |
| 26 | 5. الرسوم  |
| 30 | 6. آلية احتساب الرسوم  |
| 32 | 7. استثمار افتراضي لمالك وحدات   |
| 35 | 8. إقرار من مدير الصندوق   |
| 35 | 9. نسبة التكاليف من إجمالي قيمة أصول الصندوق   |
| 35 | هـ) التأمين  |
| 35 | و) المعلومات الأخرى  |
| 36 | ز) الشركة التي تتولى إدارة الأملاك   |
| 38 | الملحق رقم (1) - إقرارات مدير الصندوق وخطاب مدير الصندوق   |



## ملخص تفاصيل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)

بيان توضيح للطرح الإضافي (الثاني) للحد الأدنى بافتراض سعر الاشتراك المستهدف:

| بيان   | تفاصيل الصندوق عند الطرح الأولي | تفاصيل الصندوق بعد الطرح الأولي (الاستحواذات عن طريق التمويل) | تفاصيل الطرح الإضافي (الأول) | تفاصيل الصندوق بعد الطرح الإضافي (الأول) (الاستحواذات عن طريق التمويل) | تفاصيل الطرح الإضافي (الثاني) للحد الأدنى* | تفاصيل الصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) للحد الأدنى |
|--|---------------------------------|---|------------------------------|--|--|---|
| رأسمال الصندوق – القيمة الاسمية للوحدات (ريال سعودي)         | ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠                     | ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠   | ٥٧٥,٠٠٠,٠٠٠                  | ١,١٧٥,٠٠٠,٠٠٠  | ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠                                | ١,٤٧٥,٠٠٠,٠٠٠   |
| إضافة فروقات خصم الإصدار**                                   | -                               | -   | -                            | -  | 47.222.230                                 | 47.222.230  |
| <b>الإجمالي بعد التسوية</b>                                  | <b>٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠</b>              | <b>٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠</b>  | <b>٥٧٥,٠٠٠,٠٠٠</b>           | <b>١,١٧٥,٠٠٠,٠٠٠</b>   | <b>347,222,230</b>                         | <b>١,522,222,230</b>  |
| مبلغ التمويل المسحوب (ريال سعودي)                            | -                               | -   | ١٣٥,٠٠٠,٠٠٠                  | ٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠  | ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠                                | ١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠   |
| <b>إجمالي حجم الصندوق (ريال سعودي)***</b>                    | <b>٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠</b>              | <b>٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠</b>  | <b>٧١٠,٠٠٠,٠٠٠</b>           | <b>١,٩٧٥,٠٠٠,٠٠٠</b>   | <b>٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠</b>                         | <b>٢,٥٧٥,٠٠٠,٠٠٠</b>  |
| <b>إجمالي قيمة أصول الصندوق (ريال سعودي)****</b>             | <b>٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠</b>              | <b>٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠</b>  | <b>٧١٠,٠٠٠,٠٠٠</b>           | <b>١,٨٥٤,٥١٩,٣٠٨</b>   | <b>٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠</b>                         | <b>٢,٤٥٤,٥١٩,٣٠٨</b>  |
| عدد الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك العيني (وحدة)            | -                               | -   | ٣٢,٥٠٠,٠٠٠                   | ٣٢,٥٠٠,٠٠٠   | -  | ٣٢,٥٠٠,٠٠٠  |
| عدد الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك النقدي (وحدة)****        | ٦٠,٠٠٠,٠٠٠                      | ٦٠,٠٠٠,٠٠٠  | ٢٥,٠٠٠,٠٠٠                   | ٨٥,٠٠٠,٠٠٠   | 34,722,223                                 | 119,722,223   |
| <b>إجمالي عدد وحدات الصندوق (وحدة)</b>                       | <b>٦٠,٠٠٠,٠٠٠</b>               | <b>٦٠,٠٠٠,٠٠٠</b>   | <b>٥٧,٥٠٠,٠٠٠</b>            | <b>١١٧,٥٠٠,٠٠٠</b>   | <b>34,722,223</b>                          | <b>152,222,223</b>  |
| سعر الاشتراك المستهدف للوحدة خلال فترة الطرح (ريال سعودي)*** | 10.00                           | 10.00   | 10.00                        | 10.00  | 8.64                                       | 9.69  |

بيان توضيح للطرح الإضافي (الثاني) للحد الأعلى بافتراض سعر الاشتراك المستهدف:

| البيان   | تفاصيل الصندوق عند الطرح الأولي | تفاصيل الصندوق بعد الطرح الأولي (الاستحواذات عن طريق التمويل) | تفاصيل الصندوق الإضافي (الأول) | تفاصيل الصندوق بعد الطرح الإضافي (الأول) (الاستحواذات عن طريق التمويل) | تفاصيل الطرح الإضافي (الثاني) للحد الأعلى* | تفاصيل الصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) |
|--|---------------------------------|---|--------------------------------|--|--|---|
| رأسمال الصندوق – القيمة الاسمية للوحدات (ريال سعودي)         | ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠                     | ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠   | ٥٧٥,٠٠٠,٠٠٠                    | ١,١٧٥,٠٠٠,٠٠٠  | ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠                                | ١,٧٧٥,٠٠٠,٠٠٠   |
| إضافة فروقات خصم الإصدار**                                   | -                               | -   | -                              | -  | 94,444,440                                 | 94,444,440  |
| الإجمالي بعد التسوية   | ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠                     | ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠   | ٥٧٥,٠٠٠,٠٠٠                    | ١,١٧٥,٠٠٠,٠٠٠  | ٦٩٤,٤٤٤,٤٤٠                                | ١,٨٦٩,٤٤٤,٤٤٠   |
| مبلغ التمويل المسحوب (ريال سعودي)                            | -                               | ٤٩٠,٠٠٠,٠٠٠   | ١٣٥,٠٠٠,٠٠٠                    | ٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠  | -  | ٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠   |
| إجمالي حجم الصندوق (ريال سعودي)****                          | ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠                     | ١,٠٩٠,٠٠٠,٠٠٠   | ٧١٠,٠٠٠,٠٠٠                    | ١,٩٧٥,٠٠٠,٠٠٠  | ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠                                | ٢,٥٧٥,٠٠٠,٠٠٠   |
| إجمالي قيمة أصول الصندوق (ريال سعودي)****                    | ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠                     | ١,٠٩٠,٠٠٠,٠٠٠   | ٧١٠,٠٠٠,٠٠٠                    | ١,٨٥٤,٥١٩,٣٠٨  | ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠                                | ٢,٤٥٤,٥١٩,٣٠٨   |
| عدد الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك العيني (وحدة)            | -                               | -   | ٣٢,٥٠٠,٠٠٠                     | ٣٢,٥٠٠,٠٠٠   | -  | ٣٢,٥٠٠,٠٠٠  |
| عدد الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك النقدي (وحدة)****        | 60,000,000                      | ٦٠,٠٠٠,٠٠٠  | ٢٥,٠٠٠,٠٠٠                     | ٨٥,٠٠٠,٠٠٠   | 69,444,444                                 | 154,444,444   |
| إجمالي عدد وحدات الصندوق (وحدة)****                          | ٦٠,٠٠٠,٠٠٠                      | ٦٠,٠٠٠,٠٠٠  | ٥٧,٥٠٠,٠٠٠                     | ١١٧,٥٠٠,٠٠٠  | 69,444,444                                 | 186,944,444   |
| سعر الاشتراك المستهدف للوحدة خلال فترة الطرح (ريال سعودي)*** | 10.00                           | 10.00   | 10.00                          | 10.00  | 8.64                                       | 9.49  |

ملاحظة:

3- تحديد سعر الوحدة المستهدف بناءً على قيمة عشرة (10) ريال سعودي 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% حيث سيكون سعر الاشتراك المستهدف أقل من سعر عشرة (10) ريال سعودي وبالتالي سيسجل الفرق كخصم إصدار ضمن قسم صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في القوائم المالية. علماً أنه في حال كان سعر الاشتراك أقل من سعر عشرة (10) ريال سعودي سينتج عنه إصدار عدد أكبر من الوحدات، وفي حال كان سعر الاشتراك المستهدف مساوي لسعر عشرة (10) ريال سعودي 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.

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

\*الحد الأدنى لإجمالي زيادة قيمة أصول الصندوق (الثانية) هو (300,000,000) ريال سعودي والحد الأعلى لإجمالي زيادة قيمة أصول الصندوق (الثانية) هو (600,000,000) ريال سعودي. علماً أن جميع الافتراضات المذكورة في الملحق بشكل عام تفترض الحد الأدنى كأساس للاحتساب ما لم يذكر خلاف ذلك.

\*\*تحديد سعر الوحدة المستهدف بناءً على قيمة عشرة (10) ريال سعودي أو بسعر الإغلاق قبل بدء الطرح الإضافي بثلاثة (3) أيام مخصصاً منه نسبة 15% أيهما أقل، كما هو موضح في الملاحظة أعلاه.

\*\*\* سيتم إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة على سعر الاشتراك.

\*\*\*\*تخضع آلية تخصيص الوحدات إلى الشروط والأحكام الموضحة في الفقرة (9.6) من هذا الملحق التكميلي.

\*\*\*\*\*يقصد بإجمالي حجم الصندوق ناتج حساب رأسمال الصندوق (القيمة الاسمية للوحدات) إضافة إلى مبلغ التمويل المسحوب

\*\*\*\*\*يقصد بإجمالي قيمة أصول الصندوق مجموع الموجودات حسب اخر قوائم مالية مصدرة ولكن باحتساب العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة وهي ١,٨٥٤,٥١٩,٣٠٨ ريال سعودي وذلك حسب تفاصيل الصندوق بعد الطرح الإضافي (الأول) (الاستحواذات عن طريق التمويل)، حيث ان القيمة الدفترية حسب اخر قوائم مالية مصدرة كما في 30 يونيو 2022 تبلغ 1,840,988,533 ريال سعودي.

## 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.  |            |           |         |              |            |     |
|---|--|------------|-----------|---------|--------------|------------|-----|
| العقار الذي يستهدف الصندوق الاستحواذ عليه           | يتكون عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) من عقار واحد في مدينة جدة، وهو كالتالي:<br><table border="1"> <thead> <tr> <th>اسم العقار</th> <th>الاستخدام</th> <th>المدينة</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>أتيليه لا في</td> <td>مركز تجاري</td> <td>جدة</td> </tr> </tbody> </table>  | اسم العقار | الاستخدام | المدينة | أتيليه لا في | مركز تجاري | جدة |
| اسم العقار  | الاستخدام  | المدينة    |           |         |              |            |     |
| أتيليه لا في  | مركز تجاري   | جدة        |           |         |              |            |     |
| سعر الوحدة في الطرح الإضافي (الثاني)                | سعر الوحدة المستهدف بناءً على قيمة عشرة (10) ريال سعودي أو بسعر الإغلاق قبل بدء الطرح الإضافي بثلاثة (3) أيام مخصوماً منه نسبة 15% أيهما أقل   |            |           |         |              |            |     |
| الاستثمار الأدنى                                    | اربعمائة واثان وثلاثون (432) ريال سعودي وذلك مقابل عدد خمسين (50) وحدة   |            |           |         |              |            |     |
| عدد الوحدات المطروحة في الطرح الإضافي (الثاني)      | 34,722,223 وحدة (بافتراض الحد الأدنى)<br>69,444,444 وحدة (بافتراض الحد الأعلى)   |            |           |         |              |            |     |
| عدد الوحدات المطروحة مقابل اشتراك عيني              | لا يوجد  |            |           |         |              |            |     |
| عدد الوحدات المطروحة مقابل اشتراك نقدي              | 34,722,223 وحدة (بافتراض الحد الأدنى)<br>69,444,444 وحدة (بافتراض الحد الأعلى)   |            |           |         |              |            |     |
| إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الطرح الإضافي (الثاني) | ٢,٤٥٤,٥١٩,٣٠٨ ريال سعودي (بافتراض الحد الأدنى)<br>٢,٤٥٤,٥١٩,٣٠٨ ريال سعودي (بافتراض الحد الأعلى)   |            |           |         |              |            |     |
| إجمالي حجم الصندوق بعد الطرح الإضافي (الثاني)       | ٢,٥٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (بافتراض الحد الأدنى)<br>٢,٥٧٥,٠٠٠,٠٠٠ 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 1442/02/14هـ كما يتم تعديلها من وقت لآخر 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 الإفراغ العقاري أو توثيق العقود. وتحتسب الضريبة على قيمة العقار وفقاً لقيمتها المتفق عليها بين البائع والمشتري. |            |           |         |              |            |     |
| عوامل المخاطرة                                      | هناك بعض المخاطر المتعلقة بالاستثمار في الصندوق. وتتضمن الفقرة (ج) من هذا الملحق التكميلي أمثلة على هذه المخاطر، والتي يجب على المستثمر المحتمل أن يدرسها بعناية قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الصندوق.  |            |           |         |              |            |     |

## (أ) الأصول العقارية المراد تملكها من خلال زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)

### 1. بيان تفصيلي عن الأصول العقارية المراد تملكها (المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية))

يعتزم الصندوق الاستحواذ على العقار الواقع في حي الشاطئ بمدينة جدة ("المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية)") من السيد/ عبدالعزيز بن ابراهيم بن عبدالعزيز آل ابراهيم ("البائع")، حيث قام مدير الصندوق بدراسة عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) المراد الاستحواذ عليه والتأكد من ملائمتها للمحفظة الحالية، كما قام بالتأكد واستيفاء متطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري ولائحة مؤسسات السوق المالية والفحص النافي للجهالة شرعاً ونظاماً ومنها على سبيل المثال لا الحصر (التأكد من أن العقار يحقق دخل ايجاري خلال الثلاث (3) سنوات الماضية، الحصول على تقييم للعقار من مقيمين اثنين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، التأكد من قابلية العقار للاستخدام النظامي).

قام الصندوق (ممثلاً بالشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية المؤسسة لغرض حفظ وتملك أصول الصندوق بالنيابة عنه ولصاحبه ("الشركة ذات الغرض الخاص"))، بإبرام اتفاقية بيع وشراء ملزمة لشراء عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) مع البائع ("اتفاقية البيع والشراء"). يشار إلى أن الشركة ذات الغرض الخاص المملوكة حصصها من قبل أمين الحفظ للصندوق ستصبح هي المالك القانوني لعقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) حيث سيتم نقل ملكية عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) إلى الشركة الحافظة لأصول الصندوق (الشركة ذات الغرض الخاص) نيابة عن الصندوق ولصاحبه.

وفيما يلي ملخص لأهم بنود اتفاقية البيع والشراء:

|   |   |
|---|---|
| السيد/ عبدالعزيز بن ابراهيم بن عبدالعزيز آل ابراهيم.  | الطرف الأول (البائع)                            |
| الصندوق (ممثلاً بالشركة ذات الغرض الخاص).   | الطرف الثاني (المشتري)                          |
| ٤٩٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي*   | ثمن الشراء                                      |
| سيتم سداد ثمن الشراء بشكل نقدي بموجب شيك مصرفي باسم البائع وذلك في تاريخ الإفرغ لدى كتابة العدل و/أو جهة التوثيق المختصة من خلال المبلغ المتحصل من الاشتراكات النقدية ومبلغ التمويل.  | طريقة سداد ثمن الشراء                           |
| وفقاً لما هو وارد في اتفاقية البيع والشراء فإن شراء عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) من قبل الصندوق يكون من خلال نقل الملكية وإفراغ صكوك الملكية وتسجيلها باسم الشركة ذات الغرض الخاص في تاريخ الإفرغ وفقاً لشروط وأحكام اتفاقية البيع والشراء ويكون مشروطاً بتحقق ما يلي:   | الشروط الواجب تحققها لإتمام عملية البيع والشراء |
| 7- إكمال الصندوق جميع الدراسات اللازمة لنفي الجهالة وذلك للتحقق من وضع عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) من النواحي القانونية والفنية والمالية والتجارية والضريبية والزكوية والمحاسبية وصدور تقارير تلك الدراسات بدون أن تتضمن أي ملاحظات جوهرية.   |   |
| 8- صدور موافقة مالي وحدات الصندوق وموافقة الهيئة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بما يتوافق مع لائحة صناديق الاستثمار العقاري وأي من الأنظمة واللوائح المفروضة من قبل الهيئة.  |   |
| 9- توقيع البائع على تعهد بإشعار المستأجرين بتغير مالك عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) وفقاً للبيعة المرفقة في اتفاقية البيع والشراء.  |   |
| 10- تحديث صكوك الملكية وتحويلها إلى صكوك ملكية إلكترونية.   |   |
| كما أنه من المتفق عليه بموجب اتفاقية البيع والشراء، سيتم نقل ملكية عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) لصالح الصندوق من خلال نقل الملكية وإفراغ صكوك الملكية وتسجيلها باسم الشركة ذات الغرض الخاص في تاريخ الإفرغ (علماً أنه عند إتمام إجراءات الإفرغ يتم إصدار صكوك ملكية باسم الشركة ذات الغرض الخاص بصفتها مالك عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) نيابة عن لصالح الصندوق). |   |

\*يمثل المبلغ قيمة عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) من غير احتساب ضريبة التصرفات العقارية والمصاريف الرأسمالية الموضحة في بند متحصلات الطرح الإضافي وهي رسوم الوساطة ومصاريف أخرى تتضمن أتعاب المستشار القانوني، أتعاب مدير الطرح، ورسوم تسجيل وإدراج الوحدات الإضافية والنقد في الصندوق (يذكر أن القيمة الإجمالية شاملة جميع المصاريف للمحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) المراد الاستحواذ عليها هي 600,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

## توضيح تعارض المصالح في الصفقة:

وهنا يوضح مدير الصندوق بأن زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) لا تحتوي على تعارض في المصالح.

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. جدول بمعلومات العقار (معلومات تفصيلية عن عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية))

يحتوي الجدول التالي على معلومات تفصيلية لعقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) والتي تم الحصول عليها بموجب صكوك الملكية الرسمية والمعتمدة من كتابة عدل والمستندات الأخرى المتعلقة بعقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية). وبحسب هذه الصكوك والمستندات، يشار إلى أن البائع هو المالك القانوني لعقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية).

| عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) |   |
|---|---|
| اسم العقار                                  | أتيليه لا في  |
| معلومات مالك العقار                         | السيد/ عبدالعزيز بن ابراهيم بن عبدالعزيز آل ابراهيم |
| نوع العقار                                  | مركز تجاري  |
| الدولة/المدينة                              | المملكة العربية السعودية/جدة                        |
| الحي/الشارع                                 | حي الشاطئ، طريق الملك عبدالعزيز فرعي، جدة           |

مخطط (كروي) الموقع



<https://goo.gl/maps/YfyWdY3XrCADHrth8>

رابط الموقع

(320214018533) و(920214018532)

رقم الصك

1438/05/23 هـ

تاريخ الصك

(29,745.7م²)

إجمالي مساحة الأرض

| عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية)                    |   |
|--|---|
| مساحة البناء<br>(بحسب رخصة البناء)                             | (2م27,489.58)   |
| عدد الأدوار  | (3) أدوار   |
| أنواع الوحدات وأعدادها   | محلات وصلات تجارية - (53) وحدة علماً أنه يمكن تقسيم الوحدات   |
| نسبة إشغال العقار  | 91% كما في تاريخ 31 ديسمبر 2022   |
| تاريخ إتمام إنشاء المبنى<br>(بحسب المستندات المتوفرة)          | شهادة إتمام إنشاء المبنى غير متوفرة وتم الانتهاء من إتمام بناء المبنى في عام 2020م، تم الحصول على مستندات تركيب العدادات الكهربائية وإطلاق التيار من قبل الشركة السعودية للكهرباء. كما تتوفر رخص نشاط تجاري (بلدي) ورخص الدفاع المدني للوحدات الإيجارية مما يفيد جاهزية العقار للاستخدام النظامي.   |
| تكلفة شراء العقار (بدون احتساب مصاريف الاستحواذ)               | ٤٩٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي  |
| تكلفة شراء العقار الإجمالية<br>(شاملة جميع مصاريف الاستحواذ) * | 529,437,500 ريال سعودي  |
| عدد المستأجرين   | (42) مستأجر   |
| نبذة عن عقود الإيجار الحالية                                   | يبلغ عدد عقود الإيجار كما في تاريخ الملحق التكميلي (42) عقد إيجار، بقيمة إيجارية سنوية متفاوتة، ومدد إيجار مختلفة تبلغ معظمها خمس (5) سنوات، وتمثل أكبر عقود الإيجار بما يلي (لمزيد من المعلومات عن عقود الإيجار الرجاء الإطلاع على الملحق رقم (3) من هذا الملحق التكميلي):   |
| (1) العقد الأول  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- المستأجر: شركة موفي لدور السينما (مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية)</li> <li>- المدة: مدة العقد (10) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2021/01/15م وتنتهي بتاريخ 2031/12/14م</li> <li>- القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (35,859,644) ريال سعودي لكامل مدة العقد</li> <li>- آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد</li> <li>- توجد شروط إضافية في العقد تنص على وجود قيمة إيجارية مضافة تعتمد على حجم المبيعات تبلغ نسبة (10%) من حجم المبيعات السنوية (بعد خصم أي رسوم أو ضرائب) تخصم منها القيمة الإيجارية الثابتة الموضحة أعلاه.</li> <li>- في حال لم تصل القيمة الإيجارية المضافة المشار إليها أعلاه لمبلغ القيمة الإيجارية الثابتة فإنه لا يترتب على المستأجر التزامات مالية إضافية.</li> </ul> |
| (2) العقد الثاني   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- المستأجر: شركة اسلا العقارية المحدودة (مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية)</li> <li>- المدة: مدة العقد (6) سنوات ميلادية يبدأ من تاريخ 2022/03/01م وتنتهي بتاريخ 2028/02/29م</li> <li>- القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (15,029,065) ريال سعودي لكامل مدة العقد</li> <li>- آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد</li> </ul>  |

### عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية)

#### (3) العقد الثالث

- **المستأجر:** شركة ازدهار الرياضية (مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية)
- **المدة:** مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 01/02/2021م وتنتهي بتاريخ 01/31/2026م
- **القيمة الإيجارية الإجمالية:** تكون قيمة إجمالي العقد (14,000,417.95) ريال سعودي لكل مدة العقد
- **آلية السداد:** يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد
- توجد شروط إضافية في العقد تنص على وجود قيمة إيجارية مضافة تعتمد على حجم المبيعات تبلغ نسبة (6%) من حجم المبيعات السنوية (بعد خصم أي رسوم أو ضرائب) تخصم منها القيمة الإيجارية الثابتة الموضحة أعلاه.
- في حال لم تصل القيمة الإيجارية المضافة المشار إليها أعلاه لمبلغ القيمة الإيجارية الثابتة فإنه لا يترتب على المستأجر التزامات مالية إضافية

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| إيرادات عام 2020 | 6,401,073 ريال سعودي  |
| إيرادات عام 2021 | 23,191,365 ريال سعودي |
| إيرادات عام 2022 | 31,400,000 ريال سعودي |

#### إيرادات آخر ثلاث سنوات

#### أي معلومات إضافية

- (1) كما تمت الإشارة إليه، ان صكوك الملكية رقم (920214018532) ورقم (320214018533) وتاريخ 1438/05/23هـ، الصادر من كتابة العدل الأولى بجدة مسجل باسم شركة سكن لتمويل العقارات نيابة عن الجهة الممولة (البنك السعودي الفرنسي) وذلك ضماناً للوفاء بمبلغ التمويل الممنوح من قبل الجهة الممولة لصالح البائع، كما أنه من المتفق عليه بموجب اتفاقية البيع والشراء، سيتم نقل ملكية عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) لصالح الصندوق من خلال نقل الملكية وإفراغ صكوك الملكية وتسجيلها باسم الشركة ذات الغرض الخاص في تاريخ الإفراغ (علماً أنه عند إتمام إجراءات الإفراغ يتم إصدار صكوك ملكية باسم الشركة ذات الغرض الخاص بصفتها مالك عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) نيابة عن لصالح الصندوق).
- (2) تجدر الإشارة إلى أن عقود الإيجار المبرمة مع المستأجرين تم إبرامها من قبل شركة الأنواء للاستثمار التجاري القابضة بصفتها مفوضة من قبل المؤجر (مالك العقار) بموجب اتفاقية وساطة تأجير عقاري، كما أن شركة الأنواء للاستثمار التجاري القابضة معينة كمدير أملاك للعقار بموجب عقد حصري لتأجير وإدارة أملاك وتسويق مبرم بينها وبين مالك العقار.

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

### 3. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لعقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) ونسبتها من إجمالي الدخل التاجيري

تلخص الجداول أدناه عوائد الإيجارات التقديرية من عام 2020م – 2024م

| النسبة من إجمالي الدخل التاجيري 2024 | العوائد الإيجارية المستهدفة لسنة 2024 | النسبة من إجمالي الدخل التاجيري 2023 | العوائد الإيجارية المستهدفة لسنة 2023 | النسبة من إجمالي الدخل التاجيري *2022 | العوائد الإيجارية لسنة 2022 | النسبة من إجمالي الدخل التاجيري *2021 | العوائد الإيجارية لسنة 2021 | النسبة من إجمالي الدخل التاجيري *2020 | العوائد الإيجارية لسنة 2020 | العقار      |
|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-------------|
| %22.29                               | 39,000,000                            | %22.29                               | 39,000,000                            | لا ينطبق                              | 31,400,000                  | لا ينطبق                              | 23,191,365                  | لا ينطبق                              | 6,401,073                   | أتيليه لافي |
| %22.29                               | 39,000,000                            | %22.29                               | 39,000,000                            | لا ينطبق                              | 31,400,000                  | لا ينطبق                              | 23,191,365                  | لا ينطبق                              | 6,401,073                   | المجموع     |

(\*) لم تذكر النسبة من إجمالي الدخل التاجيري للسنوات 2020م و2021م و2022م كونها سابقة للاستحواذ المحتمل.

### 4. إجمالي وصافي العائد المستهدف قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)

| بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) |              | قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) |  |              |              | البيان  |
|--|--------------|--|--|--------------|--------------|---|
| 2024   | 2023         | 2022<br>(6 شهور)<br>(1 يوليو إلى 31 ديسمبر)  | 2022<br>(6 شهور)<br>(1 يناير إلى 30 يونيو) | 2021         | 2020         |   |
| المستهدف                                     |              | حسب القوائم المالية                          |  |              |              |   |
| ١٧٤,٩٨٧,٢٠٢                                  | ١٧٤,٩٨٧,٢٠٢  | ٦٧,٩٩٣,٦٠١                                   | ٦٦,٨٦٤,٢٤٠                                 | ٧٢,٨٩٨,٩٦٢   | ٦٨,١٠٤,٩٠٠   | إجمالي الدخل السنوي من العقارات (ريال سعودي)        |
| (٣١,٨٣٠,١٣٧)                                 | (٣١,٨٣٠,١٣٧) | (١٢,٣٣٠,٠٦٨)                                 | (١١,٥٣٢,٧٥٧)                               | (١٨,٠٤٤,١١٥) | (١٦,١٧٠,٢٦٤) | إجمالي المصاريف الخاصة للعقار والصندوق (ريال سعودي) |
| (٤٠,٠٠٠,٠٠٠)                                 | (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) | (١٤,٠٠٠,٠٠٠)                                 | (١٢,٦٧٣,٥٧١)                               | (١٢,٤٨٠,٢٩٣) | (١٨,٤٩٥,٦٨٩) | الدفعة السنوية لهامش ربح التمويل (ريال سعودي)       |
| ١٠٣,١٥٧,٠٦٥                                  | ١٠٣,١٥٧,٠٦٥  | ٤١,٦٦٣,٥٣٣                                   | ٤٢,٦٥٧,٩١٢                                 | ٤٢,٣٧٤,٥٥٤   | ٣٣,٤٣٨,٩٤٧   | صافي الدخل (ريال سعودي)                             |
| %11.86                                       | %11.86       | %5.79  | %5.69                                      | %12.15       | %11.35       | العائد الإجمالي على رأسمال الصندوق*                 |
| %6.99  | %6.99        | %3.55  | %3.63                                      | %7.06        | %5.57        | العائد الصافي على رأسمال الصندوق**                  |

\* العائد الإجمالي على رأسمال الصندوق هو ناتج قسمة إجمالي الدخل السنوي من العقارات على رأسمال الصندوق (القيمة الاسمية للوحدات) وذلك حسب الحد الأدنى لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية).

\*\* العائد الصافي على رأسمال الصندوق هو ناتج قسمة صافي الدخل على رأسمال الصندوق ( القيمة الاسمية للوحدات ) وذلك حسب الحد الأدنى لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية).

ملاحظة: العائد الإجمالي والصافي لكلاً من رأسمال الصندوق وإجمالي قيمة أصول الصندوق في الحالتين الحد الأدنى والحد الأعلى للأعوام 2023م و 2024م تم توضيحها أدناه:

- العائد الإجمالي والصافي على رأسمال الصندوق:
  - العائد الإجمالي على رأسمال الصندوق في حالة الحد الأدنى هو 11.86% ، ومن المتوقع انخفاض العائد الإجمالي بما يعادل 200 نقطة أساس تقريباً (أي عائد إجمالي بنسبة 9.86% تقريباً) في حال الوصول للحد الأقصى
  - العائد الصافي على رأسمال الصندوق في حالة الحد الأدنى هو 6.99% ، ومن المتوقع انخفاض العائد الصافي بما يعادل 69 نقطة أساس تقريباً (أي عائد صافي بنسبة 6.30% تقريباً) في حال الوصول للحد الأقصى
- العائد الإجمالي والصافي على إجمالي قيمة أصول الصندوق:
  - العائد الإجمالي على إجمالي قيمة أصول الصندوق في حالة الحد الأدنى والحد الأعلى هو 7.13%.
  - العائد الصافي على إجمالي قيمة أصول الصندوق في حالة الحد الأدنى هو 4.20% ، ومن المتوقع زيادة العائد الصافي بما يعادل 36 نقطة أساس تقريباً (أي عائد صافي بنسبة 4.56% تقريباً) في حال الوصول للحد الأقصى

## 5. تقييم العقار المراد الاستحواذ عليه

قُيم عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) بناءً على المتوسط الحسابي لاثنتين من التقييمات المستقلة التي حصل عليها مدير الصندوق. وفيما يلي البيانات والمعلومات الأساسية لتقييمات عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) كما في تاريخ إعداد هذا الملحق التكميلي وهي خاضعة للتغير المستمر، وذلك نتيجة تجديد و/أو إحلال المستأجرين.

| المقيم الأول – اسناد للتقييم العقاري     |                     |   |
|--|---------------------|---|
| تاريخ التقييم                            | تاريخ تقرير التقييم | طريقة التقييم                                 |
| 2022/11/14م                              | 2023/03/22م         | أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) |
| المقيم الثاني – شركة خير التثمين العقاري |                     |   |
| تاريخ التقييم                            | تاريخ تقرير التقييم | طريقة التقييم                                 |
| 2023/03/01م                              | 2023/03/22م         | أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) |

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

| نسبة الفرق بين قيمة شراء الأصل العقاري الإضافي ومتوسط تقييم الأصل العقاري الإضافي | قيمة شراء العقارات*    | متوسط تقييم العقارات   |
|---|------------------------|------------------------|
| 0.06 %  | ٤٩٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي | 492,780,000 ريال سعودي |

| العقار       | استناد للتقييم العقاري بتاريخ 2023/03/22م | طريقة التقييم (استناد للتقييم العقاري)        | تقييم شركة خبير التقييم العقاري بتاريخ 2023/03/22م | طريقة التقييم (خبير التقييم العقاري)          | متوسط التقييم بالريال السعودي | سعر الشراء* بالريال السعودي | نسبة الفرق بين سعر الشراء ومتوسط تقييم الأصل |
|--------------|---|---|--|---|-------------------------------|-----------------------------|--|
| أتيليه لا في | 504,560,000                               | أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) | ٤٨1,٠٠٠,٠٠٠  | أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) | 492,780,000                   | ٤٩٢,٥٠٠,٠٠٠                 | 0.06 %                                       |
| المجموع      | 504,560,000                               | أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) | ٤٨1,٠٠٠,٠٠٠  | أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) | 492,780,000                   | ٤٩٢,٥٠٠,٠٠٠                 | 0.06 %                                       |

\* غير شامل ضريبة التصرفات العقارية ورسوم الوساطة

## 6. ملخص للعوائد المستهدفة للأصل العقاري الإضافي (الثاني) للعام 2022م

| العقار       | إجمالي قيمة شراء العقار * | مجموع الإيجار السنوي** | نسبة عائد الإيجارات % | إجمالي المصاريف الخاصة بالعقار*** | صافي الإيجار السنوي (بعد خصم المصاريف الخاصة بالعقار) | العائد الصافي المستهدف % |
|--------------|---------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------------------|---|--------------------------|
| أتيليه لا في | ٤٩٢,٥٠٠,٠٠٠               | ٣٩,٠٠٠,٠٠٠             | 7.92 %                | (٣,٩٠٠,٠٠٠)                       | ٣٥,١٠٠,٠٠٠  | 7.13 %                   |
| الإجمالي     | ٤٩٢,٥٠٠,٠٠٠               | ٣٩,٠٠٠,٠٠٠             | 7.92 %                | (٣,٩٠٠,٠٠٠)                       | ٣٥,١٠٠,٠٠٠  | 7.13 %                   |

\* غير شامل ضريبة التصرفات العقارية ورسوم الوساطة.

\*\* إن مجموع الإيجار السنوي يتمثل في العقود الإيجارية للوحدات والإيرادات الأخرى للعقار كإيرادات الدعاية والإعلان وإيرادات خدمة صف السيارات.

\*\*\* إن إجمالي المصاريف الخاصة بالعقار تشمل أتعاب مدير الأملاك وعقود صيانة وتشغيل العقار المتوقعة.

## ملخص للعوائد المستهدفة شاملة لمصاريف الاستحواذ

| العقار       | إجمالي قيمة شراء العقار | مصاريف الاستحواذ* | إجمالي قيمة شراء العقار (شاملة مصاريف الاستحواذ) | صافي الإيجار السنوي (بعد خصم المصاريف الخاصة بالعقار) | العائد الصافي المستهدف % |
|--------------|-------------------------|-------------------|--|---|--------------------------|
| أتيليه لا في | ٤٩٢,٥٠٠,٠٠٠             | 36,937,500        | 529,437,500                                      | ٣٥,١٠٠,٠٠٠  | 6.63 %                   |

الإجمالي ٤٩٢,٥٠٠,٠٠٠ 36,937,500 529,437,500 ٢٥,١٠٠,٠٠٠ %٦.63

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

## 7. ملخص تعريفي عن عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية)

يتكون عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) من عقار واحد في مدينة جدة بالمملكة العربية السعودية، وفيما يلي ملخص تعريفي عن عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) الذي سوف يتم الاستحواذ عليه بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية):

| اسم العقار   | الاستخدام  | المدينة |
|--------------|------------|---------|
| أتيليه لا في | مركز تجاري | جدة     |

## (ب) الطرح الإضافي الخاص بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)

### 1. إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل الزيادة (الثانية) وبعدها

|  |                            |
|--|----------------------------|
| إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل الزيادة (الثانية) *** | ١,٨٥٤,٥١٩,٣٠٨ ريال سعودي * |
| إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الزيادة (الثانية)     | ٢,٤٥٤,٥١٩,٣٠٨ ريال سعودي * |
| إجمالي حجم الصندوق بعد الزيادة (الثانية) **        | ٢,٥٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي   |

\* حسب آخر قوائم مالية مراجعة كما في 2022/06/30م وبالقيمة العادلة.

\*\* يقصد بإجمالي حجم الصندوق ناتج حساب رأسمال الصندوق ( القيمة الاسمية للوحدات ) إضافة الى مبلغ التمويل المسحوب

\*\*\* يقصد بإجمالي قيمة أصول الصندوق مجموع الموجودات حسب اخر قوائم مالية مصدرة ولكن باحتساب العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة وهي ١,٨٥٤,٥١٩,٣٠٨ ريال سعودي وذلك حسب تفاصيل الصندوق بعد الطرح الإضافي (الأول) (الاستحواذات عن طريق التمويل)، حيث ان القيمة الدفترية حسب اخر قوائم مالية مصدرة كما في 30 يونيو 2022 تبلغ 1,840,988,533 ريال سعودي.

### 2. عدد الوحدات قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)

|  |                  |
|--|------------------|
| عدد الوحدات قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)             | 117,500,000 وحدة |
| عدد الوحدات بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) للحد الأدنى | 152,222,223 وحدة |
| عدد الوحدات بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) للحد الأعلى | 186,944,444 وحدة |

كما سيقوم مدير الصندوق بتحديث الجدول أعلاه بما يناسب سعر الاشتراك الفعلي في حال كان سعر الاشتراك مختلف عن 10.00 ريال سعودي للوحدة

### 3. متحصلات الطرح الإضافي (الثاني)

سيتم استخدام متحصلات الطرح الإضافي للاستحواذ على المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) وسداد الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية غير المتكررة الخاصة بالطرح الإضافي (الثاني) وفقاً لما هو موضح في الجدول التالي:

| المبلغ (ريال سعودي) | البيان  |
|---------------------|---|
| ٤٩٢,٥٠٠,٠٠٠         | سعر شراء عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية)                    |
| ٢٤,٦٢٥,٠٠٠          | ضريبة التصرفات العقارية   |
| ١٤,١٥٩,٣٧٥          | رسوم الوساطة*   |
| -                   | رسوم الاستحواذ والبيع**   |
| 63,336,875          | نقد في الصندوق***   |
| 2,693,500           | أتعاب مدير الطرح****  |
| 1,840,000           | أتعاب البنوك المستلمة****   |
| 258,750             | أتعاب المستشار القانوني****   |
| 586,500             | رسوم تسجيل وإدراج الوحدات الإضافية ورسوم ترتيب اجتماع مالكي الوحدات**** |
| ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠         | المجموع   |

\*رسوم الوساطة وهي نسبة 2.50% (مضافاً إليها ضريبة القيمة المضافة 15%) من سعر شراء عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) والتي سوف يحصل عليها مدير الصندوق وذلك وفقاً لما هو موضح في الملحق (أ) - ملخص الإفصاح المالي في الشروط والأحكام الرئيسية وأيضاً كما هو موضح في بند الرسوم ومقابل الخدمات وأتعاب الإدارة من الملحق التكميلي رقم (2) هذا. وهي شاملة لضريبة القيمة المضافة.

\*\* تجدر الإشارة إلى أنه فقط فيما يتعلق بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) هذه سيقوم مدير الصندوق بالتنازل عن رسوم الاستحواذ والبيع وهي نسبة 0.75% من سعر شراء العقار، وتجنباً للشك، فإن التنازل عن رسوم الاستحواذ والبيع سيكون متعلقاً فقط بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) هذه ولا يسري على أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق يتم القيام بها مستقبلاً.

\*\*\* يهدف مدير الصندوق من خلال هذا البند في تحسين عوائد الصندوق من خلال استخدام هذا المبلغ في خططه لتجديد أو إعادة تطوير بعض عقارات المحفظة وذلك تماشياً مع غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية الموضحة في شروط وأحكام الصندوق، حيث أنه ستساهم تلك الخطط في زيادة العوائد الإيجابية لبعض عقارات المحفظة. وفي حال وجود فائض بعد اكتمال أعمال التجديد أو إعادة التطوير، فسيتم استخدام المبلغ الفائض في سداد جزء من التسهيلات المسحوبة للصندوق والتي من شأنها تخفيض تكاليف التمويل للصندوق وتحسين الأداء بشكل عام.

\*\*\*\* شاملة ضريبة القيمة المضافة

### 4. بيان تفصيلي عن قيمة اشتراك مدير الصندوق في الصندوق خلال فترة الطرح الإضافي (الثاني)

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 (الثاني) ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي (الثاني).

### 5. بيان تفصيلي عن معلومات ملاك العقارات الذين سيشترون عينيّاً في الصندوق

لا يوجد اشتراك عيني خلال الطرح الإضافي (الثاني).

### 6. بيان تفصيلي عن الحد الأدنى والأعلى لمجموع زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)

| الحد الأدنى لمجموع زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) | الحد الأعلى لمجموع زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) |
|---|---|
| 600,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي                                      | 600,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي                                      |
| الحد الأدنى   | الحد الأعلى   |

|             |             |                                   |
|-------------|-------------|-----------------------------------|
| -           | -           | الاشتراك العيني (بالريال السعودي) |
| 600,000,000 | 300,000,000 | الاشتراك النقدي (بالريال السعودي) |
| -           | 300,000,000 | التمويل                           |
| 600,000,000 | 600,000,000 | المجموع                           |

## 7. جدول زمني يوضح المدد الزمنية المتوقعة للطرح الإضافي (الثاني)

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 (الثانية)                 | 20 يوم عمل من تاريخ الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على الملحق التكميلي رقم (2) كحد أقصى   |
| الإعداد والتنسيق مع الجهات المستلمة بشأن طرح الوحدات الإضافية (الثاني)                       | 10 أيام عمل من تاريخ الحصول على موافقة مالكي الوحدات على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) كحد أقصى  |
| فترة الطرح الإضافي (الثاني)  | 10 أيام عمل تبدأ من تاريخ الانتهاء من الإعداد والتنسيق مع الجهات المستلمة (1444/10/11 هـ) الموافق (2023/05/01 م) وتنتهي في (1444/10/24 هـ) الموافق (2023/05/14 م) |
| تمديد فترة الطرح الإضافي (الثاني)  | 5 أيام عمل  |
| الإعلان عن نتائج الطرح الإضافي (الثاني)  | 10 أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي (الثاني) كحد أقصى  |
| تخصيص الوحدات الإضافية من قبل مدير الصندوق   | 15 يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي (الثاني) كحد أقصى   |
| رد الفائض  | 15 يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي (الثاني) كحد أقصى   |
| الاستحواذ على ونقل ملكية عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) وإدراج الوحدات الإضافية | 60 يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي (الثاني) كحد أقصى   |
| الإلغاء واسترداد الأموال   | في حال إلغاء الطرح الإضافي (الثاني). سيتم رد جميع مبالغ الاشتراك - في غضون 5 أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي (الثاني) كحد أقصى                        |

## 8. الآلية التي سيتبعها مدير الصندوق لقبول الاشتراكات وتخصيص الوحدات للمشاركين

### 8.1 الاشتراك

يعتزم الصندوق زيادة إجمالي أصول الصندوق (الثاني) من خلال إصدار وحدات إضافية نقدية كما هو موضح أدناه، يذكر أن الحد الأدنى لقيمة الوحدات هو 300,000,000 ريال سعودي والحد الأعلى هو 600,000,000 ريال سعودي، وسيتم تحديد عدد الوحدات النقدية الإضافية اعتماداً على تغطية الاشتراكات في فترة الطرح الإضافي (الثاني) بحد أدنى 300,000,000 ريال سعودي وحد أعلى 600,000,000 ريال سعودي أو أي مبلغ بينهما بناءً على تغطية الاشتراكات (أي في حال تم تغطية الاشتراكات بأكثر من الحد الأدنى وأقل من الحد الأعلى سوف يتم اعتماد قيمة الاشتراكات المستلمة كحجم الطرح). على أن يكون التمويل المسحوب لإتمام عملية الاستحواذ في حالة الحد الأدنى 300,000,000 ريال سعودي وفي حالة الحد الأعلى لن يتم استخدام التمويل أو أي مبلغ بينهما بناءً على تغطية الاشتراكات.

### بافتراض الحد الأدنى:

يعتزم الصندوق زيادة إجمالي أصول الصندوق (الثانية) من خلال إصدار وحدات إضافية بقيمة الاشتراك المستهدفة بافتراض الحد الأدنى بعدد 34,722,223 وحدة إضافية ("الوحدات الإضافية"). وبذلك تكون الزيادة في إجمالي أصول الصندوق (الثانية) مبلغ وقدره 600,000,000 ريال سعودي.

وبناء على آلية تسعير الوحدات الإضافية المذكورة في الفقرة 9,2، سوف يتم طرح الوحدات الإضافية بسعر الاشتراك المستهدف (8.64) ريال سعودي للوحدة. ("سعر الاشتراك المستهدف") وعليه، تكون إجمالي قيمة الوحدات الإضافية بسعر الاشتراك المستهدف تساوي 300,000,000 ريال سعودي وعددها 34,722,223 وجميعها وحدات نقدية.

وفي حال كان سعر الاشتراك المستهدف أقل من قيمة (10) عشرة ريال سعودي للوحدة، سيتم تسجيل الفرق كخصم إصدار ضمن قسم صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في الميزانية العمومية.

ومن المستهدف الحصول على إجمالي قيمة الوحدات الإضافية بافتراض الحد الأدنى عن طريق طرح 34,722,223 وحدة إضافية للمستثمرين نظير مساهمتهم النقدية أي ما يعادل 300,000,000 ريال سعودي وذلك بسعر الاشتراك المستهدف.

وبذلك يصبح إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد طرح الوحدات الإضافية هو ٢,454,٥١٩,٣٠٨ ريال سعودي وإجمالي عدد وحدات الصندوق يساوي 152,222,223 وحدة وذلك بسعر الاشتراك المستهدف.

### بافتراض الحد الأعلى:

يعتزم الصندوق زيادة إجمالي أصول الصندوق (الثانية) من خلال إصدار وحدات إضافية بقيمة الاشتراك المستهدفة بافتراض الحد الأعلى وعددها 600,000,000 وحدة إضافية ("الوحدات الإضافية"). وبذلك تكون الزيادة في إجمالي أصول الصندوق (الثانية) مبلغ وقدره 600,000,000 ريال سعودي.

وبناءً على آلية تسعير الوحدات الإضافية المذكورة في الفقرة 9,2 أدناه، سوف يتم طرح الوحدات الإضافية بسعر الاشتراك المستهدف (8.64) ريال سعودي للوحدة. ("سعر الاشتراك المستهدف") وعليه، تكون إجمالي قيمة الوحدات الإضافية بسعر الاشتراك المستهدف تساوي 600,000,000 ريال سعودي وعددها 69,444,444 وحدة وجميعها وحدات نقدية.

وفي حال كان سعر الاشتراك المستهدف أقل من قيمة (10) عشرة ريال سعودي للوحدة، سيتم تسجيل الفرق كخصم إصدار ضمن قسم صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في الميزانية العمومية.

ومن المستهدف الحصول على إجمالي قيمة الوحدات الإضافية بافتراض الحد الأعلى عن طريق طرح 69,444,444 وحدة إضافية للمستثمرين نظير مساهمتهم النقدية أي ما يعادل 600,000,000 ريال سعودي وذلك بسعر الاشتراك المستهدف.

وبذلك يصبح إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد طرح الوحدات الإضافية هو ٢,454,٥١٩,٣٠٨ ريال سعودي وإجمالي عدد وحدات الصندوق يساوي 186,944,444 وحدة وذلك بسعر الاشتراك المستهدف.

وسوف يتم طرح الوحدات الإضافية من خلال الطرح الإضافي (الثاني) وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، وتكون فترة الطرح الإضافي (الثاني) مدتها عشرة (10) أيام عمل تبدأ بتاريخ (11/10/1444 هـ) الموافق (01/05/2023 م) وتنتهي في (24/10/1444 هـ) الموافق (14/05/2023 م) ("تاريخ الإقفال الخاص بالطرح الإضافي الثاني") ويجوز تمديد فترة الخمسة (5) 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 بسعر الاشتراك المستهدف للحد الأدنى لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً لما هو وارد في الملحق التكميلي هذا خلال فترة الطرح الإضافي (الثاني)، يجوز لمدير الصندوق تمديد فترة الطرح (الثاني) وفقاً لما تقتضيه الضرورة لتغطية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) المستهدفة، بعد إشعار هيئة السوق المالية. وفي حال العجز عن تغطية الاشتراكات بالحد الأدنى فإنه يتم إلغاء الطرح الإضافي (الثاني) كما هو موضح في البند 9.5 (الإلغاء واسترداد الأموال).

سيقوم مدير الصندوق بتحديث البند أعلاه بما يناسب سعر الاشتراك الفعلي في حال كان سعر الاشتراك مختلف عن 10.00 ريال سعودي للوحدة.

## 8.2 آلية تسعير الوحدات الإضافية

- 2.8.1 لتحديد سعر الاشتراك المستهدف لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثاني) عن طريق طرح وحدات إضافية، سيتم الاعتماد على قيمة عشرة (10) ريال سعودي أو بسعر الإغلاق قبل بدء الطرح الإضافي بثلاثة (3) أيام مخصصاً منه نسبة 15% أيهما أقل.
- 2.8.2 وفي حال كان سعر الاشتراك المستهدف أقل من قيمة عشرة (10) ريال سعودي سيسجل الفرق كخصم إصدار في القوائم المالية، مما ينتج عنه إصدار عدد أكبر من وحدات الصندوق مما يكون له أثر على تكلفة الصندوق. 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 (الثاني).
- 2.8.3 سعر الاشتراك الخاص بالطرح الإضافي (الثاني) يتكون من منزلتين عشريتين ويساوي (8.64) ريال سعودي للوحدة. وسعر الاشتراك بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة هو (8.74) ريال سعودي. وتجدر الإشارة إلى أنه فيما يتعلق بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) سيقوم مدير الصندوق بالتنازل عن رسوم الاشتراك والبالغة نسبة 2.0% من قيمة مبلغ الاشتراك لمالكي وحدات الصندوق المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية). وبخصوص المستثمرين الغير مسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) فسيتم تخفيض نسبة رسوم الاشتراك لتصبح 1.0% فقط من قيمة مبلغ الاشتراك.

### 8.3 آلية التعامل مع كسور الوحدات (إن وجدت)

سيقوم مدير الصندوق بجمع كسور الوحدات الإضافية الناتجة عن زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) وتوزيعها بعد جبرها وتحويلها لأرقام صحيحة وتخصيصها بشكل تنازلي بدايةً من الطلبات الأعلى بواقع سهم واحد لكل طلب حتى نفاذها.

### 8.4 الحد الأدنى والحد الأعلى للاشتراك

خلال فترة الطرح الإضافي، يتعين على المستثمرين الاشتراك في (50) وحدة على الأقل وإجمالي مبلغ اشتراك لا يقل عن (432) ريال سعودي بالسعر المستهدف، غير شاملة لرسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة. مع العلم أنه لا يوجد حد أعلى للاشتراك.

### 8.5 الإلغاء واسترداد الأموال

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

(و) العجز عن الوفاء بجمع إجمالي قيمة أصول الصندوق المستهدفة بعد تاريخ الإقفال الخاص بالطرح الإضافي (الثاني) أو تمديدتها بعد إشعار هيئة السوق المالية، أو

(ز) إذا كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور أقل من (200) مالك وحدة؛ أو

(ح) إذا كانت ملكية مالكي الوحدات من الجمهور أقل من (30%) من إجمالي وحدات الصندوق عند الإدراج؛ أو

(ط) لم تعتمد هيئة السوق المالية إدراج الوحدات لأي سبب؛ أو

(ي) عدم القدرة على نقل ملكية الأصل العقاري المكون للمحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) لصالح الصندوق من خلال الشركة الحافظة لأصول الصندوق (الشركة ذات الغرض الخاص).

وفي حال إلغاء الطرح الإضافي (الثاني)، سوف يتم رد جميع مبالغ الاشتراك ورسوم الاشتراك المستلمة للمستثمرين في غضون خمسة (5) أيام عمل من تاريخ الإلغاء دون حسم من المستثمرين أي عمولات أو غرامات أو أي مبالغ أخرى من مبالغ الاشتراك.

### 8.6 التخصيص

تخطر الجهة/الجهات المستلمة المعينة بواسطة مدير الصندوق كل مستثمر في غضون عشرة (10) أيام عمل كحد أقصى من تاريخ الإقفال الخاص بالطرح الإضافي (الثاني) بقبول طلب الاشتراك و/أو رفضه، سواء كلياً أو جزئياً. وفي حال تم قبول الاشتراك، سيتم إرسال تأكيدات للمشترين 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) و/أو تم تخفيضه بعد التخصيص النهائي، سيتم رد الجزء غير المقبول من مبلغ الاشتراك للحساب الاستثماري للمستثمر والموضح في نموذج طلب الاشتراك في غضون عشرة (10) أيام عمل من تاريخ التخصيص (دون أي عوائد ومخصوماً منه أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف عملة يتم تكبدها).

الجدير بالذكر بأنه سيتم تخصيص الوحدات النقدية وفقاً للتالي:

(د) يتم تخصيص الوحدات النقدية المطروحة أولاً لمالكي وحدات الصندوق المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) والراغبين بالاشتراك بالوحدات الإضافية، بحيث يكون التخصيص مساوياً لنسبة ملكية كل مالك وحدات في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية).

(هـ) ومن ثم سيتم تخصيص الوحدات المتبقية بعد الخطوة (أ) لمالكي وحدات الصندوق المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) والذين قاموا بالاشتراك بقيمة تفوق لنسبة ملكيتهم حسب سجل مالكي الوحدات في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) وذلك على أساس تناسبي من إجمالي مبالغ اشتراكاتهم.

(و) وسيتم تخصيص نسبة (40%) من المتبقي بعد الخطوة (ب) أعلاه للمستثمرين ذوي الطابع المؤسسي الغير مسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية). وفي حال عدم تغطيته من قبلهم، سيتم تخصيصه لباقي المشتركين كما هو موضح في الفقرة (د) أدناه.

(ز) وسيتم تخصيص نسبة (30%) من المتبقي بعد الخطوة (ج) أعلاه للمستثمرين من فئة الأشخاص الطبيعيين الغير مسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية). وفي حال عدم تغطيته من قبلهم، سيتم تخصيصه لباقي المشتركين كما هو موضح في الفقرة (هـ) أدناه.

(ح) ومن ثم يتم تخصيص الوحدات الإضافية المتبقية (إن وجدت) على أساس تناسبي من إجمالي مبالغ الاشتراك لكل مستثمر على بقية المستثمرين الغير مسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية). جدول مراحل التخصيص:

| # | فئات التخصيص  | المرحلة الأولى   | المرحلة الثانية  | المرحلة الثالثة                                | المرحلة الرابعة                                | المرحلة الخامسة   |
|---|---|--|--|--|--|---|
| 1 | مالكي وحدات الصندوق المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات (المستثمرين ذوي الطابع المؤسسي - المستثمرين من فئة الأشخاص الطبيعيين) | ينطبق بنسبة ملكية كل مالك وحدات في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات * | المتبقي من المرحلة الأولى-ينطبق على أساس تناسبي من إجمالي مبالغ اشتراكاتهم | لا ينطبق                                       | لا ينطبق                                       | لا ينطبق  |
| 2 | المستثمرين ذوي الطابع المؤسسي الغير المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات   | لا ينطبق   | لا ينطبق   | المتبقي من المرحلة الثانية - ينطبق بنسبة (40%) | لا ينطبق                                       | ينطبق (إن وجد فائض) وذلك على أساس تناسبي من إجمالي مبالغ الاشتراك |
| 3 | المستثمرين من فئة الأشخاص الطبيعيين الغير المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات   | لا ينطبق   | لا ينطبق   | لا ينطبق                                       | المتبقي من المرحلة الثالثة - ينطبق بنسبة (30%) | ينطبق (إن وجد فائض) وذلك على أساس تناسبي من إجمالي مبالغ الاشتراك |

\*في حال تم تغطية الاكتتاب في المرحلة الأولى لفئة التخصيص رقم (أ) بحيث يكون التخصيص بنسبة ملكية كل مالك وحدات في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، فلن يكون هناك أي فائض متبقي للتخصيص لكل من مراحل وفئات التخصيص المذكورة في الجدول أعلاه.

ملاحظة: 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 (300,000,000) ريال سعودي، سيتم إلغاء الطرح الإضافي (الثاني) ورد جميع مبالغ الاشتراك للمستثمرين (بدون خصم) في غضون خمسة (5) أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي (الثاني) وأي تمديد لها.

## 8.7 المستثمرون المؤهلون

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

## 8.8 تسجيل وإدراج الوحدات الإضافية

من المقرر تسجيل الوحدات الإضافية وإدراجها في السوق المالية السعودية خلال (60) يوم عمل من تاريخ إقفال الطرح الإضافي (الثاني)، شريطة أن:

- (د) يتم جمع إجمالي قيمة أصول الصندوق المستهدفة (إجمالي قيمة الاشتراك المستهدف)؛ و
- (هـ) ألا يقل عدد مالكي الوحدات من الجمهور عن (200) مستثمر، وأن يمتلكوا (30%) على الأقل من إجمالي وحدات الصندوق، و
- (و) يتم الوفاء بأي شروط تنظيمية أخرى تحددها هيئة السوق المالية لهذا الغرض.

## 9. الجهات المستلمة

الاسم: الجزيرة للأسواق المالية (الجزيرة كابيتال)

العنوان: طريق الملك فهد - الرياض

ص.ب 20438، الرياض 11495 المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: [www.aljaziracapital.com.sa](http://www.aljaziracapital.com.sa)

الاسم: مصرف الراجحي

العنوان: طريق الملك فهد

الرياض 12263، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: [www.alrajhibank.com.sa](http://www.alrajhibank.com.sa)

الاسم: البنك الأهلي السعودي

العنوان: مركز الملك عبدالله المالي

الرياض 13519، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: [www.alahli.com](http://www.alahli.com)

الاسم: بنك الرياض

الرياض 11416، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: [www.riyadbank.com](http://www.riyadbank.com)

## 10. ملكية المستثمرين من الجمهور قبل وبعد عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)

| نسبة الملكية | البند  |
|--------------|--|
| 58.44%       | ملكية الجمهور قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)*              |
| 66.89%       | ملكية الجمهور بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) للحد الأدنى** |
| 72.49%       | ملكية الجمهور بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) للحد الأعلى** |

\* كما في سجل مالكي الوحدات بتاريخ بتاريخ 2022/12/04م، نهاية تداول 2022/12/01م

\*\* بافتراض أن جميع الاشتراكات النقدية هي من الجمهور على ألا يكون من الآتي بينهم (1) مالك وحدات يملك 5% أو أكثر (2) مدير الصندوق أو أي من تابعيه (3) عضو في مجلس إدارة الصندوق.

## (ج) المخاطر الإضافية الخاصة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)

بالإضافة إلى مخاطر الاستثمار في الصندوق المنصوص عليها في الشروط والأحكام والملحق التكميلي رقم (1)، فإن 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 المستثمرين 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.

**مخاطر تخفيض قيمة المساهمة في حال زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية):** إن قرار زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)، يتطلب المزيد من التمويل من خلال إصدار وحدات إضافية، وهو الأمر الذي قد يؤدي إلى تخفيض نسبة ملكية مالكي الوحدات الحاليين وحقوق التصويت الخاصة بهم بالإضافة إلى النسبة التي تمثلها وحداتهم من إجمالي مبالغ الاشتراك المساهم بها في الصندوق.

**مخاطر القوة القاهرة والظروف الطارئة:** قد تتأثر قيمة الصندوق واستثماراته بشكل سلبي بالتطورات التي تصاحب أي أحداث متعلقة بالقوة القاهرة أو الظروف الطارئة أو ما يصاحب هذه الأحداث من إجراءات بسبب أمور وظروف خارجة عن إرادة وسيطرة الصندوق وأو مدير الصندوق والتي قد تشمل على سبيل المثال لا الحصر أحداث القضاء والقدر، الأمراض والأوبئة والجوائح، الأوامر أو القرارات الحكومية المتعلقة بالتدابير الاحترازية والوقائية، الزلازل والإضرابات، الأعمال الإرهابية، الحروب، الفيضانات، الحرائق، وغيرها، مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.

**مخاطر الاستحواذ على المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية):** أبرم الصندوق اتفاقية البيع والشراء الملزمة مع البائع لغرض الاستحواذ على المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) قبل تاريخ إدراج الوحدات الإضافية. وفي حال عدم التزام أي من طرفي اتفاقية البيع والشراء بأحكام وشروط اتفاقية البيع والشراء، فقد يترتب على ذلك عدم إتمام 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 مخاطر تسجيل عقود الإيجار المشار إليها سابقاً في الملحق التكميلي رقم (1)، فإنه تجدر الإشارة إلى صدور تعميم قضائي برقم (8843/ت/13) وتاريخ 1443/12/19هـ بشأن التأكيد على عدم النظر في الدعاوى الناشئة عن عقود الإيجار غير المسجلة في شبكة إيجار، ووضح هذا التعميم الشروط والمتطلبات اللازم توافرها في العقد غير المسجل في الشبكة الإلكترونية، حتى يتم اعتباره مسجلاً، وحالات تسجيل العقد في الشبكة، وآلية التعامل معها، وفي حال عدم اتباع عقود الإيجار الخاصة بالمحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) لهذه الشروط والمتطلبات، فقد تكون هذه العقود عرضةً لاعتبارها عقوداً غير منتجة لأثارها الإدارية والقضائية وقد ينتج عن ذلك تأثير جوهري سلبي 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 (الثانية) 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.

**مخاطر نزح الملكية:** أنه من حق بعض الجهات الحكومية في المملكة نزع ملكية عقار لتحقيق المنفعة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، بناء الطرق والمرافق العامة). ومن الناحية النظرية، يفترض أن تكون قيمة التعويض للعقار المنتزعة ملكيته مساو لقيمته السوقية. ولكن هذا الأمر غير مضمون، حيث قد تقل قيمة التعويض عن القيمة السوقية للعقار وقت نزع الملكية أو القيمة المدفوعة عند الشراء. وفي حال نزع الملكية يتم الاستحواذ على العقار بعد فترة إخطار غير محددة نظامياً، وذلك لأن اعتمادها يقوم بموجب نظام خاص. وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض، فهناك خطر يتمثل في أن تكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار. وفي حال تحقق خطر نزع الملكية، قد تنخفض قيمة التوزيعات لمالكي الوحدات، وقيمة وسعر التداول للوحدات وقد يخسر مالكي الوحدات كل أو جزء من رأس المال المستثمر.

**مخاطر تغير أسعار الفائدة:** تجدر الإشارة إلى أن ارتفاع أسعار الفائدة قد يفرض تحديات على صناديق الاستثمار العقاري بشكل عام، حيث قد يترتب على ارتفاع أسعار الفائدة انخفاض قيمة الأصول العقارية وارتفاع تكاليف الاقتراض، وبالتالي فإن أسعار الفائدة المرتفعة قد تجعل عوائد الأرباح المترتبة على الصندوق أقل جاذبية مقارنة بالأوراق المالية الأخرى منخفضة المخاطر وذات الدخل الثابت مما قد يقلل من جاذبية وحدات الصندوق للمستثمرين الباحثين عن الدخل.

**مخاطر عدم وجود شهادة إتمام بناء:** تجدر الإشارة إلى أن شهادة إتمام بناء الأصل العقاري المكون للمحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) غير متوفرة وتم الانتهاء من إتمام بناء الأصل العقاري في عام 2020م، وتم الحصول على مستندات تركيب العدادات الكهربائية وإطلاق التيار من قبل الشركة السعودية للكهرباء. كما تتوفر رخص نشاط تجاري (بلدي) ورخص الدفاع المدني للوحدات الإيجارية مما يفيد بجاهزية الأصل العقاري للاستخدام النظامي، علماً أنه جاري العمل من قبل البائع على إنهاء الإجراءات الخاصة للحصول على هذه الشهادة، وقد يتعرض الصندوق لمخالفات من الجهات المختصة في حال عدم الحصول على شهادة إتمام البناء.

## (د) الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة<sup>1</sup>

### 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.<br>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.<br>وتجدر الإشارة إلى أنه فيما يتعلق بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) سيقوم مدير الصندوق بالتنازل عن رسوم الاشتراك والبالغة نسبة 2.0% من قيمة مبلغ الاشتراك لمالكي وحدات الصندوق المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية). وبخصوص المستثمرين الغير مسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) فسيتم تخفيض نسبة رسوم الاشتراك لتصبح 1.0% فقط من قيمة مبلغ الاشتراك.  |
| أتعاب الأداء  | علماً بأنه سيتم تحصيل رسوم الاشتراك من جميع المشتركين المسجلين والغير مسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات خلال فترة الطرح، و من ثم يتم استردادها للمشاركين المسجلين في مرحلة رد الفائض.<br>يستحق مدير الصندوق أتعاب الأداء التالية:<br>- 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 لتتمكن 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.

وتجدر الإشارة إلى أنه فقط فيما يتعلق بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) هذه سيقوم مدير الصندوق بالتنازل عن رسوم الاستحواذ والبيع وهي نسبة 0.75% من سعر شراء عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية)، وتجنباً للشك، فإن التنازل عن رسوم الاستحواذ والبيع سيكون متعلقاً فقط بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) هذه ولا يسري على أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق يتم القيام بها مستقبلاً.

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 والمكونة من 8 عقارات والمذكورة تفصيلها في تفاصيل الصندوق في قسم العقارات من الملحق التكميلي رقم (1) التي تم 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.

وتجدر الإشارة بأنه في حال لم يتم جمع الحد الأعلى كاملاً من خلال متحصلات الطرح فسيقوم مدير الصندوق بإكمال المبلغ المتبقي عن طريق سحب تمويل إضافي، وفي هذه الحالة فسيتنازل مدير الصندوق عن رسوم ترتيب التمويل والبالغه ١,٢٥٪ والمتعلقة بهذه الصفقة فقط. وتجنباً للشك، فإن التنازل عن رسوم التمويل سيكون متعلقاً فقط بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) هذه، ولا يسري على أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق يتم القيام بها مستقبلاً أو على أي صفقات تمويل مستقبلياً.

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 140,000 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، وبالتالي فهي ليست مبلغ ثابت وإنما مبلغ تقديري يتغير مع تغير إجمالي قيمة الإيجار. وبحيث 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.

## رسوم الحفظ

## رسوم الاستحواذ والبيع

## رسوم وساطة

## رسوم ترتيب التمويل

## رسوم الخدمات الإدارية

## أتعاب المحاسب القانوني

## أتعاب إدارة الأملاك

وسوف تكون أتعاب إدارة الأملاك على عقار مركز عرقة بلازا على المحفظة المراد الاستحواذ عليها كما هو موضح في بند الشركة التي تتولى إدارة الأملاك الفقرة (و) من الملحق التكميلي رقم (1).

وسوف تكون أتعاب إدارة الأملاك على عقار (أتيليبه لا في) على المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) المراد الاستحواذ عليها كما هو موضح في بند الشركة التي تتولى إدارة الأملاك الفقرة (ز) من الملحق التكميلي رقم (2) هذا.

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 بأمر عدة، ومنها على سبيل المثال لا الحصر، ترتيب الصفقة العقارية بما في ذلك إيجاد العقار المناسب والمستأجر المناسب والإشراف على إدارة عمليات التطوير. ولتجنب الشك، لا تنطبق هذه الرسوم على العقارات المطورة تطويراً إنشائياً. وفي حال نشوء فرصة استثمار تطوير عقاري يتم الإفصاح لمالكي الوحدات عن رسوم هيكلية الاستثمار.

رسوم هيكلية  
الاستثمار

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

أتعاب 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.

أتعاب أعضاء  
مجلس إدارة  
الصندوق

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.

رسوم رقابية

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

رسوم نشر

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

أتعاب المراقب  
الشرعي

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 ويحد أقصى 500,000 ريال سعودي (خمسمائة ألف ريال سعودي) تُدفع إلى السوق المالية السعودية في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات؛ و

رسوم مركز الإيداع  
(رسوم إنشاء  
ملكية 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 وفقاً لما 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) ويحد أقصى 300,000 ريال سعودي (ثلاثمائة ألف ريال سعودي).

رسوم الإدراج في  
السوق المالية  
السعودية

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

مصاريف أخرى

قد يترتب على الصندوق بشكل مباشر أو غير مباشر أتعاب ورسوم أخرى منها على سبيل المثال وليس الحصر تكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات ورسوم التأمين على العقار الذي يستحوذ عليه الصندوق وأتعاب المحامين والركاة (في حال تطبيقها على صناديق الاستثمار العقاري المتداولة ولا يشمل ذلك الزكاة الخاصة لمالكي الوحدات) وأتعاب البلديات والأتعاب الحكومية وأتعاب التثمين وأتعاب الاستشاري الهندسي وأتعاب المساحين والمهندسين المعماريين ومهندسي الديكورات الداخلية. وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا الرسوم والمصاريف الفعلية المتعلقة بالصندوق ومشاركته 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.

الزكاة

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

ضريبة القيمة  
المضافة

ضريبة التصرفات  
العقارية

يخضع الصندوق لضريبة التصرفات العقارية حسب لوائح وتعليمات الجهات المختصة 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 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 تقويمية. 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 آخر 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 أصل عقاري   | تدفع عند شراء أو بيع أي عقار يستحوذ عليه أو يبيعه الصندوق  |
| رسوم وساطة***           | تصل إلى 2.5%   | من قيمة سعر شراء العقار   | تدفع عند الإفراغ   |

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| مقدماً فور إتمام صفقات التمويل   | من مبلغ التمويل  | 1.25%   | رسوم ترتيب التمويل****                       |
| تُدفع مقدماً بشكل نصف سنوي   | من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية                                      | 0.05%   | رسوم الخدمات الإدارية                        |
| تدفع سنوياً  | مبلغ مقطوع   | 140,000 ريال سعودي، قد تتغير من وقت لآخر حسب الأسعار السائدة في السوق ويتم الإفصاح طبقاً لمتطلبات ولوائح هيئة السوق المالية ذات العلاقة | أتعاب المحاسب القانوني                       |
| تدفع عند تقديم الخدمات   | من الدخل التأجيري للعقار   | لا تتجاوز 7%  | أتعاب إدارة الأملاك                          |
| تدفع مقدماً عند استثمار الصندوق في مشروع تطوير.  | من قيمة التطوير فقط ولا تشمل قيمة الأرض لأي مشروع تطوير عقاري.                     | 1.5%  | رسوم هيكلية الاستثمار                        |
| يتم التفاوض عليها وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها بما يخدم مصالح مالكي الوحدات   | يتم التفاوض عليها وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها بما يخدم مصالح مالكي الوحدات |   | أتعاب المطور                                 |
| تدفع سنوياً  | كمبلغ مقطوع  | 30,000 ريال سعودي (ثلاثون ألف ريال سعودي) لكل عضو مستقل   | أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين     |
| تُدفع نهاية العام  | تُحتسب بشكل نصف سنوي   | 7,500 ريال سعودي (سبعة آلاف وخمسمائة ريال سعودي)  | رسوم رقابية                                  |
| تُدفع عند المطالبة   | تُحتسب بشكل نصف سنوي   | 5,000 ريال سعودي (خمسة آلاف ريال سعودي)   | رسوم نشر                                     |
| تدفع على أساس ربع سنوي   | كمبلغ مقطوع  | 30,000 ريال سعودي (ثلاثون ألف ريال سعودي)   | أتعاب المراقب الشرعي                         |
| 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؛ |  |   | رسوم مركز الإيداع (رسوم إنشاء ملكية 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 الأولى: 50,000 ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) رسوم إدراج أولية؛ ورسوم 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.

### رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية

من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة

تدفع وتحسب عند تقديم الخدمة وبناءً على طبيعة المصروفات

لن تتجاوز 1%

### مصاريف أخرى

\* وتجدر الإشارة إلى أنه فيما يتعلق بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) سيقوم مدير الصندوق بالتنازل عن رسوم الاشتراك والبالغة نسبة 2.0% من قيمة مبلغ الاشتراك لمالكي وحدات الصندوق المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية). وبخصوص المستثمرين الغير مسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) فسيتم تخفيض نسبة رسوم الاشتراك لتصبح 1.0% فقط من قيمة مبلغ الاشتراك.

\*\* 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. وتجدر الإشارة إلى أنه فقط فيما يتعلق بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) هذه سيقوم مدير الصندوق بالتنازل عن رسوم الاستحواذ والبيع وهي نسبة 0.75% من سعر شراء عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية)، وتجنباً للشك، فإن التنازل عن رسوم الاستحواذ والبيع سيكون متعلقاً فقط بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) هذه ولا يسري على أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق يتم القيام بها مستقبلاً.

\*\*\* يذكر أن مدير الصندوق سيحصل على رسوم وساطة من المحفظة الاستثمارية الإضافية الثانية محل الاستحواذ بموجب الملحق التكميلي رقم (2).

\*\*\*\* وتجدر الإشارة بأنه في حال لم يتم جمع الحد الأعلى كاملاً من خلال متحصلات الطرح فسيقوم مدير الصندوق بإكمال المبلغ المتبقى عن طريق سحب تمويل إضافي، وفي هذه الحالة فسينتازل مدير الصندوق عن رسوم ترتيب التمويل والبالغه ١.٢٥% والمتعلقة بهذه الصفقة فقط. وتجنباً للشك، فإن التنازل عن رسوم التمويل سيكون متعلقاً فقط بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) هذه ولا يسري على أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق يتم القيام بها مستقبلاً أو على أي صفقات تمويل مستقبلية.

يقر مدير الصندوق على أن الرسوم المذكورة في الجدول أعلاه هي جميع الرسوم المفروضة والمحسوبة على الصندوق خلال مدة عمل الصندوق دون استثناء ويعد مدير الصندوق مسؤولاً 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. استثمار افتراضي لمالك وحدات

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

- رأسمال الصندوق – القيمة الاسمية للوحدات 1,475,000,000 ريال سعودي
  - التمويل المسحوب ١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
  - إجمالي حجم الصندوق 2,575,000,000 ريال سعودي وإجمالي قيمة أصول الصندوق ٢,٤٥٤,٥١٩,٣٠٨ ريال سعودي
  - مجمل الدخل من الإيجارات 174,987,202 ريال سعودي سنوياً (أي 7.13% من إجمالي قيمة أصول الصندوق)
  - تكلفة التمويل 40,000,000 ريال سعودي سنوياً (أي 1.63% من إجمالي قيمة أصول الصندوق)
  - إجمالي المصاريف الخاصة للعقارات 11,812,637 ريال سعودي سنوياً (أي 0.48% من إجمالي قيمة أصول الصندوق)
- وبافتراض ثبات المعطيات أعلاه طول مدة الاستثمار، وتحقيق العائد المذكور أعلاه من العام الأول حتى العام العاشر من الطرح الإضافي (الثاني)، 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                                 | 24,625,000  | %1.00  | ١,٠٠٣   |
| رسوم الوساطة*   | 14,159,375  | %0.58  | ٥٧٧   |
| رسوم الاستحواذ والبيع**                                 | -   | %-   | -   |
| رسوم ترتيب التمويل                                      | -   | -  | -   |
| رسوم مركز الإيداع (رسوم إنشاء ملكية الوحدات)            | ٥٠٠,٠٠٠   | %0.02  | ٢٠  |
| <b>المجموع</b>  | <b>39,284,375</b>                                 | <b>%1.6</b>  | <b>١,600</b>  |

\* يذكر أن مدير الصندوق سيحصل على رسوم وساطة من المحفظة الاستثمارية الإضافية الثانية محل الاستحواذ بموجب الملحق التكميلي رقم (2).

\*\* 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. وتجدر الإشارة إلى أنه فقط فيما يتعلق بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) هذه سيقوم مدير الصندوق بالتنازل عن رسوم الاستحواذ والبيع وهي نسبة 0.75% من سعر شراء عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية)، وتجنباً للشك، فإن التنازل عن رسوم الاستحواذ والبيع سيكون متعلقاً فقط بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) هذه ولا يسري على أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق يتم القيام بها مستقبلاً

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 الإضايفي (ريال سعودي) | رسوم تطبق على مالك الوحدات سنوياً ابتداءً من العام الأول حتى العام العاشر من الإضايفي (نسبة مئوية) | المبلغ الذي يتحمله مالك الوحدات سنوياً ابتداءً من العام الأول حتى العام العاشر من الإضايفي (ريال سعودي) |
|---|---|--|---|
| أتعاب الإدارة   | ١٤,٧٥٠,٠٠٠  | %0.60  | ١,٠٠٠   |
| رسوم الحفظ  | ٥٩٠,٠٠٠   | %0.02  | ٤٠  |
| رسوم الخدمات الإدارية   | ٧٣٧,٥٠٠   | %0.03  | ٥٠  |
| أتعاب المحاسب القانوني  | ١٤٠,٠٠٠   | %0.01  | ٩   |
| أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق  | ٦٠,٠٠٠  | %0.00  | ٤   |
| رسوم رقابية   | ٧,٥٠٠   | %0.00  | ١   |
| رسوم نشر  | ٥,٠٠٠   | %0.00  | -   |
| أتعاب المراقب الشرعي  | ٣٠,٠٠٠  | %0.00  | ٢   |

| المبلغ الذي يتحمله مالك الوحدات سنوياً ابتداءً من العام الأول حتى العام العاشر من الطرح الإضافي (ريال سعودي) | رسوم تطبق على مالك الوحدات سنوياً ابتداءً من العام الأول حتى العام العاشر من الطرح الإضافي (نسبة مئوية) | رسوم تطبق على الصندوق سنوياً ابتداءً من العام الأول حتى العام العاشر من الطرح الإضافي (ريال سعودي) | نوع الرسوم (تشمل فقط الرسوم المتكررة على الصندوق وتم توضيح الرسوم الغير متكررة في الأسفل) |
|--|---|--|---|
| ٢٠   | 0.01%   | ٣٠٠,٠٠٠  | رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية  |
| 801  | 0.48%   | 11,812,637   | مصاريف العقار*  |
| 230  | 0.014%  | 3,397,5٠٠  | إجمالي المصاريف الأخرى  |
| ٢,712  | 1.63%   | 40,000,٠٠٠   | مصاريف التمويل  |
| 4,870  | 2.93%   | 71,830,137   | المجموع   |

\*تشمل مصاريف العقار مصاريف إدارة الأملاك ومصاريف الصيانة والتشغيل المتوقعة.

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

|        |   |
|--------|---|
| 11,846 | إجمالي الدخل  |
| 2,712  | مصاريف التمويل  |
| 2,158  | الرسوم المتكررة (باستثناء مصاريف التمويل)                   |
| ٦,994  | صافي العائد السنوي  |
| ٦,99%  | العائد الصافي الافتراضي السنوي للاستثمار على مبلغ الاستثمار |
| 2,93%  | نسبة رسوم الصندوق المتكررة من إجمالي قيمة الأصول            |
| 1.6%   | نسبة رسوم الصندوق الغير متكررة من إجمالي قيمة الأصول        |
| 1.600  | قيمة رسوم الصندوق الغير متكررة                              |

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

#### 4. إقرار من مدير الصندوق

يقر مدير الصندوق على أن الرسوم المذكورة في الجدول الوارد في الفقرة (1) أعلاه هي جميع الرسوم المفروضة والمحسوبة على الصندوق خلال مدة عمل الصندوق دون استثناء ويعد مدير الصندوق مسؤولاً مسؤولية كاملة عن احتساب رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في الجدول أعلاه.

## 5. نسبة التكاليف من إجمالي قيمة أصول الصندوق

| نسبة التكاليف | نوع النسبة  |
|---------------|---|
| 2.73%         | نسبة تكاليف الصندوق المتكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)                  |
| 2.93%         | نسبة تكاليف الصندوق المتكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة الحد الأدنى لإجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)     |
| 2.57%         | نسبة تكاليف الصندوق المتكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة الحد الأعلى لإجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)     |
| 0.00%         | نسبة تكاليف الصندوق الغير متكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)              |
| 1.60%         | نسبة تكاليف الصندوق الغير متكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة الحد الأدنى لإجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) |
| 1.60%         | نسبة تكاليف الصندوق الغير متكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة الحد الأعلى لإجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) |

## (هـ) التأمين

سوف يقوم مدير الصندوق بالتأمين على العقار بعد إتمام الاستحواذ بحيث يكون التأمين متوافقاً مع بقية وثائق التأمين الخاصة مع بعقارات الصندوق الحالية.

## (و) المعلومات الأخرى

### 1. سرية المعلومات

تدار أعمال الصندوق بأقصى درجات السرية في جميع الأوقات، ولا ينبغي تفسير ذلك بأنه يحد من اطلاع الهيئة على سجلات الصندوق لأغراض الإشراف النظامي، وسيتم مشاركة المعلومات اللازمة لفتح حساب المستثمر وتنفيذ عملياته والالتزام بالأنظمة المطبقة على الحد اللازم بين مدير الصندوق والأطراف الأخرى المختارة من مدير الصندوق، ويوافق مالك الوحدات أيضاً على أن هذه المعلومات قد يتم مشاركتها مع الجهات الرقابية المختصة وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

### 2. مكافحة غسل الأموال

قد يلزم تقديم وثائق أو معلومات أو مستندات إضافية التزاماً بنظام مكافحة غسل الأموال والتحقق من هوية المستثمرين، علماً بأن هذه المعلومات ستبقى سرية، ويحتفظ مدير الصندوق بالحق في طلب ما يلزم من وثائق أو معلومات إضافية ويمكن أن يؤدي الفشل في تقديم وثائق إثبات الهوية بما يقتضيه مدير الصندوق إلى رفض الاشتراك.

وبهذا يقر مالكي الوحدات بأن المبالغ المستخدمة للاشتراك في الوحدات الإضافية غير ناتجة عن مصادر مشبوهة أو غير مشروعة، وإذا وجد مدير الصندوق سبباً للاشتباه في المصدر القانوني للأموال المرتبطة بالصفقات الاستثمارية للمستثمر، فإنه ملزم بإشعار مسؤول الإبلاغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لدى الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال) والذي بدوره سيقوم بمراجعة ظروف الحالة لتحديد مسوغات الاشتباه، وعليه سيقدر الإبلاغ أو عدم الإبلاغ للجهة التنظيمية بالمملكة العربية السعودية المختصة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، كذلك تجدر الإشارة إلى أنه من غير المسموح لمدير الصندوق بموجب نظام مكافحة غسل الأموال إعلام مالكي الوحدات أو تحذيرهم أو التلميح لهم بالعمليات المشتبه فيها والمبلغ عنها.

### 3. صحة المعلومات

يكون المستثمرون مسؤولين عن تزويد مدير الصندوق بعناوينهم البريدية بما في ذلك العناوين البريدية الإلكترونية الصحيحة في كافة الأوقات وتبليغه فوراً بأي تغيير في العناوين، وفي حال عدم تزويد المستثمرين لمدير الصندوق بالعنوان الصحيح أو الطلب من مدير الصندوق عدم إرسال البريد بما

في ذلك الإشعارات المتعلقة باستثماراتهم في الصندوق فإن المستثمرين يوافقون بموجب هذا الملحق التكميلي رقم (2) والشروط والأحكام (بكافة تعديلاتها وملاحقها) على حماية مدير الصندوق وإعفائه من أي مسؤولية والتنازل عن حقوقهم أو مطالباتهم ضد مدير الصندوق والناشئة بشكل مباشر أو غير مباشر عن عدم تزويدهم بالبيانات والإشعارات أو أية معلومات أخرى تتعلق بالاستثمار أو تلك التي تنشأ عن عدم القدرة على الرد أو التأكد من صحة المعلومات أو تصحيح أية أخطاء أو أخطاء مزعومة في أي من الكشوفات أو الإشعارات.

#### 4. إخلاء مسؤولية

إن أية معلومات أو سجلات أو إشعارات يقدمها مدير الصندوق ليس المقصود منها تقديم أية نصيحة أو أي تقييم ويجب ألا تعتبر كتوصية لأي مشترك أو مستثمر بأن يستثمر. ولا يقدم مدير الصندوق أي نصيحة للمشاركين تتعلق بالصندوق أو بالاستثمار فيه. ويكون كل مستثمر مسؤولاً عن القيام بتحرياته المستقلة وتقييمه لملائمة الصندوق والاستثمار فيه. كما يوصي مدير الصندوق كافة المستثمرين المحتملين للعمل للحصول على المشورة من مستشار مالي مستقل مرخص له.

#### 5. النظام المطبق

يشكل هذا الملحق التكميلي رقم (2) والشروط والأحكام والملحق التكميلي رقم (1) عقداً ملزماً من الناحية القانونية بين مدير الصندوق وكل مالك للوحدات. ويعتبر الاشتراك في الوحدات الإضافية الصادرة في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)، وشرائها موافقة صريحة على هذا الملحق التكميلي رقم (2) والشروط والأحكام (بكافة تعديلاتها وملاحقها). ويخضع هذا الملحق التكميلي رقم (2) ويفسر وفقاً للاتحة صناديق الاستثمار العقاري والأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

#### (ز) 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  |
|---|--|--|---|---|
| <b>المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية):</b> |  |  |   |   |
| (أتيليبه لا في) المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية)                                      | شركة در العقارية (راي وايت)                  | 1- إبرام عقود التأجير للغير وإعادة التأجير<br>2- إدارة العقار<br>3- الاشراف وإدارة أعمال الصيانة<br>4- تحصيل الإيجارات والمتابعة | لا يوجد   | بموجب مذكرة التفاهم الأولية سوف يستحق مدير الأملاك أتعاباً تعادل نسبة قدرها (6%) من إجمالي صافي الإيرادات المحصلة من المجمع وتدفع لمدير الأملاك كل ستة (6) أشهر خصماً من إجمالي صافي الإيرادات المحصلة من المجمع وذلك وفقاً للتفاصيل والشروط والأحكام المنظمة لذلك بموجب الاتفاقية النهائية |

سامر أبو عكر  
الرئيس التنفيذي

سلطان سكر  
رئيس المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال والرقابة الشرعية

الملحق رقم (1) - إقرارات مدير الصندوق وخطاب مدير الصندوق  
(كما في تاريخ إعداد الملحق التكميلي رقم (2))



التاريخ: ١٤٤٤/٠٣/١٧ هـ

الموافق: ٢٠٢٢/١٠/١٣ م

إلى: هيئة السوق المالية

الموقرين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

الموضوع: الملحق ٨ - خطاب إقرار مدير صندوق سدكو كابيتال ريت

إستناداً إلى الملحق رقم (٨) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١٩٣-٢٠٠٦ المؤرخ في ١٩/٠٦/١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥/٠٧/٢٠٠٦ م) والمعلقة بناءً على قرار مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم ٢٢-٢٢-٢٠٢١ المؤرخ في ١٢/٠٧/١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤/٠٢/٢٠٢١ م) ("لائحة صناديق الاستثمار العقاري").

بصفته مدير صندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") في ما يخص طرح وحدات إضافية ("الوحدات الإضافية") للصندوق - صندوق استثمار عقاري متداول مُقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية ("الصندوق") وتسجيل وإدراج الوحدات الإضافية في السوق المالية السعودية (تداول) ("السوق")، 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 الوحدات الإضافية للصندوق وإدراجها واستوفى جميع المسائل الأخرى التي تطلبها هيئة السوق المالية ("الهيئة") حتى تاريخ هذا الخطاب. ويؤكد مدير الصندوق (الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال)) أنه بحسب علمه وفي حدود صلاحيته مديراً للصندوق، قد قدم إلى الهيئة جميع المعلومات والتوضيحات بحسب الصيغة وخلال الفترة الزمنية المحددة وفقاً لما طلبته الهيئة لتمكينها من التحقق أن الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال) (مدير الصندوق) والصندوق قد التزما بنظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار العقاري.

وبصفة خاصة يؤكد مدير الصندوق (الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال)) ما يلي:

- أنه قد قدم جميع الخدمات ذات العلاقة التي تقتضيها لائحة صناديق الاستثمار العقاري، بالعبارة والخبرة المطلوبة.

- أنه قد اتخذ خطوات معقولة للتحقق من أن أعضاء مجلس إدارة الصندوق يفهمون طبيعة ومدى مسؤولياتهم وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.
- أنه قد توصل إلى رأي معقول، يستند إلى تحريات كافية وخبرة مهنية، بأن:
  - الصندوق قد استوفى جميع المتطلبات ذات العلاقة بلائحة صناديق الاستثمار العقاري (بما في ذلك الأحكام المتعلقة بالشروط والأحكام).
  - جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق المرشحين لتطبيق 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.
  - الأصل العقاري الإضافي خالي من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المباني أو تشغيلها، وكذلك أن الأصل العقاري الإضافي سليم فنياً وخالي من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من المباني أو تشغيلها، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
  - النشاطات الرئيسة للمستأجرين الرئيسيين المحتملين للأصل العقاري الإضافي سليمة، وأنهم قادرون على الوفاء بالتزاماتهم للصندوق.
  - جميع المسائل المعلومة للشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال) (مدير الصندوق) التي يجب على الهيئة أن تأخذها بعين الاعتبار عند دراستها لطلب الطرح قد أفصح عنها للهيئة.

بالنيابة عن مدير الصندوق:

الاسم: أحمد محمد بن سعود  
الاسم: سلطان عبد الرحمن سكر

الصفة: مدير مالي  
الصفة: رئيس الالتزام

التوقيع: [Signature]  
التوقيع: [Signature]

الختم: [Stamp]  
AM



التاريخ: ١٧/٠٣/١٤٤٤هـ

الموافق: ١٣/١٠/٢٠٢٢م

الموقرين

إلى: هيئة السوق المالية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

### الموضوع: الملحق ١٠ - خطاب إقرار مدير صندوق سدكو كابيتال ريت

بصفتنا مدير صندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") في ما يخص طلب مدير الصندوق طرح وحدات إضافية ("الوحدات الإضافية") للصندوق - صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية ("الصندوق") وإدراجها في السوق المالية السعودية (تداول) ("السوق").

وإستناداً إلى الملحق رقم (١٠) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية ("الهيئة") بموجب القرار رقم ١٩٣-٢٠٠٦ المؤرخ في ١٩/٠٦/١٤٢٧هـ (الموافق ١٥/٠٧/٢٠٠٦م) والمعدلة بناءً على قرار مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم ٢٢-٢٢-٢٠٢١ المؤرخ في ١٢/٠٧/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٤/٠٢/٢٠٢١م) ("لائحة صناديق الاستثمار العقاري").

فإن مدير الصندوق يقر بما يلي:

- (١) أن الملحق التكميلي رقم (٢) المعد للصندوق فيما يتعلق بالتغييرات المتعلقة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) ("الملحق التكميلي") قد أعد وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن الهيئة.
- (٢) بعد أن أجرى التحريات المعقولة كافية، وبحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن تؤدي عدم تضمينها في الملحق التكميلي إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل الهيئة والسوق أية مسؤولية عن محتوى الملحق التكميلي.
- (٣) بخلو العقار الإضافي من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار الإضافي أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقار الإضافي فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار الإضافي أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

Am

(٤) بعدم وجود تعارض مصالح مباشر/غير مباشر - غير ما هو مفسح عنه - بين أي من الآتي:

- مدير الصندوق.
- مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
- مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
- مستأجر/مستأجري أصول عقارية تشكل عوائدها (١٠٪) أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.
- المقيم المعتمد.

(٥) بقيامه بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تعارض مصالح مباشر/غير مباشر بين بائع العقار الإضافي للصندوق والمقيمين المعتمدين.

(٦) بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يخضعوا لأي دعاوى إفلاس أو إفسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مخلة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخلّ بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاء بمجلس إدارة الصندوق.

(٧) بأن الأعضاء المستقلين ينطبق عليهم تعريف "عضو مجلس إدارة صندوق مستقل" الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وسيطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق خلال مدة الصندوق.

(٨) بأنه لا توجد أي نشاطات عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق "الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال)" يحتمل تعارضها مع مصالح الصندوق.

(٩) بأنه لا توجد حالات لتعارض في المصالح من شأنها أن تؤثر في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق.

(١٠) أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير الرسوم المذكورة في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في الفقرة (د) "الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة" من الملحق التكميلي.

Am



- (١١) أن الوحدات الإضافية لن تدرج إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار الإضافي لصالح الصندوق، وفي حال عدم إكمال ذلك بعد اكتمال فترة الطرح الإضافي الموضحة في الفقرة (ب) "الطرح الإضافي الخاص بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)" من الملحق التكميلي، سترد كامل مبالغ الاشتراك للمشاركين.
- (١٢) بأنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق.
- (١٣) بأنه قد أفصح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الاشتراك أو التداول في الصندوق في الملحق التكميلي، وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير ما ذكر في الملحق التكميلي.
- (١٤) بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من (٥٠%) أو أكثر من (٧٥%) (حيثما ينطبق) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، ويشمل التغيير الأساسي ما يلي:
- التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فنته.
  - التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.
  - التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
  - الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
  - أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق.
  - التغيير الذي يزيد بشكل جوهري إجمالي المدفوعات التي تسدد من أصول الصندوق.
  - التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق.
  - زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
  - أي حالات أخرى تقرها هيئة السوق المالية من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

Am

(١٥) 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 يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل، وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.

(١٦) بأنه قد بين للمقيم المعتمد أن نطاق العمل على تقارير التقييم يجب أن يكون ملائماً لغرض طلب مدير الصندوق وصالحاً للاستخدام بغرض طرحه طرْحاً عاماً وتضمنين القيمة الإيجابية السوقية إذا كانت مختلفة عن القيمة الإيجابية التعاقدية في عقود إيجارات العقار الإضافي.

بالنيابة عن مدير الصندوق:

الاسم: أحمد محمد نور السوسر      الاسم: سلطان عبد الرحمن سكر

الصفة: مدير مالي      الصفة: رئيس الإلتزام

التوقيع:       التوقيع: 

الختم:



Am

الملحق رقم (2) - خطاب المستشار القانوني  
(كما في تاريخ إعداد الملحق التكميلي رقم (2))



التاريخ: ١٤٤٤/٠٦/٠٤ هـ

الموافق: ٢٠٢٢/١٢/٢٨ م

السادة هيئة السوق المالية

الرياض - المملكة العربية السعودية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد،

بصفتنا مستشاراً قانونياً للشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال) (مدير الصندوق) في ما يخص طلب مدير الصندوق طرح وحدات إضافية لصندوق سدكو كابيتال ريت - صندوق استثمار عقاري متداول مُقل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية المعتمدة من المراقب الشرعي (الصندوق) وإدراجها في السوق المالية السعودية (تداول) ("السوق").

نشير إلى الملحق التكميلي رقم (٢) المعد بخصوص التغييرات المتعلقة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، وبصفة خاصة فيما يتعلق بطلب طرح الوحدات الإضافية وإدراجها في السوق المقدم إلى هيئة السوق المالية ("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 رقم (٢)، وحول إستيفاء الأصل العقاري الإضافي المستهدف لجميع المتطلبات النظامية وسلامة صكوك ذلك الأصل محل الإستحواذ. 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 الإستشارية، نؤكد أننا لا نعلم عن أي مسألة جوهرية تشكل إخلالاً من قبل مدير الصندوق بالتزاماته لمتطلبات نظام السوق المالية أو بالشروط المفروضة بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري بالنسبة إلى طلب طرح الوحدات الإضافية وإدراجها، بما في ذلك المتطلبات المتعلقة بمحتوى الملحق التكميلي رقم (٢) كما هي في تاريخ هذا الخطاب.

وتقبلوا وافر التحية والتقدير،،،

شركة خالد نصار وشريكه

للمحاماة والاستشارات القانونية

المحامي/ محمد بن أحمد النافع - شريك



خالد نصار و شركاه  
KHALID NASSAR & PARTNERS  
محامين ومستشارين قانونيين  
تأسيس: ١٩٧٧ م  
License no. 139/34

الملحق رقم (3) - عقود الإيجار  
(كما في تاريخ إعداد الملحق التكميلي رقم (2))

| م | المستأجر   | التسجيل في الشبكة الإلكترونية   | مدة التأجير والتجديد   | القيمة الإيجارية   |
|---|--|---|--|--|
| 1 | شركة اسرار شيف لتقديم الوجبات                                | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية   | المدة: مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2021/02/15م وتنتهي بتاريخ 2026/02/14م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد. | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (2,709,290) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.     |
| 2 | شركة دار الهوات المحدودة                                     | تم رفعه من خلال الشبكة الإلكترونية وفي انتظار الموافقة عليه من قبل المستأجر | المدة: مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2022/02/14م وتنتهي بتاريخ 2027/02/13م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد. | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (4,967,581) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.     |
| 3 | حميده مطلق بكر الحمياني (مطعم ولاونج مليونير لتقديم الوجبات) | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية   | المدة: مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2021/06/01م وتنتهي بتاريخ 2026/05/31م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد. | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (6,294,792.25) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.  |
| 4 | شركة الالماسة الساحرة المحدودة                               | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية   | المدة: مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2022/07/01م وتنتهي بتاريخ 2027/06/30م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد. | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (4,210,747) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.     |
| 5 | شركة ازدهار الرياضية   | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية   | المدة: مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2021 /02 /01م وتنتهي بتاريخ 2026 /01/31م  | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (14,000,417.95) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد. |

| م | المستأجر  | التسجيل في الشبكة الإلكترونية   | مدة التأجير والتجديد   | القيمة الإيجارية   |
|---|---|---------------------------------|--|--|
|   |   |                                 | التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.   | توجد شروط إضافية في العقد تنص على وجود قيمة إيجارية مضافة تعتمد على حجم المبيعات تبلغ نسبة (6%) من حجم المبيعات السنوية (بعد خصم أي رسوم أو ضرائب) تخصم منها القيمة الإيجارية الثابتة الموضحة أعلاه. |
|   |   |                                 | في حال لم تصل القيمة الإيجارية المضافة المشار إليها أعلاه لمبلغ القيمة الإيجارية الثابتة فإنه لا يترتب على المستأجر التزامات مالية إضافية. |  |
| 6 | شركة الأطعمة الحديثة                                    | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية | المدة: مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ (الموافق) 2020/12/01 م وتنتهي بتاريخ 2025 /11/30 م  | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (5,509,097.20) ريال سعودي لكامل مدة العقد.  |
|   |   |                                 | التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.   | آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.   |
| 7 | شركة مكان الأظافر للتجارة                               | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية | المدة: مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2021/02/01 م وتنتهي بتاريخ 2026/01/31 م   | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (1,163.471) ريال سعودي لكامل مدة العقد.   |
|   |   |                                 | التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.   | آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.   |
|   |   |                                 |  | توجد شروط إضافية في العقد تنص على وجود قيمة إيجارية مضافة تعتمد على حجم المبيعات تبلغ نسبة (6%) من حجم المبيعات السنوية (بعد خصم أي رسوم أو ضرائب) تخصم منها القيمة الإيجارية الثابتة الموضحة أعلاه. |
|   |   |                                 |  | في حال لم تصل القيمة الإيجارية المضافة المشار إليها أعلاه لمبلغ القيمة الإيجارية الثابتة فإنه لا يترتب على المستأجر التزامات مالية إضافية.   |
| 8 | مؤسسة مطاعم ريانة بنت محمد بن محمد الكنج لتقديم الوجبات | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية | المدة: مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2021/06/01 م وتنتهي بتاريخ 2026/05/31 م   | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (1,215,300) ريال سعودي لكامل مدة العقد.   |
|   |   |                                 | التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.   | آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.   |

| م  | المستأجر   | التسجيل في الشبكة الإلكترونية   | مدة التأجير والتجديد   | القيمة الإيجارية   |
|----|--|---|--|--|
| 9  | شركة علامات راقية لتقديم الوجبات                               | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية   | المدة: مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2022/08/15م وتنتهي بتاريخ 2027/08/14م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد. | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (5,715,473) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد. |
| 10 | شركة الشايح الدولية للتجارة                                    | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية   | المدة: مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2021/11/01م وتنتهي بتاريخ 2026/10/31م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد. | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (1,490,400) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد. |
| 11 | مطاعم فهد فؤاد فارسي لتقديم الوجبات                            | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية   | المدة: مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2020/12/15م وتنتهي بتاريخ 2025/12/14م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد. | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (2,164,545) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد. |
| 12 | شركة غذاء الخليج المحدودة                                      | تم رفعه من خلال الشبكة الإلكترونية وفي انتظار الموافقة عليه من قبل المستأجر | المدة: مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2021/05/01م وتنتهي بتاريخ 2026/04/30م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد. | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (4,579,113) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد. |
| 13 | مؤسسة بدر محمد محمد عرفان عرفه (مصدر السعادة لتقديم المشروعات) | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية   | المدة: مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2021/04/01م وتنتهي بتاريخ 2026/03/31م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد. | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (2,092,810) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد. |

| م  | المستأجر                                  | التسجيل في الشبكة الإلكترونية   | مدة التأجير والتجديد   | القيمة الإيجارية  |
|----|---|---------------------------------|--|---|
| 14 | فرع شركة استرا للحبوب المحدودة            | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية | المدة: مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2020/12/01م وتنتهي بتاريخ 2025/11/30م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد. | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (1,419,065) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.  |
| 15 | مطعم كاتشاب لتقديم الوجبات                | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية | المدة: مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2021/02/01م وتنتهي بتاريخ 2026/01/31م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد. | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (4,013,315) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.  |
| 16 | مطعم باريا دي برازيل لتقديم الوجبات       | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية | المدة: مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2022/04/15م وتنتهي بتاريخ 2026/04/14م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد. | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (4,089,156) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.  |
| 17 | شركة اسلا العقارية المحدودة               | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية | المدة: مدة العقد (6) سنوات ميلادية يبدأ من تاريخ 2022/03/01م وتنتهي بتاريخ 2028/02/29م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد. | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (15,029,065) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد. |
| 18 | شركة الجرعة المفرطة للتجارة شركة شخص واحد | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية | المدة: مدة العقد (2) سنوات ميلادية يبدأ من تاريخ 2022/12/01م وتنتهي بتاريخ 2023/11/30م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد. | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (1,356,504) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.  |

| م  | المستأجر                                  | التسجيل في الشبكة الإلكترونية   | مدة التأجير والتجديد   | القيمة الإيجارية   |
|----|---|---|--|--|
| 19 | شركة الخدمة المتقدمة للتجارة              | تم رفعه من خلال الشبكة الإلكترونية وفي انتظار الموافقة عليه من قبل المستأجر | المدة: مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2020/07/01م وتنتهي بتاريخ 2025/06/30م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد. | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (2,550,000) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.   |
| 20 | شركة اسناد الضيافة المحدودة شركة شخص واحد | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية   | المدة: مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2020/12/01م وتنتهي بتاريخ 2025/11/30م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد. | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (6,930,950) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.   |
| 21 | شركة السرايا الكبرى لتقديم الوجبات        | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية   | المدة: مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2023/01/15م وتنتهي بتاريخ 2028/01/14م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد. | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (2,389,874) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.   |
| 22 | شركة مكان الأظافر للتجارة                 | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية   | المدة: مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2021/02/01م وتنتهي بتاريخ 2026/01/31م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد. | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (6,604,459) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.<br>توجد شروط إضافية في العقد تنص على وجود قيمة إيجارية مضافة تعتمد على حجم المبيعات تبلغ نسبة (6%) من حجم المبيعات السنوية (بعد خصم أي رسوم أو ضرائب) تخصم منها القيمة الإيجارية الثابتة الموضحة أعلاه.<br>في حال لم تصل القيمة الإيجارية المضافة المشار إليها أعلاه لمبلغ القيمة الإيجارية الثابتة فإنه لا يترتب على المستأجر التزامات مالية إضافية. |

| م  | المستأجر                             | التسجيل في الشبكة الإلكترونية   | مدة التأجير والتجديد   | القيمة الإيجارية   |
|----|--------------------------------------|---|--|--|
| 23 | شركة شغف العمل للإستثمار             | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية   | المدة: مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2021/04/15م وتنتهي بتاريخ 2026/04/14م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.           | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (4,856,900) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد. |
| 24 | مؤسسة زن التجارية                    | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية   | المدة: مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2020/12/01م وتنتهي بتاريخ 2025/11/30م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.           | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (4,185,020) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد. |
| 25 | شركة الأطعمة المتقدمة للتجارة        | تم رفعه من خلال الشبكة الإلكترونية وفي انتظار الموافقة عليه من قبل المستأجر | المدة: مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2020/12/01م (الموافق وتنتهي بتاريخ 2025 /11/30م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد. | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (5,865,000) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد. |
| 26 | شركة دار الليالي الغذائية            | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية   | المدة: مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2021/03/15م وتنتهي بتاريخ 2026/03/14م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.           | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (4,185,020) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد. |
| 27 | مؤسسة ستة وستين كوب لتقديم المشروبات | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية   | المدة: مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2021/03/15م وتنتهي بتاريخ 2026/03/14م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.           | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (3,100,270) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد. |

| م  | المستأجر  | التسجيل في الشبكة الإلكترونية   | مدة التأجير والتجديد   | القيمة الإيجارية  |
|----|---|---------------------------------|--|---|
| 28 | شركة المتحدون السعودية للشيكولاته والهدايا المحدودة | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية | المدة: مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2021/11/01م وتنتهي بتاريخ 2026/10/31م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد. | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (5,596,393.75) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد. |
| 29 | شركة بترومين  | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية | المدة: مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2022/01/01م وتنتهي بتاريخ 2026/12/31م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد. | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (8,423,565) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.    |
| 30 | شركة أغافي التجارية شركة شخص واحد                   | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية | المدة: مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2021/03/15م وتنتهي بتاريخ 2026/03/14م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد. | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (5,998,251.05) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد. |
| 31 | شركة مطاعم بلان ببي لتقديم الوجبات                  | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية | المدة: مدة العقد (3) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2020/12/01م وتنتهي بتاريخ 2023/11/30م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد. | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (4,330,725) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.    |
| 32 | شركة ديره السعودية للتنمية المحدودة                 | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية | المدة: مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2021/05/01م وتنتهي بتاريخ 2026/04/30م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد. | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (3,844,715.50) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد. |

| م  | المستأجر                             | التسجيل في الشبكة الإلكترونية   | مدة التأجير والتجديد   | القيمة الإيجارية  |
|----|--------------------------------------|---------------------------------|--|---|
| 33 | مؤسسة عدنان سالم<br>باخشوين التجارية | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية | المدة: مدة العقد (4) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2022/02/15م وتنتهي بتاريخ 2026/02/14م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.   | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (2,768,288) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.  |
| 34 | مؤسسة طعامنا جزل<br>لتقديم الوجبات   | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية | المدة: مدة العقد (4) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2022/03/15م وتنتهي بتاريخ 2026/03/14م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.   | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (3,108,759) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.  |
| 35 | شركة موفي لدور السينما               | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية | المدة: مدة العقد (10) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2021/012/15م وتنتهي بتاريخ 2031/12/14م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد. | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (5,685,439) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.<br>توجد شروط إضافية في العقد تنص على وجود قيمة إيجارية مضافة تعتمد على حجم المبيعات تبلغ نسبة (10%) من حجم المبيعات السنوية (بعد خصم أي رسوم أو ضرائب) تخصم منها القيمة الإيجارية الثابتة الموضحة أعلاه.<br>في حال لم تصل القيمة الإيجارية المضافة المشار إليها أعلاه لمبلغ القيمة الإيجارية الثابتة فإنه لا يترتب على المستأجر التزامات مالية إضافية. |
| 36 | شركة موفي لدور السينما               | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية | المدة: مدة العقد (10) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2021/012/15م وتنتهي بتاريخ 2031/12/14م<br>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد. | القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (35,859,644) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.<br>توجد شروط إضافية في العقد تنص على وجود قيمة إيجارية مضافة تعتمد على حجم المبيعات تبلغ نسبة (10%) من حجم المبيعات السنوية (بعد خصم أي رسوم أو ضرائب) تخصم منها القيمة الإيجارية الثابتة الموضحة أعلاه.  |

| م  | المستأجر                                       | التسجيل في الشبكة الإلكترونية                       | مدة التأجير والتجديد   | القيمة الإيجارية   |
|----|--|---|--|--|
|    |  |   |  | في حال لم تصل القيمة الإيجارية المضافة المشار إليها أعلاه لمبلغ القيمة الإيجارية الثابتة فإنه لا يترتب على المستأجر التزامات مالية إضافية.   |
| 37 | شركة استثمارات الرياض الصناعية (شركة شخص واحد) | عقد ورقي (لم يتم تسجيله من خلال الشبكة الإلكترونية) | <b>المدة:</b> مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2020/11/01م وتنتهي بتاريخ 2025/10/31م<br><b>التجديد:</b> لا يجدد العقد تلقائياً إلا بموافقة من المؤجر كتابياً.           | <b>القيمة الإيجارية الإجمالية:</b> السنة الإيجارية الأولى تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (1,092,845) ريال سعودي، السنة الإيجارية الثانية تكون بإيجار سنوي وقدره (1,092,845) ريال سعودي، السنة الإيجارية الثالثة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (1,147,487) ريال سعودي، والسنة الإيجارية الرابعة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (1,147,487) ريال سعودي، والسنة الإيجارية الخامسة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (1,204,862) ريال سعودي، وتكون القيمة الإيجارية الإجمالية (5,685,526) ريال سعودي.  |
|    |  |   |  | <b>آلية السداد:</b> تدفع القيمة الإيجارية للسنة الأولى على دفعتين، الدفعة الأولى (50%) من قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق تدفع عند تاريخ توقيع العقد، والدفعة الثانية (50%) من قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق بتاريخ 2020/12/01م.<br>وفيما يخص القيمة الإيجارية لباقي سنوات العقد يتم دفعها على دفعتين، الدفعة الأولى (50%) من قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق تدفع عند تاريخ استحقاق الإيجار عند بداية السنة الإيجارية، والدفعة الثانية (50%) من قيمة الإيجار السنوي المستحق تدفع بعد انقضاء ستة أشهر من تاريخ بداية استحقاق الإيجار للسنة الإيجارية. |
| 38 | شركة الأبعاد المختلفة لتقديم الوجبات           | مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية                     | <b>المدة:</b> مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2020/12/01م وتنتهي بتاريخ 2025/11/30م<br><b>التجديد:</b> تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد. | <b>القيمة الإيجارية الإجمالية:</b> تكون قيمة إجمالي العقد (2,272,600) ريال سعودي لكامل مدة العقد.<br><b>آلية السداد:</b> يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (6) أشهر ووفقاً لدفوعات متغيرة حسب جدول الدفوعات الوارد في العقد.   |

| م  | المستأجر                      | التسجيل في الشبكة الإلكترونية                       | مدة التأجير والتجديد   | القيمة الإيجارية  |
|----|-------------------------------|---|--|---|
| 39 | مؤسسة طلال وصل<br>عبيد الجهني | عقد ورقي (لم يتم تسجيله من خلال الشبكة الإلكترونية) | <b>المدة:</b> مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2022/07/15م وتنتهي بتاريخ 2027/07/14م<br><b>التجديد:</b> باتفاق الطرفين.               | <b>القيمة الإيجارية الإجمالية:</b> السنة الإيجارية الأولى تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (708,975) ريال، السنة الإيجارية الثانية تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (708,975) ريال سعودي، السنة الإيجارية الثالثة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (744,425) ريال سعودي، السنة الإيجارية الرابعة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (744,425) ريال سعودي، والسنة الإيجارية الخامسة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (781,646) ريال سعودي، وتكون القيمة الإيجارية الإجمالية (3,688,446) ريال سعودي.       |
|    |                               |   |  | <b>آلية السداد:</b> تدفع القيمة الإيجارية للسنة الأولى على دفعتين، الدفعة الأولى (50%) من قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق تدفع عند توقيع العقد، والدفعة الثانية (50%) من قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق تدفع بعد ستة أشهر من بداية السنة الإيجارية بتاريخ 2023/01/15م.   |
|    |                               |   |  | وفيما يخص القيمة الإيجارية لباقي سنوات العقد يتم دفعها على دفعتين، الدفعة الأولى (50%) من قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق تدفع عند تاريخ استحقاق الإيجار عند بداية السنة الإيجارية، والدفعة الثانية (50%) من قيمة الإيجار السنوي المستحق تدفع بعد انقضاء ستة أشهر من تاريخ بداية استحقاق الإيجار للسنة الإيجارية.  |
| 40 | شركة لحن الصالة<br>المحدودة   | عقد ورقي (لم يتم تسجيله من خلال الشبكة الإلكترونية) | <b>المدة:</b> مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2021/04/01م وتنتهي بتاريخ 2026/03/31م<br><b>التجديد:</b> قابلة للتجديد باتفاق الطرفين. | <b>القيمة الإيجارية الإجمالية:</b> السنة الإيجارية الأولى تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (610,650) ريال سعودي، السنة الإيجارية الثانية تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (610,650) ريال سعودي، السنة الإيجارية الثالثة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (641,183) ريال سعودي، السنة الإيجارية الرابعة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (641,183) ريال سعودي، والسنة الإيجارية الخامسة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (673,242) ريال سعودي، وتكون القيمة الإيجارية الإجمالية (3,176,908) ريال سعودي. |
|    |                               |   |  | <b>آلية السداد:</b> تدفع القيمة الإيجارية للسنة الأولى على دفعتين، الدفعة الأولى (50%) من قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق تدفع عند توقيع العقد، والدفعة الثانية (50%) من قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق تدفع بتاريخ 2021/09/30م.   |
|    |                               |   |  | وفيما يخص القيمة الإيجارية لباقي سنوات العقد يتم دفعها على دفعتين، الدفعة الأولى (50%) من قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق تدفع عند تاريخ استحقاق الإيجار عند بداية السنة الإيجارية، والدفعة  |

| م  | المستأجر   | التسجيل في الشبكة الإلكترونية                       | مدة التأجير والتجديد  | القيمة الإيجارية   |
|----|--|---|---|--|
|    |  |   |   | الثانية (50%) من قيمة الإيجار السنوي المستحق تدفع بعد انقضاء ستة أشهر من تاريخ بداية استحقاق الإيجار للسنة الإيجارية.  |
| 41 | شركة لحن الصالة المحدودة (شركة ألحان لتقديم الوجبات) | عقد ورقي (لم يتم تسجيله من خلال الشبكة الإلكترونية) | <b>المدة:</b> مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2021/04/01م وتنتهي بتاريخ 2026/03/31م<br><b>التجديد:</b> قابلة للتجديد باتفاق الطرفين.    | <b>القيمة الإيجارية الإجمالية:</b> السنة الإيجارية الأولى تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (149,500) ريال سعودي، السنة الإيجارية الثانية تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (149,500) ريال سعودي، السنة الإيجارية الثالثة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (156,975) ريال سعودي، والسنة الإيجارية الرابعة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (156,975) ريال سعودي، والسنة الإيجارية الخامسة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (164,824) ريال سعودي، وتكون القيمة الإيجارية الإجمالية (777,774) ريال سعودي. |
|    |  |   |   | <b>آلية السداد:</b> تدفع القيمة الإيجارية للسنة الأولى على دفعتين، الدفعة الأولى (50%) من قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق تدفع عند توقيع العقد، والدفعة الثانية (50%) من قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق تدفع بتاريخ 2021/09/30م.  |
|    |  |   |   | وفيما يخص القيمة الإيجارية لباقي سنوات العقد يتم دفعها على دفعتين، الدفعة الأولى (50%) من قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق تدفع عند تاريخ استحقاق الإيجار عند بداية السنة الإيجارية، والدفعة الثانية (50%) من قيمة الإيجار السنوي المستحق تدفع بعد انقضاء ستة أشهر من تاريخ بداية استحقاق الإيجار للسنة الإيجارية.   |
| 42 | شركة التحول الجديد المحدودة (شركة شخص واحد)          | عقد ورقي (لم يتم تسجيله من خلال الشبكة الإلكترونية) | <b>المدة:</b> مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2020/12/01م وتنتهي بتاريخ 2025/11/30م<br><b>التجديد:</b> قابلة للتجديد حسب اتفاق الطرفين. | <b>القيمة الإيجارية الإجمالية:</b> السنة الإيجارية الأولى تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (436,828) ريال، السنة الإيجارية الثانية تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (436,828) ريال سعودي، السنة الإيجارية الثالثة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (458,669) ريال سعودي، والسنة الإيجارية الرابعة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (458,669) ريال سعودي، والسنة الإيجارية الخامسة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (481,604) ريال سعودي، وتكون القيمة الإيجارية الإجمالية (2,272,598) ريال سعودي.     |
|    |  |   |   | <b>آلية السداد:</b> تدفع القيمة الإيجارية للسنة الأولى على دفعتين، الدفعة الأولى (50%) من قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق تدفع عند توقيع العقد، والدفعة   |

| القيمة الإيجارية  | مدة التأجير والتجديد | التسجيل في الشبكة الإلكترونية | المستأجر | م |
|---|----------------------|-------------------------------|----------|---|
| <p>الثانية (50%) من قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق تدفع بتاريخ 2021/06/01م. وفيما يخص القيمة الإيجارية لباقي سنوات العقد يتم دفعها على دفعتين، الدفعة الأولى (50%) من قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق تدفع عند تاريخ استحقاق الإيجار عند بداية السنة الإيجارية، الدفعة الثانية (50%) من قيمة الإيجار السنوي المستحق تدفع بعد انقضاء ستة أشهر من تاريخ بداية استحقاق الإيجار للسنة الإيجارية.</p> |                      |                               |          |   |