

صندوق سدكو كابيتال ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل

الأسئلة الشائعة
لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

مدير الصندوق

الأسئلة الشائعة لصندوق سدكو كابيتال ريت

ما هو صندوق سدكو كابيتال ريت؟

هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة. تم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية.

ما هو الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق وماهي سياسة توزيع الأرباح؟

الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، وتوزيع دخل دوري على مالكي الوحدات بشكل نصف سنوي وبما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق خلال مدة الصندوق وذلك خلال مدة ٩٠ يوم عمل من تاريخ الإعلان عن التوزيعات ومن المتوقع أن يقوم مدير الصندوق بالإعلان عن الأرباح وتاريخ استحقاقها وتاريخ توزيعها خلال ٤٠ 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 الرأسمالية 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.

ما هو الغرض من زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق؟

يعتزم مدير الصندوق زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من ١,٨٥٤,٥١٩,٣٠٨ ريال سعودي إلى ٢,٤٥٤,٥١٩,٣٠٨ ريال سعودي وذلك عن طريق طرح وحدات إضافية من خلال قبول مساهمات نقدية. وسيتم استخدام متحصلات الطرح الإضافي للاستحواذ على أصل عقاري إضافي (اتيليه لافي في مدينة جدة) ودفع الرسوم والتكاليف ذات العلاقة وإضافة نقد في الصندوق.

ما هو العائد المستهدف؟

يستهدف الصندوق عائد صافي على رأسمال الصندوق بما لا يقل عن ٦,٩٩٪ بعد الزيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك للحد الأدنى من الزيادة.

هل سيحصل الصندوق على تمويل في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق؟

سيحصل الصندوق على تمويل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق لإتمام عملية الاستحواذ وذلك بناءً على تغطية الاشتراكات خلال فترة الطرح. حيث سيحصل مدير الصندوق على تمويل لإتمام عملية الاستحواذ وذلك في حال الوصول الى الحد الأدنى من الزيادة وهي ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي أو أي مبلغ بين الحد الأدنى والحد الأعلى بناءً على تغطية الاشتراكات، علماً بأنه لن يتم استخدام التمويل في حالة الوصول الى الحد الأعلى من الزيادة ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

ماهو مستوى مخاطر الإستثمار في الصندوق؟

يصنف الصندوق على أنه متوسط المخاطر.

ماهي مدة الصندوق؟

مدة الصندوق هي ٩٩ عاماً من تاريخ إدراج الوحدات الأولية في السوق المالية السعودية (تداول) والذي كان بتاريخ ١ مايو ٢٠١٨م، قابلة للتمديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق وبعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

هل تخضع أتعاب الصندوق لضريبة القيمة المضافة؟

بصفة عامة، تخضع جميع الرسوم والأتعاب الخاصة بمدير الصندوق ومقدمي الخدمات لضريبة القيمة المضافة، وبالتالي سيتم زيادة قيمة الرسوم والأتعاب بما يتفق مع ضريبة القيمة المضافة عند دفعها من قبل الصندوق.

الأسئلة الشائعة لزيادة إجمالي قيمة أصول صندوق سدكو كابيتال ريت

متى تبدأ فترة الطرح الإضافي للصندوق؟

سوف تبدأ فترة الطرح في تاريخ ١١/١٠/١٤٤٤ هـ الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٠١ م وتستمر لمدة ١٠ أيام عمل حتى تاريخ ٢٤/١٠/١٤٤٤ هـ الموافق ١٤/٠٥/٢٠٢٣ م، علماً بأنه يحق لمدير الصندوق تمديد فترة الطرح الإضافي بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية في حال عدم اكتمال الطرح.

ما هي الزيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق وما هو حجم الطرح الإضافي؟

الزيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق هي ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي حيث يصبح إجمالي حجم الصندوق بعد الطرح الإضافي هو ٢,٥٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

حجم الطرح الإضافي هو ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي للحد الأدنى و ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي للحد الأعلى من الطرح.

ما هي عدد الوحدات المطروحة في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق؟

عدد الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك النقدي هو ٣٤,٧٢٢,٢٢٣ وحدة للحد الأدنى ٦٩,٤٤٤,٤٤٤ وحدة للحد الأعلى.

ما هو سعر الاشتراك المستهدف للوحدة عند الطرح الإضافي؟

سيتم تحديد سعر الوحدة المستهدف بناءً على قيمة عشرة (١٠) ريال أو بسعر الإغلاق قبل بدء الطرح الإضافي بثلاثة (٣) أيام مخصصاً منه نسبة ١٥٪ أيهما أقل.

وبناء على آلية تسعير الوحدات الإضافية المذكورة في الملحق التكميلي لشروط وأحكام الصندوق، سوف يتم طرح الوحدات الإضافية بسعر الاشتراك المستهدف (٨,٦٤) ريال سعودي للوحدة (غير شاملة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة).

ماهي الأصول العقارية التي يستثمر مدير الصندوق فيها الصندوق حالياً والأصل العقاري الذي سيقوم مدير الصندوق بالاستحواذ عليه؟

يستثمر الصندوق حالياً في محفظة مكونة من عشرين عقاراً مدراً للدخل وتخدم تلك العقارات كل من القطاع السكني والضيافة والمكتبي وقطاع التجزئة والتعليمي. تشمل العقارات الحالية والإضافية للصندوق مايلي:

اسم العقار	الاستخدام	المدينة
عقارات المحفظة الحالية		
برج الحياة	شقق فندقية	الرياض
هايبر بنده - الرياض	مركز تجاري	الرياض
مجمع الجزيرة السكني	مجمع سكني	الرياض
مبنى النيابة العامة	مركز إداري	جدة
مركز الخالدية للأعمال	مركز إداري وتجاري	جدة
هايبر بنده - جدة	مركز تجاري	جدة
مركز الروضة للأعمال	مركز إداري وتجاري	جدة
مبنى البنك السعودي الفرنسي	مركز تجاري	الدمام
هايبر بنده - الدمام	مركز تجاري	الدمام
مركز الحكير تايم	مركز تجاري	الدمام
أجدان ووك	مركز إداري وتجاري	الخبر
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
هايبر بنده	مركز تجاري	الدمام
مدارس أمجاد قرطبة الأهلية	مجمع تعليمي	الرياض
مركز عرقة بلازا	مركز تجاري	الرياض
مجمع أجدان الترفيهي	مركز تجاري	الخبر

العقار المراد الاستحواذ عليه

جدة	مركز تجاري	اتيليبه لافي
-----	------------	--------------

ما هو الحد الأدنى والحد الأعلى للاشتراك في الطرح الإضافي؟
الحد الأدنى للاشتراك النقدي في الصندوق هو ٤٣٢ ريال سعودي علماً بأنه لا يوجد حد أعلى للاشتراك.

هل يوجد رسوم اشتراك؟

رسوم الاشتراك هي ١٪ من مبالغ الاشتراك النقدية (غير شاملة ضريبة القيمة المضافة). تنطبق رسوم الاشتراك على المستثمرين الغير مسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق فقط. 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. ملاحظة: ضريبة القيمة المضافة تطبق على مبلغ رسوم الاشتراك وليس من إجمالي مبلغ الاشتراك.

من هو مدير الصندوق؟

مدير الصندوق هو الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال).

من هو مدير الطرح؟

مدير الطرح هو الجزيرة للأسواق المالية.

من هي الجهات المستلمة؟

الجهات المستلمة لطلبات اشتراك الطرح الإضافي لصندوق سدكو كابيتال ريت هي كالتالي:
الجزيرة للأسواق المالية - البنك الأهلي السعودي- مصرف الراجحي- بنك الرياض

من يستطيع الاستثمار في الصندوق؟

الاشتراك في وحدات الصندوق متاح للفئات الآتية من المستثمرين:

- الأشخاص الطبيعيون.
- المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرهم من الأشخاص الاعتباريين في المملكة العربية السعودية.
- المستثمرون الآخرون المتاح لهم امتلاك أسهم مدرجة في السوق المالية السعودية.

كيف أستطيع الحصول على الوثائق المتعلقة بالصندوق؟

يمكن الحصول على نسخة شروط وأحكام الصندوق وكافة المستندات الأخرى (نموذج طلب الاشتراك) من خلال زيارة موقع الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية:

<https://www.sedccapital.com>

أو من خلال زيارة القنوات الرقمية للجهات المستلمة لطلبات الاشتراك.

كيف يتم الاشتراك في الصندوق؟

خطوات الاشتراك:

- يمكن للمستثمرين الاككتاب من خلال أي من الجهات المستلمة عبر أي من القنوات التي توفرها (على سبيل المثال عبر الموقع الإلكتروني أو الهاتف المصرفي أو أجهزة الصراف الآلي)
- الشروط العامة للاشتراك في الصندوق عبر الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق:
- توفر محفظة استثمارية نشطة للمشارك.
 - الاطلاع على الملحق التكميلي لشروط وأحكام الصندوق.
 - تعبئة نموذج طلب الاشتراك وإرفاق المستندات المطلوبة والموضحة في نموذج طلب الاشتراك.
 - تحويل مبلغ الاشتراك إلى الحساب المصرفي الذي يتم تحديده للمشارك.

هل يتوجب الحضور شخصياً للاككتاب؟

لا يتوجب الحضور شخصياً وبالإمكان الاككتاب الكترونياً من خلال زيارة الموقع الالكتروني للجهات المستلمة لطلبات الاشتراك.

هل يمكن الاكتتاب في حال عدم توفر محفظة استثمارية لدى الجهات المستلمة؟
نعم يمكن الاكتتاب وذلك من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وتوفر محفظة استثمارية نشطة للمشارك. ويجب استيفاء الشروط العامة للاشتراك في الصندوق والمذكورة أعلاه.

هل يوجد أولوية في تخصيص الوحدات النقدية؟

(أ) 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).

(ب) 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 نسبة 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.

(ج) وسيتم تخصيص نسبة (٤٠٪) 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.

(د) وسيتم تخصيص نسبة (٣٠٪) 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.

(هـ) 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).

متى سيتم الاستحواذ على ونقل ملكية عقارات المحفظة الاستثمارية الإضافية وإدراج الوحدات الإضافية في السوق المالية السعودية (تداول)؟
خلال ٦٠ يوم عمل كحد أقصى من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي.

مع أي جهة يمكن التواصل في حال وجود أسئلة أخرى؟

في حال وجود أي استفسارات يرجى التواصل مع مدير الصندوق:
الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال)

البريد الإلكتروني: info@sedcocapital.com

رقم الهاتف: ٩٦٦٦(٠١٢)٦٩٠٦٥٥٥

إشعار هام

سدكو
CAPITAL

إن صندوق سدكو كابيتال ريت هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية ويستهدف الصندوق الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل آجري ودوري، وتوزيع دخل دوري على مالكي الوحدات بما لا يقل عن نسبة ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق. علماً بأن مدة الصندوق هي ٩٩ عاماً اعتباراً من تاريخ إدراج الوحدات الأولية. تم الحصول على موافقة الهيئة على الطرح الأولي للصندوق بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٤م والموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق التامة بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٠٢م. مدير الصندوق هو الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال) وتتخصص نشاطاتها حسب الترخيص الممنوح لها من قبل هيئة السوق المالية رقم ١١١٥٧-٢٧ وذلك في التعامل والترتيب وإدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق وتقديم المشورة والحفظ في الأوراق المالية. يجب على المستثمرين المحتملين قراءة شروط وأحكام الصندوق والملحق التكميلي لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق ومورد فيها بشأن مخاطر الاستثمار وتغير قيمته بعناية ودقة بالغة قبل اتخاذ القرار تحقياً للشكافية المطلوبة وذلك من خلال الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق www.sedcocapital.com كما يمكن الحصول على نموذج طلب الاشتراك من مواقع الجهات المستلمة أو بالاشتراك عن طريق الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق. هذا الاستثمار ليس وديعة نقدية لدى بنك محلي. يمكن أن ترتفع أو تنخفض قيمة الاستثمار وقد تصل إلى خسارة المبلغ كاملاً وأي دخل متحقق منه. ويتوجب على جميع المستثمرين الراغبين في الاستثمار التوصل إلى قرارهم بالتشاور مع مستشاريهم الماليين والقانونيين وتقييم جميع المخاطر التي يتطوّر عليها ذلك الاستثمار ومدى ملائمة الاستثمار لهم. كما لا يمكن إعطاء ضمان بأن النتائج المستهدفة والمتوقعة سوف تتحقق، وبالإضافة إلى ذلك فإن الأداء السابق لا يضمن النتائج المستقبلية للصندوق. بعد استثمار المستثمر في الصندوق إقراراً منه بإطلاعته على شروط وأحكام الصندوق والملحق التكميلي وقبوله بها يجوز لمدير الصندوق الاستثمار في الصندوق من وقت لآخر شريطة الإفصاح عن أي استثمار له في نهاية كل سنة مالية في ملخص الإفصاح المالي. من المحتمل أن يشترك مدير الصندوق تقديراً في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي. تنطبق الرسوم والأتعاب في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً لما تم ذكره في الملحق التكميلي لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.

معلومات مدير الصندوق:
الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال)
رقم الهاتف: ٩٦٦٦(٠١٢)٦٩٠٦٥٥٥
الموقع الإلكتروني: www.sedcocapital.com
ترخيص هيئة السوق المالية رقم ١١١٥٧-٢٧
سجل تجاري رقم ٤٣٠١٩٤٩٤٤
العنوان: البرج الجنوبي من رديسي مول، طريق الملك عبدالعزيز، جدة، المملكة العربية السعودية ص.ب ١٣٣٢٦ جدة ٢١٤٩١ المملكة