سدكو
كابيتال ريت

صندوق سدكو كابيتال ريت

صندوق استثمار عقاري متداول مقفل

مدير الصندوق

SEDCO CAPITAL
سدكو كابيتال

الشروط و الآحكام

٤ ديسمبر ٢٠١٧م

اتصل بنا على:
مبنى سدكو، الدور الثاني
أسواق البحر الأحمر
بين البوابات ٧ و ٨
طريق الملك عبد العزيز
ص.ب. ١٣٣٩٦
جده، ٢١٤٩٣
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٦٥٥٥ ٦٩٠ ١٢ ٩٦٦+
فاكس: ٦٥٩٩ ٦٩٠ ١٢ ٩٦٦+
الموقع الالكتروني: sedcocapital.com

مدير الصندوق

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال)

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية هي شخص اعتباري مرخص له بموجب الترخيص رقم ٣٧-١١١٥٧ الصادر عن هيئة السوق المالية وفق احكام لائحة الأشخاص المرخص لهم الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية

الشروط والأحكام

لطرح ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (ستون مليون وحدة) بسعر ١٠ ريال سعودي (عشرة ريالات سعودية) للوحدة في

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 نشرة المعلومات ٢٠١٧/١٢/٤م

تم التحديث في تاريخ ٢٠١٨/١٢/٥م

عدد الوحدات المطروحة طرحاً نقدياً للجمهورما بين: ١٨,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (ثمانية عشر مليون وحدة) الى ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (ستون مليون وحدة) سعر الوحدة: ١٠ ريال سعودي (عشرة ريال سعودي)

إجمالي رأس مال الصندوق بعد الطرح: ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ستمائة مليون ريال سعودي) مقسم إلى ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (ستون مليون وحدة)

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. ولا تتحمل هيئة السوق المالية السعودية والسوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى هذه الشروط والأحكام، ولا يقدمان أي إقرارات أو ضمانات تتعلق بدقتها أو اكتمالها؛ ويخليان مسؤوليتهما صراحة عن أي خسارة قد تقع بسبب الاعتماد على أي جزء من هذه الشروط والأحكام.

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 يؤكَد على المستثمرين أن قرار الاستثمار في الصندوق والمخاطر الناجمة عنه ستتم على مسؤوليتهم الخاصة.

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)

هذه هي النسخة المعدلة من شروط وأحكام صندوق سدكو كابيتال ريت التي تعكس التغييرات التالية حسب خطاباتنا المرسلة إلى هيئة السوق المالية بتاريخ٢٠١٨/١/١٨م وتاريخ ٢٠١٨/٢/٦م وتاريخ ٢٠١٨/٢/١٢م.

- تخفيض الحد الأدنى للإشتراك في الصندوق من ٥٠٠ إلى ٥٠ وحدة (بمعنى أن يكون الحد الأدنى للإشتراك بمقدار ٥٠٠ "خمسمائة ريال سعودي" بخلاف رسوم الإشتراك).
- زيادة الحد الأعلى لاشتراك المستثمر الواحد بخلاف الجمهور من ٣٢,٥٠٠,٠٠٠ (اثنان وثلاثون مليون وخمسمائة ألف) ريال سعودي إلى ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ (مائة مليون) ريال سعودي علماً بأن ملكية الجمهور من وحدات الصندوق لن تقل عن ٣٠% من إجمالي وحدات الصندوق.
- تغيير تاريخ الطرح ليبدأ بتاريخ ٧ جمادى الأولى ١٤٣٩هـ الموافق ٢٤ يناير ٢٠١٨م وينتهي بتاريخ ٢٠جمادى الأولى ١٤٣٩هـ الموافق ٦ فبراير ٢٠١٨م. وبناءً على ذلك، سيتم تمديد فترة الطرح (في حالة عدم تغطية الإكتتاب) ليبدأ بتاريخ ٢١جمادى الأولى ١٤٣٩هـ الموافق ٧ فبراير ٢٠١٨م وينتهي بتاريخ ٤ جمادى الآخرة ١٤٣٩هـ الموافق ٢٠ فبراير ٢٠١٨م.
- إضافة "مصرف الراجحي" كأحد البنوك المستلمة.
- تخفيض رأس المال المستهدف للصندوق من ٦٥٠ مليون ريال سعودي إلى ٦٠٠ مليون ريال سعودي.
- تحديث المادة (ن-٦) الاستثمار في الصندوق والتي تنص على أن مدير الصندوق سوف يشترك كمستثمر بحصة نقدية تساوي ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وهي تعادل ٢,٥٠٠,٠٠٠ وحدة (ما نسبته ٤,١٦% من إجمالي رأس مال الصندوق) وسيتم حظر تداول الوحدات المخصصة لمدير الصندوق لمدة ستة اشهر من تاريخ الإدراج، كما 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 الادراج والحصول على وحدات والتصرف بها من وقت لآخر.
- مع العلم أنه وبعد تعديل هذه الشروط والأحكام فإنه يحق للمشتركين الذين اشتركوا قبل تاريخ اعتماد هذه التعديلات من قبل هيئة السوق المالية وهو ٢٠١٨/٠٢/١٩م، إلغاء الاشتراك واسترجاع مبالغ الاشتركات وذلك خلال عشرة أيام، دون حسم أو فرض أي رسوم.

المستشار المالي

المستشار المالي المشارك

وكيل الطرح

الجهات المستلمة

الجهات المستلمة

الجهات المستلمة

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 يُعامَل 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) أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية (**"الهيئة"**) (www.cma.org.sa) أو الموقع الإلكتروني لشركة السوق المالية السعودية (تداول) (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 الفقرة ("ز" ضمن الباب الثاني "مخاطر الاستثمار في الصندوق") من هذه الشروط والأحكام.

أعدَّ هذه الشروط والأحكام مدير الصندوق، باعتباره شركة مساهمة سعودية مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم ٤٠٣٠١٩٤٩٩٤، وشخص مرخص له من جانب هيئة السوق المالية السعودية (**"الهيئة"**) بموجب الترخيص رقم ١١١٥٧-٣٧، وفقًا لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب أحكام القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ المؤرخ في ١٤٢٧/٠٦/١٩هـ (الموافق لـ ٢٠٠٦/٠٧/١٥م) (**"لائحة صناديق الاستثمار العقاري"**) وأحكام التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن الهيئة بموجب القرار رقم ٦-١٣٠-٢٠١٦ المؤرخ في ١٤٣٨/١/٢٣هـ (الموافق ٢٠١٦/١٠/٢٤م) (**"تعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة"**).

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 وتعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.

وقد عيّن 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 الوارد 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 المسئولية 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") المسئولية 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 المسئولية 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 مسئولية عن محتويات هذه الشروط والأحكام، ولا تقدم أي ضمانات بصحة هذه الشروط والأحكام أو اكتمالها. ولا تتحمل الهيئة أية مسئولية 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 مديريه 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. وقبل اتخاذ أي قرار استثماري، يتحمل جميع من يتلقى هذه الشروط والأحكام مسئولية الحصول على مشورة مستقلة من مستشار مالي مُرخَص 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 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. 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 الفقرة ("ز" ضمن الباب الثاني "مخاطر الاستثمار في الصندوق"). ولا يُقصد من هذه الشروط والأحكام أو أي معلومات شفهية 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 المتوافرة 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 يُنظَر إليها على أنها تُشكّل "إفادات مستقبلية". ويمكن تحديد هذه الإفادات بصفة عامة من خلال استخدام كلمات تدل على المستقبل مثل "يخطط" أو "يقّدر" أو "يعتقد" أو "يتنبأ" 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 تُعبّر عنها هذه الإفادات المستقبلية سواء صراحةً أو ضمناً. وبعض هذه المخاطر والعوامل التي قد تُحدِث هذا التأثير مبيّنة بالتفصيل في أقسام أخرى من هذه الشروط والأحكام لمزيد من التفاصيل يرجى مراجعة الفقرة ("ز" ضمن الباب الثاني "مخاطر الاستثمار في الصندوق"). وفي حال تحقُّق 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 متوقَعة أو مُقدَرة أو مُخطَطة أو مستهدفة.

إقرارات مدير الصندوق

- يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام صندوق سدكو كابيتال ريت قد تم إعدادها وفقاً للائحة صناديق الاستثماري العقاري، والتعليمات الخاصة بالصناديق العقارية المتداولة، 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 وخلوّها 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 (١) مبنى النيابة العامة و (٢) مجمع الجزيرة السكني و (٣) مركز الروضة للاعمال و (٤) مركز الخالدية للاعمال والتي تم ايضاحها في الفقرة التالية) :

- مدير الصندوق
- مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
- مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق (مع العلم أن مدير الصندوق هو مستثمر في صندوق سدكو الخاص ١ ومديراً له).
- مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها ١٠ ٪ أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.

1) 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/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق (مع العلم أن مدير الصندوق هو مستثمر في صندوق سدكو الخاص ١ ومديراً له).
- مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها ١٠% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.

2) 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/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق (مع العلم أن مدير الصندوق هو مستثمر في صندوق سدكو الخاص ١ ومديراً له).
- مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها ١٠% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.

3) 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 ١ ومديراً له). مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها ١٠% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.

4) 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 ١ ومديراً له).
- مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها ١٠% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.

- يُقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق: لم يتم إخضاعهم لأي دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مُخلّة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرّف مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهّلهم 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 الفقرة ("ط ١" من الباب الثاني "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 سلبياً بأي شكل من الأشكال على أداء الصندوق وملّاكه.
- 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 (٦٠) 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 الافصاح 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 تُطرَح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، تجب موافقة أغلبية أكثر من ٥٠ ٪ من مالكي الوحدات 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؛
  - أي زيادة في رأس مال 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 تصرّف غير متعمد يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق. فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤوليةً عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرّف بحسن نيّة ويثبُت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علمٍ - مسبق بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق- بالشكل الأمثل وأن يكون التصرّف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرّف المتعمّد.
- يقر مدير الصندوق بعدم التعامل بصفة اصيل.
- يقر مدير الصندوق بأن ملاك العقار والمستأجرين ليسو عرضة حجز او تحفظ على ممتلكاتهم او حساباتهم.

دليل الصندوق

مدير الصندوق	
الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للاوراق المالية ("سدكو كابيتال") مبنى سدكو القابضة، الطابق الثاني أسواق البحر الأحمر، طريق الملك عبد العزيز بين البوابات ٧ و٨ ص.ب: ١٣٣٩٦، جده ٢١٤٩٣ المملكة العربية السعودية البريد الإلكتروني:info@sedcocapital.com الموقع الإلكتروني:www.sedcocapital.com	
المستشار المالي	
شركة الأهلي المالية الرياض مبنى المعذر برج "ب"، الدور – ٤ شارع المعذر ص.ب ٢٢٢١٦، الرياض ١١٤٩٥ المملكة العربية السعودية هاتف: ٨٧٤٧١٠٦ ١١ ٩٦٦+ فاكس: ٤٠٦٠٠٤٩ ١١ ٩٦٦+ البريد الإلكتروني: w.alkhatib@alahlicapital.com الموقع الإلكتروني: www.ncbc.com	
وكيل الطرح	
شركة الأهلي المالية الرياض مبنى المعذر برج "ب"، الدور – ٤ شارع المعذر ص.ب ٢٢٢١٦، الرياض ١١٤٩٥ المملكة العربية السعودية هاتف: ٨٧٤٧١٠٦ ١١ ٩٦٦+ فاكس: ٤٠٦٠٠٤٩ ١١ ٩٦٦+ البريد الإلكتروني: w.alkhatib@alahlicapital.com الموقع الإلكتروني: www.ncbc.com	
المستشار المالي المشارك	
الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للاوراق المالية ("سدكو كابيتال") مبنى سدكو القابضة، الطابق الثاني أسواق البحر الأحمر، طريق الملك عبد العزيز بين البوابات ٧ و٨ ص.ب: ١٣٣٩٦، جده ٢١٤٩٣ المملكة العربية السعودية البريد الإلكتروني:info@sedcocapital.com الموقع الإلكتروني:www.sedcocapital.com	

المدير الاداري والمراقب الشرعي	
الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للاوراق المالية ("سدكو كابيتال") مبنى سدكو القابضة، الطابق الثاني أسواق البحر الأحمر، طريق الملك عبد العزيز بين البوابات ٧ و٨ ص.ب: ١٣٣٩٦، جده ٢١٤٩٣ المملكة العربية السعودية البريد الإلكتروني: info@sedcocapital.com الموقع الإلكتروني:www.sedcocapital.com	
المحاسب القانوني	
كى بي إم جي الفوزان وشركاه برج كى بي إم جي شارع صلاح الدين ص.ب: ٩٢٨٧٦، الرياض ١١٦٦٣ المملكة العربية السعودية	
المستشار القانوني	
مكتب محمد إبراهيم العمار للاستشارات القانونية (بالتعاون مع كينج آند سبالدينج إل إل بي) برج المملكة، الطابق ٢٠ طريق الملك فهد، الرياض المملكة العربية السعودية	
أمين الحفظ	
شركة الإنماء للاستثمار برج العنود: ٢، الطابق ٢٠ طريق الملك فهد، العليا ص.ب:٦٦٣٣٣، الرياض ١١٥٧٦ المملكة العربية السعودية	
شركة السوق المالية السعودية (تداول)	
طريق الملك فهد – العليا ٦٨٩٧ وحده رقم : ١٥ الرياض ١٢٢١١-٣٣٨٨ المملكة العربية السعودية هاتف: ٩٩٩٩ ٢١٨ ١١ ٩٦٦+ فاكس: ٩١٣٣ ٢١٨ ١١ ٩٦٦+	
هيئة السوق المالية السعودية	
مقر هيئة السوق المالية طريق الملك فهد ص.ب ٨٧١٧١ الرياض ١١٦٤٢ هاتف: ١١١١ ٢٤٥ ٨٠٠ البريد الإلكتروني: info@cma.org.sa الموقع الإلكتروني: www.cma.org.sa	

الجهات المستلمة	
البنك الأهلي التجاري طريق الملك عبد العزيز ص.ب ٣٥٥٥، جدة ٢١٤٨١ المملكة العربية السعودية هاتف: ٦٤٩٣٣٣٣ ١٢ ٩٦٦+ فاكس: ٦٤٣٧٤٢٦ ١٢ ٩٦٦+ البريد الإلكتروني: contactus@alahli.com الموقع الإلكتروني: www.alahli.com	
الجهات المستلمة	
مصرف الراجحي شارع العليا الرياض ١١٤١١ المملكة العربية السعودية هاتف: ٩٩٢٩ ٤٦٢ ١١ ٩٦٦+ فاكس: ٤٣١١ ٤٦٢ ١١ ٩٦٦+ البريد الإلكتروني: contactcenter1@alrajhibank.sa الموقع الإلكتروني: http://www.alrajhibank.com.sa	
الجهات المستلمة	
مجموعة سامبا المالية طريق الملك عبد العزيز الرياض ١١٤٧٦ المملكة العربية السعودية هاتف: ٢٠٠٠ ١٢٤ ٨٠٠ فاكس: ٢١٧٧٩٧٩ ١١ ٩٦٦+ البريد الإلكتروني: contactus@customercare@samba.com الموقع الإلكتروني: www.samba.com	
المقيمين العقاريين	
شركة نايت فرانك طريق الملك عبدالعزيز الرياض، المملكة العربية السعودية هاتف: ٧٧٦ ٨٩٠ ١١٢ ٩٦٦+ الموقع الالكتروني: www.knightfrank.com	
المقيمين العقاريين	
شركة جونز لانغ لاسال المحدودة ساحة جميل, شارع الامير محمد بن عبدالعزيز المملكة العربية السعودية ص.ب: ٢٠٩١، جدة ٨٩٠٩-٢٣٣٢٦ هاتف: ٢٥٥٥ ٦٦٠ ١٢ ٩٦٦+ الموقع الإلكتروني: www.jii-mena.com	

المقيمين العقاريين	
شركة إسناد للتقييم العقاري وشريكه طريق الملك عبد العزيز جدة، المملكة العربية السعودية حي النعيم – شارع الأمير سلطان هاتف: ٩٢٠٠٠٦٥١١ الموقع الإلكتروني: http://www.esnaad.com.sa	
المقيمين العقاريين	
شركة خبير التثمين الطابق السادس، البرج الجنوبي مبنى مؤسسة الملك فيصل مجمع الفيصلية الرياض - المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: http://valustrat.com	
المقيمين العقاريين	
شركة المكعبات البيضاء الرياض - المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: http://white-cubes.com	

جدول المحتويات

ملخص التنفيذي	١٦
ملخص الصندوق	١٧
1 مقدمة	٢٢
2 الشروط والأحكام	٢٢
▪ اسم الصندوق ونوعه	٢٢
▪ عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق	٢٢
▪ مدة الصندوق	٢٢
▪ أهداف الصندوق	٢٢
▪ وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية	٢٢
▪ ملخص استراتيجيات الصندوق	٢٣
▪ مخاطر الاستثمار في الصندوق	٤٢
▪ الاشتراك	٤٨
▪ الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة	٥٠
▪ تقييم أصول الصندوق	٥٦
▪ تداول وحدات الصندوق	٥٧
▪ انقضاء الصندوق	٥٧
▪ مجلس الإدارة	٥٨
▪ مدير الصندوق والمستشار المالي المشارك	٦١
▪ أمين الحفظ	٦٢
▪ المدير الإداري	٦٣
▪ المحاسب القانوني	٦٣
▪ القوائم المالية	٦٣
▪ تضارب المصالح	٦٤
▪ رفع التقارير لمالكي الوحدات	٦٥
▪ معلومات أخرى	٦٧
▪ تعديل شروط الصندوق وأحكامه	٦٨
▪ النظام المطبق	٦٨
الملحق أ – ملخص الإفصاح المالي	٧٠
الملحق ب – الضوابط الشرعية لاستثمارات الصناديق العقارية	٧٤
تابع الملحق ب – هيئة الرقابة الشرعية	٧٥
الشروط العامة للاشتراك في الصندوق	٧٦
الملحق ج – آلية الاشتراك في الصندوق	٧٦
الملحق د – نموذج طلب الاشتراك	٧٩

التعريفات

إجمالي قيمة الإيجار السنوي	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.
أمين الحفظ	يعني شركة الإنماء للاستثمار، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة في الرياض بالمملكة العربية السعودية تحت سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٦٩٧٦٤ وهي مرخصة كـ "شخص مرخص له" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ٣٧-٠٩١٣٤.
أراضي شاغرة	يعني الأراضي التي سميت ("الأراضي المطورة") وفقا لما ورد في اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء والمعرفة بـ" الاراضي الفضاء التي اعتمد تخطيطها بشكل نهائي من الجهة المختصة".
الاستثمار	يعني أي أصل عقاري ينتفع به الصندوق.
الأراضي البيضاء	هي الأراضي الخام والغير مطورة والتي تخضع لرسوم الأراضي البيضاء. وفقاً لما ورد في اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء.
الأرباح الرأس مالية	تعني الزيادة المحققة في سعر بيع عقار شاملاً تكلفة البيع مقارنةً بسعر الاستحواذ عليه شاملاً لتكاليف الاستحواذ.
الطرف المؤمن عليه	يعني أي من مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسئولين 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 ذو العلاقة	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 ٥% 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.
الوحدة	تعني إحدى وحدات الصندوق.
الطرح	يعني الطرح العام للوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام.
المدير الإداري	يعني سدكو كابيتال، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة تحمل ترخيص تجاري رقم ٤٠٣٠١٩٤٩٩٤، وشخص مرخص له من السوق المالية السعودية بموجب ترخيص رقم ٣٧-١١١٥٧.
المحاسب القانوني	يعني كي بي إم جي الفوزان وشركاه أو أي شركة أخرى تضم محاسبين قانونيين دوليين وذلك حسبما يتم تعيينه من قبل مدير الصندوق من وقت لآخر.
المحفظة الاستثمارية المبدئية	تعني أصول معينة مملوكة من جانب صندوق سدكو الخاص ١ 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 ١ كما هو موضح في الباب الأول من هذه الشروط والأحكام.
المستشار المالي	يعني شركة الأهلي المالية، وهي شركة مساهمة مقفلة تحمل سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٣١٤٧٤ ومرخصة من قبل هيئة السوق المالية كشخص مرخص له بموجب ترخيص رقم ٣٧-٠٦٠٤٦.
الاستثمارات المؤقتة	يعني استثمارات منخفضة المخاطر والتي من المستهدف أن يتم تحويلها إلى نقد خلال سنة واحدة، ويمكن تسييلها بسرعة نسبياً والتي تقتصر على عمليات المرابحة المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، وحسابات الودائع والصكوك وصناديق أسواق المال.
وكيل الطرح أو "الأهلي كابيتال"	تشير إلى شركة الأهلي المالية وهي شركة سعودية ذات مسئولية محدودة مسجلة بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٣١٤٧٤ مرخصة من هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم ٣٧-٠٦٠٤٦.
المراقب الشرعي	تعني شركة سدكو كابيتال (مدير الصندوق) بصفتها المراقب الشرعي للصندوق، كما هو مبين في الفقرة ("ش ٣" ضمن الباب الثاني "المراقب الشرعي والالتزام").
الفترة المحاسبية	تعني أي فترة يتم إعداد تقارير مدققة خاصة بها فيما يتعلق بالصندوق.
هيئة السوق المالية أو "الهيئة"	تعني هيئة السوق المالية السعودية.
هيئة الرقابة الشرعية	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.

وحدات تأجيرية	مساحات محددة ضمن وحدات متكاملة ومستقلة قابلة للتأجير مع تعدد اصنافها وفقاً لاستخداماتها ما بين وحدات مكتبية أو تجارية (محلات تجزئة) او سكنية وما إلى ذلك.
حالة إنهاء	تشير إلى حالة تتسبب في إنهاء الصندوق وفقاً للفقرة ("ل" ضمن الباب الثاني "انقضاء الصندوق").
يوم العمل	يعني أي يوم تفتح فيه البنوك أبوابها للعمل في الرياض بالمملكة العربية السعودية.
يوم تقويمي	يعني أي يوم هجري أو ميلادي، سواء كان يوم عمل أو غير ذلك.
يوم التقييم	يعني اليوم الذي يتم فيه تقييم أصول الصندوق وفقاً للفقرة ("ي" ضمن الباب الثاني "تقييم أصول الصندوق").
لائحة الأشخاص المرخص لهم	تعني اللائحة التي تحمل نفس الاسم والصادرة من قبل هيئة السوق المالية بقرار رقم ٢٠٠٥-٨٣-١ بتاريخ ٢١-٥-١٤٢٦ هـ (الموافق ٢٨-٦-٢٠٠٥م) حسب تعديلاتها من وقت لآخر.
لائحة صناديق الاستثمار العقاري	تعني الائحة التي تحمل نفس الاسم والصادرة عن هيئة السوق المالية بقرار رقم ٢٠٠٦-١٩٣-١ والمؤرخ في ١٩-٦-١٤٢٧ ه (الموافق ١٥-٧-٢٠٠٦م) وذلك حسب تعديلاته من وقت لآخر.
تعليمات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة	تعني التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من قبل هيئة السوق المالية وفقاً لقرارها رقم ٢٠١٦-١٣٠-٦ المؤرخ في ١٤٣٨/١/٢٣هـ (الموافق ٢٠١٦/١٠/٢٤م).
مالك الوحدات	يعني المستثمر الذي يقوم بالاستثمار في واحدة أو أكثر من الوحدات عن طريق تملكها.
مالك وحدات من الجمهور	يعني أي مالك وحدات على أن لا يكون من الآتي بيانهم: (أ) مالك وحدات يملك ٥% أو أكثر من الوحدات، (ب) مدير الصندوق أو أي من تابعيه؛ أو (ج) أو عضو في مجلس إدارة الصندوق.
مبلغ الاشتراك	يعني المبلغ الذي يساهم به مالك الوحدات للاشتراك في الصندوق خلال فترة الطرح.
مجلس إدارة الصندوق	هو مجلس إدارة يتكون من ٥ أعضاء وفقاً للتفصيل الموضح في الفقرة ("م ١" ضمن الباب الثاني "مجلس الإدارة").
مدير الصندوق أو "سدكو كابيتال"	يعني الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة تحمل سجل تجاري رقم ٤٠٣٠١٩٤٩٩٤ وشخص مرخص له من جانب هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ١١١٥٧-٣٧.
مدة الصندوق	تشير إلى مدة الصندوق والبالغة ٩٩ عاماً من تاريخ الإدراج، قابلة للتجديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق وبعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.
معاملات	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 الفقرة ("ق ٤" ضمن الباب الثاني "المعاملات الخاصة بالأطراف ذوي العلاقة").
نموذج الاشتراك	تعني الوثيقة التي توضح مبلغ اشتراك مالك الوحدات في رأس المال، والتي تكون بمثابة عقد ملزم قانوناً يشتري المستثمر بموجبه الوحدات بعد اعتماد تلك الاتفاقية من قبل مدير الصندوق.
سعر شراء العقار	هي قيمة العقار مضافاً اليها أي تكاليف أو مصاريف اخرى للاستحواذ عليه.
عوائد مجدية	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.
عقارات متعددة المستأجرين	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 احادية المستأجر	عقارات قد تتكون من وحدة او وحدات تأجيرية متعددة ولكنها تؤجر جميعها لمستأجر واحد غالبا بعقد واحد، وغالبا يحق للمستأجر بتأجير وحدات العقار بالباطن وبمعرفة وموافقة المالك، وغالبا ما يكون عقد التأجير من هذا النوع صافي من جميع مصاريف إدارة وتشغيل وصيانة العقار حيث يتحمل المستأجر جميع تلك التكاليف والمصاريف.
فترة الطرح	تشير إلى الفترة التي يتم خلالها طرح وحدات الصندوق على المستثمرين.
صافي قيمة الإيجار	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 اجمالي

	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 الفقرة ("ي ٢" ضمن الباب الثاني "تقييم أصول الصندوق").
صندوق سدكو الخاص ١	يعني صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ١، 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 مسئولية محدودة تابعة لأمين الحفظ لتحتفظ 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 وانما مبلغ تقديري يتغير مع تغير إجمالي قيمة الإيجار. 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 إدارة التشغيل	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.
تكاليف الخدمات	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 اخرى تفرضها الدولة أو البلديات او 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.
ضوابط الاستثمار الشرعية	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).
المتوسط الحسابي لاثنين من التقييمات المستقلة	عبارة عن مجموع التقييمات الأثنين المقدمة فيما يخص العقار التابع للصندوق، مقسوماً على عددها (التقييم الأول + التقييم الثاني) تقسيم ٢.
الرهن الحيازي	هو رهن يخول الدائن الاحتفاظ بالصكوك دون حق التصرف فيها أو القيام بأي تصرف ناقل للملكية حتى استيفاء قيمة القرض.

ملخص التنفيذي

إن صندوق سدكو كابيتال ريت هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة 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 ٩٩ 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"**) ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ستمائة مليون ريال سعودي) كحد أقصى.

تقوم شركة سدكو كابيتال بإدارة الصندوق، وهي شركة سعودية مساهمة مقفلة مُرخصة من جانب الهيئة كـ"شخص مرخص له" بموجب الترخيص رقم ٣٧-١١١٥٧ بتاريخ ١٤٣٠/٠٤/٢٣هـ (الموافق ٢٠٠٩/٤/١٩م). ويتمثل النشاط الرئيسي لشركة سدكو كابيتال، والتي تتخذ من مدينة جدة بالمملكة العربية السعودية مقرًا لها، في إدارة الثروات وإدارة الأصول والخدمات الاستشارية وتمويل الشركات وخدمات الحفظ للأفراد ذوي الملاءة 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 للاستثمار (**"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 الأنظمـة 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 ٩٠% من صافي أرباح الصندوق خلال مدة الصندوق وذلك خلال مدة ٣٠ 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	١٠ ريال سعودي (عشرة ريال سعودي).
الاستثمار الأدنى	٥٠٠ ريال سعودي (خمسمائة ريال سعودي) وذلك مقابل ٥٠ وحدة (خمسون وحدة).
عدد الوحدات المطروحة للجمهور	ما بين ١٨,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (ثمانية عشر مليون وحدة) (وتمثل ٣٠% من حجم الصندوق) إلى ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (ستون مليون وحدة) (وتمثل ١٠٠% من حجم الصندوق).
إجمالي رأس مال الصندوق بعد الطرح	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ستمائة مليون ريال سعودي).
الحد الأقصى للاشتراك في الصندوق لكل مستثمر	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مائة مليون ريال سعودي).
عملة الصندوق	الريال السعودي.
مدير الصندوق والمستشار المالي المشارك	شركة سدكو كابيتال هي شركة سعودية مساهمة مقفلة مسجلة بموجب سجل تجاري رقم ٤٠٣٠١٩٤٩٩٤، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بترخيص رقم ٣٧-١١١٥٧.
مدة الصندوق	تكون مدة الصندوق ٩٩ (تسعة وتسعون) عاماً من تاريخ الإدراج، قابلة للتجديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق وبعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.
مستوى المخاطرة	متوسط ولمزيد من المعلومات يرجى قراءة الفقرة ("ز" ضمن الباب الثاني "مخاطر الاستثمار في الصندوق").
سياسة وتوقيت توزيع الأرباح	يهدف مدير الصندوق بأن يقوم بتوزيع أرباح نقدية نصف سنوية على المستثمرين بنسبة لا تقل عن ٩٠% من صافي أرباح الصندوق خلال مدة ٩٠ يوم تقويمي 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 ٩٠% 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 قِبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. وتعكس التقييمات ذات العلاقة قيمة أصول الصندوق كما هو بتاريخ ٣٠ يونيو و ٣١ ديسمبر من كل سنة ميلادية.
رسوم الاشتراك	يدفع المستثمر لمدير الصندوق رسوم إشتراك بنسبة ٢,٠% من قيمة مبالغ الاشتراكات المخصصة، تُدفع عند التقدم لشراء الوحدات خلال فترة الطرح فقط.
أتعاب الإدارة	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة بقيمة ١% سنوياً من صافي قيمة الأصول حسب آخر تقييم، تُدفَع مقدماً بشكل نصف سنوي.
أتعاب الأداء	في حال حقق الصندوق توزيعات نقدية تتجاوز نسبة ٧% كصافي توزيعات سنوية على القيمة الأسمية للوحدة الواحدة، يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب تحفيزية بقيمة ٢٠% من أي مبلغ يزيد عن عائد ٧%، والتي تدفع بشكل سنوي. وإضافةً إلى المبلغ المستحق على الزيادة في العائد، يستحق نسبة ١٠% 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 ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثون ألف ريال سعودي) لمرة واحدة عند تاريخ إقفال فترة الطرح كرسوم تأسيس. وبعد ذلك، يستحق أمين الحفظ رسوم سنوية بواقع ٠,٠٤% من صافي قيمة الأصول، بما لا يقل عن ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مائتي ألف ريال سعودي)، تدفع بشكل نصف سنوي.
رسوم الاستحواذ والبيع	يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم بقيمة ٠,٧٥% 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 ٢,٥٠% من قيمة الاستحواذ على كل استثمار، ويتم التفاوض عليها وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها. ولتجنب الشك، يحق لمدير الصندوق (و/أو أطراف ذات العلاقة) قبض نسبة من رسوم الوساطة. ولا تستحق هذه الرسوم على نقل ملكية المحفظة الاستثمارية المبدئية.

رسوم ترتيب التمويل	يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم تبلغ نسبة ١,٢٥% من كل مبلغ يحصل عليه كتمويل للصندوق أو أي شركة ذات غرض خاص خلال مدة الصندوق (دون أي رسوم أو هوامش ربح)، وذلك مقابل جهوده في هيكلة وتوفير التمويل للصندوق. وتكون هذه الرسوم مستحقة الدفع فور إتمام أي صفقات تمويل، وهي تغطي رسوم الترتيب المستحقة للبنك المقرض وأتعاب التقييم والأتعاب القانونية ورسوم دراسة الجدوى المتعلقة بالتمويل.
رسوم الخدمات الإدارية	يدفع الصندوق للمدير الإداري رسماً سنوياً بقيمة ٠,٠٥ % سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق، تُدفع بشكل نصف سنوي. وتستحق هذه الرسوم للمدير الإداري لقاء جميع الأعمال الإدارة 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 ٨٥,٠٠٠ ريال سعودي (خمسة وثمانون ألف ريال سعودي)، والتي قد تتغير من وقت لآخر حسب الأسعار السائدة في السوق ويتم الإفصاح عنها طبقا لمتطلبات ولوائح هيئة السوق المالية ذات العلاقة.
أتعاب إدارة الأملاك	يتم التفاوض عليها وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها والتي لاتتجاوز ٧% من إجمالي الدخل التأجيري لكل عقار.
رسوم هيكلة الاستثمار	في حال قيام الصندوق بأنشطة التطوير العقاري، يستحق مدير الصندوق رسوم بنسبة ١,٥% من قيمة التطوير فقط و لا 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.
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 قيام الصندوق بأنشطة التطوير العقاري سيتم الإفصاح لمالكي الوحدات عن أتعاب المطور.
أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق	يدفع الصندوق أتعاب لأعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين مبلغ وقدره ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثون ألف ريال سعودي) سنوياً لكل عضو، ولن تتجاوز أتعاب مجلس إدارة الصندوق ٦٠,٠٠٠ ريال سعودي (ستون ألف ريال سعودي) سنوياً، وتجنباً للشك لن يدفع الصندوق أي أتعاب للأعضاء غير المستقلين.
رسوم رقابية	يدفع الصندوق رسوم رقابية بقيمة ٧,٥٠٠ ريال سعودي (سبعة آلاف وخمسمائة ريال سعودي) سنوياً، تُحتسب بشكل تراكمي في كل يوم تقويم وتُدفع على أساس سنوي.
رسوم نشر	يدفع الصندوق رسوم نشر بقيمة ٥,٠٠٠ ريال سعودي (خمسة آلاف ريال سعودي) سنوياً، تُحتسب بشكل تراكمي كل يوم تقويم وتُدفع عند المطالبة.
أتعاب المراقب الشرعي	يدفع الصندوق للمراقب الشرعي ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثون ألف ريال سعودي) سنويًا، حسبما يتم الإتفاق عليه بين مدير الصندوق والمراقب الشرعي للصندوق. وتُدفَع 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 (رسوم إنشاء ملكية الوحدات)	يدفع الصندوق الرسوم الآتية للتسجيل في مركز الإيداع لدى السوق المالية السعودية: ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) بالإضافة إلى ٢ ريال سعودي لكل مالك وحدات وبحد أقصى ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسمائة ألف ريال سعودي) تُدفَع إلى مركز الإيداع في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات؛ و ٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (أربعمائة ألف ريال سعودي) تُدفَع إلى مركز الإيداع في مقابل إدارة سجل لمالكي الوحدات. وتكون الرسوم المذكورة عرضة للتعديل كما يتم تحديده من قبل السوق المالية السعودية.
رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية	يتم دفع رسوم الإدراج الآتية من الصندوق: رسوم الإدراج الأولي: ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) رسوم إدراج أولية؛ ورسوم استمرار الإدراج: ٠,٠٣% من القيمة السوقية للصندوق وبحد أدنى ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) وبحد أقصى ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثمائة ألف ريال سعودي). وتكون الرسوم المذكورة عرضة للتعديل كما يتم تحديده من قبل السوق المالية السعودية.
مصاريف أخرى	قد يترتب على الصندوق بشكل مباشر أو غير مباشر أتعاب ورسوم أخرى منها على سبيل الذكر لا الحصر تكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات ورسوم التأمين على العقار الذي يستحوذ عليه الصندوق وأتعاب المحامين 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 المسّاحين 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 ١% من اجمالي 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.
حقوق التصويت	يحق لمالكي الوحدات التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات. بالإضافة إلى ذلك، تجب موافقة أغلبية أكثر من ٥٠% من مالكي الوحدات لإقرار كل "تغيير أساسي" على الصندوق. ويعتبر في حكم التغيير الأساسي: التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛ التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛ التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛ زيادة إجمالي رأسمال الصندوق بعد الطرح.
القيود على التحويلات	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.

عوامل المخاطرة	هناك بعض المخاطر المتعلقة بالاستثمار في الصندوق. وتتضمن الفقرة ٢(ز) (مخاطر الاستثمار في الصندوق) الواردة في الباب الثاني (الشروط والأحكام) أمثلة على هذه المخاطر، والتي يجب على المستثمر المحتمل أن يدرسها بعناية قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الصندوق.
النظام النافذ	يخضع صندوق الاستثمار العقاري إلى أنظمة المملكة العربية السعودية واللوائح النافذة الصادرة من قبل هيئة السوق المالية.

الباب ١ – نبذة عن المحفظة الاستثمارية المبدئية

تتكون المحفظة الاستثمارية المبدئية للصندوق من سبعة عقارات تستخدم في عدة قطاعات في المملكة كما هو مبين في الجدول أدناه، وبتفصيل أكثر في الفقرة كما هو مبين في الفقرة ("و ١" ضمن الباب الثاني "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 (١) برج الحياة للشقق الفندقية	فندقي	الرياض
العقار (٢) هايبر بنده جدة	تجاري	جدة
العقار (٣) هايبر بنده الرياض	تجاري	الرياض
العقار (٤) مبنى النيابة العامة	مكتبي	جدة
العقار (٥) مجمع الجزيرة السكني	سكني	الرياض
العقار (٦) مركز الروضة للأعمال	تجاري/مكتبي	جدة
العقار (٧) مركز الخالدية للأعمال	تجاري/مكتبي	جدة

ويعتزم الصندوق الاستحواذ على المحفظة الاستثمارية المبدئية من صندوق استثمار عقاري مطروح طرح خاص يُدار في الوقت الحالي من قِبل مدير الصندوق، وهو صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ١ (**"صندوق سدكو الخاص ١"**)، وهو صندوق استثمار عقاري خاص مدر للدخل، مطروح طرحاً خاصاً الذي تم إقفال فترة طرحه في شهر ديسمبر ٢٠١٣م حيث تم جمع مبلغ ٣٣٠,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي كمبالغ اشتراكات من المستثمرين مع العلم ان مدير الصندوق يملك وحدات في صندوق سدكو الخاص ١ تمثل نسبة ١,٣٦%.

وقام صندوق سدكو الخاص ١ بالاستحواذ على ثمانية عقارات مطورة تطويراً إنشائياً مدرة للدخل بقطاعات مختلفة. ويعتزم الصندوق الاستحواذ على سبعة عقارات من صندوق سدكو الخاص ١ 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 ١). وبهذا الخصوص يشار إلى أنه قام مدير الصندوق بالحصول على موافقة جميع مالكي الوحدات في صندوق سدكو الخاص ١ على بيع المحفظة الاستثمارية المبدئية للصندوق.

و تتضمن الفقرة ("و ١" ضمن الباب الثاني "وصف لأنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق") من هذه الشروط والأحكام على وصف تفصيلي 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 ، يشار إلى أن أمين الحفظ لصندوق سدكو الخاص ١ (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 الفقرة ("و-٩" ضمن الباب الثاني "هيكل الملكية")، وذلك نيابة عن ولمصلحة صندوق سدكو الخاص ١. وقد أجرى المستشار القانوني للصندوق دراسة نافية للجهالة بخصوص كل عقار موجود في محفظة الاستثمار المبدئية. وقدّم المستشار القانوني لمدير الصندوق تقريراً اعتمد عليه مدير الصندوق لغايات اتخاذ قراره للاستحواذ على العقارات ذات الصلة.

قُيمت الأصول المكونة للمحفظة الاستثمارية المبدئية بناءً على المتوسط الحسابي لاثنين 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، خاصةً تلك المتعلقة بالعقارات المتعددة المستأجرين، وذلك نتيجةً لتجديد و/أو احلال المستأجرين.

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

العوائد الإيجارية المستهدفة من الأصول العقارية للمحفظة المبدئية لعام ٢٠١٧م:

العقار المبالغ بالريال السعودي	إجمالي قيمة شراء العقار	مجمل الإيجار السنوي*	نسبة عائد الإيجارات ٪	إجمالي المصاريف الخاصة بالعقار والصندوق**	صافي الإيجار السنوي	العائد الصافي المستهدف ٪
العقار (١) برج الحياة للشقق الفندقية	٤١،٢٦٠،٠٠٠	٣،٢٠٠،٠٠٠	%٧,٧٦	(٥٣٧,١٧٣)	٢,٦٦٢,٨٢٧	%٦,٤٥
العقار (٢) هايبر بنده جدة	٣٩،٣٠٠،٠٠٠	٢،٧٠٩،٦٦٨	%٦,٨٩	(٥١١,٦٥٦)	٢,١٩٨,٠١٢	%٥,٥٩
العقار (٣) هايبر بنده الرياض	٧٨،٧٦٥،٠٠٠	٥،٥٤٥،٤٠٠	%٧,٠٤	(١,٠٢٥,٤٦٠)	٤,٥١٩,٩٤٠	%٥,٧٤
العقار (٤) مبنى النيابة العامة	٦٣،٠١٥،٠٠٠	٥،٥٠٠،٠٠٠	%٨,٧٣	(١,٤٦٠,٤٠٧)	٤,٠٣٩,٥٩٣	%٦,٤١
العقار (٥) مجمع الجزيرة السكني	٦٧،٤٦٥،٠٠٠	٧،٧٥٨،٧٥٠	%١١,٥٠	(٣,٣٥٨,٣٤٢)	٤,٤٠٠,٤٠٨	%٦,٥٢
العقار (٦) مركز الروضة للأعمال	١٢٦،٤٩٥،٠٠٠	١٠،٧٥٤،٢٩٢	%٨,٥٠	(٣,١٤٦,٨٦٨)	٧,٦٠٧,٤٢٤	%٦,٠١
العقار (٧) مركز الخالدية للأعمال	١٤٨،٦٤٥،٠٠٠	١٢،٣٣٥،٦١١	%٨,٣٠	(٣,٨٣٥,٢٤٤)	٨,٥٠٠,٣٦٧	%٥,٧٢
الإجمالي	٥٦٤،٩٤٥،٠٠٠	٤٧،٨٠٣،٧٢١	%٨,٤٦	(١٣,٨٧٥,١٤٩)	٣٣,٩٢٨,٥٧٢	%٦,٠١

العوائد الإيجارية المستهدفة من الأصول العقارية للمحفظة المبدئية لعام ٢٠١٨م:

العقار المبالغ بالريال السعودي	إجمالي قيمة شراء العقار	مجمل الإيجار السنوي*	نسبة عائد الإيجارات %	إجمالى المصاريف الخاصة بالعقار والصندوق**	صافي الإيجار السنوي	العائد الصافى المستهدف %
العقار (١) برج الحياة للشقق الفندقية	٤١،٢٦٠،٠٠٠	٣،٤٠٠،٠٠٠	%٨,٢٤	(٥٣٧,١٧٣)	٢,٨٦٢,٨٢٧	%٦,٩٤
العقار (٢) هايبر بنده جدة	٣٩،٣٠٠،٠٠٠	٢،٨٤٥،١٥١	%٧,٢٤	(٥١١,٦٥٦)	٢,٣٣٣,٤٩٥	%٥,٩٤
العقار (٣) هايبر بنده الرياض	٧٨،٧٦٥،٠٠٠	٥،٨٢٢،٦٧٠	%٧,٣٩	(١,٠٢٥,٤٦٠)	٤,٧٩٧,٢١٠	%٦,٠٩
العقار (٤) مبنى النيابة العامة	٦٣،٠١٥،٠٠٠	٥،٥٠٠،٠٠٠	%٨,٧٣	(١,٤٦٠,٤٠٧)	٤,٠٣٩,٥٩٣	%٦,٤١
العقار (٥) مجمع الجزيرة السكني	٦٧،٤٦٥،٠٠٠	٨،٠٠٠،٠٠٠	%١١,٨٦	(٣,٣٥٨,٣٤٢)	٤,٦٤١,٦٥٨	%٦,٨٨
العقار (٦) مركز الروضة للأعمال	١٢٦،٤٩٥،٠٠٠	١٠،٥٠٠،٠٠٠	%٨,٣٠	(٣,١٤٦,٨٦٨)	٧,٣٥٣,١٣٢	%٥,٨١
العقار (٧) مركز الخالدية للأعمال	١٤٨،٦٤٥،٠٠٠	١٢،٢٥٠،٠٠٠	%٨,٢٤	(٣,٨٣٥,٢٤٤)	٨,٤١٤,٧٥٦	%٥,٦٦
الإجمالي	٥٦٤،٩٤٥،٠٠٠	٤٨،٣١٧،٨٢١	%٨,٥٥	(١٣,٨٧٥,١٤٩)	٣٤,٤٤٢,٦٧٢	%٦,١٠

* إن الأرقام المشار إليها لسنة ٢٠١٧م هي بناءً على العقود الحالية وإنما الأرقام لسنة ٢٠١٨م 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 ١" ضمن الباب الثاني "وصف لأنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق") معلومات تفصيلية حول كل عقار من عقارات المحفظة الاستثمارية المبدئية.

** لايوجد مصاريف خاصة بالعقار للعقارات أحادية المستأجر وهي برج الحياة للشقق الفندقية وهايبر بندة جدة وهايبر بندة الرياض حيث تنص عقود الايجار 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 ٣٧-١١١٥٧. 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 والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة 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 ٧ و٨
	طريق الملك عبد العزيز
	ص.ب: ١٣٣٩٦
	جده، ٢١٤٩٣
	المملكة العربية السعودية
هاتف:	+٩٦٦ ١٢ ٦٩٠ ٦٥٥٥
فاكس:	+٩٦٦ ١٢ ٦٩٠ ٦٥٩٩
الموقع الإلكتروني:	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") وإتاحتها للتداول. وتكون مدة الصندوق قابلة للتجديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

(د) أهداف الصندوق

الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، وتوزيع دخل دوري على مالكي الوحدات بما لا يقل عن ٩٠ ٪ من صافي أرباح الصندوق خلال مدة الصندوق وذلك خلال مدة ٣٠ 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.

(هـ) وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية

إن الهدف الاستثماري للصندوق هو توفير دخل جاري قابل للنمو للمستثمرين من خلال استراتيجية تستثمر في أصول عقارية مُدِرة 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 ٢٥ ٪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 ٧٥% 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 المُدِرة للدخل الموجودة بصفة أساسية في المملكة العربية السعودية، علماً أنه يجوز للصندوق الاستثمار في الأصول العقارية خارج المملكة العربية السعودية، شريطة وجود ما نسبته ٧٥% 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 ٩٠% من صافي أرباح الصندوق خلال مدة ٩٠ 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 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.

(و) 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 (١٠% 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 (٩٠%) من صافي أرباح الصندوق السنوية على مالكي الوحدات؛ (ج) الإستثمار في عقارات متدنية الأداء ولكن واعدة كما يراه مدير الصندوق باعتبار مواقعها أو خصائصها الإنشائية والتصميمية وذلك بهدف زيادة كفائتها 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 لايزيد عن (٢٥%) 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 لإعادة تطوير تلك العقارات.

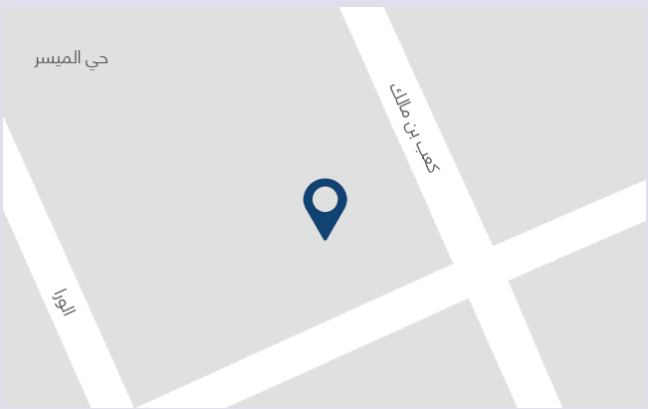
١. وصف لأنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق

تتكون المحفظة الاستثمارية المبدئية من الأصول المبينة أدناه والتي تم تلخيص عقود إيجارها في ذات الجداول، 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 (١)	
اسم المالك	صندوق سدكو الخاص ١
اسم العقار	برج الحياة للشقق الفندقية
النوع	مبنى فندقي
الموقع	شارع كعب بن مالك، حي المعذر، الرياض
مساحة الأرض	١,٤٩٤,٧٥ متر مربع
مساحة البناء	٦,٥٧٤ متر مربع
عدد الادوار	٧ أدوار
المكونات	٤٨ شقة فندقية
سنة بناء العقار	٢٠٠٠ م
عمر العقار	١٧ سنة
عدد عقود الإيجار	١ (عقار احادي المستأجر)
إجمالي قيمة شراء العقار	٤١,٢٦٠,٠٠٠ ريال سعودي والتي تساوي المتوسط الحسابي لاثنين 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	٢٠١٤/١٢/١٠م
مدة العقد	١٠ سنوات
الزيادات الإيجارية	زيادة قدرها ٦,٢٥% ليصبح الإيجار السنوي ٣,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بدءاً من ٢٠١٧/١٢/١٠م ثم زيادة قدرها ٥,٨٨% ليصبح الإيجار السنوي ٣,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بدءا من٢٠٢٠/١٢/١٠م
تاريخ انتهاء العقد	٢٠٢٤/١٢/٠٩م
المدة المتبقية لانتهاء العقد	٦ سنوات وأحد عشر شهرا من تاريخ ٢٠١٨/٠١/٠١م
إجمالي قيمة العقد	٣٤,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
مجمل الإيجار السنوي	٣,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
تكاليف إدارة الأملاك وتكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات	لا يتحمل الصندوق أي من هذه التكاليف حيث يتحملها المستأجر بموجب عقد الايجار
صافي الإيجار السنوي	٣,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
نسبة العائد السنوي*	٧,٧٦٪ من قيمة الشراء
نسبة الاشغال	١٠٠%

	السنة	قيمة الإيجار
الإيجار السنوي للسنوات الثلاث السابقة	٢٠١٦م	٣,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
	٢٠١٥م	٣,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
	٢٠١٤م	لا تتوافر هذه المعلومات في الوقت الحالي نظراً لأن العقار لم يكن مملوكاً للصندوق في سنة ٢٠١٤م,
طريقة دفع الإيجار	دفعة سنوية واحدة مقدماً	
ضمانات التزام المستأجر	سندات لأمر بالقيمة الإيجارية لكل سنة متبقية وهي سبعة (٧) سندات أمر. حين تم توقيع العقد، تم اصدار ٩ سندات أمر خاصة بكل سنة ايجارية بعد السنة الأولى التي تم دفعها مقدماً. ويتم تسليم كل سند أمر للمستأجر فور دفعه للايجار السنوي.	
أهم شروط إلغاء العقد	لا يحق للمستأجر إلغاء العقد ويحق للمؤجر إلغاء العقد في الحالات التالية: 1. إذا لم يقم المستأجر بدفع القيم الإيجارية في المواعيد المحددة 2. إذا أخل المستأجر بالتزاماته التعاقدية 3. إذا أعلن إفلاس المستأجر	

موقع خريطة العقار

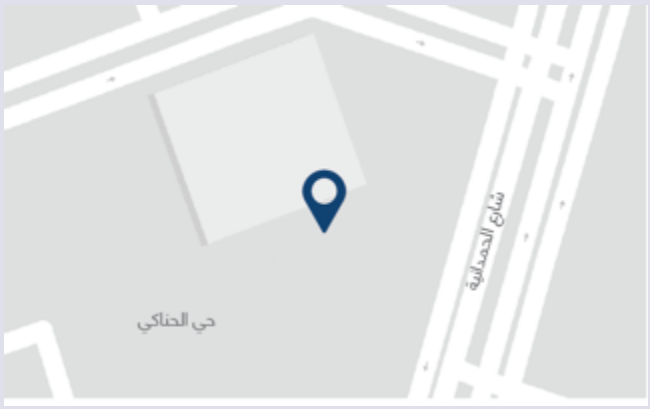


ويشار إلى أنه بناءً على المعلومات لدى مدير الصندوق كما بتاريخ هذه الشروط والأحكام، فلا يوجد أي تضارب في المصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

1. مدير الصندوق.
2. مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
3. مالك/ملّاك العقارات المرتبطة بالصندوق (مع العلم أن مدير الصندوق هو مستثمر في صندوق سدكو الخاص ١ ومديراً له).
4. مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها ١٠% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.

معلومات عن العقار (٢)	
اسم المالك	صندوق سدكو الخاص ١
اسم العقار	هايبر بنده جدة – فرع حي الحناكي
النوع	مبنى تجاري
الموقع	شارع الحمدانية، حي الحمدانية، جدة
مساحة الأرض	١٣,٦٨٥ متر مربع
مساحة البناء	٥,٨٥٨ متر مربع
عدد الادوار	دور ١

المكونات	هايبر ماركت ومعارض تجارية
سنة بناء العقار	٢٠١٣ م
عمر العقار	٤ سنوات
عدد عقود الإيجار	١ (عقار احادي المستأجر)
إجمالي قيمة شراء العقار	٣٩,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي والتي تساوي المتوسط الحسابي لاثنين من التقييمات المستقلة المعدة من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
تفاصيل عقد الإيجار	
اسم المستأجر	شركة العزيزية بندة المتحدة
الإستخدام	هايبر ماركت ومعارض تجارية
تاريخ بدء العقد	٢٠١٣/٠١/٠٩م
مدة العقد	١٥ سنة
الزيادات الإيجارية	زيادة قدرها ٥,٠٠% ليصبح الإيجار السنوي ٢,٨٤٥,١٥١ ريال سعودي بدءاً من ٢٠١٨/٠١/٠٩م ثم زيادة قدرها ٥,٠٠% ليصبح الإيجار السنوي ٢,٩٨٨,٨٤٥ ريال سعودي بدءاً من ٢٠٢٣/٠١/٠٩م
تاريخ انتهاء العقد	٢٠٢٨/٠١/٠٨م
المدة المتبقية لانتهاء العقد	١٠ سنوات وشهرين من تاريخ ٢٠١٨/٠١/٠١م
إجمالي قيمة العقد	٤٢,٤٩٢,٥١٤ ريال سعودي
مجمل الإيجار السنوي	٢,٧٠٩,٦٦٨ ريال سعودي
تكاليف إدارة الأملاك وتكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات	لا يتحمل الصندوق أي من هذه التكاليف حيث يتحملها المستأجر بموجب عقد الايجار
صافي الإيجار السنوي	٢,٧٠٩,٦٦٨ ريال سعودي
نسبة العائد السنوي*	٦,٨٩% من قيمة الشراء
نسبة الاشغال	١٠٠%
الإيجار السنوي للسنوات الثلاث السابقة	**السنة** / **قيمة الإيجار** ٢٠١٦م / ٢,٧٠٩,٦٦٨ ريال سعودي ٢٠١٥م / ٢,٧٠٩,٦٦٨ ريال سعودي ٢٠١٤م / ٢,٧٠٩,٦٦٨ ريال سعودي
طريقة دفع الإيجار	أربع دفعات بشكل ربع سنوي تدفع مقدماً
ضمانات التزام المستأجر	لا يوجد**
أهم شروط الغاء العقد	لا يحق للمستأجر إلغاء العقد ويحق للمؤجر إلغاء العقد في الحالات التالية: 1. إذا لم يقم المستأجر بدفع القيم الإيجارية في المواعيد المحددة 2. إذا أخل المستأجر بالتزاماته التعاقدية 3. إذا أعلن افلاس المستأجر
موقع خريطة العقار	



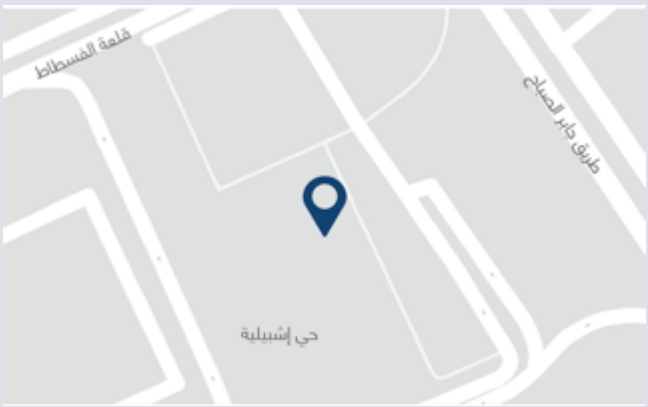
ويشار إلى أنه بناءً على المعلومات لدى مدير الصندوق كما بتاريخ هذه الشروط والأحكام، فلا يوجد أي تضارب في المصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

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 ١ ومديراً له).
4. مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها ١٠% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.

معلومات عن العقار (٣)	
اسم المالك	صندوق سدكو الخاص ١
اسم العقار	هايبر بنده الرياض – فرع حي اشبيلية
النوع	مبنى تجاري
الموقع	طريق الشيخ جابر الصباح، حي إشبيلية، الرياض
مساحة الأرض	٢٣,٦٠٤ متر مربع
مساحة البناء	١٠,٧٨٤متر مربع
عدد الأدوار	دور ١
المكونات	هايبر ماركت ومعارض تجارية
سنة بناء العقار	٢٠١٣ م
عمر العقار	٤ سنوات
عدد عقود الإيجار	١ (عقار احادي المستأجر)
إجمالي قيمة شراء العقار	٧٨,٧٦٥,٠٠٠ ريال سعودي والتي تساوي المتوسط الحسابي لاثنين من التقييمات المستقلة المعدة من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
تفاصيل عقد الإيجار	
اسم المستأجر	شركة العزيزية بندة المتحدة
الإستخدام	هايبر ماركت ومعارض تجارية
تاريخ بدء العقد	٢٠١٣/٠٥/٢٥م
مدة العقد	١٥ سنة
الزيادات الإيجارية	زيادة قدرها ٥,٠٠% ليصبح الإيجار السنوي ٥,٨٢٢,٦٧٠ ريال سعودي بدءاً من ٢٠١٨/٠٥/٢٥م ثم زيادة قدرها ٥,٠٠% ليصبح الإيجار السنوي ٦,١١٦,٢٥٠ ريال سعودي بدءاً من ٢٠٢٣/٠٥/٢٥م
تاريخ انتهاء العقد	٢٠٢٨/٠٥/٠٤م
المدة المتبقية لانتهاء العقد	١٠ سنوات وستة أشهر من تاريخ ٢٠١٨/٠١/٠١م
إجمالي قيمة العقد	٨٦,٩٥٩,٤٨٣ ريال سعودي
مجمل الإيجار السنوي	٥,٥٤٥,٤٠٠ ريال سعودي
تكاليف إدارة الأملاك وتكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات	لا يتحمل الصندوق أي من هذه التكاليف حيث يتحملها المستأجر بموجب عقد الايجار
صافي الإيجار السنوي	٥,٥٤٥,٤٠٠ ريال سعودي
نسبة العائد السنوي*	٧,٠٤% من قيمة الشراء
نسبة الاشغال	١٠٠%
الإيجار السنوي للسنوات الثلاث السابقة	**السنة** / **قيمة الإيجار** ٢٠١٦م / ٥,٥٤٥,٤٠٠ ريال سعودي ٢٠١٥م / ٥,٥٤٥,٤٠٠ ريال سعودي ٢٠١٤م / ٥,٥٤٥,٤٠٠ ريال سعودي

طريقة دفع الإيجار	أربع دفعات بشكل ربع سنوي تدفع مقدماً
ضمانات التزام المستأجر	لا يوجد**
أهم شروط الغاء العقد	لا يحق للمستأجر إلغاء العقد ويحق للمؤجر إلغاء العقد في الحالات التالية: 1. إذا لم يقم المستأجر بدفع القيم الإيجارية في المواعيد المحددة 2. إذا أخل المستأجر بالتزاماته التعاقدية 3. إذا أعلن افلاس 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/ملّاك العقارات المرتبطة بالصندوق (مع العلم أن مدير الصندوق هو مستثمر في صندوق سدكو الخاص ١ ومديراً له).
4. مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها ١٠% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.

معلومات عن العقار (٤) ****	
اسم المالك	صندوق سدكو الخاص ١
اسم العقار	مبنى النيابة العامة بجدة
النوع	مبنى مكتبي
الموقع	طريق الرحمانية، حي الريان، جدة
مساحة الأرض	٤,٧٦٧,٢٥ متر مربع
مساحة البناء	١٤,٥٧٤,٨١ متر مربع
عدد الادوار	٧ ادوار
المكونات	مكاتب النيابة العامة
سنة بناء العقار	٢٠١٣م
عمر العقار	٤ سنوات
عدد عقود الإيجار	١ (عقار أحادي المستأجر)***
إجمالي قيمة شراء العقار	٦٣,٠١٥,٠٠٠ ريال سعودي والتي تساوي المتوسط الحسابي لاثنين 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	١٤٣٧/٠٧/٢٤هـ الموافق ٢٠١٦/٠٥/٠١م	
مدة العقد	٣ سنوات	
الزيادات الإيجارية	لا يوجد	
تاريخ انتهاء العقد	١٤٤٠/٠٧/٢٣هـ الموافق ٢٠١٩/٠٣/٣٠م	
المدة المتبقية لانتهاء العقد	سنة وثلاثة أشهر من تاريخ ٢٠١٨/٠١/٠١م	
إجمالي قيمة العقد	١٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	
مجمل الإيجار السنوي	٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	
تكاليف إدارة الأملاك وتكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات	٦٤٠,٠٠٠ ريال سعودي تقريبا	
صافي الإيجار السنوي	٤,٨٦٠,٠٠٠ ريال سعودي	
نسبة العائد السنوي*	٧,٧١% من قيمة الشراء	
نسبة الاشغال	١٠٠%	
الإيجار السنوي للسنوات الثلاث السابقة	**السنة**	**قيمة الإيجار**
	٢٠١٦م	٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
	٢٠١٥م	٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
	٢٠١٤م	٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

طريقة دفع الإيجار	دفعة سنوية واحدة مقدماً
ضمانات التزام المستأجر	لا يوجد**
أهم شروط إلغاء العقد	يتم تجديد العقد تلقائيا 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 ١٨٠ يوماً من نهاية العقد، أو كتابة إقرار على المؤجر بعلمه بعدم رغبة المستأجر تجديد العقد.

موقع خريطة العقار

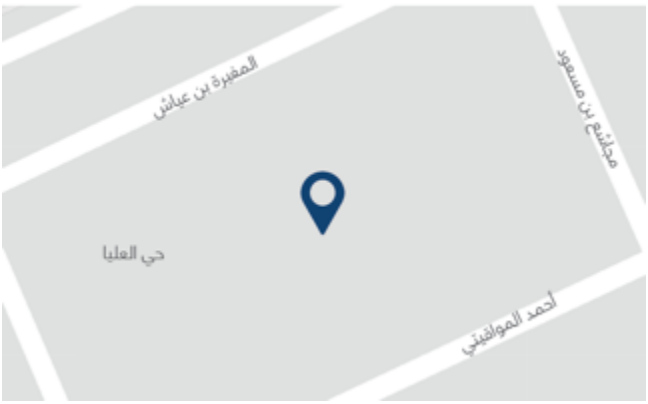
ويشار إلى أنه بناءً على المعلومات لدى مدير الصندوق كما بتاريخ هذه الشروط والأحكام، فلا يوجد أي تضارب في المصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

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 ١ ومديراً له).
4. مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها ١٠% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.

معلومات عن العقار (٥)			
اسم المالك	صندوق سدكو الخاص ١		
اسم العقار	مجمع الجزيرة السكني		
النوع	مجمع سكني		
الموقع	شارع مشاجع بن سعود، حي السليمانية، الرياض		
مساحة الأرض	٢٠,٧٥٨ متر مربع		
مساحة البناء	١٠,٧٣٠ متر مربع		
عدد الادوار	دورين		
المكونات	٥٢ وحدة سكنية وتفصيلها ٢٦ فيلا و٢٦ شقة بالإضافة إلى مطعم ونادي رياضي وصالون نسائي		
سنة بناء العقار	١٩٩٠ م		
عمر العقار	٢٧ سنة		
عدد عقود الإيجار	٥٢ عقد إيجار		
إجمالي قيمة شراء العقار	٦٧,٤٦٥,٠٠٠ ريال سعودي والتي تساوي المتوسط الحسابي لاثنين 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	مدد العقود		عدد العقود
	عقود الإيجار التي تفوق المدة المتبقية بها خمس سنوات		لا يوجد
	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات		لا يوجد
	عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة		٥٢ عقود إيجار
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد	٦ أشهر من تاريخ ٢٠١٨/٠١/٠١م		
مجمل الإيجار السنوي	٧,٧٥٨,٧٥٠ ريال سعودي		
تكاليف ادارة الأملاك وتكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات	٢,٤٨٠,٠٠٠ ريال سعودي		
صافي الإيجار السنوي	٥,٢٧٨,٧٥١ ريال سعودي		
نسبة العائد السنوي*	٧,٨٢٪ من قيمة الشراء		
نسبة الاشغال	٩٤,١%		
الإيجار السنوي للسنوات الثلاث السابقة	**السنة**	**قيمة الإيجار**	
	٢٠١٦م	٨,٢٤٨,٧٥٠ ريال سعودي	

	٢٠١٥م	٨,٠٠٤,٥٠٠ ريال سعودي
	٢٠١٤م	٨,١٨٩,٥٠٠ 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 ١ ومديراً له).
4. مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها ١٠% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.

معلومات عن العقار (٦)		
اسم المالك	صندوق سدكو الخاص ١	
اسم العقار	مركز الروضة للأعمال	
النوع	تجاري/إداري	
الموقع	شارع الأمير سعود الفيصل (شارع الروضة سابقاً)، حي الروضة، جدة	
مساحة الأرض	٢,٤٦٢ متر مربع	
مساحة البناء	١٣,٣٣٥ متر مربع	
عدد الأدوار	١٠ أدوار	
المكونات	٤ معارض تجارية و٢٠ مكتب إداري وملحقين إدارية مكونة من دورين	
سنة بناء العقار	٢٠١٤م	
عمر العقار	٣ سنوات	
عدد عقود الإيجار	١٦ عقد إيجار	
إجمالي قيمة شراء العقار	١٢٦,٤٩٥,٠٠٠ ريال سعودي والتي تساوي المتوسط الحسابي لاثنين 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	**مدد العقود**	**عدد العقود**
	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات	١٠ عقد إيجار
	عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة	٦ عقود إيجار
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد	سنة وشهرين من تاريخ ٢٠١٨/٠١/٠١م	
مجمل الإيجار السنوي	١٠,٧٥٤,٢٩٢ ريال سعودي	
تكاليف إدارة الممتلكات والمصاريف التشغيلية (الصيانة والمرافق)	١,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تقريباً	
صافي الإيجار السنوي	٩,٢٥٤,٢٩٢ ريال سعودي	
نسبة العائد السنوي*	٧,٣% من قيمة الشراء	
نسبة الاشغال	٩٣,٢٣%	
الإيجار السنوي للسنوات الثلاث السابقة	**السنة**	**قيمة الإيجار**
	٢٠١٦م	١٠,٧٣٥,٤٤١ ريال سعودي

	٢٠١٥م	١١,١٦٥,٢٩٦ ريال سعودي
	٢٠١٤م	١٠,٢٨٦,٠٩٨ 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

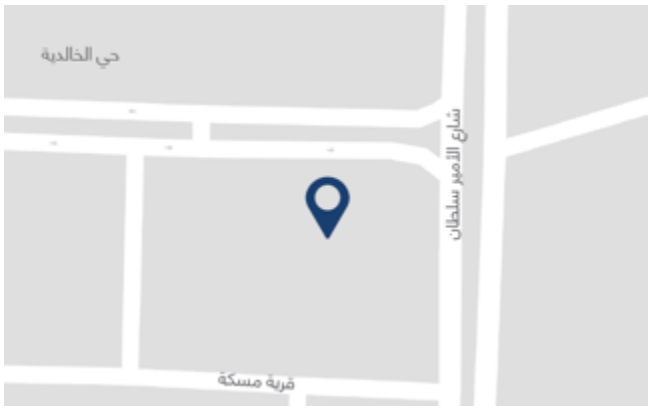
ويشار إلى أنه بناءً على المعلومات لدى مدير الصندوق كما بتاريخ هذه الشروط والأحكام، فلا يوجد أي تضارب في المصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

1. مدير الصندوق.
2. مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق. إلا أنه يشار إلى أنه تم تعيين شركة المحمل لخدمات المرافق لإدارة مركز 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 ١ ومديراً له).
4. مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها ١٠% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.

معلومات عن العقار (٧) ****	
اسم المالك	صندوق سدكو الخاص ١
اسم العقار	مركز الخالدية للأعمال
النوع	تجاري/إداري
الموقع	شارع الأمير سلطان، حي الخالدية، جدة
مساحة الأرض	٧,٩٠٣ متر مربع
مساحة البناء	١٩,٦٧١,٢٩ متر مربع
عدد الادوار	٥ أدوار
المكونات	١٠ معارض تجارية و٥٤ مكتب إداري
سنة بناء العقار	٢٠٠٨ م
عمر العقار	٩ سنوات
عدد عقود الإيجار	٢٠ عقد إيجار
إجمالي قيمة شراء العقار	١٤٨,٦٤٥,٠٠٠ ريال سعودي والتي تساوي المتوسط الحسابي لاثنين 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 الاتمان السعودي للبيع بالتقسيط، شركة الأهلي تكافل
الإستخدام	معارض ومطاعم ومكاتب إدارية
عدد ومدد عقود الإيجار	**مدد العقود** / **عدد العقود** عقود الإيجار التي تفوق المدة المتبقية بها خمس سنوات / ٦ عقود إيجار عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة وأربع سنوات / ١٢ عقد إيجار عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة / ٢ عقود إيجار
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد	سنتان وتسعة أشهر من تاريخ ٢٠١٨/٠١/٠١م
مجمل الإيجار السنوي	١٢,٣٣٥,٦١١ ريال سعودي
تكاليف إدارة الممتلكات والمصاريف التشغيلية (الصيانة والمرافق)	١,٩٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تقريبا
صافي الإيجار السنوي	١٠,٤٣٥,٦١١ ريال سعودي
نسبة العائد السنوي*	٧,٠٢٪ من قيمة الشراء
نسبة الاشغال	%٨٦,٦
الإيجار السنوي للسنوات الثلاث السابقة	**السنة** / **قيمة الإيجار** ٢٠١٦م / ١٢,١٩٠,١٠٤ ريال سعودي

	٢٠١٥م	١٢,٤١٩,٢٨٢ ريال سعودي
	٢٠١٤م	١١,٤٦٥,٠٢٢ 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/ملّاك العقارات المرتبطة بالصندوق (مع العلم أن مدير الصندوق هو مستثمر في صندوق سدكو الخاص ١ ومديراً له).
4. مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها ١٠% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.

* نسبة العائد السنوي بعد خصم مصاريف إدارة العقار وقبل 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 استراتيجية الصندوق أن يقوم بتحسينات لمبنى النيابة العامة ومبنى مركز الخالدية للاعمال

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 ١٦% من عوائد الايجار السنوية لمركز الخالدية للأعمال ونسبة ٤% من اجمالي عوائد الإيجار السنوية للصندوق، وهم كل من شركة ترفيه العربية المحدودة وشركة المحمل لخدمات المرافق. وبالتحديد، يشار الى 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.

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 ٢٥% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة، سواءً أكانت العقارات مملوكة من قبله أم لم تكن، أو لتجديد أو لإعادة تطوير تلك العقارات، شريطة أن (أ) لا تقل استثمارات الصندوق عن ٧٥% 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 لإنتقاء العقارات المستهدفة للإستثمار بما يتضمن الإلتزام 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 ٢٥% من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة، بحيث لا يتعارض مع استراتيجية الاستثمار الخاصة بالصندوق. ولتجنب الشك، يعتزم 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 المعينين 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 تركز الاستثمار

يقوم الصندوق باستثماراته متبعاً السياسات الآتية:

- يتم استثمار ما لايقل عن ٧٥% 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 لايزيد عن ٢٥% 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 لإعادة تطوير تلك العقارات.
- لا يجوز للصندوق الاستثمار في الأراضي البيضاء.
- مع امتناع الصندوق عن الاستثمار في مكة المكرمة أو المدينة المنورة، فإنه يستهدف الإستثمار في جميع المدن الأخرى في المملكة.

3. صلاحيات الاقتراض

يجوز لمدير الصندوق، نيابة عن الصندوق، الحصول على تمويل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. ولا تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه عن (٥٠%) 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 الى 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 الإعتبار، علماً أنه قد يتعرض الصندوق لمخاطر (العوائق للحصول على تمويل لعمليات الاستحواذ المستقبلية) والمبينة في الفقرة ("ز" ضمن الباب الثاني "مخاطر الاستثمار في الصندوق") من هذه الشروط والأحكام.

4. 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 المرابحة 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 و يمكن تسييلها بسرعة نسبياً، وذلك شريطة ألا تقل نسبة العقارات المطورة تطويراً إنشائياً والقابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري عن ٧٥% 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 ٢٥% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق (بحسب آخر قوائم مالية مدققة) وألا تقل درجة التصنيف لكل طرف ذي علاقة بالمرابحة والمُصدر الذي يتعامل معه الصندوق عن A-3 من وكالة ستاندرد آند بورز أو عن P-3 من وكالة موديز أو عن F3 من وكالة فيتش.

5. الاستحواذ على المحفظة الاستثمارية المبدئية

قام مدير الصندوق نيابة عن الصندوق بإبرام اتفاقية شراء ملزمة لكل عقار على حدة مع صندوق سدكو الخاص ١، وذلك للاستحواذ على جميع الأصول العقاريةالمكونة للمحفظة الاستثمارية المبدئية، وهي سبعة أصول عقارية مملوكة من قبل صندوق سدكو الخاص ١، بقيمة شرائية إجمالية تعادل ٥٦٤,٩٤٥,٠٠٠ ريال سعودي (خمسمائة وأربعة وستون مليوناً وتسعمائة وخمسة وأربعون ألف ريال سعودي) وفقا للمتوسط الحسابي لاثنين من التقييمات المستقلة المعدة من من قبل مقيمين اثنين مستقلين ومعتمدين من قِبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. وسيتم سداد كامل سعر الشراء المذكور من خلال دفعة نقدية لصالح صندوق سدكو الخاص ١، التالي ملخص مصادر واستخدامات متحصلات الطرح:

البيان	المبلغ (ريال سعودي)
اجمالي رأس مال الصندوق	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠
سداد قيمة المحفظة الإستثمارية المبدئية	٥٦٤,٩٤٥,٠٠٠
المبلغ المتبقي بعد الاستحواذ على المحفظة الإستثمارية المبدئية	٣٥,٠٥٥,٠٠٠

سوف يستخدم المبلغ المتبقي لسداد المصاريف الأخرى للصندوق كما هو محدد في الفقرة ("ط ١" ضمن الباب الثاني "الرسوم") واستثمار الفائض في استثمارات مؤقتة بما يخدم مصالح مالكي الوحدات، كما هو موضح في الفقرة ("و ٤" ضمن الباب الثاني "وسائل وكيفية إدارة واستثمار النقد المتوافر في الصندوق").

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	١٧ ربيع الأول ١٤٣٩هـ الموافق ٤ ديسمبر ٢٠١٧م
الإعداد والتنسيق مع الجهات المستلمة حول طرح وحدات الصندوق	١٠ (عشرة) أيام عمل من تاريخ الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على طرح الصندوق
فترة الطرح	١٤ (أربعة عشر) يوم تقويمي والتي تبدأ من ٧ جمادى الأولى ١٤٣٩هـ الموافق ٢٤ يناير ٢٠١٨م وتنتهي في ٢٠ جمادى الأولى ١٤٣٩ هـ الموافق ٦ فبراير ٢٠١٨م
تمديد فترة الطرح (في حال عدم تغطية الصندوق)	١٤ (أربعة عشر) يوم تقويمي تبدأ من٢١ جمادى الأولى ١٤٣٩هـ الموافق ٧ فبراير ٢٠١٨م وتنتهي في ٤ جمادى الأخرة ١٤٣٩هـ الموافق٢٠ فبراير ٢٠١٨م
قبول أو رفض طلب الإشتراك	يخطر وكيل الطرح والجهات المستلمة المستثمر بتأكيد أو رفض إشتراكه خلال خمسة (٥) أيام عمل من تاريخ إقفال فترة الطرح
تخصيص الوحدات من قبل مدير الصندوق	١٠ (عشرة) أيام عمل من تاريخ إقفال فترة طرح الصندوق أو من تاريخ إقفال فترة تمديد فترة الطرح إن لزم
رد الفائض من مبلغ الاشتراك ورسوم الاشتراك ذات العلاقة للمستثمر	٥ (خمسة) أيام عمل من تاريخ تخصيص الوحدات

الإستحواذ على ونقل ملكية الأصول المكونة للمحفظة الاستثمارية المبدئية و إدراج وحدات الصندوق	خلال مدة ٦٠ (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 ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ستمائة مليون ريال سعودي) من اشتراكات نقدية. وسيقوم صندوق سدكو كابيتال ريت بشراء المحفظة الاستثمارية المبدئية من قبل صندوق سدكو الخاص ١ بمبلغ إجمالي يساوي ٥٦٤,٩٤٥,٠٠٠ ريال سعودي (خمسمائة وأربعة وستون مليوناً وتسعمائة وخمسة وأربعون ألف ريال سعودي) وهو المتوسط للتقييمين التي حصل عليها مدير الصندوق. ولتجنب الشك، سوف يستخدم المبلغ المتبقي لسداد المصاريف الأخرى للصندوق كما هو محدد في الفقرة ("ط ١" ضمن الباب الثاني "الرسوم") واستثمار الفائض في استثمارات مؤقتة بما يخدم مصالح مالكي الوحدات، كما هو موضح في الفقرة ("و ٤" ضمن الباب الثاني "وسائل وكيفية إدارة واستثمار النقد المتوافر في الصندوق").

6. الإدارة النشطة

يقوم الصندوق بإدارة المحفظة بالتعاون مع استشاريين متخصصين في إدارة الأملاك العقارية. وسيقوم الفريق المتكون من مدير الصندوق والإستشاريين المتخصصين بترقب مستمر للأنماط والدورات في سوق الاستثمار العقاري، إضافةً 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 قِبل المستأجر ذات العلاقة بينما يتم تعيين مدير أملاك من الغير فيما يتعلق بالعقارات متعددة المستأجرين.

7. عملية اتخاذ القرار الاستثماري

في إطار الحوكمة لعمليات دراسة الفرص الإستثمارية وفي سبيل السعي وراء فرص جديدة في السوق العقاري المحلي يتبنى فريق الإستثمار 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 الإستثمار 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 لأساسيات الاستثمار المحتمل وظروف وتوقعات السوق والبيئة التنظيمية والمنافسة ومحركات النمو من أجل مساعدة فريق الإستثمار 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 الإستثمار مذكرة حول الفرصة المعينة للموافقة عليها من قبل مدير الصندوق. وتشير المذكرة إلى مبررات واستراتيجية الاستثمار، ودراسة تحليلية للسوق، واستراتيجية التخارج من الاستثمار إضافة للمخاطر وسبل التخفيف من أثرها، والعوائد المستهدفة ومتطلبات رأس المال وميزانية للدراسات المختلفة. وتتيح الموافقة المبدئية على المذكرة الفرصة لفريق الإستثمار لتأمين الصفقة بناءً على المعايير المعتمدة للاستثمار.

- **التفاوض بشأن الصفقة**

يواصل 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 قِبل 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 مستدلاً بقيم 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 الإستثمار 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 احد المتخصصين والخبراء وسوف تتضمن بشكل عام (على سبيل المثال وليس الحصر) الجوانب الآتية:

- التحليل المالي والتمويل؛ و
- النواحي القانونية والهيكلة؛ 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 الإستثمار مذكرة استثمار للحصول على الموافقة النهائية من مدير الصندوق. وستوفر مذكرة الاستثمار ملخص لكامل نتائج عملية التقصي النافية للجهالة، إضافةً إلى توصية حول المضي قدماً بالصفقة، فضلا عن الخطوات النهائية ومتطلبات رأس المال لإتمام الصفقة. وتتيح الموافقة النهائية لفريق الإستثمار إتمام وإغلاق الصفقة.

- **إغلاق الصفقة**

خلال مرحلة إغلاق الصفقة، يتولى فريق الإستثمار إتمام صفقة الاستثمار 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 الاستثمارات التي قام بها الصندوق خلال فترة الاحتفاظ بالاستثمار. وسوف يكون مدير الصندوق، مدعوماً بالمديرين العقاريين ذوي الصلة وغيرهم من مديري الأصول المستقلين (حيثما ينطبق)، مسئولاً عن الإدارة المستمرة ومراقبة المخاطر المتعلقة بالمحفظة الاستثمارية للصندوق مقابل خطة العمل، بالإضافة إلى وضع استراتيجيات إضافة القيمة من أجل تعظيم العائدات لمالكي الوحدات. ومن خلال برنامج شامل وجاد للإشراف على الاستثمارات.

- **التخارج من الاستثمارات**

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

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

8. التصرف في الاستثمارات

إن الهدف الاستثماري للصندوق هو توفير دخل جاري للمستثمرين وهذا الأمر الذي يستدعي الاحتفاظ بأصول لفترة معينة من الوقت، لذا، يعتزم الصندوق الاحتفاظ بالاستثمارات 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 الاستثمارية العامة؛
- التناسب الاستراتيجي للعقار ضمن استراتيجية 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 قِبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والامتثال للمتطلبات والشروط الأخرى المتعلقة بلائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية أو أي لوائح اخرى ذات صلة، بما في ذلك الشرط الذي ينص على استثمار ٧٥% 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 قِبل 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.

9. 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 الاستثمار المبدئية في الوقت الحالي للرهن الحيازي لصالح بنك الرياض بموجب تسهيلات التمويل لصالح صندوق سدكو الخاص ١، إلا أن الصندوق سيقوم بالاستحواذ على العقارات السبع المكونة للمحفظة الاستثمارية المبدئية دون أي رهون أو قيود قد تحد من التصرف بها. وبهذا الخصوص، قد أكد بنك الرياض استعداده لإعادة صكوك ملكية العقارات فور استكمال كافة المتطلبات اللازمة بموجب وثائق التمويل.

(ز) مخاطر الاستثمار في الصندوق

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

الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة، وبالتالي يجب على كل مستثمر محتمل أخذ العوامل أدناه بعين الاعتبار قبل شراء وحدات في الصندوق. ويتحمل المستثمرون وحدهم كامل المسؤولية عن أي خسارة مادية ناتجة عن الاستثمار في الصندوق ما لم تكن نتيجة لاحتيال أو إهمال أو سوء تصرف من جانب مدير الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

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.

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: يعتزم الصندوق التقدم بطلب لكي يتم قبول الوحدات للتداول في السوق المالية السعودية (تداول). ولا ينبغي النظر إلى قبول هذا الطلب كضمان او 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، و يكون 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 يُفترَض أن يقوم الصندوق بتوزيع ٩٠% 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 ٩٠% 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 المفترَض أن يقوم الصندوق بتوزيع ٩٠% 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 ٥٠% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك حسب آخر قوائم مالية مدققة. وكنتيجة 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 دالّة على الأداء المستقبلي، إلى حدٍ 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 الإقتصادية والسياسية: يعتمد أداء الصندوق المستقبلي بشكل كبير على التغيرات 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، والتغيرات في العرض والطلب.

مخاطر عدم المشاركة في الإدارة: باستثناء باستثناء ما هو مذكور في الفقرة ("ش ٢" من الباب الثاني "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 ١ 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 والتغيرات في العرض والطلب المتعلق بالعقارات المتنافسة 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) والتغيرات في الضرائب العقارية والتغيرات في معدلات العوائد وتوافر صناديق الرهن العقاري التي قد تقدم خدمات بيع العقارات الصعبة أو غير العملية أو إعادة تمويلها والالتزامات البيئية 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 الإستثمار 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 ركّز 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 وتدفقاته 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 مُعرضاً 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 والتحصيل 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 وآثار 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 المستساقة 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 وتدفقاته 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، وانما تقتصر المراجعة لمدير الصندوق كما هو مبين في والفقرة ("و ٧" ضمن الباب الثاني "عملية اتخاذ القرارات الاستثماري"). 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 وهيكلة الاستثمارات المناسبة للصندوق، وينطوي ذلك على درجة عالية من الغموض. وبناءاً 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، تُعَد 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: (١) التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب، و(٢) تجاوز التكاليف المحددة، و(٣) عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المستهدفة، و(٤) 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 وصافي 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 مُقْرِض لصالح الصندوق فقط، ويمكن أن يقوم ذلك المُقْرِض 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 ملّاك ومشغلين ومطورين عقاريين آخرين في المملكة العربية السعودية، وقد يمتلك بعضهم عقارات مشابهة للعقارات التي يمتلكها الصندوق في نفس النطاق الذي تقع فيه العقارات. وإذا قام منافسو الصندوق بتأجير أماكن سكنية و/أو تجارية مماثلة للعقارات التي يمتلكها الصندوق أو بيع أصول مماثلة لهذه للعقارات التي يمتلكها الصندوق بقيمة أقل من تقويم الصندوق للأصول القابلة للمقارنة، فإن الصندوق قد لا ينجح في تأجير المساحة التجارية والسكنية بأسعار مناسبة أو وفق شروط مناسبة أو قد لا ينجح في ذلك على الإطلاق. وبالتالي، قد يتكبد الصندوق تكاليف ومصاريف إضافية لأغراض الاحتفاظ بالعقارات وقد يتعرّض لخسارة الدخل المحتمل كنتيجة لعدم شغل العقارات الأساسية. وبناءً عليه، قد يتأثر الدخل المتوقع لمالكي الوحدات سلباً.

مخاطر عدم القدرة على التخارج بشروط جيده: 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 المشترين 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 ملاك الأراضي 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 الايجارية: قد تتأثر نتائج الصندوق بشكل سلبي إذا كان هناك عدد كبير من المستأجرين غير قادرين على الوفاء بالتزاماتهم الايجارية. 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 يستمد الصندوق معظم دخله من مبالغ الإيجار التي يسددها 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 الايجارية 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 الايجارية وكذلك القيمة الايجارية 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، وبتكلفة 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 المقيّمين المستقلين المعتمدين من قِبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، والتي تعكس قيمة أصول الصندوق كما هو بتاريخ ٣٠ يونيو و٣١ 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 تعّبر بالضرورة عن السعر الذي يمكن بيع العقار مقابله، علماً بأن أسعار البيع لممتلكات الصندوق يمكن تحديدها فقط عن طريق التفاوض بين المشتري والبائع. 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 المتعثرة يمكن أن يؤثر سلباً على دقة تقديرات قيمة العقار وعلى المفاوضات بين المشتري والبائع 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: (١) الأمور المرتبطة بصرف العملات و(٢) الاختلافات بين السوق العقارية السعودية والأسواق العقارية غير السعودية و(٣) عدم وجود معايير موحدة للمحاسبة والتدقيق والتقارير المالية والممارسات ومتطلبات الإفصاح والمستويات المختلفة من الإشراف والتنظيم الحكومي و(٤) بعض

3. المخاطر الاقتصادية والسياسية و(٥) 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 التعاقدي 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 تغيرات 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. وتُعَد 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، وتحتفظ 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 ٢٠١٨م. 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 الإعتبار. وبالتالي، فإنه ليس من الواضح ما هو أثر ضريبة القيمة المضافة على الصندوق والعائد إلى مالكي الوحدات.

مخاطر الموافقات الحكومية والبلدية: قد لا ينجح الصندوق في تحقيق أهدافه الاستثمارية في حال رُفِضَ 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 يُطلب من الصندوق واستثماراته الإلتزام 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 ووكلاءه 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 يعوّض 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"، "يواصل"، "نُقدّر"، "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 مسئولية 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 آنفاً ليست تفسيراً وملخصاً وافياً أو مستنفذاً لكافة عوامل المخاطر في الاستثمار في وحدات الصندوق. ويُنصح بشدة أن يعمل كافة المستثمرين المحتملين على طلب مشورة مستقلة من مستشاريهم المختصين.

(ح) الاشتراك

1. الطرح العام

يطرح الصندوق ٦٠،٠٠٠،٠٠٠ (ستون مليون) وحدة بسعر اشتراك يبلغ ١٠ ريالات سعودية (عشرة ريالات سعودية) لجمع مبلغ لا يتجاوز ٦٠٠،٠٠٠،٠٠٠ 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 إعتباراً من ٢٤ يناير ٢٠١٨م وتستمر حتى ٦ فبراير ٢٠١٨م ("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 ١٠ ريالات سعودية (عشرة ريالات سعودي) للوحدة. ويتم

الإشتراك في الصندوق من خلال المساهمات النقدية التي يتم جمعها من خلال الطرح العام بإجمالي ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ستمائة مليون ريال سعودي) وتمثل ١٠٠% من إجمالي رأس مال الصندوق بعد الطرح. وتخضع الإشتراكات لكل مستثمر في الصندوق لحد أقصى بما يعادل ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مائة مليون ريال سعودي).

ويتعين 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 التجاري (www.alahlionline.com) ومجموعة مصرف الراجحي (www.alrajhibank.com) مجموعة سامبا المالية (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 الإشتراك. 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 وأبدى موافقته على هذه الشروط والأحكام. وتخضع كافة طلبات الاشتراك للتخصيص وفقاً الفقرة ("ح ٣" ضمن الباب الثاني "التخصيص")، كذلك يرجى الرجوع للتفصيل ملحق (ج) آلية الاشتراك ومتطلبات كل عميل.

ويشار إلى أنه في حال عدم تغطية رأس المال المستهدف من مبالغ الاشتراكات النقدية لبدء أعمال الصندوق خلال فترة الطرح، والبالغة ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ 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.

2. 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 ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ 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 ٣٠% 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 الإشتراك المستلمة للمستثمرين في غضون ٥ أيام عمل من تاريخ الإلغاء دون حسم من المستثمرين أي عمولات أو غرامات أو أي مبالغ أخرى من مبالغ الاشتراك.

3. التخصيص

يخطر وكيل الطرح كل مستثمر في غضون ٥ 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 مخصوماً 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 مخصوماً 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:

(أ) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراكات المتقدم لها جميع المستثمرين أقل من ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ستمائة مليون ريال سعودي)، يتم إعادة كافة مبالغ الاشتراك للمستثمرين (دون أي حسم) في غضون ٥ ايام عمل من تاريخ الإقفال.

(ب) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراكات المتقدم لها جميع المستثمرين تساوي ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ستمائة مليون ريال سعودي)، فيتم قبول كامل المبلغ المتقدم له وتخصيص وحدات بقيمة كامل مبالغ الاشتراكات.

(ج) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراكات المتقدم لها جميع المستثمرين تتجاوز ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ستمائة مليون ريال سعودي)، فسيتم تخصيص إجمالي وحدات الطرح وتخصيص القيمة المتبقية من الطرح كالتالي:

- في حال كان عدد المتقدمين للإشتراك في الصندوق أقل من أو يعادل ١,٢٠٠,٠٠٠ مستثمر (مليون ومائتي ألف مستثمر)، يتم تخصيص ٥٠ وحدة (خمسون وحدة) لكل مستثمر ويتم تخصيص أي وحدات إضافية على أساس تناسبي من قيمة الاشتراك.
- في حال كان عدد المتقدمين للإشتراك في الصندوق يزيد عن ١,٢٠٠,٠٠٠ مستثمر (مليون ومائتي ألف مستثمر)، يتم تخصيص الوحدات بالتساوي، ولا يضمن مدير الصندوق الحد الأدنى للاشتراك.

4. **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 ٥٠ مستثمر (خمسين مستثمر)، و

(ب) أن يكون ٣٠% على الأقل من مالكي الوحدات من الجمهور.

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

5. **الحد الأدنى للاشتراك**

خلال فترة الطرح، يتعين على المستثمرين الاشتراك في ٥٠ وحدة (خمسون وحدة) على الأقل بسعر اشتراك يبلغ ١٠ ريالات سعودية (عشرة ريالات سعودية) للوحدة وبإجمالي مبلغ اشتراك لا يقل عن ٥٠٠ ريال سعودي (خمسمائة ريال سعودي).

6. **الحد الأعلى للاشتراك**

خلال فترة الطرح، يتعين على المستثمرين الاشتراك في ١٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (عشرة ملايين وحدة) بحد أقصى بسعر اشتراك يبلغ ١٠ ريال سعودي (عشرة ريالات سعودية) للوحدة وبإجمالي مبلغ اشتراك لا يزيد عن ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مائة مليون ريال سعودي).

7. **التسجيل والإدراج**

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

(أ) يتم جمع مبلغ ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ستمائة مليون ريال سعودي) من الاشتراكات النقدية؛ و

(ب) ألا يقل عدد مالكي الوحدات من الجمهور عن ٥٠ مستثمر، وأن يمتلكوا ٣٠% على الأقل من إجمالي وحدات الصندوق، و

(ج) يتم الوفاء بأي شروط تنظيمية أخرى تحددها هيئة السوق المالية لهذا الغرض.

8. **زيادة رأس المال**

قد يلجأ مدير الصندوق لزيادة رأس مال الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن طريق طرح حقوق أولوية قابلة للتداول بحسب ماهو مطبق على الشركات المدرجة وفقاً للضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة تنفيذاً لنظام الشركات بما يتناسب مع طبيعة الاستثمار في الصناديق العقارية المتداولة أو عن طريق كلا الحالتين مجتمعتين حسب ما يخدم مصالح مالكي الوحدات.

(ط) 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 إشتراك لمرة واحدة بنسبة ٢,٠% من قيمة مبلغ الاشتراك، تُدفع عند التقدم لشراء الوحدات خلال فترة الطرح فقط (**"رسوم الاشتراك"**). وتدفع رسوم الاشتراك إضافة لمبلغ الاشتراك عند التقدم 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 ١% 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 ٧% كصافي توزيعات سنوية على القيمة الإسمية للوحدة الواحدة، يستحق مدير الصندوق أتعاب تحفيزية بقيمة ٢٠% من أي مبلغ يزيد عن عائد ٧%، والتي تدفع بشكل سنوي ويتم احتساب أتعاب الأداء وتستحق في ٣١ ديسمبر ميلادي من كل سنة تقويمية. وعلى سبيل المثال، وفيما يخص أتعاب الأداء التي تخصم من التوزيعات النقدية، فيشار إلى أنه في حال كان عائد الصندوق يبلغ ٨% على القيمة الإسمية للوحدة الواحدة، فيستحق مدير الصندوق أتعاب أداء بنسبة ٠,٢% وتوزع نسبة الـ ٧,٨% لمالكي الوحدات. أما في حال كان عائد الصندوق يبلغ ٧%، فلا يستحق مدير الصندوق أي أتعاب أداء، حيث لم يتجاوز العائد نسبة ٧%.
- كما يستحق نسبة ١٠% من قيمة الأرباح الرأس مالية المحققة من بيع العقارات (شاملة تكاليف الصفقة على سبيل المثال وليس الحصر رسوم الوساطة ورسوم الاستحواذ والبيع عند بيع عقارات الصندوق) وذلك عند تاريخ بيع أي اصل 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 سنويًا بواقع ٠,٠٤% من صافي قيمة الأصول، بما لا يقل عن ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، تدفع بشكل نصف سنوي.

ويستحق أمين الحفظ الرسوم أعلاه حسب ما تم التفاوض عليه بين مدير الصندوق وأمين الحفظ لقاء الخدمات المقدمة منه للإحتفاظ 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 ٠,٧٥% 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 ٢,٥٠% من قيمة الاستحواذ على كل استثمار، ويتم التفاوض عليها وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها. ولتجنب الشك، يحق لمدير الصندوق (و/أو أطراف ذات العلاقة) قبض 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 الفقرة ("ق" ضمن الباب الثاني "تضارب المصالح").

- **رسوم ترتيب التمويل**

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

- **رسوم الخدمات الإدارية**

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

- **أتعاب المحاسب القانوني**

يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاب سنوية بقيمة ٨٥,٠٠٠ ريال سعودي (خمسة وثمانون ألف ريال سعودي)، والتي قد تتغير من وقت لآخر حسب الأسعار السائدة في السوق ويتم الإفصاح عنها طبقا 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 وانما مبلغ تقديري يتغير مع تغير إجمالي قيمة الإيجار. وحيث يتم التفاوض حول أي أتعاب إدارة أملاك تُدفع من الصندوق لأي مدير أملاك يعينه مدير الصندوق وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها، إلا أنها لا تتجاوز نسبة ٧% من الدخل التأجيري للعقار ذي العلاقة.

يذكر أن أتعاب إدارة الأملاك للمحفظة الاستثمارية المبدئية هي كالتالي:

اسم العقار	مدير إدارة الأملاك	الأتعاب
مجمع الجزيرة السكني	شركة المحمل لخدمات المرافق*	٥% من الايجارات المحصلة
مركز الروضة للأعمال	شركة سقيفة الصفا لتنمية وتسويق العقار المحدودة	- ٣,٥% من الايجارات المحصلة - ٥% من قيمة ايجار السنة الأولى في حال قام بتأجير المساحات الشاغرة - أتعاب تحفيز قدرها ١,٥% 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	- ٣,٥% من الايجارات المحصلة - ٥% من قيمة ايجار السنة الأولى في حال قام بتاجير مساحات الشاغرة - أتعاب تحفيز قدرها ١,٥% 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.

- **رسوم هيكلة الاستثمار**

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

- **أتعاب المطور**

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

- **أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق**

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

- **رسوم رقابية**

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

- **رسوم نشر**

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

- **أتعاب المراقب الشرعي**

يدفع الصندوق رسوم رقابة شرعية وهي عبارة عن مبلغ مقطوع بقيمة ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثون ألف ريال سعودي) سنوياً حسبما يتم الإتفاق عليه بين مدير الصندوق والمراقب الشرعي. وتُدفَع 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 (رسوم إنشاء ملكية الوحدات)**

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

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

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

- **رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية**

يتم دفع رسوم الإدراج الآتية من الصندوق:

- رسوم الإدراج الأولي: ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) رسوم إدراج أولية؛ و
- رسوم استمرار الإدراج: ٠,٠٣% من القيمة السوقية للصندوق سنوياً. بحد أدنى ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) وبحد أقصى ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثمائة ألف ريال سعودي).

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

- **مصاريف أخرى**

قد يترتب على الصندوق بشكل مباشر أو غير مباشر أتعاب ورسوم أخرى منها على سبيل الذكر لا الحصر تكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات ورسوم التأمين على العقار الذي يستحوذ عليه الصندوق وأتعاب المحاميين والزكاة (في حال تطبيقها على صناديق الإستثمار العقاري المتداولة ولايشمل 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 ١% من اجمالي 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.

وفيما يلي جدول بالأتعاب والرسوم المستحقة على الصندوق بناءً على افتراض جمع الصندوق إجمالي القيمة المستهدفة وهي ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ستمائة مليون ريال سعودي):

نوع الرسوم	النسبة المفروضة / المبلغ المفروض	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسم
رسوم الاشتراك	٢,٠%	من قيمة مبلغ الاشتراك	مرة واحدة عند الإشتراك
أتعاب الإدارة	١,٠%	من صافي قيمة أصول الصندوق كما يتم تقيمها حسب آخر تقييم وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة.	تُدفَع مقدماً بشكل نصف سنوي.
أتعاب الأداء	٢٠% من أي مبلغ يزيد عن عائد ٧% كصافي توزيعات سنوية على القيمة الاسمية للوحدة الواحدة	في حال حقق الصندوق توزيعات نقدية تتجاوز نسبة ٧% كصافي توزيعات سنوية على القيمة الأسمية للوحدة الواحدة	تدفع بشكل سنوي ويتم احتساب أتعاب الأداء وتستحق في ٣١ ديسمبر ميلادي من كل سنة تقويمية.
	كما يستحق نسبة ١٠% من قيمة الأرباح الرأس مالية المحققة من بيع العقارات	الأرباح الرأس مالية المحققة من بيع العقارات (شاملة تكاليف الصفقة على سبيل المثال وليس الحصر رسوم الوساطة ورسوم الاستحواذ والبيع عند بيع عقارات الصندوق)	عند بيع العقار
رسوم الحفظ	٣٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثون ألف ريال سعودي) لمرة واحدة عند تاريخ إقفال فترة الطرح كرسوم تأسيس	مبلغ مقطوع	مرة واحدة عند التأسيس تُدفَع بشكل سنوي
	بعد ذلك، يستحق أمين الحفظ رسماً سنويًا بواقع ٠,٠٤% وذلك بما لا يقل عن ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مائتي ألف ريال سعودي)	من صافي قيمة أصول الصندوق حسب اخر قوائم مالية	وتحتسب في نهاية كل سنة بناءً على صافي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية مدققة
رسوم الاستحواذ والبيع (لاينطبق على المحفظة المبدئية)	٠,٧٥%	من سعر شراء أو بيع كل اصل عقاري	تدفع عند شراء أو بيع أي عقار يستحوذ عليه أو يبيعه الصندوق
رسوم وساطة (لاينطبق على المحفظة المبدئية)	قد تصل الى ٢,٥%	من قيمة سعر شراء العقار	تدفع عند الافراغ
رسوم ترتيب التمويل	١,٢٥%	من مبلغ التمويل	مقدماً فور إتمام صفقات التمويل
رسوم الخدمات الإدارية	٠,٠٥%	من صافي قيمة أصول الصندوق حسب اخر قوائم مالية	تُدفَع مقدماً بشكل نصف سنوي
أتعاب المحاسب القانوني	٨٥,٠٠٠ ريال سعودي (خمسة وثمانون ألف ريال سعودي)، قد تتغير من وقت لآخر حسب الأسعار السائدة في السوق ويتم الإفصاح طبقاً لمتطلبات ولوائح هيئة السوق المالية ذات العلاقة	مبلغ مقطوع	تدفع سنوياً
أتعاب إدارة الأملاك	لا تتجاوز ٧%	من الدخل التاجيري للعقار	تدفع عند تقديم الخدمات
رسوم هيكلة الاستثمار	١,٥%	من قيمة التطوير فقط و لا تشمل قيمة الأرض لأي مشروع تطوير عقاري.	تدفع مقدما عند استثمار الصندوق في مشروع تطوير.
أتعاب المطور	يتم التفاوض عليها وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها ويتم الإفصاح عنها بما يخدم مصالح مالكي الوحدات	يتم التفاوض عليها وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها ويتم الإفصاح عنها بما يخدم مصالح مالكي الوحدات	يتم التفاوض عليها وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها بما يخدم مصالح مالكي الوحدات
أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين	٣٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثون ألف ريال سعودي) لكل عضو مستقل	كمبلغ مقطوع	تدفع سنوياً
رسوم رقابية	٧,٥٠٠ ريال سعودي (سبعة آلاف وخمسمائة ريال سعودي)	تحتسب بشكل نصف سنوي	تُدفع نهاية العام

رسوم نشر	٥,٠٠٠ ريال سعودي (خمسة آلاف ريال سعودي)	تُحتسب بشكل نصف سنوي	تُدفع عند المطالبة
أتعاب المراقب الشرعي	٣٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثون ألف ريال سعودي)	كمبلغ مقطوع	تدفع على أساس ربع سنوي
رسوم مركز الإيداع (رسوم إنشاء ملكية الوحدات)	٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) بالإضافة إلى ٢ ريال سعودي (اثنان ريال سعودي) لكل مالك وحدات وبحد أقصى ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسمائة ألف ريال سعودي) تُدفَع إلى السوق المالية السعودية في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات؛ ٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (أربعمائة ألف ريال سعودي) سنوياً في مقابل إدارة سجل لمالكي الوحدات، وقد تتغير بناءً على قيمة إجمالي رأس مال الصندوق. وتكون الرسوم المذكورة عرضة للتعديل كما يتم تحديده من قبل السوق المالية السعودية.		
رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية	رسوم الإدراج الأولي: ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) رسوم إدراج أولية؛ و رسوم استمرار الإدراج: ٠,٠٣% من القيمة السوقية للصندوق سنوياً، وبحد أدنى ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) وبحد أقصى ٣٠٠,٠٠٠ 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 ١%	من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية	تدفع وتحتسب عند تقديم الخدمة وبناءً على طبيعة المصروفات

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 مسؤول مسؤولية كاملة عن احتساب رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في الجدول أعلاه.

2. المسؤولية

لن يتحمل مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسئولين 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.

3. ملخص الإفصاح المالي

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

4. توزيعات الأرباح والتوزيعات الأخرى

يهدف مدير الصندوق بأن يقوم بتوزيع أرباح نقدية نصف سنوية على المستثمرين بنسبة لا تقل عن ٩٠% من صافي أرباح الصندوق، وذلك خلال مدة ٩٠ يوم تقويمي من نهاية شهر يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية، ومن المتوقع أن يقوم مدير الصندوق بالاعلان عن الأرباح وتاريخ استحقاقها وتاريخ توزيعها خلال ٤٠ يوماً 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.

5. 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 الحصرية لضريبة القيمة المضافة (أو القيمة السوقية الحصرية لضريبة القيمة المضافة إن وجدت) مضروبة في سعر ضريبة القيمة المضافة المطبقة على هذا التوريد (شريطة أن تصدر فاتورة ضريبية ويستلمها الصندوق).

وبقدر 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 مُستحقاً 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.

(ي) تقييم أصول الصندوق

1. 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. ويحق 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 آخذاً 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، والنقدية، والأرباح المتراكمة، وذمم مدينة أخرى والقيمة السوقية لجميع الاستثمارات إضافةً 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 المُعدَة من قبل المقيمين المستقلين، فإنه من الممكن تعيين مثمن آخر لتقييم أصول الصندوق مع موافقة مجلس إدارة الصندوق على القيمة المقترحة. وذلك بما يخدم مصالح مالكي الوحدات.

قُيمت الأصول المكونة للمحفظة الاستثمارية المبدئية بناءً على المتوسط الحسابي لاثنين 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 الى قائمة التعريفات الموجودة بمقدمة هذا المستند.

العقار	تقييم شركة جونز لانغ لاسال (Jones Lang LaSalle) بتاريخ يوليو ٢٠١٧ ريال سعودي	تقييم شركة نايت فرانك (Knight Frank) بتاريخ يوليو ٢٠١٧ ريال سعودي	قيمة العقار وسعر الشراء ريال سعودي
العقار (١) برج الحياة للشقق الفندقية	٣٩,٧٠٠,٠٠٠	٤٢,٨٢٠,٠٠٠	٤١,٢٦٠,٠٠٠
العقار (٢) هايبر بنده جدة	٣٩,٩٠٠,٠٠٠	٣٨,٧٠٠,٠٠٠	٣٩,٣٠٠,٠٠٠
العقار (٣) هايبر بنده الرياض	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٧,٥٣٠,٠٠٠	٧٨,٧٦٥,٠٠٠
العقار (٤) مبنى النيابة العامة	٦١,٦٠٠,٠٠٠	٦٤,٤٣٠,٠٠٠	٦٣,٠١٥,٠٠٠
العقار (٥) مجمع الجزيرة	٦٥,٤٠٠,٠٠٠	٦٩,٥٣٠,٠٠٠	٦٧,٤٦٥,٠٠٠
العقار (٦) مركز الروضة للأعمال	١٢٣,١٧٠,٠٠٠	١٢٩,٨٢٠,٠٠٠	١٢٦,٤٩٥,٠٠٠
العقار (٧) مركز الخالدية للأعمال	١٥٤,٦٠٠,٠٠٠	١٤٢,٦٩٠,٠٠٠	١٤٨,٦٤٥,٠٠٠

تاريخ تقارير التقييمين أعلاه هو ٢٤ أكتوبر ٢٠١٧م ويشار إلى أنه تُعد كافة التقييمات بناءً على رسملة الدخل لكل عقار.

.

2. **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 ٣٠ يونيو و٣١ 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 طبقا للمادة (٢٢) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

3. **كيفية الإعلان عن قيمة صافي أصول الوحدة الواحدة**

يقوم مدير الصندوق بإعلان قيمة صافي أصول الوحدة الواحدة في الصندوق خلال (٤٠) يوماً من تاريخ نهاية السنة المالية للصندوق، كما سيقوم مدير الصندوق بالإعلان لملاك الوحدات خلال (٢٥) يوماً من تاريخ نهاية الفترة الأولية. ويتم إخطار مالكي الوحدات بالتقييم من خلال تقارير دورية. وتكون هذه المعلومات متاحة على الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية وموقع مدير الصندوق.

(ك) تداول وحدات الصندوق

1. 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.
2. يعتبر شراء وحدات في الصندوق عن طريق السوق المالية السعودية (تداول) إقراراً من المشتري بأنه قد اطلع على هذه الشروط والأحكام.
3. يكون التداول في وحدات الصندوق خاضعاً لرسوم تداول ويتم تسويتها حسبما هو سائد في السوق.
4. يكون التداول في وحدات الصندوق خاضعاً لرسوم تداول وعمولات يتم تسويتها حسبما هو سائد في السوق. ويكون المستثمر مسؤولا عن رسوم وعمولات التداول.
5. يجوز لمدير الصنوق بعد موافقة هيئة السوق المالية تعليق تداول وحدات الصندوق في أي وقت أو إلغاء إدراجها، بعد تقديم الأسباب المحددة لطلب التعليق أو الإلغاء.
6. وفقا للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة، يجوز لهيئة السوق المالية تعليق تداول وحدات الصندوق في أي وقت أو إلغاء إدراجها حسبما تراه مناسباً.
7. يقر مدير الصندوق بأنه لن يتم إدراج الصندوق في السوق المالية إلا بعد نقل ملكية المحفظة الاستثمارية المبدئية للصندوق.

(ل) انقضاء الصندوق

1. دون الإخلال بما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري، يلغى إدراج وحدات الصندوق عند انتهائه.
2. يجوز إنهاء الصندوق في حال (أ) قل عدد ملاك الوحدات من الجمهور في الصندوق عن ٥٠ مالك خلال ١٢ شهر من تاريخ إشعار مدير الصندوق الهيئة بذلك بموجب الفقرة (ع) من البند ثالثاً من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة (الأحكام العامة)، 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 ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ستمائة مليون ريال سعودي) خلال فترة الطرح أو أي تمديد له وفقاً لهذه الشروط والأحكام أو (ه) إذا كان المطلوب إنهاء صندوق وفقاً لقرار لهيئة السوق المالية أو بموجب أنظمتها (كل منها "حالة إنهاء").

3. تتطلب كل حالة إنهاء موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية. وسيتم إخطار مالكي الوحدات في غضون ٣٠ يوماً من تاريخ وقوع حالة الإنهاء.
4. في حال إنهاء الصندوق، يتم إلغاء إدراج الوحدات بعد تقديم إخطار خطي لهيئة السوق المالية وإعلان إنتهاء الصندوق وجدول زمني لتصفيته على الموقع الالكتروني لمدير الصندوق والسوق المالية السعودية. ولاحقاً لذلك، يتم البدء بإجراءات تصفية الصندوق ويحق لمدير الصندوق أن يكون المصفي لإجراء أعمال إنهاء الصندوق مع توزيع اصوله على مالكي الوحدات، ويحق 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.

(م) 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 مستقلّين. 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:

- **الدكتور/ عبد الرؤوف سليمان باناجه (عضو مستقل ورئيس مجلس إدارة الصندوق)**

يتولى الدكتور عبد الرؤوف سليمان باناجه حالياً عضوية مجالس إدارة صناديق استثمارية مختلفة كما يتولى عضوية مجالس تدقيق في عدد من الشركات المدرجة والغير مدرجة. حصل على درجة الدكتوراه في الاقتصاد من جامعة كاليفورنيا سانتا باربرا عام ١٩٨١م، وعمل كأستاذ مساعد في جامعة الملك سعود، كما عمل مستشاراً في كل من وزارة المالية ومؤسسة النقد العربي السعودي. عمل أيضاً في الصناعة المصرفية وتسلم وظائفاً عليا في بنك ساب وبنك الخليج الدولي والبنك الأهلي التجاري.

- **السيد طارق حسين لنجاوي (عضو مستقل)**

الأستاذ طارق لنجاوي هو المؤسس والرئيس التنفيذي لمجموعة مشورة المتحدون، وشغل قبل ذلك عدة مناصب إدارية في البنك الأهلي التجاري والبنك العربي الوطني والأهلي كابيتال بما فيها رئيس تنفيذي مكلف للأهلي كابيتال، بالإضافة إلى توليه سابقاً منصب رئيس مجلس صناديق استثمار تديرها شركة الأهلي كابيتال. وعضو لجنة الاستثمار في الأهلي كابيتال. حصل الأستاذ طارق لنجاوي على درجة الماجستير في إدارة الأعمال بتركيز على الاستراتيجيات والتسويق من جامعة كرانفيلد في المملكة المتحدة عام ٢٠٠٣م.

- **المهندس سعيد باعارمة (عضو غير مستقل)**

يشغل المهندس سعيد باعارمة عضوية أو رئاسة لعدة مجالس إدارة شركات تعمل في مجالات توليد الطاقة والإنشاءات الصناعية والهندسة المعمارية وأيضا الخدمات العقارية، حيث يقوم بدوره كقائد لتلك الشركات وتحديد استراتيجياتها والتوجيه والإشراف المستمر على أنشطتها فيما يخدم أهدافها، وهو أيضاً الرئيس التنفيذي لشركة بياد للتطوير وهي شركة قابضة أسست منذ أكثر من ٣٥ عاماً وتعمل في نفس المجال. وحصل المهندس سعيد على درجة بكالوريوس الهندسة المعمارية من جامعة ولاية أوهايو الأمريكية.

- **السيد سامر أبو عكر (عضو غير مستقل)**

التحق الأستاذ سامر بالشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال) في العام ٢٠١١م بعد أن أمضى ٤ سنوات في منصب الرئيس التنفيذي للعمليات بشركة البروج للأوراق المالية في أبو ظبي. وهو حاصل على شهادة محاسب قانوني ويملك خبرة تزيد عن ١٦ سنة في مناصب إدارية وسطى وتنفيذية من خلال عمله لدى عدد من المؤسسات المالية والبنوك الاستثمارية العالمية ومنها شركة لايت سبيد مانجمنت أل ال سي، وبنك نيويورك في برمودا. حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة بروك بمقاطعة أونتاريو الكندية.

يتولى الأستاذ سامر منصب عضو في لجنة الاستثمار ولجنة تطوير المنتجات ولجنة المخاطر والمطابقة والالتزام بالشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال).

- **المهندس نواف جمجوم (عضو غير مستقل)**

المهندس نواف جمجوم هو رئيس إدارة تطوير المنتجات بشركة سدكو كابيتال، وهو يملك خبرة تزيد عن ١٥ سنة في مختلف اقسام ادارة الثروات والاستثمارات. حصل على درجة بكالوريوس هندسة في النظم الصناعية وتبعها بشهادتي ماجستير في الهندسة الصناعية من جامعة ميزوري، كولومبيا ثم ماجستير إدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية، واشنطن دي سي. يشارك المهندس نواف في عدة لجان بسدكو كابيتال أهمها لجنة تطوير المنتجات.

2. **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.

3. **أتعاب وتعويضات أعضاء مجلس إدارة الصندوق**

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

4. **المسؤوليات**

تتضمن مسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق ما يلي:

(أ) ضمان قيام مدير الصندوق بمسئولياته بالطريقة التي تحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً للشروط والأحكام ولائحة صناديق الاستثمار العقاري وتعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة؛

(ب) اعتماد العقود الجوهرية والقرارات والتقارير المتعلقة بالصندوق بما في ذلك، على سبيل المثال وليس الحصر، اتفاقيات التطوير واتفاقيات الحفظ واتفاقيات التسويق وتقارير التقييم؛

(ج) اعتماد هذه الشروط والأحكام وأي تعديلات عليها؛

(د) اعتماد أي تضارب في المصالح يتم الإفصاح عنه من جانب مدير الصندوق؛

(ه) اعتماد تعيين المحاسب القانوني للصندوق الذي يسميه مدير الصندوق؛

(و) الاجتماع مرتين على الأقل سنوياً مع مسئول الالتزام التابع لمدير الصندوق ومسؤول الإبلاغ عن جرائم مكافحة غسل الأموال/مكافحة الإرهاب لضمان امتثال مدير الصندوق للقواعد واللوائح المعمول بها؛

(ز) ضمان إفصاح مدير الصندوق عن كافة المعلومات الجوهرية إلى مالكي الوحدات وغيرهم من المعنيين؛

(ح) العمل بحسن نية وبالعناية المعقولة لتحقيق مصالح الصندوق ومالكي الوحدات.

ويقدم مدير الصندوق كافة المعلومات الضرورية المتعلقة بأمور الصندوق إلى جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لمساعدتهم على تنفيذ الواجبات المنوطة بهم.

5. **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
الدكتور عبدالرؤوف سليمان باناجه	صندوق سدكو كابيتال المرن للأسهم السعودية	سدكو كابيتال	عضو مستقل ورئيس مجلس إدارة الصندوق
	صندوق (سدكو كابيتال) العقاري الأول للتطوير حسب الملاءمة	سدكو كابيتال	عضو مستقل ورئيس مجلس إدارة الصندوق
	صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ١	سدكو كابيتال	عضو مستقل ورئيس مجلس إدارة الصندوق
	صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢	سدكو كابيتال	عضو مستقل ورئيس مجلس إدارة الصندوق
	صندوق الأهلي للمتاجرة بالأسهم الأوروبية	الأهلي المالية	عضو مستقل
	صندوق الأهلي للمتاجرة بالأسهم الخليجية	الأهلي المالية	عضو مستقل
	صندوق الأهلي للمتاجرة بالأسهم السعودية	الأهلي المالية	عضو مستقل
	صندوق الأهلي للمتاجرة بالأسهم العالمية	الأهلي المالية	عضو مستقل
	صندوق الأهلي لأسهم الشركات السعودية المتوسطة	الأهلي المالية	عضو مستقل
	صندوق الأهلي للمتاجرة بالأسهم الأمريكية	الأهلي المالية	عضو مستقل
	صندوق الأهلي للمتاجرة بأسهم الأسواق الناشئة	الأهلي المالية	عضو مستقل
	صندوق الأهلي للمتاجرة بالأسهم الآسيوية الباسيفيكية	الأهلي المالية	عضو مستقل
	صندوق الأهلي للعقار العالمي	الأهلي المالية	عضو مستقل
	صندوق الأهلي للمتاجرة بأسهم الرعاية الصحية	الأهلي المالية	عضو مستقل
	صندوق الأهلي العالمي للموارد الطبيعية	الأهلي المالية	عضو مستقل
	صندوق الأهلي للمتاجرة بأسهم الشركات الصاعدة	الأهلي المالية	عضو مستقل
	صندوق الأهلي الخليجي للنمو والدخل	الأهلي المالية	عضو مستقل
	صندوق الأهلي العالمي للنمو والدخل	الأهلي المالية	عضو مستقل
	صندوق الأهلي المرن للأسهم السعودية	الأهلي المالية	عضو مستقل
	صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني	الأهلي المالية	عضو مستقل
	صندوق الأهلي للطروحات الأولية	الأهلي المالية	عضو مستقل
السيد طارق حسين لنجاوي	صندوق سدكو كابيتال المرن للأسهم السعودية	سدكو كابيتال	عضو مستقل
	صندوق (سدكو كابيتال) العقاري الأول للتطوير حسب الملاءمة	سدكو كابيتال	عضو مستقل
	صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ١	سدكو كابيتال	عضو مستقل
	صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢	سدكو كابيتال	عضو مستقل
السيد سامر أبو عكر	صندوق سدكو كابيتال المرن للأسهم السعودية	سدكو كابيتال	عضو غير مستقل
	صندوق (سدكو كابيتال) العقاري الأول للتطوير حسب الملاءمة	سدكو كابيتال	عضو غير مستقل
	صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ١	سدكو كابيتال	عضو غير مستقل
	صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢	سدكو كابيتال	عضو غير مستقل
المهندس سعيد باعارمة	لا يوجد	--	--
المهندس نواف جمجوم	صندوق (سدكو كابيتال) العقاري الأول للتطوير حسب الملاءمة	سدكو كابيتال	عضو غير مستقل
	صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ١	سدكو كابيتال	عضو غير مستقل
	صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ٢	سدكو كابيتال	عضو غير مستقل

(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 ٧ و٨

طريق الملك عبد العزيز

ص.ب. ١٣٣٩٦

جده، ٢١٤٩٣

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٦٥٥٥ ٦٩٠ ١٢ ٩٦٦+

فاكس: ٦٥٩٩ ٦٩٠ ١٢ ٩٦٦+

الموقع الالكتروني: www.sedcocapital.com

2. مدير الصندوق كشخص مرخص له

مدير الصندوق هو شركة مساهمة مقفلة مسجلة وفقاً لأنظمة المملكة وهو مرخص من الهيئة "كشخص مرخص له" بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم الصادرة عن مجلس الهيئة طبقاً لنظام السوق المالية وذلك بقرار رقم ٢٠٠٥-٨٣-١ بتاريخ ١٤٢٦/٥/٢١ هـ (الموافق ٢٠٠٥/٦/٢٨م) بموجب ترخيص رقم ٣٧-١١١٥٧ بتاريخ ١٤٣٠/٤/٢٣هـ (الموافق ٢٠٠٩/٤/١٩م).

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

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

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

(أ) تحديد الفرص الاستثمارية وتنفيذ عمليات بيع وشراء أصول الصندوق؛

(ب) وضع إجراءات اتخاذ القرارات التي ينبغي إتباعها عند تنفيذ القضايا الفنية والإدارية لأعمال الصندوق؛

(ج) إطلاع هيئة السوق المالية السعودية حول أي وقائع جوهرية أو تطورات قد تؤثر على أعمال الصندوق؛

(د) الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح السارية في المملكة العربية السعودية المتعلقة بعمل الصندوق؛

(ه) إدارة أصول الصندوق بشكل يحقق مصلحة المستثمرين وفقاً للشروط والأحكام؛

(و) ضمان قانونية وسريان جميع العقود المبرمة لصالح الصندوق؛

(ز) تنفيذ استراتيجيات الصندوق الموضحة في هذه الشروط والأحكام؛

(ح) الترتيب والتفاوض وتنفيذ وثائق تسهيلات الدين المتوافقة مع ضوابط الاستثمار الشرعية نيابة عن الصندوق؛

(ط) تعيين هيئة الرقابة الشرعية للصندوق والحصول على موافقتهم أن هذه الشروط والأحكام متوافقة مع ضوابط الاستثمار الشرعية؛

(ي) الترتيب والتفاوض وتنفيذ عقود مدراء الأملاك ومدراء تشغيل العقارات بالنيابة عن الصندوق؛

(ك) الإشراف على أداء الأطراف التي يتعاقد معها الصندوق من الغير؛

(ل) ترتيب تصفية الصندوق عند انتهائه؛

(م) 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.

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

4. 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 الفقرة ٢(ر) من هذه الشروط والأحكام (تضارب المصالح).

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.

5. 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.

6. الاستثمار في الصندوق

خلال فترة الطرح، سوف يشترك مدير الصندوق كمستثمر بحصة نقدية تساوي ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وهي تعادل ٢,٥٠٠,٠٠٠ وحدة (ما نسبته ٤,١٦% 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 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 الادراج والحصول على وحدات والتصرف بها من وقت لآخر.

(س) أمين الحفظ

الاسم: شركة الإنماء للاستثمار

العنوان: برج العنود ٢، الطابق ٢٠

طريق الملك فهد

العليا

ص.ب. ٦٦٣٣٣

الرياض ١١٥٧٦

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.alinmainvestment.com

أمين الحفظ مرخص من هيئة السوق المالية كـ "شخص مرخص له" بموجب الترخيص رقم ٣٧-٠٩١٣٤ ويمتلك أمين الحفظ واحدة أو أكثر من الشركات السعودية ذات المسؤولية المحدودة (كل واحدة منها تَكُوْنْ "شركة ذات غرض خاص") لتحوز ملكية أصول الصندوق بموجب صكوك نظامية تثبت ملكيتها القانونية للأصول ما لم تكن مسجلة بإسم 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 لدائني أمين الحفظ أي حق في أي من أصول الصندوق.

(ع) المدير الإداري

الاسم: سدكو كابيتال

العنوان: مبنى سدكو، الدور الثاني
أسواق البحر الأحمر
بين البوابات ٧ و٨
طريق الملك عبد العزيز
ص.ب. ١٣٣٩٦
جده، ٢١٤٩٣
المملكة العربية السعودية

الموقع الالكتروني: www.sedcocapital.com

يتحمل المدير الإداري مسئولية 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.

(ف) المحاسب القانوني

الاسم: كى بي ام جي الفوزان والسدحان

العنوان: مركز الظهران التجاري
الدور ٤٩ مبنى أ
شارع الامير سلطان
ص.ب. ٥٥٠٧٨
جدة ٢١٥٣٤
المملكة العربية السعودية

الموقع الالكتروني: www.kpmg.com.sa

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.

(ص) القوائم المالية

تبدأ السنة المالية للصندوق من ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام، باستثناء السنة الأولى لتأسيس الصندوق والتي تبدأ السنة المالية لها من تاريخ الإقفال وتنتهي بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

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 المادة (٢٤) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري مجاناً خلال (٤٠) يوماً من تاريخ نهاية السنة المالية للصندوق، كما سيقوم مدير الصندوق بإتاحة القوائم المالية الأولية المفحوصة لملّاك الوحدات خلال (٢٥) يوماً من تاريخ نهاية الفترة الأولية المعد عنها تلك القوائم. كما سيتم إصدار أول قوائم مالية مراجعة للصندوق في نهاية عام ٢٠١٨م، وتنتهي الفترة المالية لحسابات الصندوق في ٣١ ديسمبر من كل عام ميلادي.

(ق) 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 ومديريه و مسؤوليه 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 خلال فترة أسبوعين 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.

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.

وبدايةً، 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 تُقَدِّم 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 يرونه 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 قِبل 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 قِبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لتحديد متوسط قيمة المحفظة الاستثمارية المبدئية من أجل التخفيف من أثر أي تضارب في المصالح بهذا الخصوص،

(ر) رفع التقارير لمالكي الوحدات

1. الأحداث التي يجب رفع تقارير عنها

يرفع مدير الصندوق تقارير إلى هيئة السوق المالية مباشرة ومالكي الوحدات، من خلال السوق المالية السعودية، ويفصح عن المعلومات التالية على الفور عن طريق الموقع الإلكتروني 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 تأجيره أو رهنه بسعر يعادل أو يزيد على ١٠% من إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً لأحدث بيانات مالية مؤقتة مراجعة أو بيانات سنوية مدققة أيهما أحدث؛

(ج) أي خسائر تعادل أو أكبر من ١٠% من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لأحدث بيانات مالية مؤقتة مراجعة أو بيانات سنوية مدققة أيهما أحدث؛ و

(د) أي تغييرات في تشكيل مجلس إدارة الصندوق أو لجانه (إن وجدت)؛

(ه) أي نزاع بما في ذلك أي دعاوى قضائية أو دعاوى تحكيم أو وساطة حيث تكون القيمة المتضمنة تعادل أو أكبر من ٥% 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 ١٠% 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 ١٠% 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 ١% من إجمالي إيراد الصندوق وفقاً لأحدث بيانات سنوية مدققة؛

(ط) أي تعطل في أنشطة الصندوق الأساسية يعادل أو يزيد على ٥% من إجمالي إيراد 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 ٥% 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. 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) 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.

(ه) سِجل 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.

(و) في حال حدوث تغييرات أساسية خلال الفترة ذات الصلة والتي تؤثر على أداء الصندوق؛

(ز) 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؛

(ح) بيان بالعمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة ذات الصلة يذكر بوضوح غرض العمولات وكيفية استغلالها.

(ش) معلومات أخرى

1. 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 ١٠ أيام عمل من استلام طلب خطي من أمين الحفظ. ويتعين على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات في غضون ١٠ أيام عمل من استلام طلب خطي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذي يملك منفرداً أو يمتلكون مجتمعين ٢٥% 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 ١٠ أيام عمل ولا تزيد عن ٢١ يوم عمل من تاريخ انعقاد الاجتماع. ويتعين أن يحدد الإعلان والإخطار تاريخ انعقاد الاجتماع ومكانه ووقته وجدول الأعمال المُقترَح. 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.

يتحقق النصاب اللازم لعقد اجتماع لمالكي الوحدات من عدد مالكي الوحدات الذين يمتلكون مجتمعين ٥١% 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 ٥ 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 لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات. ويجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات ومداولاتها والتصويت على القرارات من خلال الاجتماعات عبر الهاتف عن بُعد وفقاً للشروط التي تحددها هيئة السوق المالية. إضافةً، تمثل كل وحدة يمتلكها مالك الوحدات صوتاً واحداً في اجتماع مالكي الوحدات ويكون قرار مالكي الوحدات نافذاً رهناً بموافقة مالكي الوحدات الذين يمتلكون أكثر من ٥٠% من إجمالي وحدات الصندوق والحاضرين في الاجتماع سواء بصفة شخصية أو من خلال وكيل أو عبر الاجتماع عبر الهاتف عن بُعد.

2. حقوق مالكي الوحدات

يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرَح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون أكثر من ٥٠% من وحدات الصندوق، 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؛
- أي زيادة في إجمالي القيمة المستهدفة للصندوق.

3. المراقب الشرعي والالتزام

سوف يقوم الصندوق بالعمل وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية ووفقاً للضوابط 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 شريعة 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 لمستشار الشريعة الداخلي وهيئة 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 الشريعة 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) باتخاذ الترتيبات اللازمة لتطهير مثل تلك المبالغ وفقاً للإجراءات التي يتبعها مدير الصندوق والمعتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية من وقت لآخر.

4. 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 لواحد 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 قِبل المستأجر ذي العلاقة ويتم تعيين مدير أملاك من الغير فيما يتعلق بالعقارات متعددة المستأجرين.

5. 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.

6. 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.

7. إجراءات الشكاوى

إذا كان لدى أي من مالكي الوحدات أسئلة أو شكاوى تتعلق بعمليات الصندوق خلال مدة الصندوق، على مالك الوحدات المعني الاتصال بقسم الامتثال ومكافحة غسل الأموال في سدكو كابيتال على هاتف رقم ٦٦٢٨ ٦٩٠ ١٢ ٩٦٦+.

تتبنى سدكو كابيتال سياسة إدارة شكاوى موثقة والتي تستخدمها مع عملائها الحاليين. ويعتزم مدير الصندوق استخدام هذه السياسة وتطبيقها على مالكي وحدات هذا الصندوق. وعلى المستثمرين ومالكي الوحدات المحتملين الراغبين في الحصول على نسخة من هذه السياسة الاتصال بقسم الامتثال ومكافحة غسل الأموال في سدكو كابيتال على هاتف رقم ٦٦٢٨ ٦٩٠ ١٢ ٩٦٦+.

(ت) 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 أغلبية مالكي الوحدات على أي تغيير أساسي مقترح منصوص عليه في الفقرة ("ر ٢" ضمن الباب الثاني ""التقارير السنوية").

ويقدم مدير الصندوق لهيئة السوق المالية وأمين الحفظ نسخة معدلة من الشروط والأحكام في غضون ١٠ 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 السوق المالية السعودية في غضون ١٠ أيام عمل من تاريخ إجراء أي تغيير، بما في ذلك التحديثات السنوية الخاصة بأداء الصندوق.

ويعلن مدير الصندوق أي تفاصيل متعلقة بالتغييرات الأساسية في الشروط والأحكام على موقعه الإلكتروني وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية قبل ١٠ أيام عمل من سريان أي تغيير.

سيقوم مدير الصندوق بتعديل الشروط والأحكام وفقاً لتقديره بعد الحصول على اعتماد مجلس إدارة الصندوق وموافقة مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية والهيئة الشرعية. واشعار مالكي الوحدات بالتعديلات الهامة قبل ٣٠ يوم عمل من كونها قيد التنفيذ.

وفي حال كانت هذه التغييرات أساسية فإنه ينبغي الحصول على موافقة أكثر من ٥٠ ٪ من مالكي الوحدات على أي تغيير أساسي مقترح والذي يشمل وليس بشكل حصري على التالي:

- التغيير الجوهري 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.

(ث) النظام المطبق

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 والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة 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 الافصاح عن جميع الرسوم، ومقابل الخدمات، والعمولات، والأتعاب التي يتقاضاها، أو تتقاضها جهات أخرى.

الملحق أ – ملخص الإفصاح المالي

نوع وفئة الصندوق	**صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل.**
أهداف الصندوق	الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، وتوزيع دخل دوري على مالكي الوحدات بما لا يقل عن ٩٠% من صافي أرباح الصندوق (وذلك حسب آخر قوائم مالية مدققة) خلال مدة الصندوق وذلك خلال مدة ٣٠ يوم من نهاية شهر يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية، وذلك باستثناء الأرباح الرأس 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 ٩٠% سنوياً من صافي أرباح الصندوق وذلك حسب آخر قوائم مالية مدققة.
مقفل / غير مقفل	صندوق مقفل.
مدة الصندوق	تكون مدة الصندوق ٩٩ 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 ٢,٠% 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 ١% 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	في حال حقق الصندوق توزيعات نقدية تتجاوز نسبة ٧% كصافي توزيعات سنوية على القيمة الأسمية للوحدة الواحدة، يستحق مدير الصندوق أتعاب تحفيزية بقيمة ٢٠% من أي مبلغ يزيد عن عائد ٧%، والتي تدفع بشكل سنوي ويتم احتساب أتعاب الأداء وتستحق في ٣١ ديسمبر ميلادي من كل سنة تقويمية. وعلى سبيل المثال، وفيما يخص أتعاب الاداء التي تخصم من التوزيعات النقدية، فيشار إلى أنه في حال كان عائد الصندوق يبلغ ٨% على القيمة الاسمية للوحدة الواحدة، فيستحق مدير الصندوق أتعاب أداء بنسبة ٠,٢% وتوزع نسبة الـ ٧,٨% لمالكي الوحدات. أما في حال كان عائد الصندوق يبلغ ٧%، فلا يستحق مدير الصندوق أي أتعاب أداء، حيث لم يتجاوز العائد نسبة ٧%. كما يستحق نسبة ١٠% من قيمة الأرباح الرأس مالية المحققة من بيع العقارات (شاملة تكاليف الصفقة على سبيل المثال وليس الحصر رسوم الوساطة ورسوم الاستحواذ والبيع عند بيع عقارات الصندوق) وذلك عند تاريخ بيع أي أصل من أصول الصندوق. في حال لم يكن لدى الصندوق سيولة نقدية كافية متوفرة لدفع أتعاب الأداء لمدير الصندوق، يتم تأجيل دفع أتعاب الأداء لحين توفر سيولة نقدية كافية لدى الصندوق.
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 رسوم سنوية بواقع ٠,٠٤% من صافي قيمة الأصول، بما لا يقل عن ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مائتي ألف 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 للإحتفاظ 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 ٠,٧٥% 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 ٢,٥٠% من قيمة الاستحواذ على كل استثمار، ويتم التفاوض عليها وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها. ولتجنب الشك، يحق لمدير الصندوق (و/أو أطراف ذات العلاقة) قبض 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 ١,٢٥% من كل مبلغ يحصل عليه كتمويل للصندوق أو أي شركة ذات غرض خاص خلال مدة الصندوق (دون أي رسوم أو هوامش ربح)، وذلك مقابل جهوده في هيكلة وتوفير التمويل للصندوق. وتكون هذه الرسوم مستحقة الدفع فور إتمام أي صفقات تمويل، وهي تغطي رسوم الترتيب المستحقة للبنك المقرض وأتعاب التقييم والأتعاب القانونية ورسوم دراسة الجدوى المتعلقة بالتمويل.

رسوم الخدمات الإدارية

يدفع الصندوق للمدير الإداري رسماً سنوياً بقيمة ٠,٠٥% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق، تُدفع بشكل نصف سنوي. وتستحق هذه الرسوم للمدير الإداري لقاء جميع الأعمال الإدارة 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 ٨٥,٠٠٠ ريال سعودي (خمسة وثمانون ألف ريال سعودي)، والتي قد تتغير من وقت لآخر حسب الأسعار السائدة في السوق ويتم الإفصاح عنها طبقا 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 يعيّنه مدير الصندوق وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها. ويتعيّن الإفصاح إلى مجلس إدارة الصندوق عن أي أتعاب إدارة الأملاك يحصل عليها مدير الصندوق أو أي من الشركات التابعة له. ولتجنب الشك، لا تتضمن أتعاب إدارة الأملاك تكاليف إدارة التشغيل. وتحسب هذه الأتعاب كنسبة تعاقدية ثابتة من مجمل متحصلات التأجير، بالتالي هي ليست مبلغ ثابت وإنما مبلغ تقديري يتغير مع تغير إجمالي قيمة الإيجار. وحيث يتم التفاوض حول أي أتعاب إدارة أملاك تُدفع من الصندوق لأي مدير أملاك يعينه مدير الصندوق وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها، إلا أنها لا تتجاوز نسبة ٧% من الدخل التأجيري للعقار ذات العلاقة.

يذكر أن أتعاب إدارة الأملاك للمحفظة الاستثمارية المبدئية هي كالتالي:

اسم العقار	مدير إدارة الأملاك	الأتعاب
مجمع الجزيرة السكني	شركة المحمل لخدمات المرافق*	٥% من الإيجارات المحصلة
مركز الروضة للأعمال	شركة سقيفة الصفا لتنمية وتسويق العقار المحدودة	٣,٥% من الإيجارات المحصلة ٥% من قيمة إيجار السنة الأولى في حال قام بتأجير المساحات الشاغرة أتعاب تحفيز قدرها ١,٥% 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	٣,٥% من الإيجارات المحصلة ٥% من قيمة إيجار السنة الأولى في حال قام بتأجير المساحات الشاغرة أتعاب تحفيز قدرها ١,٥% 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.

رسوم هيكلة الاستثمار

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

أتعاب المطور

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

أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق

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

رسوم رقابية	يدفع الصندوق رسوم رقابية بقيمة ٧,٥٠٠ ريال سعودي (سبعة آلاف وخمسمائة ريال سعودي) سنوياً، تُحتسب بشكل تراكمي في كل يوم تقويم وتُدفع على أساس سنوي.
رسوم نشر	يدفع الصندوق رسوم نشر بقيمة ٥,٠٠٠ ريال سعودي (خمسة آلاف ريال سعودي) سنوياً، تُحتسب بشكل تراكمي كل يوم تقويم وتُدفع عند المطالبة.
أتعاب المراقب الشرعي	يدفع الصندوق رسوم رقابة شرعية وهي عبارة عن مبلغ مقطوع بقيمة ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثون ألف ريال سعودي) سنوياً حسبما يتم الإتفاق عليه بين مدير الصندوق والمراقب الشرعي. وتُدفَع 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 (رسوم إنشاء ملكية الوحدات)	يدفع الصندوق الرسوم الآتية للتسجيل في مركز الإيداع لدى السوق المالية السعودية: ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) بالإضافة إلى ٢ ريال سعودي (اثنان ريال سعودي) لكل مالك وحدات وبحد أقصى ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسمائة ألف ريال سعودي) تُدفَع إلى السوق المالية السعودية في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات؛ و ٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (أربعمائة ألف ريال سعودي) سنوياً في مقابل إدارة سجل لمالكي الوحدات، وقد تتغير 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 الاولي: ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) رسوم إدراج أولية؛ و رسوم استمرار الإدراج: ٠,٠٣٪من القيمة السوقية للصندوق سنوياً، بحد أدنى ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) سنوياً وبحد أقصى ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثمائة ألف ريال سعودي). وتكون الرسوم المذكورة عرضة للتعديل كما يتم تحديده من قبل السوق المالية السعودية.
مصاريف أخرى	قد يترتب على الصندوق بشكل مباشر أو غير مباشر أتعاب ورسوم أخرى منها على سبيل الذكر لا الحصر تكاليف ادارة التشغيل وتكاليف الخدمات ورسوم التأمين على العقار الذي يستحوذ عليه الصندوق وأتعاب المحاميين 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 المسّاحين 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 ١٪ 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 ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي		
مبلغ الاشتراك الافتراضي	١,٠٠٠,٠٠٠	ريال سعودي
رسوم الحفظ (كحد أقصى ٠,٠٤%)	٤٠٠	ريال سعودي سنوياً
رسوم الخدمات الإدارية (٠,٠٥%)	٥٠٠	ريال سعودي سنوياً
أتعاب مراقب الحسابات ٨٥٠٠٠ ريال سعودي	١٤٢	ريال سعودي سنوياً
أتعاب أعضاء مجلس ادارة الصندوق ٦٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣٠ ألف ريال سعودي لكل عضو مستقل)	١٠٠	ريال سعودي سنوياً
أتعاب المراقب الشرعي ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي	٥٠	ريال سعودي سنوياً
رسوم الادراج في السوق المالية السعودية ٠,٠٣% من القيمة السوقية للصندوق	٣٠٠	ريال سعودي سنوياً
رسوم أخرى بحد (٠,١%)	١,٠٠٠	ريال سعودي سنوياً
إجمالي الرسوم والمصاريف السنوية المتكررة	١٢,٤٩٢	ريال سعودي سنوياً
إجمالي الرسوم والمصاريف السنوية المتكررة	١,٢٥٪	
إجمالي قيمة التوزيعات المتوقع (بناءً على عائد الإيجار التقديري بعد المصاريف المباشرة للأصول العقارية ٧,٤١%)	٧٤,١٠٠	ريال سعودي
صافي قيمة التوزيعات المتوقع (بناءً على عائد الإيجار التقديري ٦,١٠%)	٦١,٠٠٠	ريال سعودي
صافي قيمة التوزيعات المتوقع (بناءً على عائد الإيجار التقديري ٦,١٠%)	٦,١٠٪	
رسوم الاشتراك (٢,٠٪)	٢٠,٠٠٠	ريال سعودي - لا يتم تحويلها على الصندوق ويتحملها المشترك مباشرة
أتعاب الادارة (١%)	١٠,٠٠٠	ريال سعودي سنوياً

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 الآجلة، أو الخيارات، أو عقود المقايضة وغيرها في إدارة الصندوق.
3. لا يحق للصندوق الاستثمار في العقارات التي تضم مستأجرين يقوموا بتقديم خدمات مالية تقليدية (كالبنوك، 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 (٣ أو ٤) أعلاه، ولا يمكن إنهاء العقد الخاص به، يجب أن لا يتجاوز إجمالي الإيراد غير الشرعي ما نسبته ١٠% 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 الصندوق بتطهير الجزء الغير شرعي من المحفظة الاستثمارية، إن وجد.

تم إعتماده من قبل هيئة الرقابة الشرعية لسدكو كابيتـــال

SEDCO CAPITAL سدكو كابيتـــال

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 الأخرة 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 بن علي القري	الدكتور/ عبدالعزيز بن خليفة القصار	الدكتور/ محمد داود بكر

www.sedcocapital.com

تابع الملحق ب – هيئة الرقابة الشرعية

أعضاء هيئة الرقابة الشرعية:

- الشيخ الدكتور/ محمد بن على القري– 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 لابوان. حصل على أول مؤهل علمي في عام ١٩٨٨م من جامعة الكويت وقد حصل بعد ذلك على درجة الدكتوراه من جامعة سانت آندروز في المملكة المتحدة عام ١٩٩٣م. 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 التجاري 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 التجاري أو مصرف الراجحي أو مجموعة سامبا المالية، كما يمكنه إجراء ذلك من خلال القنوات البديلة عن طريق الموقع الإلكتروني www.alahlionline.com أو www. alrajhibank.com أو www.samba.com أو أجهزة الصرف الآلي الخاصة بالبنك الأهلي أو مصرف الراجحي أو مجموعة سامبا المالية أو الهاتف المصرفي للبنك الاهلي (٩٢٠٠٠١٠٠٠) أو الهاتف المصرفي لمصرف الراجحي (١١٤٦٢٩٩٢٢) أو سامبا فون على رقم الهاتف المجاني (٢٠٠٠ ١٢٤ ٨٠٠)، 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. و في حال الاشتراك لأي من التابعين أو القصّر يقوم الولي بإبراز الهوية الوطنية للقصر بين (١٥) سنة – (١٨) سنة أو سجل الأسرة في حالة القصّر أقل من (١٥) سنة و التابعين بالإضافة إلى بطاقة الهوية الوطنية (للولي السعودي) أو الإقامة (للولي المقيم).
4. تقديم مستندات الاشتراك كاملة (الشروط والأحكام موقعة + نموذج الاشتراك معبأ 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 معبأ 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 والاحكام 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 والاحكام 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 والاحكام من خلال:

1. من خلال زيارة موقع إحدى الجهات المستلمة
2. زيارة الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق – شركة سدكو كابيتال www.sedcocapital.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 (٣. تقديم مستندات الاشتراك كاملة)"**

الخطوة الثانية – تعبئة نموذج الاشتراك

يحصل المستثمر على نموذج الاشتراك عن طريق فرع إحدى الجهات المستلمة وهم البنك الأهلي التجاري 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 (٣. 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 ارساله أو تسليمه. ويمكن إلغاء الاشتراك والتقدم بطلب جديد، كما لا يمكن إلغاء الاشتراك بعد الموافقة عليه وتأكيده.
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 تأكيدا لقبوله.

الخطوة الرابعة – قبول طلب الاشتراك

يخطر وكيل الطرح والجهات المستلمة المستثمر بتأكيد أو رفض اشتراكه خلال خمسة (٥) أيام عمل، وفي حال عدم استيفاء طلب الاشتراك كامل المتطلبات أو وجود أي ملاحظات، يتم إشعار العميل عبر البريد الالكتروني 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 الالكتروني 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 ادراج الوحدات المخصصة في المحافظ الاستثمارية للمشتركين 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 الصندوق الراغب بالإستثمار 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 بإسم 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 (١) كون المشترك شخصاً محظوراً، و/أو (٢) 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)

نموذج طلب اشتراك في صندوق سدكو كابيتال ريت (صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية)			سعر الوحدة: ١٠ ريال سعودي رسوم الاشتراك: ٢% من مبلغ الاشتراك
رقم المرجع:	رمز الجهة المستلمة: NCBK RJHISARI SAMBSARI	رمز الفرع:	اسم الفرع:	رمز شركة الوساطة المرخص لها:	التاريخ:

للأفراد الرئيسي - معلومات المشترك				آلية الاشتراك
الاسم الأول:	اسم الأب:	اسم الجد:	اسم العائلة:	١. 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 التجاري و مصرف الراجحي ومجموعة سامبا المالية)
الجنس:( ) ذكر ( ) انثى	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 الالكتروني:		

أفراد الأسرة المضافين للطلب والمشمولين في سجل الأسرة		صلة القرابة	رقم الهوية
١			
٢			
٣			
٤			
٥			

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	كتابةً	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.

2. الحد الأدنى للاشتراك للفرد الواحد هو ٥٠٠ ريال سعودي ، أي ٥٠ وحدة ومضاعفاته
3. الحد الأعلى للاشتراك هو مبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي.
4. لا يقبل الطلب ما لم ترفق معه المستندات التالية بحسب فئة المستثمر:

(أ) المستندات المطلوبة من جميع المستثمرين:

(ب) نموذج الاشتراك موقعا ومعبأ بشكل كامل.

(ج) المستندات المطلوبة للأفراد / المقيمين:

(د) صورة من الهوية الوطنية للسعوديين ودفتر العائلة في حالة وجود تابعين ويضاف لهم جدول به ضمن نموذج الاكتتاب خانات (الاسم- العلاقة – الهوية) أو صورة من هوية مقيم للمقيمين سارية المفعول وصورة من إقامة التابعين له.

(ه) المستندات المطلوبة للشركات:

(و) صورة من السجل التجاري مصادق من الشركة.

(ز) صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي مصادق عليهما من الشركة.

(ح) صورة من هوية المفوض بالتوقيع مصادق من الشركة، وموقعة من المفوض.

(ط) المستندات المطلوبة للصناديق الاستثمارية:

معلومات الحساب البنكي (لابد ان يكون المكتتب هو صاحب نفس الحساب)			
اسم صاحب الحساب:			
رقم الحساب البنكي (أيبان):			
في حالة الوكالة:			
اسم الوكيل:			
رقم السجل المدني للوكيل:		رقم الوكالة:	
ص.ب	المدينة:	الرمز البريدي:	الدولة:
رقم الهاتف:	رقم الجوال:	البريد الإلكتروني:	
الموافقة الاسم..... التوقيع.....			
أقر بصحة البيانات المسجلة والوثائق التي تم تقديمها للجهة المستلمة، وأقر/نقر بأنني/أننا قد حصلت/حصلنا على نسخة شروط وأحكام صندوق 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 لايوجد لدي أي محفظة استثمارية مع أي شخص مرخص له من هيئة السوق المالية باستثناء شركة الأهلي المالية (الاكتتاب عن طريق البنك الأهلي)/ الراجحي 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:	
تفويض			
أفوض الجهة المستلمة بخصم المبلغ من حسابي لديها(المذكور أعلاه) للاكتتاب في الصندوق			
اسم المشترك / الوكيل:	توقيع المشترك / الوكيل:		
لاستعمال الجهة المستلمة			
استلمنا من المشترك	مبلغا وقدره رقما ( ) ريال سعودي فقط		
كتابة:			
خصما من حسابه لدينا رقم:لابد ان يكون نفس رقم الحساب المذكور أعلاه	بتاريخ الخصم:		
وقد تمت مراجعة المعلومات الشخصية للمشترك / المشتركين الواردة بالهوية / هوياتهم والتعليمات الخاصة بهذا الاشتراك.			
اسم الموظف المسؤول:	التوقيع:		
ختم الجهة المستلمة:			

صورة من السجل التجاري لمدير الصندوق مع ختم مصادق من الشركة.

صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي لمدير الصندوق مصادق عليهما من الشركة.

صورة من ترخيص ممارسة النشاط لمدير الصندوق.

صورة من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.

صورة من موافقة هيئة السوق المالية على طرح الصندوق.

صورة من هوية المفوض بالتوقيع مصادق من الشركة، وموقعة من المفوض.

و- المستندات المطلوبة للمحافظ الاستثمارية:

- صورة من هوية صاحب المحفظة الاستثمارية.
- صورة من السجل التجاري لمدير المحفظة مصادق من الشركة.
- صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي لمدير المحفظة مصادق عليهما من الشركة.
- صورة من ترخيص ممارسة النشاط لمدير المحفظة.
- صورة من اتفاقية إدارة المحفظة الاستثمارية.
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مصادق من الشركة، وموقعة من المفوض.

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 و الجهات المستلمة كل مستثمر خلال ٥ أيام عمل من تاريخ إقفال فترة الطرح بقبول طلب الاشتراك أو رفضه، والوحدات التى تم قبولها فى حالة العملاء الأفراد سيتم تخصيصها جميع الوحدت للمكتب الرئيسي وفى 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