

صندوق سدكو كابيتال ريت

صندوق استثمار عقاري متداول مقفل

مدير الصندوق

الملحق التكميلي - زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

اتصل بنا على:

مبنى سدكو، الدور الثاني

أسواق البحر الأحمر

بين البوابات ٧ و ٨

طريق الملك عبد العزيز

ص.ب. ١٣٣٩٦

جده، ٢١٤٩٣

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٦٥٥٥ ١٢ ٦٩٠ +٩٦٦

فاكس: ٦٥٩٩ ١٢ ٦٩٠ +٩٦٦

الموقع الإلكتروني: sedccapital.com

مدير الصندوق

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال)

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية هي مؤسسة سوق مالية مرخص لها بموجب الترخيص رقم ٣٧-١١٥٧ الصادر عن هيئة السوق المالية وفق أحكام لائحة مؤسسات السوق المالية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية

الملحق التكميلي رقم (٢) لشروط وأحكام زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق صندوق سدكو كابيتال ريت (الصندوق) SEDCO CAPITAL REIT Fund

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

تاريخ إصدار الشروط والأحكام ٢٠١٧/١٢/٠٤ م

تاريخ آخر تحديث لشروط وأحكام الصندوق ٢٠٢٣/٠٤/٠٩ م

تاريخ إصدار الملحق التكميلي رقم (٢) لشروط وأحكام زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق ٢٠٢٣/٠٤/٠٩ م

تمت الموافقة على هذا الملحق التكميلي من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ٢٠٢٣/٠٤/٠٢ م

يتحمل مدير الصندوق المسؤولية الكاملة عن دقة المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، ويقر، بعد أن أجرى كافة التحريات، وحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. لا تعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلي الهيئة نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو الاعتماد على أي جزء منه. ويجب على الراغبين في الاشتراك في الأوراق المالية المطروحة بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالأوراق المالية محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مُرخص له. تم اعتماد صندوق سدكو كابيتال ريت على أنه صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية المعتمدة من المراقب الشرعي.

يجب على جميع المستثمرين قبل الاستثمار في الصندوق قراءة شروط وأحكام الصندوق والملحق التكميلي رقم (٢) الخاص بالزيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) وفي حال عدم الوضوح ينبغي على المستثمرين الحصول على مشورة مالية من مستشار مالي مرخص له وذلك لبيان التالي:

- (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 يُؤكّد على المستثمرين أن قرار الاستثمار في الصندوق والمخاطر الناجمة عنه ستتم على مسؤوليتهم الخاصة.

يحتوي هذا الملحق التكميلي رقم (٢) ("الملحق التكميلي" أو "الملحق التكميلي رقم (٢)") على معلومات تفصيلية بشأن التغييرات المتعلقة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)، وبعملية طرح الوحدات الإضافية في الصندوق ("الوحدات الإضافية")، وعند تقديم طلب للاشتراك في الوحدات الإضافية فإن شراء المستثمر لأي من الوحدات الإضافية يعد إقراراً منه بإطلاع على شروط وأحكام الصندوق الصادرة في ٢٠١٧/١٢/٠٤ م وكافة تعديلاتها وملاحقها ("الشروط والأحكام") وقبوله لها، كما يعد إقراراً منه بإطلاع على هذا الملحق التكميلي وعلمه التام بما جاء به وما اشتمل عليه ولنفاذ أثره في حقه نظاماً، علماً بأنه سوف يُعامل المستثمرين على أنهم قد تقدموا فقط بناءً على ما جاء بتلك المعلومات الواردة في هذا الملحق التكميلي والشروط والأحكام، والتي تتوفر نسخ منها على الموقع الإلكتروني للشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال) ("مدير الصندوق") أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية ("الهيئة") (www.cma.org.sa) أو الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية ("السوق") (www.tadawul.com.sa).

سامر أبو عكر

الرئيس التنفيذي

سلطان سكر

رئيس المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال والرقابة
الشرعية

دليل الصندوق

مدير الصندوق

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال)
مبنى سدكو القابضة، الطابق الثاني
أسواق البحر الأحمر، طريق الملك عبد العزيز
بين البوابات ٧ و ٨
ص.ب: ١٣٣٩٦، جده ٢١٤٩٣ المملكة العربية السعودية
البريد الإلكتروني: info@sedcocapital.com
الموقع الإلكتروني: www.sedcocapital.com



مدير الطرح

الجزيرة للأسواق المالية (الجزيرة كابيتال)
طريق الملك فهد - الرياض
ص.ب. ٢٠٤٣٨، الرياض ١١٤٩٥ المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: <https://www.aljaziracapital.com.sa>



المدير الإداري والمراقب الشرعي

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال)
مبنى سدكو القابضة، الطابق الثاني
أسواق البحر الأحمر، طريق الملك عبد العزيز
بين البوابات ٧ و ٨
ص.ب: ١٣٣٩٦، جده ٢١٤٩٣ المملكة العربية السعودية
البريد الإلكتروني: info@sedcocapital.com
الموقع الإلكتروني: www.sedcocapital.com



المحاسب القانوني

شركة ارنست ويونغ للخدمات المهنية
برج طريق الملك - الدور الثالث عشر
طريق الملك عبدالعزيز (طريق الملك)
ص.ب. ١٩٩٤
جدة ٢١٤٤١
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: <https://www.ey.com>



المستشار القانوني

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



مكتب خالد نصار وشريكه للمحاماة والاستشارات القانونية
Khalid Nasser & Partners, Lawyers and Legal Consultant

أمين الحفظ

شركة الإنماء للاستثمار
برج العنود: ٢، الطابق ٢٠
طريق الملك فهد، العليا
ص.ب: ٦٦٣٣٣، الرياض ١١٥٧٦ المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: <https://www.alinmainvestment.com>



الإنماء للاستثمار
alinma investment

الجهات المستلمة

الجزيرة للأسواق المالية (الجزيرة كابيتال)
طريق الملك فهد - الرياض
ص.ب. ٢٠٤٣٨، الرياض ١١٤٩٥ المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: <https://www.aljaziracapital.com.sa>



الجزيرة كابيتال
ALJAZIRA CAPITAL الجزيرة للأسواق المالية

الجهات المستلمة

مصرف الراجحي
شارع العليا
ص.ب. ٢٨ الرياض ١١٤١١
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: <http://www.alrajhibank.com.sa>



Al Rajhi Bank
مصرف الراجحي

الجهات المستلثة

البنك الأهلي السعودي

طريق الملك عبد العزيز

ص.ب. ٣٥٥٥، جدة ٢١٤٨١

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.alahli.com

الجهات المستلثة

بنك الرياض

ص.ب. ٢٢٦٢٢، الرياض ١١٤١٦

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.riyadbank.com

المقيمين العقاريين

شركة خبير التثمين

الطابق السادس، البرج الجنوبي

مبنى مؤسسة الملك فيصل

مجمع الفيصلية

الرياض - المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: <http://valustrat.com>

المقيمين العقاريين

شركة اسناد للتقييم العقاري

جدة - المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: <http://esnadrealestate.com>



جدول المحتويات

	دليل الصندوق
٧	ملخص تفاصيل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)
٩	ملخص الصندوق
١٠	أ) الأصول العقارية المراد تملكها خلال زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)
١٠	١. بيان تفصيلي عن الأصول العقارية المراد تملكها (المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية))
١١	٢. جدول بمعلومات العقار (معلومات تفصيلية عن عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية))
١٤	٣. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لعقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) ونسبتها من إجمالي الدخل التآجيري
١٤	٤. إجمالي وصافي العائد المستهدف قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)
١٥	٥. تقييم العقار المراد الاستحواذ عليه
١٦	٦. ملخص للعوائد المستهدفة للأصل العقاري الإضافي (الثاني) للعام ٢٠٢٢ م
١٦	٧. ملخص تعريفي عن عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية)
١٧	ب) الطرح الإضافي الخاص بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)
١٧	١. إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل الزيادة (الثانية) وبعدها
١٧	٢. عدد الوحدات قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)
١٨	٣. متحصلات الطرح الإضافي (الثاني)
١٨	٤. بيان تفصيلي عن قيمة اشتراك مدير الصندوق في الصندوق خلال فترة الطرح الإضافي (الثاني)
١٨	٥. بيان تفصيلي عن معلومات ملاك العقارات الذين سيشترون عينيًا في الصندوق
١٩	٦. بيان تفصيلي عن الحد الأدنى والأعلى لمجموع زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)
١٩	٧. جدول زمني يوضح المدد الزمنية المتوقعة للطرح الإضافي (الثاني)
٢٠	٨. الآلية التي سيتبعها مدير الصندوق لقبول الاشتراكات وتخصيص الوحدات للمشاركين
٢٤	٩. الجهات المستلمة
٢٥	١٠. ملكية المستثمرين من الجمهور قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)
٢٥	ج) المخاطر الإضافية الخاصة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)
٢٦	د) الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة
٢٦	١. الرسوم
٣٠	٢. آلية احتساب الرسوم
٣٢	٣. استثمار افتراضي لمالك وحدات
٣٥	٤. إقرار من مدير الصندوق
٣٥	٥. نسبة التكاليف من إجمالي قيمة أصول الصندوق
٣٥	هـ) التأمين

٣٥	و) المعلومات الأخرى
٣٦	ز) الشركة التي تتولى إدارة الأملاك
٣٨	الملحق رقم (١) - إقرارات مدير الصندوق وخطاب مدير الصندوق
٤٤	الملحق رقم (٢) - خطاب المستشار القانوني
٤٥	الملحق رقم (٣) - عقود الإيجار

ملخص تفاصيل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)

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

البيان	تفاصيل الصندوق عند الطرح الأولي	تفاصيل الصندوق بعد الطرح الأولي (الاستحواذات عن طريق التمويل)	تفاصيل الطرح الإضافي (الأول)	تفاصيل الصندوق بعد الطرح الإضافي (الأول) (الاستحواذات عن طريق التمويل)	تفاصيل الطرح الإضافي (الثاني) للحد الأدنى*	تفاصيل الصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) للحد الأدنى
رأسمال الصندوق - القيمة الاسمية للوحدات (ريال سعودي)	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٤٧٥,٠٠٠,٠٠٠
إضافة فروقات خصم الإصدار**	-	-	-	-	-	-
الإجمالي بعد التسوية	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٤٧٥,٠٠٠,٠٠٠
مبلغ التمويل المسحوب (ريال سعودي)	-	-	١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠
إجمالي حجم الصندوق (ريال سعودي)****	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٧١٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٥٧٥,٠٠٠,٠٠٠
إجمالي قيمة أصول الصندوق (ريال سعودي)*****	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٧١٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٤٥٤,٥١٩,٣٠٨
عدد الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك العيني (وحدة)	-	٣٢,٥٠٠,٠٠٠	٣٢,٥٠٠,٠٠٠	-	-	٣٢,٥٠٠,٠٠٠
عدد الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك النقدي (وحدة)****	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	١١٥,٠٠٠,٠٠٠
إجمالي عدد وحدات الصندوق (وحدة)	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٧,٥٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤٧,٥٠٠,٠٠٠
سعر الاشتراك المستهدف للوحدة خلال فترة الطرح (ريال سعودي)**	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠

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

البيان	تفاصيل الصندوق عند الطرح الأولي	تفاصيل الصندوق بعد الطرح الأولي (الاستحواذات عن طريق التمويل)	تفاصيل الطرح الإضافي (الأول)	تفاصيل الصندوق بعد الطرح الإضافي (الأول)	تفاصيل الطرح الإضافي (الثاني) للحد الأعلى*	تفاصيل الصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)
رأسمال الصندوق - القيمة الاسمية للوحدات (ريال سعودي)	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠
إضافة فروقات خصم الإصدار**	-	-	-	-	-	-
الإجمالي بعد التسوية	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠
مبلغ التمويل المسحوب (ريال سعودي)	-	٤٩٠,٠٠٠,٠٠٠	١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠
إجمالي حجم الصندوق (ريال سعودي)****	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٧١٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٩٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٥٧٥,٠٠٠,٠٠٠
إجمالي قيمة أصول الصندوق (ريال سعودي)*****	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٧١٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٨٥٤,٥١٩,٣٠٨	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٤٥٤,٥١٩,٣٠٨
عدد الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك العيني (وحدة)	-	-	٣٢,٥٠٠,٠٠٠	٣٢,٥٠٠,٠٠٠	-	٣٢,٥٠٠,٠٠٠
عدد الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك النقدي (وحدة)****	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤٥,٠٠٠,٠٠٠
إجمالي عدد وحدات الصندوق (وحدة)****	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٧,٥٠٠,٠٠٠	١١٧,٥٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١٧٧,٥٠٠,٠٠٠
سعر الاشتراك المستهدف للوحدة خلال فترة الطرح (ريال سعودي)**	١٠,٠٠	١٠,٠٠	١٠,٠٠	١٠,٠٠	١٠,٠٠	١٠,٠٠

ملاحظة:

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

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

*الحد الأدنى لإجمالي زيادة قيمة أصول الصندوق (الثانية) هو (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي والحد الأعلى لإجمالي زيادة قيمة أصول الصندوق (الثانية) هو (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. علماً أن جميع الافتراضات المذكورة في الملحق بشكل عام تفترض الحد الأدنى كأساس للاحتساب ما لم يذكر خلاف ذلك.

**تحديد سعر الوحدة المستهدف بناءً على قيمة عشرة (١٠) ريال سعودي أو بسعر الإغلاق قبل بدء الطرح الإضافي بثلاثة (٣) أيام مخصوماً منه نسبة ١٥٪ أيهما أقل، كما هو موضح في الملاحظة أعلاه.

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

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

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

***** يقصد بإجمالي قيمة أصول الصندوق مجموع الموجودات حسب اخر قوائم مالية مصدرة ولكن باحتساب العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة وهي ١,٨٥٤,٥١٩,٣٠٨ ريال سعودي وذلك حسب تفاصيل الصندوق بعد الطرح الإضافي (الأول) (الاستحواذات عن طريق التمويل)، حيث ان القيمة الدفترية حسب اخر قوائم مالية مصدرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ تبلغ ١,٨٤٠,٩٨٨,٥٣٣ ريال سعودي.

ملخص الصندوق

اسم الصندوق ونوعه	اسم الصندوق هو "صندوق سدكو كابيتال ريت"، وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، تم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية.	
العقار الذي يستهدف الصندوق الاستحواذ عليه	يتكون عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) من عقار واحد في مدينة جدة، وهو كالتالي:	
	اسم العقار	الاستخدام
	أتيليه لا في	مركز تجاري
	المدينة	جدة
سعر الوحدة في الطرح الإضافي (الثاني)	سعر الوحدة المستهدف بناءً على قيمة عشرة (١٠) ريال سعودي أو بسعر الإغلاق قبل بدء الطرح الإضافي بثلاثة (٣) أيام مخصوماً منه نسبة ١٥٪ أيهما أقل	
الاستثمار الأدنى	خمسمائة (٥٠٠) ريال سعودي وذلك مقابل عدد خمسين (٥٠) وحدة	
عدد الوحدات المطروحة في الطرح الإضافي (الثاني)	٣٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (بافتراض الحد الأدنى) ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (بافتراض الحد الأعلى)	
عدد الوحدات المطروحة مقابل اشتراك عيني	لا يوجد	
عدد الوحدات المطروحة مقابل اشتراك نقدي	٣٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (بافتراض الحد الأدنى) ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (بافتراض الحد الأعلى)	
إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الطرح الإضافي (الثاني)	٢,٤٥٤,٥١٩,٣٠٨ ريال سعودي (بافتراض الحد الأدنى) ٢,٤٥٤,٥١٩,٣٠٨ ريال سعودي (بافتراض الحد الأعلى)	
إجمالي حجم الصندوق بعد الطرح الإضافي (الثاني)	٢,٥٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (بافتراض الحد الأدنى) ٢,٥٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (بافتراض الحد الأعلى)	
مستوى المخاطرة	متوسط	
ضريبة التصرفات العقارية	هي ضريبة تم تطبيقها بموجب اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب الأمر الملكي رقم (٨٤/أ) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/١٤ هـ كما يتم تعديلها من وقت لآخر بدءاً من أكتوبر ٢٠٢٠م وبنسبة من قيمة العقار الذي يراد بيعه أو نقل حيازته مهما كانت حالته أو شكله. وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها. وتسدد قبل أو أثناء الإفراغ العقاري أو توثيق العقود. وتحتسب الضريبة على قيمة العقار وفقاً لقيمتها المتفق عليها بين البائع والمشتري.	
عوامل المخاطرة	هناك بعض المخاطر المتعلقة بالاستثمار في الصندوق. وتتضمن الفقرة (ج) من هذا الملحق التكميلي أمثلة على هذه المخاطر، والتي يجب على المستثمر المحتمل أن يدرسها بعناية قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الصندوق.	

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

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

يعتزم الصندوق الاستحواذ على العقار الواقع في حي الشاطئ بمدينة جدة ("المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية)") من السيد/ عبدالعزيز بن ابراهيم بن عبدالعزيز آل ابراهيم ("البائع")، حيث قام مدير الصندوق بدراسة عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) المراد الاستحواذ عليه والتأكد من ملائمة المحفظة الحالية، كما قام بالتأكد واستيفاء متطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري ولائحة مؤسسات السوق المالية والفحص النافي للجهالة شرعاً ونظماً ومنها على سبيل المثال لا الحصر (التأكد من أن العقار يحقق دخل ايجاري خلال الثلاث (٣) سنوات الماضية، الحصول على تقييم للعقار من مقيمين اثنين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، التأكد من قابلية العقار للاستخدام النظامي).

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

وفيما يلي ملخص لأهم بنود اتفاقية البيع والشراء:

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

*يمثل المبلغ قيمة عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) من غير احتساب ضريبة التصرفات العقارية والمصاريف الرأسمالية الموضحة في بند متحصلات الطرح الإضافي وهي رسوم الوساطة ومصاريف أخرى تتضمن أتعاب المستشار القانوني، أتعاب مدير الطرح، ورسوم تسجيل وإدراج الوحدات الإضافية والنقد في الصندوق (يذكر أن القيمة الإجمالية شاملة جميع المصاريف للمحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) المراد الاستحواذ عليها هي (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

توضيح تعارض المصالح في الصفقة:

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

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

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

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

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

مخطط (كروكي) الموقع



<https://goo.gl/maps/YfyWdY3XrCADHrthA>

رابط الموقع

عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية)

رقم الصك	(٣٢٠٢١٤٠١٨٥٣٣) و (٩٢٠٢١٤٠١٨٥٣٢)
تاريخ الصك	١٤٣٨/٠٥/٢٣ هـ
إجمالي مساحة الأرض	(٢م٢٩,٧٤٥,٧)
مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)	(٢م٢٧,٤٨٩,٥٨)
عدد الأدوار	(٣) أدوار
أنواع الوحدات وأعدادها	محلات وصلات تجارية - (٥٣) وحدة علماً أنه يمكن تقسيم الوحدات
نسبة إشغال العقار	٩١٪ كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب المستندات المتوفرة)	شهادة إتمام انشاء المبنى غير متوفرة وتم الانتهاء من إتمام بناء المبنى في عام ٢٠٢٠م، تم الحصول على مستندات تركيب العدادات الكهربائية وإطلاق التيار من قبل الشركة السعودية للكهرباء. كما تتوفر رخص نشاط تجاري (بلدي) ورخص الدفاع المدني للوحدات الإيجارية مما يفيد بجاهزية العقار للاستخدام النظامي.
تكلفة شراء العقار (بدون احتساب مصاريف الاستحواذ)	٩٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
تكلفة شراء العقار الإجمالية (شاملة جميع مصاريف الاستحواذ) *	٥٢٩,٤٣٧,٥٠٠ ريال سعودي
عدد المستأجرين	(٤٢) مستأجر
نبرة عن عقود الإيجار الحالية	يبلغ عدد عقود الإيجار كما في تاريخ الملحق التكميلي (٤٢) عقد إيجار، بقيمة إيجارية سنوية متفاوتة، ومدد إيجار مختلفة تبلغ معظمها خمس (٥) سنوات، وتمثل أكبر عقود الإيجار بما يلي (لمزيد من المعلومات عن عقود الإيجار الرجاء الإطلاع على الملحق رقم (٣) من هذا الملحق التكميلي): (١) العقد الأول - المستأجر: شركة موفي لدور السينما (مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية) - المدة: مدة العقد (١٠) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢١/٠١٢/١٥م وتنتهي بتاريخ ٢٠٣١/١٢/١٤م - القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٣٥,٨٥٩,٦٤٤) ريال سعودي لكامل مدة العقد - آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد - توجد شروط إضافية في العقد تنص على وجود قيمة إيجارية مضافة تعتمد على حجم المبيعات تبلغ نسبة (١٠٪) من حجم المبيعات السنوية (بعد خصم أي رسوم أو ضرائب) تخصم منها

عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية)

القيمة الإيجارية الثابتة الموضحة أعلاه.
في حال لم تصل القيمة الإيجارية المضافة المشار إليها أعلاه لمبلغ القيمة الإيجارية الثابتة فإنه لا يترتب على المستأجر التزامات مالية إضافية.

(٢) العقد الثاني

- **المستأجر:** شركة اسلا العقارية المحدودة (مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية)
- **المدة:** مدة العقد (٦) سنوات ميلادية يبدأ من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٠١ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٨/٠٢/٢٩
- **القيمة الإيجارية الإجمالية:** تكون قيمة إجمالي العقد (١٥,٠٢٩,٠٦٥) ريال سعودي لكامل مدة العقد
- **آلية السداد:** يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد

(٣) العقد الثالث

- **المستأجر:** شركة ازدهار الرياضية (مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية)
- **المدة:** مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢١/٠٢/٠١ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٦/٠١/٣١
- **القيمة الإيجارية الإجمالية:** تكون قيمة إجمالي العقد (١٤,٠٠٠,٤١٧,٩٥) ريال سعودي لكامل مدة العقد
- **آلية السداد:** يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد
- توجد شروط إضافية في العقد تنص على وجود قيمة إيجارية مضافة تعتمد على حجم المبيعات تبلغ نسبة (٦٪) من حجم المبيعات السنوية (بعد خصم أي رسوم أو ضرائب) تخصم منها القيمة الإيجارية الثابتة الموضحة أعلاه.
- في حال لم تصل القيمة الإيجارية المضافة المشار إليها أعلاه لمبلغ القيمة الإيجارية الثابتة فإنه لا يترتب على المستأجر التزامات مالية إضافية

إيرادات عام ٢٠٢٠	٦,٤٠١,٠٧٣ ريال سعودي
إيرادات عام ٢٠٢١	٢٣,١٩١,٣٦٥ ريال سعودي
إيرادات عام ٢٠٢٢	٣١,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

إيرادات آخر ثلاث سنوات

أي معلومات إضافية

- (١) كما تمت الإشارة إليه، ان صكوك الملكية رقم (٩٢٠٢١٤٠١٨٥٣٢) ورقم (٣٢٠٢١٤٠١٨٥٣٣) وتاريخ ١٤٣٨/٠٥/٢٣ هـ، الصادر من كتابة العدل الأولى بجدة مسجل باسم شركة سكن لتمويل العقارات نيابة عن الجهة الممولة (البنك السعودي الفرنسي) وذلك ضماناً للوفاء بمبلغ التمويل الممنوح من قبل الجهة الممولة لصالح البائع، كما أنه من المتفق عليه بموجب اتفاقية البيع والشراء، سيتم نقل ملكية عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) لصالح الصندوق من خلال نقل الملكية وإفراغ صكوك الملكية وتسجيلها باسم الشركة ذات الغرض الخاص في تاريخ الإفراغ (علماً أنه عند إتمام إجراءات الإفراغ يتم إصدار صكوك ملكية باسم الشركة ذات الغرض الخاص بصفتها مالك عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) نيابة عن ولصالح الصندوق).
- (٢) تجدر الإشارة إلى أن عقود الايجار المبرمة مع المستأجرين تم إبرامها من قبل شركة الأنواء للاستثمار التجاري القابضة بصفتها مفوضة من قبل المؤجر (مالك العقار) بموجب اتفاقية وساطة تأجير عقاري، كما أن شركة الأنواء للاستثمار التجاري القابضة معيّنة كمدير أملاك للعقار بموجب عقد حصري لتأجير وإدارة أملاك وتسويق مبرم بينها وبين مالك العقار.

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

٣. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لعقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) ونسبتها من إجمالي الدخل التآجيري

تلخص الجداول أدناه عوائد الإيجارات التقديرية من عام ٢٠٢٠م - ٢٠٢٤م

النسبة من إجمالي الدخل التآجيري ٢٠٢٤	العوائد الإيجارية المستهدفة لسنة ٢٠٢٤	النسبة من إجمالي الدخل التآجيري ٢٠٢٣	العوائد الإيجارية المستهدفة لسنة ٢٠٢٣	النسبة من إجمالي الدخل التآجيري *٢٠٢٢	العوائد الإيجارية لسنة ٢٠٢٢	النسبة من إجمالي الدخل التآجيري *٢٠٢١	العوائد الإيجارية لسنة ٢٠٢١	النسبة من إجمالي الدخل التآجيري *٢٠٢٠	العوائد الإيجارية لسنة ٢٠٢٠	العقار
٪٢٢,٢٩	٣٩,٠٠٠,٠٠٠	٪٢٢,٢٩	٣٩,٠٠٠,٠٠٠	لا ينطبق	٣١,٤٠٠,٠٠٠	لا ينطبق	٢٣,١٩١,٣٦٥	لا ينطبق	٦,٤٠١,٠٧٣	أثليبه لافي
٪٢٢,٢٩	٣٩,٠٠٠,٠٠٠	٪٢٢,٢٩	٣٩,٠٠٠,٠٠٠	لا ينطبق	٣١,٤٠٠,٠٠٠	لا ينطبق	٢٣,١٩١,٣٦٥	لا ينطبق	٦,٤٠١,٠٧٣	المجموع

(*) لم تذكر النسبة من إجمالي الدخل التآجيري للسنوات ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م كونها سابقة للاستحواذ المحتمل.

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

بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)		قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)				البيان
٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٢ (٦ شهور ١ يوليو إلى ٣١ ديسمبر)	٢٠٢٢ (٦ شهور ١ يناير إلى ٣٠ يونيو)	٢٠٢١	٢٠٢٠	
المستهدف		حسب القوائم المالية				
١٧٤,٩٨٧,٢٠٢	١٧٤,٩٨٧,٢٠٢	٦٧,٩٩٣,٦٠١	٦٦,٨٦٤,٢٤٠	٧٢,٨٩٨,٩٦٢	٦٨,١٠٤,٩٠٠	إجمالي الدخل السنوي من العقارات (ريال سعودي)
(٣١,٨٣٠,١٣٧)	(٣١,٨٣٠,١٣٧)	(١٢,٣٣٠,٠٦٨)	(١١,٥٣٢,٧٥٧)	(١٨,٠٤٤,١١٥)	(١٦,١٧٠,٢٦٤)	إجمالي المصاريف الخاصة للعقار والصندوق (ريال سعودي)
(٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٤,٠٠٠,٠٠٠)	(١٢,٦٧٣,٥٧١)	(١٢,٤٨٠,٢٩٣)	(١٨,٤٩٥,٦٨٩)	الدفعة السنوية لهامش ربح التمويل (ريال سعودي)
١٠٣,١٥٧,٠٦٥	١٠٣,١٥٧,٠٦٥	٤١,٦٦٣,٥٣٣	٤٢,٦٥٧,٩١٢	٤٢,٣٧٤,٥٥٤	٣٣,٤٣٨,٩٤٧	صافي الدخل (ريال سعودي)
٪١١,٨٦	٪١١,٨٦	٪٥,٧٩	٪٥,٦٩	٪١٢,١٥	٪١١,٣٥	العائد الإجمالي على رأسمال الصندوق*
٪٦,٩٩	٪٦,٩٩	٪٣,٥٥	٪٣,٦٣	٪٧,٠٦	٪٥,٥٧	العائد الصافي على رأسمال الصندوق**

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

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

ملاحظة: العائد الإجمالي والصافي لكلاً من رأسمال الصندوق وإجمالي قيمة أصول الصندوق في الحالتين الحد الأدنى والحد الأعلى للأعوام ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م تم توضيحها أدناه:

- العائد الإجمالي والصافي على رأسمال الصندوق:
 - العائد الإجمالي على رأسمال الصندوق في حالة الحد الأدنى هو ١١,٨٦ ٪ ، ومن المتوقع انخفاض العائد الإجمالي بما يعادل ٢٠٠ نقطة أساس تقريباً (أي عائد إجمالي بنسبة ٩,٨٦ ٪ تقريباً) في حال الوصول للحد الأقصى
 - العائد الصافي على رأسمال الصندوق في حالة الحد الأدنى هو ٦,٩٩ ٪ ، ومن المتوقع انخفاض العائد الصافي بما يعادل ٦٩ نقطة أساس تقريباً (أي عائد صافي بنسبة ٦,٣٠ ٪ تقريباً) في حال الوصول للحد الأقصى
- العائد الإجمالي والصافي على إجمالي قيمة أصول الصندوق:
 - العائد الإجمالي على إجمالي قيمة أصول الصندوق في حالة الحد الأدنى والحد الأعلى هو ٧,١٣ ٪.
 - العائد الصافي على إجمالي قيمة أصول الصندوق في حالة الحد الأدنى هو ٤,٢٠ ٪ ، ومن المتوقع زيادة العائد الصافي بما يعادل ٣٦ نقطة أساس تقريباً (أي عائد صافي بنسبة ٤,٥٦ ٪ تقريباً) في حال الوصول للحد الأقصى

٥. تقييم العقار المراد الاستحواذ عليه

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

المقيم الأول – اسناد للتقييم العقاري		
تاريخ التقييم	تاريخ تقرير التقييم	طريقة التقييم
٢٠٢٢/١١/١٤م	٢٠٢٣/٠٣/٢٢م	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

المقيم الثاني – شركة خبير التقييم العقاري		
تاريخ التقييم	تاريخ تقرير التقييم	طريقة التقييم
٢٠٢٢/٠٣/٠١م	٢٠٢٣/٠٣/٢٢م	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

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

متوسط تقييم العقارات	قيمة شراء العقارات*	نسبة الفرق بين قيمة شراء الأصل العقاري الإضافي ومتوسط تقييم الأصل العقاري الإضافي
٤٩٢,٧٨٠,٠٠٠ ريال سعودي	٤٩٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	(٠,٠٦) %

العقار	اسناد للتقييم العقاري بتاريخ ٢٠٢٣/٠٣/٢٢م	طريقة التقييم (اسناد للتقييم العقاري)	تقييم شركة خبير التقييم العقاري بتاريخ ٢٠٢٣/٠٣/٢٢م	طريقة التقييم (خبير التقييم العقاري)	متوسط التقييم بالريال السعودي	سعر الشراء* بالريال السعودي	نسبة الفرق بين سعر الشراء ومتوسط تقييم الأصل
أتبلييه لا في	٥٠٤,٥٦٠,٠٠٠	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	٤٨١,٠٠٠,٠٠٠	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	٤٩٢,٧٨٠,٠٠٠	٤٩٢,٥٠٠,٠٠٠	(٠,٠٦) %
المجموع	٥٠٤,٥٦٠,٠٠٠	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	٤٨١,٠٠٠,٠٠٠	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	٤٩٢,٧٨٠,٠٠٠	٤٩٢,٥٠٠,٠٠٠	(٠,٠٦) %

* غير شامل ضريبة التصرفات العقارية ورسوم الوساطة

٦. ملخص للعوائد المستهدفة للأصل العقاري الإضافي (الثاني) للعام ٢٠٢٢

العقار	إجمالي قيمة شراء العقار *	مجمل الإيجار السنوي **	نسبة عائد الإيجارات %	إجمالي المصاريف الخاصة بالعقار ***	صافي الإيجار السنوي (بعد خصم المصاريف الخاصة بالعقار)	العائد الصافي المستهدف %
أتيلبيه لا في	٤٩٢,٥٠٠,٠٠٠	٣٩,٠٠٠,٠٠٠	٧,٩٢%	(٣,٩٠٠,٠٠٠)	٣٥,١٠٠,٠٠٠	٧,١٣%
الإجمالي	٤٩٢,٥٠٠,٠٠٠	٣٩,٠٠٠,٠٠٠	٧,٩٢%	(٣,٩٠٠,٠٠٠)	٣٥,١٠٠,٠٠٠	٧,١٣%

* غير شامل ضريبة التصرفات العقارية ورسوم الوساطة.

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

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

ملخص للعوائد المستهدفة شاملة لمصاريف الاستحواذ

العقار	إجمالي قيمة شراء العقار	مصاريف الاستحواذ *	إجمالي قيمة شراء العقار (شاملة مصاريف الاستحواذ)	صافي الإيجار السنوي (بعد خصم المصاريف الخاصة بالعقار)	العائد الصافي المستهدف %
أتيلبيه لا في	٤٩٢,٥٠٠,٠٠٠	٣٦,٩٣٧,٥٠٠	٥٢٩,٤٣٧,٥٠٠	٣٥,١٠٠,٠٠٠	٦,٦٣%
الإجمالي	٤٩٢,٥٠٠,٠٠٠	٣٦,٩٣٧,٥٠٠	٥٢٩,٤٣٧,٥٠٠	٣٥,١٠٠,٠٠٠	٦,٦٣%

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

٧. ملخص تعريف عن عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية)

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

اسم العقار	الاستخدام	المدينة
أتيلبيه لا في	مركز تجاري	جدة

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

١. إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل الزيادة (الثانية) وبعدها

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

* حسب آخر قوائم مالية مراجعة كما في ٢٠٢٢/٠٦/٣٠ م وبالقيمة العادلة.

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

*** يقصد بإجمالي قيمة أصول الصندوق مجموع الموجودات حسب اخر قوائم مالية مصدرة ولكن باحتساب العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة وهي ١,٨٥٤,٥١٩,٣٠٨ ريال سعودي وذلك حسب تفاصيل الصندوق بعد الطرح الإضافي (الأول) (الاستحواذات عن طريق التمويل)، حيث ان القيمة الدفترية حسب اخر قوائم مالية مصدرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ تبلغ ١,٨٤٠,٩٨٨,٥٢٣ ريال سعودي.

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

عدد الوحدات قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)	١١٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة
عدد الوحدات بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) للحد الأدنى	١٤٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة
عدد الوحدات بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) للحد الأعلى	١٧٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة

كما سيقوم مدير الصندوق بتحديث الجدول أعلاه بما يناسب سعر الاشتراك الفعلي في حال كان سعر الاشتراك مختلف عن ١٠,٠٠٠ ريال سعودي للوحدة

٣. متحصلات الطرح الإضافي (الثاني)

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

المبلغ (ريال سعودي)	البيان
٤٩٢,٥٠٠,٠٠٠	سعر شراء عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية)
٢٤,٦٢٥,٠٠٠	ضريبة التصرفات العقارية
١٤,١٥٩,٣٧٥	رسوم الوساطة*
-	رسوم الاستحواذ والبيع**
٦٣,٣٣٦,٨٧٥	نقد في الصندوق***
٢,٦٩٣,٥٠٠	أتعاب مدير الطرح****
١,٨٤٠,٠٠٠	أتعاب البنوك المستلمة****
٢٥٨,٧٥٠	أتعاب المستشار القانوني****
٥٨٦,٥٠٠	رسوم تسجيل وادراج الوحدات الإضافية ورسوم ترتيب اجتماع مالكي الوحدات****
٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	المجموع

*رسوم الوساطة وهي نسبة ٢,٥٠٪ (مضافاً إليها ضريبة القيمة المضافة ١٥٪) من سعر شراء عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) والتي سوف يحصل عليها مدير الصندوق وذلك وفقاً لما هو موضح في الملحق (أ) - ملخص الإفصاح المالي في الشروط والأحكام الرئيسية وأيضاً كما هو موضح في بند الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة من الملحق التكميلي رقم (٢) هذا. وهي شاملة لضريبة القيمة المضافة.

** تجدر الإشارة إلى أنه فقط فيما يتعلق بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) هذه سيقوم مدير الصندوق بالتنازل عن رسوم الاستحواذ والبيع وهي نسبة ٠,٧٥٪ من سعر شراء العقار، وتجنباً للشك، فإن التنازل عن رسوم الاستحواذ والبيع سيكون متعلقاً فقط بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) هذه ولا يسري على أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق يتم القيام بها مستقبلاً.

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

**** شاملة ضريبة القيمة المضافة

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

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

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

لا يوجد اشتراك عيني خلال الطرح الإضافي (الثاني).

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

الحد الأدنى لمجموع زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)		الحد الأعلى لمجموع زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)
٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي		٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
البند	الحد الأدنى	الحد الأعلى
الاشتراك العيني (بالريال السعودي)	-	-
الاشتراك النقدي (بالريال السعودي)	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠
التمويل	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-
المجموع	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠

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

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

الإجراء	المدة الزمنية المتوقعة
الحصول على موافقة مالكي الوحدات على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)	٢٠ يوم عمل من تاريخ الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على الملحق التكميلي رقم (٢) كحد أقصى
الإعداد والتنسيق مع الجهات المستلمة بشأن طرح الوحدات الإضافية (الثاني)	١٠ أيام عمل من تاريخ الحصول على موافقة مالكي الوحدات على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) كحد أقصى
فترة الطرح الإضافي (الثاني)	١٠ أيام عمل تبدأ من تاريخ الانتهاء من الإعداد والتنسيق مع الجهات المستلمة (--/--/١٤٤٤ هـ) الموافق (--/--/٢٠٢٣ م) وتنتهي في (--/--/١٤٤٤ هـ) الموافق (--/--/٢٠٢٣ م)
تمديد فترة الطرح الإضافي (الثاني)	٥ أيام عمل
الإعلان عن نتائج الطرح الإضافي (الثاني)	١٠ أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي (الثاني) كحد أقصى
تخصيص الوحدات الإضافية من قبل مدير الصندوق	١٥ يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي (الثاني) كحد أقصى
رد الفائض	١٥ يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي (الثاني) كحد أقصى
الاستحواذ على ونقل ملكية عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) وإدراج الوحدات الإضافية	٦٠ يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي (الثاني) كحد أقصى

الإجراء	المدة الزمنية المتوقعة
الإلغاء واسترداد الأموال	في حال إلغاء الطرح الإضافي (الثاني). سيتم رد جميع مبالغ الاشتراك - في غضون ٥ أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي (الثاني) كحد أقصى

٨. الآلية التي سيتبعها مدير الصندوق لقبول الاشتراكات وتخصيص الوحدات للمشاركين

٨،١ الاشتراك

يعتزم الصندوق زيادة إجمالي أصول الصندوق (الثاني) من خلال إصدار وحدات إضافية نقدية كما هو موضح أدناه، يذكر أن الحد الأدنى لقيمة الوحدات هو ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي والحد الأعلى هو ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وسيتم تحديد عدد الوحدات النقدية الإضافية اعتماداً على تغطية الاشتراكات في فترة الطرح الإضافي (الثاني) بحد أدنى ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وحد أعلى ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي أو أي مبلغ بينهما بناءً على تغطية الاشتراكات (أي في حال تم تغطية الاشتراكات بأكثر من الحد الأدنى وأقل من الحد الأعلى سوف يتم اعتماد قيمة الاشتراكات المستلمة كحجم الطرح). على أن يكون التمويل المسحوب لإتمام عملية الاستحواذ في حالة الحد الأدنى ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وفي حالة الحد الأعلى لن يتم استخدام التمويل أو أي مبلغ بينهما بناءً على تغطية الاشتراكات.

بافتراض الحد الأدنى:

يعتزم الصندوق زيادة إجمالي أصول الصندوق (الثانية) من خلال إصدار وحدات إضافية بقيمة الاشتراك المستهدفة بافتراض الحد الأدنى بعدد ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة إضافية ("الوحدات الإضافية"). وبذلك تكون الزيادة في إجمالي أصول الصندوق (الثانية) مبلغ وقدره ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

وبناء على آلية تسعير الوحدات الإضافية المذكورة في الفقرة ٩،٢، سوف يتم طرح الوحدات الإضافية بسعر الاشتراك المستهدف (١٠) عشرة ريال سعودي للوحدة. ("سعر الاشتراك المستهدف") وعليه، تكون إجمالي قيمة الوحدات الإضافية بسعر الاشتراك المستهدف تساوي ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وعددها ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ وجميعها وحدات نقدية.

وفي حال كان سعر الاشتراك المستهدف أقل من قيمة (١٠) عشرة ريال سعودي للوحدة، سيتم تسجيل الفرق كخصم إصدار ضمن قسم صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في الميزانية العمومية.

ومن المستهدف الحصول على إجمالي قيمة الوحدات الإضافية بافتراض الحد الأدنى عن طريق طرح ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة إضافية للمستثمرين نظير مساهمتهم النقدية أي ما يعادل ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك بسعر الاشتراك المستهدف.

وبذلك يصبح إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد طرح الوحدات الإضافية هو ٢,٤٥٤,٥١٩,٣٠٨ ريال سعودي وإجمالي عدد وحدات الصندوق يساوي ١٤٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة وذلك بسعر الاشتراك المستهدف.

بافتراض الحد الأعلى:

يعتزم الصندوق زيادة إجمالي أصول الصندوق (الثانية) من خلال إصدار وحدات إضافية بقيمة الاشتراك المستهدفة بافتراض الحد الأعلى وعددها ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة إضافية ("الوحدات الإضافية"). وبذلك تكون الزيادة في إجمالي أصول الصندوق (الثانية) مبلغ وقدره ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

وبناءً على آلية تسعير الوحدات الإضافية المذكورة في الفقرة ٩،٢ أدناه، سوف يتم طرح الوحدات الإضافية بسعر الاشتراك المستهدف (١٠) عشرة ريال سعودي للوحدة. ("سعر الاشتراك المستهدف") وعليه، تكون إجمالي قيمة الوحدات الإضافية بسعر الاشتراك المستهدف تساوي ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وعددها ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة وجميعها وحدات نقدية.

وفي حال كان سعر الاشتراك المستهدف أقل من قيمة (١٠) عشرة ريال سعودي للوحدة ، سيتم تسجيل الفرق كخصم إصدار ضمن قسم صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في الميزانية العمومية.

ومن المستهدف الحصول على إجمالي قيمة الوحدات الإضافية بافتراض الحد الأعلى عن طريق طرح ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة إضافية للمستثمرين نظير مساهمتهم النقدية أي ما يعادل ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك بسعر الاشتراك المستهدف.

وبذلك يصبح إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد طرح الوحدات الإضافية هو ٢,٤٥٤,٥١٩,٣٠٨ ريال سعودي وإجمالي عدد وحدات الصندوق يساوي ١٧٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة وذلك بسعر الاشتراك المستهدف.

وسوف يتم طرح الوحدات الإضافية من خلال الطرح الإضافي (الثاني) وفقاً لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وتكون فترة الطرح الإضافي (الثاني) مدتها عشرة (١٠) أيام عمل تبدأ بتاريخ (--) /--/ ١٤٤٤ هـ الموافق (--) /--/ ٢٠٢٣ م) وتنتهي في (--) /--/ ١٤٤٤ هـ الموافق (--) /--/ ٢٠٢٣ م) ("تاريخ الإقفال الخاص بالطرح الإضافي الثاني") ويجوز تمديد فترة خمسة (٥) أيام عمل وتكون فترة الطرح خلال مدة لا تزيد عن ستة (٦) أشهر من تاريخ موافقة الهيئة على عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.

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

سيقوم مدير الصندوق بتحديث البند أعلاه بما يناسب سعر الاشتراك الفعلي في حال كان سعر الاشتراك مختلف عن ١٠,٠٠٠ ريال سعودي للوحدة.

٨,٢ آلية تسعير الوحدات الإضافية

٢,٨,١ لتحديد سعر الاشتراك المستهدف لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثاني) عن طريق طرح وحدات إضافية، سيتم الاعتماد على قيمة عشرة (١٠) ريال سعودي أو بسعر الإغلاق قبل بدء الطرح الإضافي بثلاثة (٣) أيام مخصوماً منه نسبة ١٥٪ أيهما أقل.

٢,٨,٢ وفي حال كان سعر الاشتراك المستهدف أقل من قيمة عشرة (١٠) ريال سعودي سيسجل الفرق كخصم إصدار في القوائم المالية، مما ينتج عنه إصدار عدد أكبر من وحدات الصندوق مما يكون له أثر على تكلفة الصندوق. وفي حال كان سعر الاشتراك المستهدف مساوي للقيمة الاسمية فلن يكون هناك تسجيل أي فرق كخصم أو علاوة إصدار. وبناءً على سعر الاشتراك المستهدف، سيتم تحديد قيمة خصم الإصدار بعد تحديد حجم الطرح لإجمالي زيادة قيمة أصول الصندوق (الثاني).

٢,٨,٣ سعر الاشتراك الخاص بالطرح الإضافي (الثاني) يتكون من ثلاث منازل عشرية ويساوي (١٠) عشرة ريال سعودي للوحدة. وسعر الاشتراك بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة هو (١٠,١١٥) ريال سعودي. وتجدر الإشارة إلى أنه فيما يتعلق بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) سيقوم مدير الصندوق بالتنازل عن رسوم الاشتراك والبالغة نسبة ٢,٠٪ من قيمة مبلغ الاشتراك لمالكي وحدات الصندوق المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية). وبخصوص المستثمرين الغير مسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) فسيتم تخفيض نسبة رسوم الاشتراك لتصبح ١,٠٪ فقط من قيمة مبلغ الاشتراك.

٨,٣ آلية التعامل مع كسور الوحدات (إن وجدت)

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

٨,٤ الحد الأدنى والحد الأعلى للاشتراك

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

٨,٥ الإلغاء واسترداد الأموال

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

- العجز عن الوفاء بجمع إجمالي قيمة أصول الصندوق المستهدفة بعد تاريخ الإقفال الخاص بالطرح الإضافي (الثاني) أو تمديدها بعد إشعار هيئة السوق المالية، أو
- إذا كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور أقل من (٢٠٠) مالك وحدة؛ أو
- إذا كانت ملكية مالكي الوحدات من الجمهور أقل من (٣٠٪) من إجمالي وحدات الصندوق عند الإدراج؛ أو
- لم تعتمد هيئة السوق المالية إدراج الوحدات لأي سبب؛ أو
- عدم القدرة على نقل ملكية الأصل العقاري المكون للمحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) لصالح الصندوق من خلال الشركة الحافظة لأصول الصندوق (الشركة ذات الغرض الخاص).

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

٨,٦ التخصيص

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

الجدير بالذكر بأنه سيتم تخصيص الوحدات النقدية وفقاً للتالي:

- يتم تخصيص الوحدات النقدية المطروحة أولاً لمالكي وحدات الصندوق المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) والراغبين بالاشتراك بالوحدات الإضافية، بحيث يكون التخصيص مساوياً لنسبة ملكية كل مالك وحدات في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية).
- ومن ثم سيتم تخصيص الوحدات المتبقية بعد الخطوة (أ) لمالكي وحدات الصندوق المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) والذين قاموا بالاشتراك بقيمة تفوق لنسبة ملكيتهم حسب سجل مالكي الوحدات في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) وذلك على أساس تناسبي من إجمالي مبالغ اشتراكاتهم.

(ج) وسيتم تخصيص نسبة (٤٠٪) من المتبقي بعد الخطوة (ب) أعلاه للمستثمرين ذوي الطابع المؤسسي الغير مسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية). وفي حال عدم تغطيته من قبلهم، سيتم تخصيصه لباقي المشتركين كما هو موضح في الفقرة (د) أدناه.

(د) وسيتم تخصيص نسبة (٣٠٪) من المتبقي بعد الخطوة (ج) أعلاه للمستثمرين من فئة الأشخاص الطبيعيين الغير مسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية). وفي حال عدم تغطيته من قبلهم، سيتم تخصيصه لباقي المشتركين كما هو موضح في الفقرة (هـ) أدناه.

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

جدول مراحل التخصيص:

#	فئات التخصيص	المرحلة الأولى	المرحلة الثانية	المرحلة الثالثة	المرحلة الرابعة	المرحلة الخامسة
١	مالكي وحدات الصندوق المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات (المستثمرين ذوي الطابع المؤسسي - المستثمرين من فئة الأشخاص الطبيعيين)	ينطبق بنسبة ملكية كل مالك وحدات في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات *	المتبقي من المرحلة الأولى-ينطبق على أساس تناسبي من إجمالي مبالغ اشتراكاتهم	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
٢	المستثمرين ذوي الطابع المؤسسي الغير المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات	لا ينطبق	لا ينطبق	المتبقي من المرحلة الثانية - ينطبق بنسبة (٤٠٪)	لا ينطبق	ينطبق (إن وجد فائض) وذلك على أساس تناسبي من إجمالي مبالغ الاشتراك
٣	المستثمرين من فئة الأشخاص الطبيعيين الغير المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	المتبقي من المرحلة الثالثة - ينطبق بنسبة (٣٠٪)	ينطبق (إن وجد فائض) وذلك على أساس تناسبي من إجمالي مبالغ الاشتراك

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

ملاحظة: لا يضمن مدير الصندوق تخصيص الحد الأدنى للاشتراك والبالغ (٥٠) وحدة استثمارية.

في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراكات النقدية المتقدم لها جميع المستثمرين بسعر الاشتراك المستهدف أقل من (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، سيتم إلغاء الطرح الإضافي (الثاني) ورد جميع مبالغ الاشتراك للمستثمرين (بدون خصم) في غضون خمسة (٥) أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي (الثاني) وأي تمديد لها.

٨,٧ المستثمرون المؤهلون

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

٨,٨ تسجيل وإدراج الوحدات الإضافية

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

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

٩. الجهات المستلمة

الاسم: الجزيرة للأسواق المالية (الجزيرة كابيتال)

العنوان: طريق الملك فهد - الرياض

ص.ب. ٤٣٨، الرياض ١١٤٩٥ المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.aljaziracapital.com.sa

الاسم: مصرف الراجحي

العنوان:

طريق الملك فهد

الرياض ١٢٢٦٣، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.alrahibbank.com.sa

الاسم: البنك الأهلي السعودي

العنوان:

مركز الملك عبدالله المالي

الرياض ١٣٥١٩، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.alahli.com

الاسم: بنك الرياض

العنوان:

الرياض ١١٤١٦، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.riyadbank.com

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

نسبة الملكية	البند
٥٨,٤٤%	ملكية الجمهور قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)*
٦٦,٨٩%	ملكية الجمهور بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) للحد الأدنى**
٧٢,٤٩%	ملكية الجمهور بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) للحد الأعلى**

* كما في سجل مالكي الوحدات بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٠٤م، نهاية تداول ٢٠٢٢/١٢/٠١م

** بافتراض أن جميع الاشتراكات النقدية هي من الجمهور على ألا يكون من الآتي بينهم (١) مالك وحدات يملك ٥% أو أكثر (٢) مدير الصندوق أو أي من تابعيه (٣) عضو في مجلس إدارة الصندوق.

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

بالإضافة إلى مخاطر الاستثمار في الصندوق المنصوص عليها في الشروط والأحكام والملحق التكميلي رقم (١)، فإن مستوى المخاطرة فيما يتعلق بالاستثمار في الصندوق هو متوسط حيث ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر عديدة وهو مناسب فقط للمستثمرين الذين يدركون مخاطر ذلك الاستثمار بشكل تام ويمكنهم تحمل تلك المخاطر، ويجب على المستثمرين المحتملين تقييم الاعتبارات الواردة فيما يلي، وغيرها من الاعتبارات بعناية عند اتخاذ قرارهم. وقد تكون هناك مخاطر أخرى وأمور غير مؤكدة ليست معروفة لدى مدير الصندوق حالياً، أو قد يعتبرها مدير الصندوق غير هامة حالياً فيما قد يكون لها تأثير سلبي على منظورات الصندوق وعمله. ولا يمكن تقديم أي ضمان بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق هدف الاستثمار أو بأن المستثمرين سيتلقون عائداً على رأس مالهم.

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

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

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

مخاطر الاستحواذ على المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية): أبرم الصندوق اتفاقية البيع والشراء الملزمة مع البائع لغرض الاستحواذ على المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) قبل تاريخ إدراج الوحدات الإضافية. وفي حال عدم التزام أي من طرفي اتفاقية البيع والشراء بأحكام وشروط اتفاقية البيع والشراء، فقد يترتب على ذلك عدم إتمام عملية الاستحواذ في تاريخ إدراج الوحدات الإضافية أو في أي تاريخ على الإطلاق. وفي هذه الحالة، سوف يحتاج الصندوق إلى تحديد عمليات استحواذ على أصول أخرى وإنهائها قبل أن يستطيع البدء في تقديم توزيعات لمالكي الوحدات. وعلى الرغم من توقعات مدير الصندوق بأن الصندوق سوف يستمر في توفير العوائد المستهدفة للمستثمرين على المدى الطويل، قد تنخفض عوائد المستثمرين في المستقبل القريب.

مخاطر تسجيل عقود الإيجار: بالإشارة إلى مخاطر تسجيل عقود الإيجار المشار إليها سابقاً في الملحق التكميلي رقم (١)، فإنه تجدر الإشارة إلى صدور تعميم قضائي برقم (٨٨٤٣/ت/١٣) وتاريخ ١٤٤٣/١٢/١٩هـ بشأن التأكيد على عدم النظر في دعاوى الناشئة عن عقود الإيجار غير المسجلة في شبكة إيجار، ووضح هذا التعميم الشروط والمتطلبات اللازم توافرها في العقد غير المسجل في الشبكة الإلكترونية، حتى يتم اعتباره مسجلاً، وحالات تسجيل العقد في الشبكة، وآلية التعامل معها، وفي حال عدم اتباع عقود الإيجار الخاصة بالمحفظة

الاستثمارية الإضافية (الثانية) لهذه الشروط والمتطلبات، فقد تكون هذه العقود عرضةً لاعتبارها عقوداً غير منتجة لآثارها الإدارية والقضائية وقد ينتج عن ذلك تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية.

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

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

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

مخاطر عدم وجود شهادة إتمام بناء: تجدر الإشارة إلى أن شهادة إتمام بناء الأصل العقاري المكون للمحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) غير متوفرة وتم الانتهاء من إتمام بناء الأصل العقاري في عام ٢٠٢٠م، وتم الحصول على مستندات تركيب العدادات الكهربائية وإطلاق التيار من قبل الشركة السعودية للكهرباء. كما تتوفر رخص نشاط تجاري (بلدي) ورخص الدفاع المدني للوحدات الإيجارية مما يفيد بجاهزية الأصل العقاري للاستخدام النظامي، علماً أنه جاري العمل من قبل البائع على إنهاء الإجراءات الخاصة للحصول على هذه الشهادة، وقد يتعرض الصندوق لمخالفات من الجهات المختصة في حال عدم الحصول على شهادة إتمام البناء.

د. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

١. الرسوم

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

نوع الرسم	التفصيل
أتعاب الإدارة	مقابل إدارة أصول الصندوق ودفع كافة النفقات العامة للصندوق، يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة سنوية ("أتعاب الإدارة") خلال مدة الصندوق بمقدار ١٪ من صافي قيمة الأصول. يتحمل الصندوق أتعاب الإدارة ويتم احتسابها وسدادها مقدماً بشكل نصف سنوي ابتداءً من تاريخ الإقفال. وتُدفع أول دفعة لأتعاب الإدارة على أساس تناسبي بحيث يُؤخذ بعين الاعتبار الأيام التي مضت من السنة الميلادية. وفي حال لم يكن لدى الصندوق سيولة نقدية كافية متوفرة لدفع أتعاب الإدارة في موعدها، يتم تأجيل دفع الأتعاب لحين توفر سيولة نقدية كافية لدى الصندوق.
رسوم الاشتراك	يدفع المتقدمون للاستثمار في الصندوق رسوم اشتراك لمرة واحدة بنسبة ٢,٠٪ من قيمة مبلغ الاشتراك، تُدفع عند التقدم لشراء الوحدات خلال فترة الطرح فقط ("رسوم الاشتراك"). وتدفع رسوم الاشتراك إضافة لمبلغ الاشتراك عند التقدم للاشتراك في الصندوق. ولتجنب الشك، تحسب رسوم الاشتراك عن الوحدات المخصصة فعلياً.
	وتجدر الإشارة إلى أنه فيما يتعلق بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) سيقوم مدير الصندوق بالتنازل عن رسوم الاشتراك والبالغة نسبة ٢,٠٪ من قيمة مبلغ الاشتراك لمالكي وحدات الصندوق المسجلين

في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية). وبخصوص المستثمرين الغير مسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) فسيتم تخفيض نسبة رسوم الاشتراك لتصبح ١,٠٪ فقط من قيمة مبلغ الاشتراك.

علما بأنه سيتم تحصيل رسوم الاشتراك من جميع المشتركين المسجلين والغير مسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات خلال فترة الطرح، و من ثم يتم استردادها للمشاركين المسجلين في مرحلة رد الفائض.

يستحق مدير الصندوق أتعاب الأداء التالية:

في حال حقق الصندوق توزيعات نقدية تتجاوز نسبة ٧٪ كصافي توزيعات سنوية على القيمة الاسمية 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 الاسمية للوحدة الواحدة، فيستحق مدير الصندوق أتعاب أداء بنسبة ٢,٠٪ وتوزع نسبة الـ ٧,٨٪ لمالكي الوحدات. أما في حال كان عائد الصندوق يبلغ ٧٪، فلا يستحق مدير الصندوق أي أتعاب أداء، حيث لم يتجاوز العائد نسبة ٧٪.

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

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

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

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

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

وتجدر الإشارة إلى أنه فقط فيما يتعلق بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) هذه سيقوم مدير الصندوق بالتنازل عن رسوم الاستحواذ والبيع وهي نسبة ٠,٧٥٪ من سعر شراء عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية)، وتجنباً للشك، فإن التنازل عن رسوم الاستحواذ والبيع سيكون متعلقاً فقط بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) هذه ولا يسري على أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق يتم القيام بها مستقبلاً.

يدفع الصندوق للوسيط العقاري رسوم تصل إلى ٢,٥٠٪ من قيمة الاستحواذ على كل استثمار، ويتم التفاوض عليها وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها. ولتجنب الشك، يحق لمدير الصندوق (و/أو أطراف ذات العلاقة) قبض رسوم الوساطة. ولا تستحق هذه الرسوم على المحفظة الاستثمارية المبدئية أو المحفظة الاستثمارية والمكونة من ٨ عقارات والمذكورة تفاصيلها في تفاصيل الصندوق في قسم العقارات من الملحق التكميلي رقم (١) التي تم الاستحواذ عليها. وفي حال نشوء أي تضارب في المصالح نتيجة لدفع رسوم وساطة لأي طرف ذي علاقة، يتم الإفصاح عن كافة التفاصيل المتعلقة بعملية الاستحواذ وحل تضارب المصالح كما هو مذكور في الفقرة ("ق" ضمن الباب الثاني "تضارب المصالح") من شروط وأحكام الصندوق.

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم تبلغ نسبة 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

أتعاب الأداء

رسوم الحفظ

رسوم الاستحواذ والبيع

رسوم وساطة

رسوم ترتيب التمويل

رسوم الترتيب المستحقة للبنك المقرض وأتعاب التقييم والأتعاب القانونية ورسوم دراسة الجدوى المتعلقة بالتمويل.

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

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 الحاسبية.

يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاب سنوية بقيمة ١٤٠,٠٠٠ ريال سعودي، والتي قد تتغير من وقت لآخر حسب الأسعار السائدة في السوق ويتم الإفصاح عنها طبقاً لمتطلبات ولوائح هيئة السوق المالية ذات العلاقة.

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

وسوف تكون أتعاب إدارة الأملاك على عقار مركز عرقة بلازا على المحفظة المراد الاستحواذ عليها كما هو موضح في بند الشركة التي تتولى إدارة الأملاك الفقرة (و) من الملحق التكميلي رقم (١).

وسوف تكون أتعاب إدارة الأملاك على عقار (أبلييه لا في) على المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) المراد الاستحواذ عليها كما هو موضح في بند الشركة التي تتولى إدارة الأملاك الفقرة (ز) من الملحق التكميلي رقم (٢) هذا.

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

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

يدفع الصندوق أتعاب لأعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين مبلغ وقدره 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.

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.

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

رسوم الخدمات
الإدارية

أتعاب المحاسب
القانوني

أتعاب إدارة
الأملاك

رسوم هيكلية
الاستثمار

أتعاب المطور

أتعاب أعضاء
مجلس إدارة
الصندوق

رسوم رقابية

رسوم نشر

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

أتعاب المراقب الشرعي

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

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

رسوم مركز الإيداع (رسوم إنشاء ملكية الوحدات)

وتكون الرسوم المذكورة عرضة للتعديل وفقاً لما يتم تحديده من قبل 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) وبعده أقصى ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثمائة ألف ريال سعودي).

رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية

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

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

مصاريف أخرى

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

الركاة

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

ضريبة القيمة المضافة

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

ضريبة التصرفات العقارية

٢. آلية احتساب الرسوم

فيما يلي جدول يوضح آلية احتساب الرسوم:

نوع الرسم	النسبة المفروضة / المبلغ المفروض	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسم
رسوم الاشتراك*	٢,٠٪	من قيمة مبلغ الاشتراك	مرة واحدة عند الاشتراك
أتعاب الإدارة	١,٠٪	من صافي قيمة أصول الصندوق كما يتم تقييمها حسب آخر تقييم وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة.	تُدفع مقدماً بشكل نصف سنوي.
أتعاب الأداء	٢٠٪ من أي مبلغ يزيد عن عائد ٧٪ كصافي توزيعات سنوية على القيمة الاسمية للوحدة الواحدة	في حال حقق الصندوق توزيعات نقدية تتجاوز نسبة ٧٪ كصافي توزيعات سنوية على القيمة الاسمية للوحدة الواحدة	تدفع بشكل سنوي ويتم احتساب أتعاب الأداء وتستحق في ٣١ ديسمبر ميلادي من كل سنة تقويمية. عند بيع العقار
رسوم الحفظ	يستحق أمين الحفظ رسماً سنوياً بواقع ٠,٠٤٪ وذلك بما لا يقل عن ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مئتي ألف ريال سعودي)	من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية للصندوق	تحتسب في نهاية كل سنة بناءً على صافي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية للصندوق
رسوم الاستحواذ والبيع**	٠,٧٥٪	من سعر شراء أو بيع كل أصل عقاري	تدفع عند شراء أو بيع أي عقار يستحوذ عليه أو يبيعه الصندوق
رسوم وساطة***	تصل إلى ٢,٥٪	من قيمة سعر شراء العقار	تدفع عند الإفراغ
رسوم ترتيب التمويل****	١,٢٥٪	من مبلغ التمويل	مقدماً فور إتمام صفقات التمويل
رسوم الخدمات الإدارية	٠,٠٥٪	من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية	تُدفع مقدماً بشكل نصف سنوي

تدفع سنوياً	مبلغ مقطوع	١٤٠,٠٠٠ ريال سعودي، قد تتغير من وقت لآخر حسب الأسعار السائدة في السوق ويتم الإفصاح طبقاً لمتطلبات ولوائح هيئة السوق المالية ذات العلاقة	أتعاب المحاسب القانوني
تدفع عند تقديم الخدمات	من الدخل التأجيري للعقار	لا تتجاوز ٧٪	أتعاب إدارة الأملاك
تدفع مقدماً عند استثمار الصندوق في مشروع تطوير.	من قيمة التطوير فقط ولا تشمل قيمة الأرض لأي مشروع تطوير عقاري.	١,٥٪	رسوم هيكلية الاستثمار
يتم التفاوض عليها وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها 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 ويتم الإفصاح عنها بما يخدم مصالح مالكي الوحدات	أتعاب المطور
تدفع سنوياً	كمبلغ مقطوع	٣٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثون ألف ريال سعودي) لكل عضو مستقل	أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين
تُدفع نهاية العام	تُحتسب بشكل نصف سنوي	٧,٥٠٠ ريال سعودي (سبعة آلاف وخمسمائة ريال سعودي)	رسوم رقابية
تُدفع عند المطالبة	تُحتسب بشكل نصف سنوي	٥,٠٠٠ ريال سعودي (خمسة آلاف ريال سعودي)	رسوم نشر
تدفع على أساس ربع سنوي	كمبلغ مقطوع	٣٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثون ألف ريال سعودي)	أتعاب المراقب الشرعي
٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) بالإضافة إلى ٢ ريال سعودي (اثنان ريال سعودي) لكل مالك وحدات ويحد أقصى ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسمائة ألف ريال سعودي) تُدفع إلى السوق المالية السعودية في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات؛			رسوم مركز الإيداع (رسوم إنشاء ملكية 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 الأولي: ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) رسوم إدراج أولية؛ ورسوم استمرار الإدراج: ٠,٣٪ من القيمة السوقية للصندوق سنوياً، ويحد أدنى ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) ويحد أقصى ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثمائة ألف ريال سعودي).			رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية
وتكون الرسوم المذكورة عرضة للتعديل كما يتم تحديده من قبل السوق المالية السعودية.			

مصاريف أخرى

لن تتجاوز ١٪

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

تدفع وتحتسب عند تقديم
الخدمة وبناءً على طبيعة
المصروفات

* وتجدر الإشارة إلى أنه فيما يتعلق بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) سيقوم مدير الصندوق بالتنازل عن رسوم الاشتراك والبالغة نسبة ٢,٠٪ من قيمة مبلغ الاشتراك لمالكي وحدات الصندوق المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية). وبخصوص المستثمرين الغير مسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) فسيتم تخفيض نسبة رسوم الاشتراك لتصبح ١,٠٪ فقط من قيمة مبلغ الاشتراك.

** وذلك مقابل جهوده في إتمام عمليات البيع والشراء وهي إجراء التقصي اللازم والمعاينة والتفاوض على شروط الشراء ودراسة موائمة العقارات محل الاستحواذ لأهداف الصندوق الاستثمارية وإتمام العملية ونقل الملكية. وتجدر الإشارة إلى أنه فقط فيما يتعلق بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) هذه سيقوم مدير الصندوق بالتنازل عن رسوم الاستحواذ والبيع وهي نسبة ٠,٧٥٪ من سعر شراء عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية)، وتجنباً للشك، فإن التنازل عن رسوم الاستحواذ والبيع سيكون متعلقاً فقط بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) هذه ولا يسري على أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق يتم القيام بها مستقبلاً.

***يذكر أن مدير الصندوق سيحصل على رسوم وساطة من المحفظة الاستثمارية الإضافية الثانية محل الاستحواذ بموجب الملحق التكميلي رقم (٢).

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

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

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

٣. استثمار افتراضي لمالك وحدات

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

- رأسمال الصندوق – القيمة الاسمية للوحدات ١,٤٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
- التمويل المسحوب ١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
- إجمالي حجم الصندوق ٢,٥٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وإجمالي قيمة أصول الصندوق ٢,٤٥٤,٥١٩,٣٠٨ ريال سعودي
- مجمل الدخل من الإيجارات ١٧٤,٩٨٧,٢٠٢ ريال سعودي سنوياً (أي ٧,١٣٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق)
- تكلفة التمويل ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً (أي ١,٦٣٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق)
- إجمالي المصاريف الخاصة للعقارات ١١,٨١٢,٦٣٧ ريال سعودي سنوياً (أي ٠,٤٨٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق)

وبافتراض ثبات المعطيات أعلاه طول مدة الاستثمار، وتحقيق العائد المذكور أعلاه من العام الأول حتى العام العاشر من الطرح الإضافي (الثاني)، وعلى افتراض بأن الصندوق سيوزع (١٠٠٪) من صافي عوائد الصندوق سنوياً وبأن جميع مصاريف الصندوق لم تتغير طول مدة الاستثمار.

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

الرسوم الغير متكررة:

المبلغ الذي يتحمله مالك الوحدات في العام الأول (ريال سعودي)	رسوم تطبق على مالك الوحدات في العام الأول (نسبة مئوية)	رسوم تطبق على الصندوق في العام الأول (ريال سعودي)	نوع الرسوم (تشمل فقط الرسوم الغير المتكررة على الصندوق)
١,٠٠٣	%١,٠٠	٢٤,٦٢٥,٠٠٠	ضريبة التصرفات العقارية
٥٧٧	%٠,٥٨	١٤,١٥٩,٣٧٥	رسوم الوساطة*
-	%-	-	رسوم الاستحواذ والبيع**
-	-	-	رسوم ترتيب التمويل
٢٠	%٠,٠٢	٥٠٠,٠٠٠	رسوم مركز الإيداع (رسوم إنشاء ملكية الوحدات)
١,٦٠٠	%١,٦	٣٩,٢٨٤,٣٧٥	المجموع

* يذكر أن مدير الصندوق سيحصل على رسوم وساطة من المحفظة الاستثمارية الإضافية الثانية محل الاستحواذ بموجب الملحق التكميلي رقم (٢).

** وذلك مقابل جهوده في إتمام عمليات البيع والشراء وهي إجراء التقصي اللازم والمعاينة والتفاوض على شروط الشراء ودراسة موائمة العقارات محل الاستحواذ لأهداف الصندوق الاستثمارية وإتمام العملية ونقل الملكية. وتجدر الإشارة إلى أنه فقط فيما يتعلق بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) هذه سيقوم مدير الصندوق بالتنازل عن رسوم الاستحواذ والبيع وهي نسبة ٠,٧٥٪ من سعر شراء عقار المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية)، وتجنباً للشك، فإن التنازل عن رسوم الاستحواذ والبيع سيكون متعلقاً فقط بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) هذه ولا يسري على أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق يتم القيام بها مستقبلاً

الرسوم المتكررة:

المبلغ الذي يتحمله مالك الوحدات سنوياً ابتداءً من العام الأول حتى العام العاشر من الطرح الإضافي (ريال سعودي)	رسوم تطبق على مالك الوحدات سنوياً ابتداءً من العام الأول حتى العام العاشر من الطرح الإضافي (نسبة مئوية)	رسوم تطبق على الصندوق سنوياً ابتداءً من العام الأول حتى العام العاشر من الطرح الإضافي (ريال سعودي)	نوع الرسوم (تشمل فقط الرسوم المتكررة على الصندوق وتم توضيح الرسوم الغير متكررة في الأسفل)
١,٠٠٠	%٠,٦٠	١٤,٧٥٠,٠٠٠	أتعاب الإدارة
٤٠	%٠,٠٢	٥٩٠,٠٠٠	رسوم الحفظ
٥٠	%٠,٠٣	٧٣٧,٥٠٠	رسوم الخدمات الإدارية
٩	%٠,٠١	١٤٠,٠٠٠	أتعاب المحاسب القانوني
٤	%٠,٠٠	٦٠,٠٠٠	أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق
١	%٠,٠٠	٧,٥٠٠	رسوم رقابية

المبلغ الذي يتحمله مالك الوحدات سنوياً ابتداءً من العام الأول حتى العام العاشر من الطرح الإضافي (ريال سعودي)	رسوم تطبق على مالك الوحدات سنوياً ابتداءً من العام الأول حتى العام العاشر من الطرح الإضافي (نسبة مئوية)	رسوم تطبق على الصندوق سنوياً ابتداءً من العام الأول حتى العام العاشر من الطرح الإضافي (ريال سعودي)	نوع الرسوم (تشمل فقط الرسوم المتكررة على الصندوق وتم توضيح الرسوم الغير متكررة في الأسفل)
-	%٠,٠٠	٥,٠٠٠	رسوم نشر
٢	%٠,٠٠	٣٠,٠٠٠	أتعاب المراقب الشرعي
٢٠	%٠,٠١	٣٠٠,٠٠٠	رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية
٨٠١	%٠,٤٨	١١,٨١٢,٦٣٧	مصاريف العقار*
٢٣٠	%٠,٠١٤	٣,٣٩٧,٥٠٠	إجمالي المصاريف الأخرى
٢,٧١٢	%١,٦٣	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	مصاريف التمويل
٤,٨٧٠	%٢,٩٣	٧١,٨٣٠,١٣٧	المجموع

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

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

١١,٨٤٦	إجمالي الدخل
٢,٧١٢	مصاريف التمويل
٢,١٥٨	الرسوم المتكررة (باستثناء مصاريف التمويل)
٦,٩٩٤	صافي العائد السنوي
%٦,٩٩	العائد الصافي الافتراضي السنوي للاستثمار على مبلغ الاستثمار
%٢,٩٣	نسبة رسوم الصندوق المتكررة من إجمالي قيمة الأصول
%١,٦	نسبة رسوم الصندوق الغير متكررة من إجمالي قيمة الأصول
١,٦٠٠	قيمة رسوم الصندوق الغير متكررة

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

٤. إقرار من مدير الصندوق

يقر مدير الصندوق على أن الرسوم المذكورة في الجدول الوارد في الفقرة (١) أعلاه هي جميع الرسوم المفروضة والمحسوبة على الصندوق خلال مدة عمل الصندوق دون استثناء ويعد مدير الصندوق مسؤولاً مسؤولية كاملة عن احتساب رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في الجدول أعلاه.

٥. نسبة التكاليف من إجمالي قيمة أصول الصندوق

نسبة التكاليف	نوع النسبة
٢,٧٣٪	نسبة تكاليف الصندوق المتكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)
٢,٩٣٪	نسبة تكاليف الصندوق المتكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة الحد الأدنى لإجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)
٢,٥٧٪	نسبة تكاليف الصندوق المتكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة الحد الأعلى لإجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)
٠,٠٪	نسبة تكاليف الصندوق الغير متكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)
١,٦٠٪	نسبة تكاليف الصندوق الغير متكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة الحد الأدنى لإجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)
١,٦٠٪	نسبة تكاليف الصندوق الغير متكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة الحد الأعلى لإجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)

هـ. التأمين

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

و. المعلومات الأخرى

١. سرية المعلومات

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

٢. مكافحة غسل الأموال

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

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

٣. صحة المعلومات

يكون المستثمرون مسؤولين عن تزويد مدير الصندوق بعناوينهم البريدية بما في ذلك العناوين البريدية الإلكترونية الصحيحة في كافة الأوقات وتبليغه فوراً بأي تغيير في العناوين، وفي حال عدم تزويد المستثمرين لمدير الصندوق بالعنوان الصحيح أو الطلب من مدير الصندوق عدم إرسال البريد بما في ذلك الإشعارات المتعلقة باستثماراتهم في الصندوق فإن المستثمرين يوافقون بموجب هذا الملحق التكميلي رقم (٢) والشروط والأحكام (بكافة تعديلاتها وملاحقها) على حماية مدير الصندوق وإعفائه من أي مسؤولية والتنازل عن حقوقهم أو مطالباتهم ضد مدير الصندوق والناشئة بشكل مباشر أو غير مباشر عن عدم تزويدهم بالبيانات والإشعارات أو أية معلومات أخرى تتعلق بالاستثمار أو تلك التي تنشأ عن عدم القدرة على الرد أو التأكد من صحة المعلومات أو تصحيح أية أخطاء أو أخطاء مزعومة في أي من الكشوفات أو الإشعارات.

٤. إخلاء مسؤولية

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

٥. النظام المطبق

يشكل هذا الملحق التكميلي رقم (٢) والشروط والأحكام والملحق التكميلي رقم (١) عقداً ملزماً من الناحية القانونية بين مدير الصندوق وكل مالك للوحدات. ويعتبر الاشتراك في الوحدات الإضافية الصادرة في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)، وشرائها موافقة صريحة على هذا الملحق التكميلي رقم (٢) والشروط والأحكام (بكافة تعديلاتها وملاحقها). ويخضع هذا الملحق التكميلي رقم (٢) ويفسر وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

ز. الشركة التي تتولى إدارة الأملاك

اسم العقار	اسم الشركة التي تتولى إدارة الأملاك وعنوانها	مهام وواجبات ومسؤوليات الشركة التي تتولى إدارة الأملاك	نية الاستثمار في وحدات الصندوق وقيمة الاستثمار إن وجد	أتعاب مدير الأملاك والمصاريف التشغيلية
المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية) بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية):				
(أبيليه لا في) المحفظة الاستثمارية الإضافية (الثانية)	شركة در العقارية (راي وايت)	١- إبرام عقود التأجير للغير وإعادة التأجير ٢- إدارة العقار ٣- الاشراف وإدارة أعمال الصيانة ٤- تحصيل الإيجارات والمتابعة	لا يوجد	بموجب مذكرة التفاهم الأولية سوف يستحق مدير الأملاك أنعاباً تعادل نسبة قدرها (٦٪) من إجمالي صافي الإيرادات المحصلة من المجمع وتدفع

لمدير الأملاك كل
سته (٦) أشهر
خصماً من إجمالي
صافي الإيرادات
المحصلة من
المجمع وذلك وفقاً
للتفاصيل والشروط
والأحكام المنظمة
لذلك بموجب
الاتفاقية النهائية

سامر أبو عكر
الرئيس التنفيذي

سلطان سكر
رئيس المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال والرقابة الشرعية

الملحق رقم (١) - إقرارات مدير الصندوق وخطاب مدير الصندوق
(كما في تاريخ إعداد الملحق التكميلي رقم (٢))



التاريخ: ١٤٤٤/٠٣/١٧ هـ

الموافق: ٢٠٢٢/١٠/١٣ م

الموقرين

إلى: هيئة السوق المالية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

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

إستناداً إلى الملحق رقم (٨) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١٩٣-٢٠٠٦ المؤرخ في ١٩/٠٦/١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥/٠٧/٢٠٠٦ م) والمعدلة بناءً على قرار مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم ٢٢-٢٢٠٢١ المؤرخ في ١٢/٠٧/١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤/٠٢/٢٠٢١ م) ("لائحة صناديق الاستثمار العقاري").

بصفتنا مدير صندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") في ما يخص طرح وحدات إضافية ("الوحدات الإضافية") للصندوق - صندوق استثمار عقاري متداول مُقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية ("الصندوق") وتسجيل وإدراج الوحدات الإضافية في السوق المالية السعودية (تداول) ("السوق")، نحن الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال)، نؤكد، بحسب معرفتنا، وبعد القيام بالدراسة الواجبة، وإجراء التحريات اللازمة على الصندوق، أن الصندوق قد استوفى جميع الشروط المطلوبة لتسجيل الوحدات الإضافية للصندوق وإدراجها واستوفى جميع المسائل الأخرى التي تتطلبها هيئة السوق المالية ("الهيئة") حتى تاريخ هذا الخطاب. ونؤكد مدير الصندوق (الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال)) أنه بحسب علمه وفي حدود صلاحيته مديراً للصندوق، قد قدم إلى الهيئة جميع المعلومات والتوضيحات بحسب الصيغة وخلال الفترة الزمنية المحددة وفقاً لما طلبته الهيئة لتمكينها من التحقق أن الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال) (مدير الصندوق) والصندوق قد التزما بنظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار العقاري.

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

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

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

بالنيابة عن مدير الصندوق:

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

الصفة: مدير مالي
الصفة: رئيس الالتزام

التوقيع: [Signature]
التوقيع: [Signature]

الختم: [Stamp]
Am

التاريخ: ١٧/٠٣/١٤٤٤هـ

الموافق: ١٣/١٠/٢٠٢٢م

الموقرين

إلى: هيئة السوق المالية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

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

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

وإستناداً إلى الملحق رقم (١٠) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية ("الهيئة") بموجب القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ المؤرخ في ١٩/٠٦/١٤٢٧هـ (الموافق ١٥/٠٧/٢٠٠٦م) والمعدلة بناءً على قرار مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم ٢٢-٢٢-٢٠٢١ المؤرخ في ١٢/٠٧/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٤/٠٢/٢٠٢١م) ("لائحة صناديق الاستثمار العقاري").

فإن مدير الصندوق يقر بما يلي:

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

Am

- (٤) بعدم وجود تعارض مصالح مباشر/غير مباشر - غير ما هو مفصّل عنه - بين أي من الآتي:
- مدير الصندوق.
 - مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
 - مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
 - مستأجر/مستأجري أصول عقارية تشكل عوائدها (١٠%) أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.
 - المقيم المعتمد.
- (٥) بقيامه بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تعارض مصالح مباشر/غير مباشر بين بائع العقار الإضافي للصندوق والمقيمين المعتمدين.
- (٦) بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يخضعوا لأي دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مخلة بالشرف أو تتطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تتطوي على احتيال أو تصرف مخلّ بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاء بمجلس إدارة الصندوق.
- (٧) بأن الأعضاء المستقلين ينطبق عليهم تعريف "عضو مجلس إدارة صندوق مستقل" الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وسينطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق خلال مدة الصندوق.
- (٨) بأنه لا توجد أي نشاطات عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق "الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال)" يحتمل تعارضها مع مصالح الصندوق.
- (٩) بأنه لا توجد حالات لتعارض في المصالح من شأنها أن تؤثر في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق.
- (١٠) أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير الرسوم المذكورة في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في الفقرة (د) "الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة" من الملحق التكميلي.

Am

(١١) أن الوحدات الإضافية لن تدرج إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار الإضافي لصالح الصندوق، وفي حال عدم إكمال ذلك بعد اكتمال فترة الطرح الإضافي الموضحة في الفقرة (ب) "الطرح الإضافي الخاص بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية)" من الملحق التكميلي، سترد كامل مبالغ الاشتراك للمشاركين.

(١٢) بأنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق.

(١٣) بأنه قد أفصح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الثانية) والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الاشتراك أو التداول في الصندوق في الملحق التكميلي، وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير ما ذكر في الملحق التكميلي.

(١٤) بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من (٥٠٪) أو أكثر من (٧٥٪) (حيثما ينطبق) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، ويشمل التغيير الأساسي ما يلي:

- التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فنته.
- التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.
- التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
- الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
- أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق.
- التغيير الذي يزيد بشكل جوهري إجمالي المدفوعات التي تسدد من أصول الصندوق.
- التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق.
- زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
- أي حالات أخرى تقررها هيئة السوق المالية من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

Am

(١٥) بأنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك بحسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول، وسيعمل مدير الصندوق والمديرون والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارون التابعون له، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق لخسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي تصرف غير متعمد يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق، فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤولية عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرف بحسن نية - ويثبت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم مسبق بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف- وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل، وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.

(١٦) بأنه قد بين للمقيم المعتمد أن نطاق العمل على تقارير التقييم يجب أن يكون ملائماً لغرض طلب مدير الصندوق وصالحاً للاستخدام بغرض طرحه طرماً عاماً وتضمين القيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفة عن القيمة الإيجارية التعاقدية في عقود إيجارات العقار الإضافي.

بالنيابة عن مدير الصندوق:

الاسم: أحمد محمد نور السوسر : الاسم: سلطان عبد الرحمن سكر

الصفة: مدير مالي : الصفة: رئيس الإلتزام

التوقيع: [Signature] : التوقيع: [Signature]

الختم:



Am

الملحق رقم (٢) - خطاب المستشار القانوني
(كما في تاريخ إعداد الملحق التكميلي رقم (٢))



التاريخ: ١٤٤٤/٠٦/٠٤ هـ

الموافق: ٢٠٢٢/١٢/٢٨ م

السادة هيئة السوق المالية
الرياض - المملكة العربية السعودية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد،

بصفتنا مستشاراً قانونياً للشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال) ("مدير الصندوق") في ما يخص طلب مدير الصندوق طرح وحدات إضافية لصندوق سدكو كابيتال ريت - صندوق استثمار عقاري متداول مقل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية المعتمدة من المراقب الشرعي ("الصندوق") وإدراجها في السوق المالية السعودية (تداول) ("السوق").

نشير إلى الملحق التكميلي رقم (٢) المعد بخصوص التغييرات المتعلقة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، وبصفة خاصة فيما يتعلق بطلب طرح الوحدات الإضافية وإدراجها في السوق المقدم إلى هيئة السوق المالية ("الهيئة")، وحول متطلبات نظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، وبصفة خاصة، فقد قدمنا المشورة إلى مدير الصندوق حول المتطلبات التي يجب أن تشمل عليها الأقسام القانونية من الملحق التكميلي رقم (٢)، وحول إستيفاء الأصل العقاري الإضافي المستهدف لجميع المتطلبات النظامية وسلامة صكوك ذلك الأصل محل الإستحواذ. وفي هذا الخصوص، قمنا بإجراء دراسة وتحريات إضافية نرى أنها ملائمة في تلك الظروف وأجرينا كذلك دراسة رسمية للعناية المهنية اللازمة القانونية بهذا الخصوص.

وبهذه الصفة الإستشارية، نؤكد أننا لا نعلم عن أي مسألة جوهرية تشكل إخلالاً من قبل مدير الصندوق بإلتزاماته لمتطلبات نظام السوق المالية أو بالشروط المفروضة بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري بالنسبة إلى طلب طرح الوحدات الإضافية وإدراجها، بما في ذلك المتطلبات المتعلقة بمحتوى الملحق التكميلي رقم (٢) كما هي في تاريخ هذا الخطاب.

وتقبلوا وافر التحية والتقدير،،،

شركة خالد نصار وشريكه

للمحاماة والإستشارات القانونية

المحامي/ محمد بن أحمد النافع - شريك



خالد نصار و شركائهم
KHALID NASSAR & PARTNERS
محامون ومستشارين قانونيين
License no. 139/34

الملحق رقم (٣) - عقود الإيجار
(كما في تاريخ إعداد الملحق التكميلي رقم (٢))

م	المستأجر	التسجيل في الشبكة الإلكترونية	مدة التأجير والتجديد	القيمة الإيجارية
١	شركة اسرار شيف لتقديم الوجبات	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢١/٠٢/١٥ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٦/٠٢/١٤	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٢,٧٠٩,٢٩٠) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.
٢	شركة دار الهوات المحدودة	تم رفعه من خلال الشبكة الإلكترونية وفي انتظار الموافقة عليه من قبل المستأجر	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢٢/٠٢/١٤ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٧/٠٢/١٣	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٤,٩٦٧,٥٨١) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.
٣	حميده مطلق بكر الحمياني (مطعم ولاونج مليونير لتقديم الوجبات)	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢١/٠٦/٠١ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/٣١	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٦,٢٩٤,٧٩٢,٢٥) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.
٤	شركة الالماسة الساحرة المحدودة	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢٢/٠٧/٠١ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٧/٠٦/٣٠	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٤,٢١٠,٧٤٧) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.
٥	شركة ازدهار الرياضية	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢١/٠٢/٠١ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٦/٠١/٣١	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (١٤,٠٠٠,٤١٧,٩٥) ريال سعودي لكامل مدة العقد.

م	المستأجر	التسجيل في الشبكة الإلكترونية	مدة التأجير والتجديد	القيمة الإيجارية
			<p>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.</p>	<p>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.</p> <p>توجد شروط إضافية في العقد تنص على وجود قيمة إيجارية مضافة تعتمد على حجم المبيعات تبلغ نسبة (٦٪) من حجم المبيعات السنوية (بعد خصم أي رسوم أو ضرائب) تخصم منها القيمة الإيجارية الثابتة الموضحة أعلاه.</p> <p>في حال لم تصل القيمة الإيجارية المضافة المشار إليها أعلاه لمبلغ القيمة الإيجارية الثابتة فإنه لا يترتب على المستأجر التزامات مالية إضافية.</p>
٦	شركة الأطعمة الحديثة	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	<p>المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢٠/١٢/٠١ (الموافق وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٣٠ م</p> <p>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.</p>	<p>القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٥,٥٠٩,٠٩٧,٢٠) ريال سعودي لكامل مدة العقد.</p> <p>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.</p>
٧	شركة مكان الأظافر للتجارة	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	<p>المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢١/٠٢/٠١ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٦/٠١/٣١ م</p> <p>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.</p>	<p>القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (١,١٦٣,٤٧١) ريال سعودي لكامل مدة العقد.</p> <p>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.</p> <p>توجد شروط إضافية في العقد تنص على وجود قيمة إيجارية مضافة تعتمد على حجم المبيعات تبلغ نسبة (٦٪) من حجم المبيعات السنوية (بعد خصم أي رسوم أو ضرائب) تخصم منها القيمة الإيجارية الثابتة الموضحة أعلاه.</p> <p>في حال لم تصل القيمة الإيجارية المضافة المشار إليها أعلاه لمبلغ القيمة الإيجارية الثابتة فإنه لا يترتب على المستأجر التزامات مالية إضافية.</p>
٨	مؤسسة مطاعم ريانة بنت محمد بن محمد الكنج لتقديم الوجبات	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	<p>المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢١/٠٦/٠١ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/٣١ م</p> <p>التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.</p>	<p>القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (١,٢١٥,٣٠٠) ريال سعودي لكامل مدة العقد.</p> <p>آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.</p>

م	المستأجر	التسجيل في الشبكة الإلكترونية	مدة التأجير والتجديد	القيمة الإيجارية
٩	شركة علامات راقية لتقديم الوجبات	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢٢/٠٨/١٥ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٧/٠٨/١٤ التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٥,٧١٥,٤٧٣) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.
١٠	شركة الشايح الدولية للتجارة	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢١/١١/٠١ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٦/١٠/٣١ التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (١,٤٩٠,٤٠٠) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.
١١	مطاعم فهد فؤاد فارسي لتقديم الوجبات	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٥ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٤ التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٢,١٦٤,٥٤٥) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.
١٢	شركة غذاء الخليج المحدودة	تم رفعه من خلال الشبكة الإلكترونية وفي انتظار الموافقة عليه من قبل المستأجر	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢١/٠٥/٠١ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٦/٠٤/٣٠ التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٤,٥٧٩,١١٣) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.
١٣	مؤسسة بدر محمد محمد عرفان عرفه (مصدر السعادة لتقديم المشروبات)	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢١/٠٤/٠١ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٦/٠٣/٣١ التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٢,٠٩٢,٨١٠) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.

م	المستأجر	التسجيل في الشبكة الإلكترونية	مدة التأجير والتجديد	القيمة الإيجارية
١٤	فرع شركة استرا للحبوب المحدودة	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢٠/١٢/٠١ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٣٠ التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (١,٤١٩,٠٦٥) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.
١٥	مطعم كانشاب لتقديم الوجبات	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢١/٠٢/٠١ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٦/٠١/٣١ التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٤,٠١٣,٣١٥) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.
١٦	مطعم باريا دي برازيل لتقديم الوجبات	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢٢/٠٤/١٥ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٦/٠٤/١٤ التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٤,٠٨٩,١٥٦) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.
١٧	شركة اسلا العقارية المحدودة	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (٦) سنوات ميلادية يبدأ من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٠١ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٨/٠٢/٢٩ التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (١٥,٠٢٩,٠٦٥) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.
١٨	شركة الجرعة المفرطة للتجارة شركة شخص واحد	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (٢) سنوات ميلادية يبدأ من تاريخ ٢٠٢٢/١٢/٠١ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٣٠ التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (١,٣٥٦,٥٠٤) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.

م	المستأجر	التسجيل في الشبكة الإلكترونية	مدة التأجير والتجديد	القيمة الإيجارية
١٩	شركة الخدمة المتقدمة للتجارة	تم رفعه من خلال الشبكة الإلكترونية وفي انتظار الموافقة عليه من قبل المستأجر	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢٠/٠٧/٠١ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٥/٠٦/٣٠ التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٢,٥٥٠,٠٠٠) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.
٢٠	شركة اسناد الضيافة المحدودة شركة شخص واحد	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢٠/١٢/٠١ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٣٠ التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٦,٩٣٠,٩٥٠) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.
٢١	شركة السرايا الكبرى لتقديم الوجبات	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢٣/٠١/١٥ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٨/٠١/١٤ التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٢,٣٨٩,٨٧٤) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.
٢٢	شركة مكان الأظافر للتجارة	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢١/٠٢/٠١ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٦/٠١/٣١ التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٦,٦٠٤,٤٥٩) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد. توجد شروط إضافية في العقد تنص على وجود قيمة إيجارية مضافة تعتمد على حجم المبيعات تبلغ نسبة (٦%) من حجم المبيعات السنوية (بعد خصم أي رسوم أو ضرائب) تخصم منها القيمة الإيجارية الثابتة الموضحة أعلاه. في حال لم تصل القيمة الإيجارية المضافة المشار إليها أعلاه لمبلغ القيمة الإيجارية الثابتة فإنه لا يترتب على المستأجر التزامات مالية إضافية.

م	المستأجر	التسجيل في الشبكة الإلكترونية	مدة التأجير والتجديد	القيمة الإيجارية
٢٣	شركة شغف العمل للإستثمار	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢١/٠٤/١٥ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٦/٠٤/١٤ التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٤,٨٥٦,٩٠٠) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.
٢٤	مؤسسة زن التجارية	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢٠/١٢/٠١ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٣٠ التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٤,١٨٥,٠٢٠) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.
٢٥	شركة الأطعمة المتقدمة للتجارة	تم رفعه من خلال الشبكة الإلكترونية وفي انتظار الموافقة عليه من قبل المستأجر	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢٠/١٢/٠١ (الموافق وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٣٠ التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٥,٨٦٥,٠٠٠) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.
٢٦	شركة دار الليالي الغذائية	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢١/٠٣/١٥ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٦/٠٣/١٤ التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٤,١٨٥,٠٢٠) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.
٢٧	مؤسسة ستة وستين كوب لتقديم المشروبات	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢١/٠٣/١٥ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٦/٠٣/١٤ التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٣,١٠٠,٢٧٠) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.

م	المستأجر	التسجيل في الشبكة الإلكترونية	مدة التأجير والتجديد	القيمة الإيجارية
٢٨	شركة المتحدون السعودية للشيكولاته والهدايا المحدودة	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢١/١١/٠١ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٦/١٠/٣١ التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٥,٥٩٦,٣٩٣,٧٥) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.
٢٩	شركة بترومين	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢٢/٠١/٠١ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٦/١٢/٣١ التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٨,٤٢٣,٥٦٥) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.
٣٠	شركة أغافي التجارية شركة شخص واحد	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢١/٠٣/١٥ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٦/٠٣/١٤ التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٥,٩٩٨,٢٥١,٠٥) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.
٣١	شركة مطاعم بلان يبي لتقديم الوجبات	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (٣) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢٠/١٢/٠١ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٣٠ التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٤,٣٣٠,٧٢٥) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.
٣٢	شركة ديره السعودية للتنمية المحدودة	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢١/٠٥/٠١ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٦/٠٤/٣٠ التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٣,٨٤٤,٧١٥,٥٠) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.

م	المستأجر	التسجيل في الشبكة الإلكترونية	مدة التأجير والتجديد	القيمة الإيجارية
٣٣	مؤسسة عدنان سالم باخشوين التجارية	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (٤) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢٢/٠٢/١٥ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٦/٠٢/١٤	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٢,٧٦٨,٢٨٨) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.
٣٤	مؤسسة طعامنا جزل لتقديم الوجبات	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (٤) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢٢/٠٣/١٥ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٦/٠٣/١٤	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٣,١٠٨,٧٥٩) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.
٣٥	شركة موفي لدور السينما	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (١٠) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢١/٠١٢/١٥ وتنتهي بتاريخ ٢٠٣١/١٢/١٤	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٥,٦٨٥,٤٣٩) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد. توجد شروط إضافية في العقد تنص على وجود قيمة إيجارية مضافة تعتمد على حجم المبيعات تبلغ نسبة (١٠٪) من حجم المبيعات السنوية (بعد خصم أي رسوم أو ضرائب) تخصم منها القيمة الإيجارية الثابتة الموضحة أعلاه. في حال لم تصل القيمة الإيجارية المضافة المشار إليها أعلاه لمبلغ القيمة الإيجارية الثابتة فإنه لا يترتب على المستأجر التزامات مالية إضافية.
٣٦	شركة موفي لدور السينما	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (١٠) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢١/٠١٢/١٥ وتنتهي بتاريخ ٢٠٣١/١٢/١٤	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٣٥,٨٥٩,٦٤٤) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد. توجد شروط إضافية في العقد تنص على وجود قيمة إيجارية مضافة تعتمد على حجم المبيعات تبلغ نسبة (١٠٪) من حجم المبيعات السنوية (بعد خصم أي رسوم أو ضرائب) تخصم منها القيمة الإيجارية الثابتة الموضحة أعلاه. في حال لم تصل القيمة الإيجارية المضافة المشار إليها أعلاه لمبلغ القيمة الإيجارية الثابتة فإنه لا يترتب على المستأجر التزامات مالية إضافية.

م	المستأجر	التسجيل في الشبكة الإلكترونية	مدة التأجير والتجديد	القيمة الإيجارية
٣٧	شركة استثمارات الرياض الصناعية (شركة شخص واحد)	عقد ورقي (لم يتم تسجيله من خلال الشبكة الإلكترونية)	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢٠/١١/٠١ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٣١ التجديد: لا يجدد العقد تلقائياً إلا بموافقة من المؤجر كتابياً.	القيمة الإيجارية الإجمالية: السنة الإيجارية الأولى تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (١,٠٩٢,٨٤٥) ريال سعودي، السنة الإيجارية الثانية تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (١,٠٩٢,٨٤٥) ريال سعودي، السنة الإيجارية الثالثة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (١,١٤٧,٤٨٧) ريال سعودي، والسنة الإيجارية الرابعة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (١,١٤٧,٤٨٧) ريال سعودي، والسنة الإيجارية الخامسة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (١,٢٠٤,٨٦٢) ريال سعودي، وتكون القيمة الإيجارية الإجمالية (٥,٦٨٥,٥٢٦) ريال سعودي. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية للسنة الأولى على دفعتين، الدفعة الأولى (٥٠٪) من قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق تدفع عند تاريخ توقيع العقد، والدفعة الثانية (٥٠٪) من قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٠١. وفيما يخص القيمة الإيجارية لباقي سنوات العقد يتم دفعها على دفعتين، الدفعة الأولى (٥٠٪) من قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق تدفع عند تاريخ استحقاق الإيجار عند بداية السنة الإيجارية، والدفعة الثانية (٥٠٪) من قيمة الإيجار السنوي المستحق تدفع بعد انقضاء ستة أشهر من تاريخ بداية استحقاق الإيجار للسنة الإيجارية.
٣٨	شركة الأبعاد المختلفة لتقديم الوجبات	مسجل من خلال الشبكة الإلكترونية	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢٠/١٢/٠١ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٣٠ التجديد: تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، والتجديد بموجب عقد جديد.	القيمة الإيجارية الإجمالية: تكون قيمة إجمالي العقد (٢,٢٧٢,٦٠٠) ريال سعودي لكامل مدة العقد. آلية السداد: يتم تسديد الإيجار عن كل سنة بواقع دفعتين كل (٦) أشهر ووفقاً لدفوعات متغيرة حسب جدول الدفعات الوارد في العقد.
٣٩	مؤسسة طلال وصل عبيد الجهني	عقد ورقي (لم يتم تسجيله من خلال الشبكة الإلكترونية)	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢٢/٠٧/١٥ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٧/٠٧/١٤ التجديد: باتفاق الطرفين.	القيمة الإيجارية الإجمالية: السنة الإيجارية الأولى تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (٧٠٨,٩٧٥) ريال، السنة الإيجارية الثانية تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (٧٠٨,٩٧٥) ريال سعودي، السنة الإيجارية الثالثة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (٧٤٤,٤٢٥) ريال سعودي، والسنة الإيجارية الرابعة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (٧٤٤,٤٢٥) ريال سعودي، والسنة الإيجارية الخامسة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (٧٨١,٦٤٦) ريال سعودي، وتكون القيمة الإيجارية الإجمالية (٣,٦٨٨,٤٤٦) ريال سعودي. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية للسنة الأولى على دفعتين، الدفعة الأولى (٥٠٪) من قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق تدفع عند توقيع العقد، والدفعة الثانية (٥٠٪) من

م	المستأجر	التسجيل في الشبكة الإلكترونية	مدة التأجير والتجديد	القيمة الإيجارية
				<p>قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق تدفع بعد ستة أشهر من بداية السنة الإيجارية بتاريخ ٢٠٢٣/٠١/١٥ م.</p> <p>وفيما يخص القيمة الإيجارية لباقي سنوات العقد يتم دفعها على دفعتين، الدفعة الأولى (٥٠٪) من قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق تدفع عند تاريخ استحقاق الإيجار عند بداية السنة الإيجارية، والدفعة الثانية (٥٠٪) من قيمة الإيجار السنوي المستحق تدفع بعد انقضاء ستة أشهر من تاريخ بداية استحقاق الإيجار للسنة الإيجارية.</p>
٤٠	شركة لحن الصالة المحدودة	عقد ورفي (لم يتم تسجيله من خلال الشبكة الإلكترونية)	<p>المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢١/٠٤/٠١ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٦/٠٣/٣١ م</p> <p>التجديد: قابلة للتجديد باتفاق الطرفين.</p>	<p>القيمة الإيجارية الإجمالية: السنة الإيجارية الأولى تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (٦١٠,٦٥٠) ريال سعودي، السنة الإيجارية الثانية تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (٦١٠,٦٥٠) ريال سعودي، السنة الإيجارية الثالثة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (٦٤١,١٨٣) ريال سعودي، والسنة الإيجارية الرابعة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (٦٤١,١٨٣) ريال سعودي، والسنة الإيجارية الخامسة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (٦٧٣,٢٤٢) ريال سعودي، وتكون القيمة الإيجارية الإجمالية (٣,١٧٦,٩٠٨) ريال سعودي.</p> <p>آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية للسنة الأولى على دفعتين، الدفعة الأولى (٥٠٪) من قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق تدفع عند توقيع العقد، والدفعة الثانية (٥٠٪) من قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق تدفع بتاريخ ٢٠٢١/٠٩/٣٠ م.</p> <p>وفيما يخص القيمة الإيجارية لباقي سنوات العقد يتم دفعها على دفعتين، الدفعة الأولى (٥٠٪) من قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق تدفع عند تاريخ استحقاق الإيجار عند بداية السنة الإيجارية، والدفعة الثانية (٥٠٪) من قيمة الإيجار السنوي المستحق تدفع بعد انقضاء ستة أشهر من تاريخ بداية استحقاق الإيجار للسنة الإيجارية.</p>
٤١	شركة لحن الصالة المحدودة (شركة ألحان لتقديم الوجبات)	عقد ورفي (لم يتم تسجيله من خلال الشبكة الإلكترونية)	<p>المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢١/٠٤/٠١ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٦/٠٣/٣١ م</p> <p>التجديد: قابلة للتجديد باتفاق الطرفين.</p>	<p>القيمة الإيجارية الإجمالية: السنة الإيجارية الأولى تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (١٤٩,٥٠٠) ريال سعودي، السنة الإيجارية الثانية تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (١٤٩,٥٠٠) ريال سعودي، السنة الإيجارية الثالثة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (١٥٦,٩٧٥) ريال سعودي، والسنة الإيجارية الرابعة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (١٥٦,٩٧٥) ريال سعودي، والسنة الإيجارية الخامسة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (١٦٤,٨٢٤) ريال سعودي، وتكون القيمة الإيجارية الإجمالية (٧٧٧,٧٧٤) ريال سعودي.</p> <p>آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية للسنة الأولى على دفعتين، الدفعة الأولى (٥٠٪) من قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق تدفع عند توقيع العقد، والدفعة الثانية (٥٠٪) من قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق تدفع بتاريخ ٢٠٢١/٠٩/٣٠ م.</p>

م	المستأجر	التسجيل في الشبكة الإلكترونية	مدة التأجير والتجديد	القيمة الإيجارية
				وفيما يخص القيمة الإيجارية لباقي سنوات العقد يتم دفعها على دفعتين، الدفعة الأولى (٥٠٪) من قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق تدفع عند تاريخ استحقاق الإيجار عند بداية السنة الإيجارية، والدفعة الثانية (٥٠٪) من قيمة الإيجار السنوي المستحق تدفع بعد انقضاء ستة أشهر من تاريخ بداية استحقاق الإيجار للسنة الإيجارية.
٤٢	شركة التحول الجديد المحدودة (شركة شخص واحد)	عقد ورقي (لم يتم تسجيله من خلال الشبكة الإلكترونية)	المدة: مدة العقد (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢٠/١٢/٠١ وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٣٠ التجديد: قابلة للتجديد حسب اتفاق الطرفين.	القيمة الإيجارية الإجمالية: السنة الإيجارية الأولى تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (٤٣٦,٨٢٨) ريال، السنة الإيجارية الثانية تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (٤٣٦,٨٢٨) ريال سعودي، السنة الإيجارية الثالثة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (٤٥٨,٦٦٩) ريال سعودي، والسنة الإيجارية الرابعة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (٤٥٨,٦٦٩) ريال سعودي، والسنة الإيجارية الخامسة تكون بإجمالي إيجار سنوي وقدره (٤٨١,٦٠٤) ريال سعودي، وتكون القيمة الإيجارية الإجمالية (٢,٢٧٢,٥٩٨) ريال سعودي. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية للسنة الأولى على دفعتين، الدفعة الأولى (٥٠٪) من قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق تدفع عند توقيع العقد، الدفعة الثانية (٥٠٪) من قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق تدفع بتاريخ ٢٠٢١/٠٦/٠١. وفيما يخص القيمة الإيجارية لباقي سنوات العقد يتم دفعها على دفعتين، الدفعة الأولى (٥٠٪) من قيمة إجمالي الإيجار السنوي المستحق تدفع عند تاريخ استحقاق الإيجار عند بداية السنة الإيجارية، الدفعة الثانية (٥٠٪) من قيمة الإيجار السنوي المستحق تدفع بعد انقضاء ستة أشهر من تاريخ بداية استحقاق الإيجار للسنة الإيجارية.