

صندوق سدكو كابيتال ريت

أسئلة شائعة – Q&A

- 1. ما اسم الصندوق؟**

صندوق سدكو كابيتال ريت، وهو صندوق استثماري عقاري متداول مقفل.
- 2. ما هو صندوق سدكو كابيتال ريت؟**

إن صندوق سدكو كابيتال ريت هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية. وعقب تاريخ الإقفال، يتم إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية وسيتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح المعمول بها.
- 3. متى تبدأ فترة الطرح؟**

تبدأ فترة الطرح الأولى من تاريخ 24 يناير 2018 وتمتد حتى تاريخ 6 فبراير 2018م.
- 4. ما هي صناديق ريت وما الهدف منها؟**

هي صناديق استثمار عقارية مقفلة متداولة، يتم تداول وحداتها في السوق المالية مثل تداول الأسهم المدرجة، وتهدف إلى تسهيل الاستثمار في العقارات المطورة والجاهزة للاستخدام التي تدر دخلاً دورياً وتأجيراً.
- 5. متى سيبدأ الطرح الأولي لصندوق سدكو كابيتال ريت؟ كيف أحصل على نسخة من شروط وأحكام الصندوق؟**

فترة الطرح ستبدأ من 24 يناير 2018 إلى 6 فبراير 2018 ومن الممكن الحصول على نسخة من الشروط والأحكام من موقع هيئة السوق المالية، موقع سدكو كابيتال، موقع الأهلي كابيتال، موقع البنك الأهلي، موقع بنك الراجحي وموقع مجموعة سامبا المالية.
- 6. ما هو الهدف من صندوق سدكو كابيتال ريت؟**

الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً انشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، وتوزيع دخل دوري على مالكي الوحدات بما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق خلال مدة الصندوق وذلك خلال مدة 30 يوم عمل من نهاية شهر يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية، وذلك باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصالح مالكي الوحدات.
- 7. ما هو العائد المستهدف؟**

يصعب توقع العائد بدقة. ولكن، بناءً على المعطيات الحالية: يستهدف الصندوق عائد إجمالي يزيد عن (7%) تقريباً وعائد صافي يبلغ (6.10%) في العام المالي 2018م ومن المتوقع أن يصل صافي العائد إلى 7% عن طريق استحواذ أصول إضافية باستخدام كامل رأس المال والتمويل.

8. ما المقصود بالعائد الإجمالي؟

العائد قبل خصم رسوم ومصاريف الصندوق.

9. ما المقصود بالعائد الصافي؟

العائد بعد خصم رسوم ومصاريف الصندوق.

10. ما هي نسبة رسوم الإدارة؟

النسبة المفروضة هي (1%) سنوياً من إجمالي قيمة الأصول بعد خصم مصاريف الصندوق.

11. هل يوجد رسم اشتراك؟

نعم (2%) من إجمالي قيمة الاشتراك.

12. ما هو الغرض من الصندوق / أهدافه الاستثمارية؟

الغرض الاستثماري للصندوق هو الاستثمار العقاري في القطاعات المكتبية والتجارية وقطاع الضيافة وتوفير دخل دوري نصف سنوي للملكي للوحدات.

13. ما هي الأصول التي يستثمر بها صندوق سدكو كابيتال ريت؟

الأصول التي يستثمر بها الصندوق تتكون من عقارات مطورة تطويراً انشائياً في الرياض وجدة الرياض تتضمن كلا من : برج الحياة للشقق المفروشة ، هايبر بنده، ومجمع الجزيرة السكني. وفي جدة كلا من: مبنى النيابة العامة، ومركز الروضة للأعمال وهايبر بنده ومركز الخالدية للأعمال.

14. شرح أكثر عن الأصول التي سيستحوذ عليها الصندوق.

العقار	المدينة	القيمة	الاستخدام	المستأجرين
برج الحياة للشقق الفندقية	الرياض	41 مليون	فندقي	شركة دارالمسارات العربية المحدودة
هايبر بنده	جدة	39 مليون	تجاري	شركة العزيزية بنده المتحدة
هايبر بنده	الرياض	78 مليون	تجاري	شركة العزيزية بنده المتحدة
مبنى النيابة العامة بجدة	جدة	63 مليون	مكتبي	هيئة التحقيق والادعاء العام
مجمع الجزيرة السكني	الرياض	67 مليون	سكني	مجموعة الطوق، كاريليون السعودية، جينتيك السعودية، سيمنس السعودية، وأشخاص
مركز الروضة للأعمال	جدة	126 مليون	مكتبي	شركة غسان أحمد السليمان لتجارة المفروشات، شركة رباعيات المتطورة ، شركة (رباعيات)للأثاث والديكور الراقى اسمنت الجوف، شركة تفاصيل الدولية ، مؤسسة بنوب (لومار)للتجارة المحدودة للديكور

مركز الخالدية للأعمال	الرياض	148 مليون	مكتبي	(بنك ساب) البنك السعودي البريطاني ، شركة (موبايلي) ، شركة اتحاد اتصالات ترفيه العربية المحدودة ، شركة دار الائتمان السعودي للبيع بالتقسيط ، شركة الأهلي تكافل
-----------------------	--------	-----------	-------	---

15. هل يمتلك الصندوق العقارات المستثمر فيها؟
نعم

16. من هو مالك العقارات الحالي؟
صندوق سدكو الخاص

17. ما هو حجم الصندوق؟
حجم الصندوق المستهدف هو 650,000,000 ريال سعودي.

18. ما هو حجم اشتراكات الجمهور؟
650,000,000 ريال سعودي

19. ما هي سياسة الصندوق في توزيع الأرباح (توزيعات الأرباح)؟
سيتم توزيع ما لا يقل نسبته عن (90%) من صافي أرباح الصندوق السنوية على ملاك الوحدات بشكل نصف سنوي وذلك خلال مدة 90 يوم تقويمي من نهاية شهر يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية. وإعادة استثمار الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية واستثمارات صفقات وصناديق أسواق النقد في أصول إضافية.

20. متى سيتم توزيع الأرباح على مالكي الوحدات؟
توزع الأرباح مرتين سنوياً خلال مدة 90 يوم من نهاية شهر يونيو وديسمبر من كل سنة.

21. ما مدى خطورة الصندوق؟
يعتبر الصندوق متوسط المخاطر.

22. هل للصندوق مدة محددة؟
مدة الصندوق تسعة وتسعون (99) عاماً، قابلة للتمديد.

23. ما هو سعر الوحدة الواحدة؟
سعر الوحدة عند بداية الطرح هي عشرة (10) ريالاً سعودية.

24. هل ستشمل الاستثمارات عقارات خارج السعودية؟
لا توجد استثمارات خارج السعودية ولكن طبقا لاستراتيجية الصندوق فإنه من المحتمل الاستثمار خارج المملكة في المستقبل

25. ما هو الحد الأدنى للاشتراك الأولي؟
الحد الأدنى للاشتراك 500 ريال سعودي

26. هل الصندوق متوافق مع المعايير الشرعية؟
نعم، متوافق مع المعايير الشرعية.

27. ماهي عملة الصندوق؟
الريال السعودي.

28. كيف يمكن الاشتراك في الصندوق؟
يجب أن يكون المستثمر عميلاً لدى البنك الأهلي التجاري، مصرف الراجحي، أو مجموعة سامبا المالية ليتمكن من الاشتراك في الصندوق عن طريق الفروع (باستثناء بنك الراجحي)، أون لاين، الهاتف المصرفي، وأجهزة الصراف الآلي. كما يجب أن يكون المستثمر عميلاً لدى شركة الأهلي المالية (الأهلي كابيتال) ليتمكن من تداول (بيع وشراء) وحدات الصندوق.

29. ما هي النماذج المطلوب من العميل التوقيع عليها عند بدء الاشتراك؟
نموذج الاشتراك، والذي يتضمن تأكيد قراءة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.

30. ماهي فئات الاشخاص المتاح لهم الاكتتاب؟
الاكتتاب في الوحدات متاح للمستثمرين من الفئات الآتية:
(أ) الأشخاص الطبيعيون السعوديون أو مواطنو دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
(ب) الأشخاص الطبيعيون من أي جنسية المقيمون في المملكة العربية السعودية
(ج) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات القانونية القائمة في المملكة العربية السعودية أو دول مجلس التعاون الخليجي.

ويتخذ مدير الصندوق كافة الاجراءات التي قد تكون ضرورية لتضمن في جميع الأوقات:
أ- أن يضم الصندوق عددا من مالكي الوحدات لا يقل عن 50 مستثمر
ب- أن يكون 30% على الأقل من مالكي الوحدات من الجمهور.

31. لماذا تصور السوق السلبي لسوق الريت بشكل عام؟

الاستثمار قصير الأجل عن طريق المضاربة في اسهم صناديق الريت بالإضافة الى انخفاض احجام التداول ادى الى نزول السعر المتداول عن سعر الاكتتاب (عشرة ريالات)، عادة مايكون الاستثمار في الريت طويل الاجل لتحقيق العوائد الدورية والرأسمالية المرجوة.