

## تحديث للمستثمرين في صندوق منازل المملكة

ديسمبر 2024



يعرض التقرير التالي تحديثاً لاستثماراتكم في صندوق منازل المملكة ("الصندوق") اعتباراً من 31 ديسمبر 2024.

### معلومات عامة

تأسس الصندوق في عام 2012 ويستثمر في اثنين من الأصول العقارية في المملكة العربية السعودية:

1. مجمع الراديوم، الذي تم الاستحواذ عليه في عام 2014؛ و

2. سكن عمال قرطبة، الذي تم الاستحواذ عليه عام 2015.

وفي عام 2022، تخرج الصندوق من سكن عمال قرطبة من خلال عملية مزيدة.

لدى الصندوق حالياً رهن عقاري على مجمع الراديوم. تم الحصول على هذا القرض في عام 2015 وببلغ المبلغ المستحق على القرض في 31 ديسمبر 2024 بقيمة 171.00 مليون ريال سعودي. تم تأجيل عمليات سداد أصل الدين اللاحق، والتي كانت مستحقة في الأصل في 30 مايو و30 نوفمبر 2024 بمبلغ 8 ملايين و10 ملايين ريال سعودي على التوالي. في 31 ديسمبر 2024، بلغ النقد لدى البنوك 2.85 مليون ريال سعودي، في حين بلغت الالتزامات المخصصة 15.42 مليون ريال سعودي (باستثناء الأرباح المستحقة)، بينما بلغت الأرباح المستحقة على القرض البنكي حوالي 1.38 مليون ريال سعودي.

ونود أن نبلغكم بوجود نزاعات مع سلطات الزكاة في المملكة العربية السعودية، ولعلاج هذا الأمر بكفاءة، قمنا بالاستعانة بالخدمات المهنية لشركة كي بي إم جي (KPMG). في النصف الثاني من عام 2024 صدر حكم نهائي لصالح سلطات الزكاة بشأن نزاع يتعلق بالسنوات السابقة لعام 2022، حيث تبلغ التزامات هذا النزاع حوالي 8.9 مليون ريال سعودي، وقد تم احتسابها بالفعل في حساب صافي قيمة الأصول.

### مجمع الراديوم

يقع مجمع راديوم السكني في حي المونسية في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية، على بعد حوالي 200 متر شمال غرب طريق الثمامة، و400 متر جنوب المقر الرئيسي للشركة السعودية للخطوط الحديدية، و5 كم شمال شرق طريق المطار.

شهدت المناطق المحيطة بمجمع الراديوم تطورات كبيرة في السنوات الأخيرة، أبرزها اكتمال مبنى الركاب الجديد بمطار الملك خالد الدولي للرحلات الداخلية. ويجدر الإشارة إلى أن الخطط جارية لتوسيع المطار، ومن المتوقع أن يستوعب 120 مليون مسافر بحلول عام 2030، مما يعزز أهمية المنطقة. علاوة على ذلك، المترو يعمل في المنطقة بشكل جيد. كما خضعت منطقة التجزئة بالقرب من مجمع الراديوم إلى تحسينات كبيرة، مما زاد من جاذبيتها كوجهة مفضلة للمقيمين.

### تفاصيل العقار

تبلغ مساحة مجمع الراديوم 44,689 م<sup>2</sup> ويتكون من 229 وحدة سكنية (69 فيلا و160 شقة) بمساحة بناء إجمالية تبلغ 35,175 م<sup>2</sup> تشمل المرافق. تضم مرافق ووسائل الراحة في المجمع مناطق خضراء ذات مناظر طبيعية ومركز ترفيهي وحمامات سباحة وملاعب رياضية متعددة الوظائف ومبنى إداري ومسجد.

مجمع الراديوم في حالة جيدة، مؤمن بالكامل مع توافر حراسة أمنية على مدار 24 ساعة.

## استراتيجية الصندوق

في 25 نوفمبر 2024، تم توقيع اتفاقية البنود الرئيسية لبيع مجمع الراديوم، مما يمثل خطوة مهمة لتصفية الصندوق. ومع ذلك، من المهم ملاحظة أنه على الرغم من أن هذا يمثل تقدماً، إلا أنه لا يمكن ضمان الإتمام الناجح لعملية البيع في هذه المرحلة. ومن غير المتوقع أن تنتهي المدة الزمنية لبيع وتصفية الصندوق قبل ستة أشهر من تاريخ التوقيع.

وفي حال عدم إتمام عملية البيع بنجاح، سيتم استئناف أعمال الصيانة الرئيسية، مع وضع خطط لتجديد المناطق الرئيسية مثل المرحاض والمطابخ والتحديثات المتعلقة بالأثاث، من بين التحسينات الأخرى.

## استراتيجية الصيانة

بدأت أعمال الصيانة في المجمع اعتباراً من يونيو 2024، وتم الانتهاء من الأعمال المتعلقة باتفاقية الصيانة في أكتوبر 2024، مع بقاء القليل من الأعمال الإضافية جارية التنفيذ. وتم تعيين شركة استشارية هندسية للإشراف على أعمال التعاقد طوال عملية الصيانة.

تجدر الإشارة إلى أننا نعطي الأولوية للصيانة الأساسية للتأكد من أن المجمع في حالة تشغيل جيدة. ومع ذلك، لن نقوم بإجراء عمليات تجديد واسعة النطاق للمناطق الرئيسية مثل المرحاض والمطابخ والتحديثات المتعلقة بالأثاث، لإدراكنا أن المستأجرين المحتملين قد يكون لديهم تفضيلات أو متطلبات محددة. يتيح هذا النهج للمستأجرين المرونة في إدارة وتخصيص هذه الجوانب وفقاً لاحتياجاتهم، بما يتماشى مع تفضيلاتهم الشخصية عند الإشغال.

## استراتيجية الإيجار

ونظراً لتوقيع اتفاقية البنود الرئيسية، تم تأجيل تعيين مدير التأجير والعقارات حتى يتم اتخاذ القرار النهائي بشأن نجاح عملية البيع.

ومع ذلك، يجدر الإشارة إلى أننا تعاملنا مع وكلاء تأجير ومديري عقارات من خلال عملية طلب عروض لجذب مقترحات تستهدف المستأجرين من الفئة (أ)، بهدف توفير تدفقات إيجارية قوية ومستدامة مع تعظيم عائد الإيجار. بالإضافة إلى ذلك، أجرينا مناقشات مع أطراف مختلفة بما في ذلك مشغلي المجمع للاستعانة بخدماتهم في إدارة المجمع، في حالة عدم تمكننا من توفير مستأجر واحد موثوق به. ونتيجة لذلك، تلقينا العديد من المقترحات من وكلاء تأجير ومديري عقارات لإدارة المجمع والبدء في محاولة تأجيره.

علاوة على ذلك، خلال المناقشات مع مديري العقارات ووكالات التأجير، تم التوصية بإجراء تجديدات إضافية، تستهدف تحديدًا دورات المياه والمطابخ والمناظر الطبيعية للمجمع. ومن المتوقع أن تعمل هذه التحسينات على تعزيز الجاذبية العامة والتشغيل الفعال للعقارات، بهدف تعظيم قيمتها الإيجارية في نهاية المطاف. وفي حال عدم إتمام عملية البيع بنجاح، سيتم استئناف أعمال الصيانة الرئيسية، مع وضع خطط لتجديد المناطق الحيوية مثل المرحاض والمطابخ والتحديثات المتعلقة بالأثاث، من بين التحسينات الأخرى.

## صافي قيمة الأصول (NAV):

اعتباراً من 31 ديسمبر 2024، وبناءً على حسابات إدارة الصندوق، كان لدى الصندوق الأصول والالتزامات الرئيسية التالية. تجدر الإشارة إلى أن حسابات الإدارة يمكن أن تختلف عن البيانات المالية المدققة.

## الأصول الرئيسية:

| مليون (ريال سعودي) |                  |
|--------------------|------------------|
| 239.02             | مجمع الراديوم    |
| 2.85               | النقد لدى البنوك |

## الالتزامات الرئيسية:

| مليون (ريال سعودي) |                    |
|--------------------|--------------------|
| 171.00             | قرض البنك          |
| *16.80             | الالتزامات المخصصة |

\*الالتزامات المخصصة تتعلق بمصاريف المتوقعة للزكاة، لعملية البيع، ومصاريف الصيانة وأرباح التمويل المستحقة.

## صافي قيمة الأصول المقدرة

صافي قيمة الأصول : 54.07 مليون ريال سعودي  
صافي قيمة الأصول المقدرة للوحدة : 19.32 ريال سعودي

لقد تلقينا تقرير تقييم شامل في 7 يناير 2025 من مقدم خدمة مرخص في المملكة العربية السعودية (شركة إسناد للتقييم العقاري) بتقييم المجمع بمبلغ 265,576,000 ريال سعودي. ومع ذلك، نجد أن التقييم المشار إليه لا يعبر بدقة عن قيمة سيولة المجمع. وبشكل متحفظ، تم تطبيق خصم بنسبة 10% لتهيئة التقييم بشكل أفضل مع قيمة سيولة أكثر ملاءمة للمجمع.

ومن الضروري التأكيد على أن سعر التقييم المنصوص عليه في تقرير التقييم لا يدل على السعر المعروف، بل هو تقدير يقدمه المقيم. ويخضع هذا التقدير لتقلبات كبيرة، ومن المحتمل أن يتغير في اتجاه إيجابي أو سلبي عند التخرج النهائي من الاستثمار. قد تؤثر الطبيعة الديناميكية لظروف السوق والمتغيرات ذات الصلة على أداء العقار بشكل ملحوظ على هذا التقييم.

علاوة على ذلك، تجدر الإشارة إلى أنه من المتوقع أن تنشأ تحديات في التدفقات النقدية وتنضب الاحتياطيات النقدية، إذا لم تنجح عملية البيع مع المشتري المحتمل، ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى تكاليف الصيانة، وتكلفة التمويل على القروض، والنزاعات الزكوية والضريبية، وغيرها من النفقات التشغيلية.

## التخارج

يقوم مدير الصندوق بانتظام بتقييم خيارات التخارج للصندوق وطرق تعظيم هذا التخارج. كانت المدة الأولية للصندوق 5 سنوات (1+1+3)، ومنذ ذلك الحين تم تمديدتها بشكل سنوي. في نوفمبر 2024، وافق مجلس إدارة الصندوق على تمديد نهائي للمدة ينتهي عند بدء التصفية الطوعية للصندوق، والتي من المتوقع أن تتم في موعد لا يتجاوز عامًا من تاريخ التمديد النهائي. ومع ذلك، لا يمكن لمدير الاستثمار في أي وقت أن يضمن للمستثمرين تصفية الصندوق خلال عام واحد حيث إن هذا يخضع لبيع مجمع الراديوم.

تجد الإشارة إلى أنه في 25 نوفمبر 2024، تم توقيع اتفاقية البنود الرئيسية لبيع مجمع الراديوم، وهو ما يمثل خطوة مهمة نحو تصفية الصندوق. ومع ذلك، من المهم ملاحظة أنه على الرغم من أن هذا يمثل تقدمًا، إلا أنه لا يمكن ضمان الإتمام الناجح لعملية البيع في هذه المرحلة. ومن غير المتوقع أن تنتهي المدة الزمنية لبيع وتصفية الصندوق قبل ستة أشهر من تاريخ التوقيع.

وفي حال عدم إتمام عملية البيع بنجاح، سيتم استئناف أعمال الصيانة الرئيسية، مع وضع خطط لتجديد المناطق الحيوية مثل المراحيز والمطابخ والتحديثات المتعلقة بالأثاث، من بين التحسينات الأخرى.

## إخلاء المسؤولية القانونية

تم إعداد وإصدار هذه الوثيقة من قبل شركة المستثمر الأول ش.م.ق.م.، وتخضع لرقابة مصرف قطر المركزي، حيث تعمل بموجبها شركة المستثمر الأول كمدير للصندوق. هذه الوثيقة مملوكة لشركة المستثمر الأول ولها حق الامتياز والامتلاك وتخضع لحق النشر. هذا العرض والمعلومات الواردة فيه غير مخصصة ولا يجوز الوصول إليها أو توزيعها أو نشرها، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من شركة المستثمر الأول.

هذا العرض والمعلومات الواردة فيه غير مخصصة، ولا يجوز الوصول إليها أو توزيعها أو نشرها، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، لأشخاص في الولايات المتحدة الأمريكية (بما في ذلك أراضيها وممتلكاتها)، أو أي ولاية من الولايات المتحدة ومقاطعة كولومبيا ("الولايات المتحدة")، أو المملكة المتحدة أو أي سلطة اختصاص أخرى غير قطر، ولا تشكل عرضاً للبيع أو دعوة من شركة المستثمر الأول أو نيابة عنها لشراء أو بيع أي وحدات من الصندوق. في أي سلطة اختصاص خارج قطر أو من داخل مركز قطر للمال.

لا يجوز توزيع المعلومات الواردة في هذا العرض في أي سلطة اختصاص يكون فيها هذا التوزيع غير قانوني، أو يمكن اعتباره غير قانوني. تطلب شركة المستثمر الأول من الأشخاص الذين تصل هذه المعلومات إلى حوزتهم الاطلاع على جميع هذه القيود ومراجعتها. لا تتحمل شركة المستثمر الأول أي مسؤولية قانونية عن أي انتهاك لأي من هذه القيود المفروضة على البيع أو عرض البيع أو التماس شراء وحدات الصندوق من قبل أي أشخاص، سواء كان المشتري المحتمل لوحدة الصندوق موجوداً في أي سلطة اختصاص خارج قطر أم لا، وما إذا كان هذا العرض أو التماس قد تم تقديمه شفهيًا أو كتابيًا، بما في ذلك عن طريق البريد الإلكتروني أم لا.

لم ولن يتم اتخاذ أي إجراء في أي سلطة اختصاص أخرى غير قطر من شأنه أن يسمح بطرح وحدات الصندوق، أو حيازة أو توزيع المعلومات الواردة في هذا العرض أو أي مادة طرح أخرى في أي دولة أو سلطة اختصاص أخرى غير قطر، حيث يكون مطلوبًا اتخاذ إجراء لهذا الغرض. وبناءً على ذلك، لا يجوز طرح أو بيع وحدات الصندوق، بشكل مباشر أو غير مباشر، ولا يجوز توزيع أو نشر المعلومات الواردة في هذا العرض ولا أي مواد عرض أو إعلان آخر فيما يتعلق بهذه الوحدات في أي بلد أو سلطة اختصاص باستثناء في ظل الظروف التي ستؤدي إلى الامتثال لأي وجميع القواعد واللوائح المعمول بها في أي من هذه البلاد أو سلطات الاختصاص. يجب على الأشخاص الذين تقع في حوزتهم المعلومات الواردة في هذا العرض الاطلاع على أي قيود مفروضة على توزيع هذه المعلومات وشراء وبيع وحدات الصندوق، ومراجعة أي قيود، بما في ذلك تلك الواردة في الفقرات أدناه. وأي إخفاق في الالتزام بهذه القيود قد يشكل انتهاكاً للقوانين ذات الصلة في أي سلطة اختصاص من هذا القبيل. لا تشكل المعلومات الواردة في هذه الوثيقة عرضاً لبيع أو شراء أي وحدات من الصندوق لأي شخص في أي سلطة اختصاص لا يجوز تقديم هذا العرض إليه أو التماسه في هذه السلطة. لا تتحمل شركة المستثمر الأول أي مسؤولية في حالة انتهاك القوانين واللوائح المعمول بها من قبل أي شخص.

لا يمكن التنبؤ بنتائج الاستثمار والأداء، ولا تقدم شركة المستثمر الأول أي إقرارات أو ضمانات في هذا الشأن، صريحة أو ضمنية. لا يجب الاعتماد على أي شيء وارد في هذه الوثيقة باعتباره وعدًا أو إقرارًا تجاه النتائج أو الأحداث المستقبلية للصندوق أو الأصول الأساسية. ولتجنب الشك، فإن الأداء السابق ليس مؤشرًا موثوقًا للأداء المستقبلي. يجب على المستثمرين في الصندوق تقييم مدى ملاءمة الاستثمارات بعناية لتحديد ما إذا كانت مناسبة لاستثماراتهم. يجب على المستثمرين إدراك أن الاستثمارات عرضة للنقص أو الزيادة في القيمة في أي وقت، وبالتالي، في وقت الخروج، قد يحصل المستثمرون على مبلغ أقل من المبلغ المستثمر في البداية أو المفصّل عنه هنا. علاوةً على ذلك، يجب على المستثمرين إدراك أن التقلبات في أسعار صرف العملات الأجنبية، إن وجد، قد يؤدي إلى تأثير سلبي على قيمة أو سعر أو دخل الصندوق ووحداته. لا يجب الاعتماد على صافي قيمة الأصول المقدرة التي تم الإفصاح عنها في هذه الوثيقة باعتبارها وعدًا أو إقرارًا بصافي قيمة الأصول في المستقبل، وهي مجرد تقدير اعتباطي من تاريخ إعداد هذه الوثيقة. علاوةً على ذلك، قد تتأثر الاستثمارات سلبًا بالشكوك مثل التطورات السياسية الدولية والتغيرات في السياسات الحكومية والضرائب والقيود المفروضة على الاستثمار الأجنبي وإعادة العملة وغيرها من التطورات. بالإضافة إلى ذلك، فإن أداء الاستثمار، وخاصة الاستثمار العقاري، يمكن أن يتأثر بالعوامل الاقتصادية العامة مثل مستوى سعر الفائدة.

عند اتخاذ قرار الاستثمار، يجب على المستثمرين الاعتماد على دراستهم وتحليلهم لهذا الصندوق الاستثماري، بما في ذلك المزايا والمخاطر التي ينطوي عليها. المعلومات الواردة في هذه الوثيقة لا تشكل مشورة ضريبية. قد لا يكون الاستثمار في الصناديق مناسباً لجميع المستثمرين، ويجب على المستثمرين المحتملين استشارة مستشاريهم المهنيين فيما يتعلق بمدى الملاءمة والعواقب القانونية والضريبية والاقتصادية للاستثمار في الصندوق. في جميع الأوقات، يجب على المستثمرين المحتملين الذين يفكرون في الاستثمار في الصندوق مراجعة المستندات التأسيسية لهذا الصندوق التي تصف أهداف الاستثمار والعمليات والرسوم والنفقات ومخاطر الاستثمار وإعداد التقارير عن أداء الصندوق للمستثمرين. يمكن الحصول على التقارير المالية للصندوق بالطلب من مدير الصندوق.