



## ما هي الصفقة؟

الصفقة الأساسية:

يستحوذ الصندوق على عقاريين جديدة مقابل جزء عيني يتمثل بنقل ملكية المكان مول في الرياض وجزء نقدي سيتم تمويله من التسهيلات الائتمانية، وفق التالي:

1. قيمة المكان مول في الرياض 392 مليون ريال سعودي.
2. قيمة العقاريين الجديدة 592 مليون ريال سعودي (بعائد 8.64%).
3. يدفع الصندوق مبلغ وقدره 200 مليون ريال سعودي تشكل الفرق النقدي بين البندين السابقة. اتفق الأطراف على الغاء أحد العقارات الجديدة وبذلك تكون الصفقة بعد التعديل كالتالي:

1. قيمة المكان مول في الرياض 392 مليون ريال سعودي.
2. قيمة العقار الجديد 368 مليون ريال سعودي (بعائد 8.82%).
3. يستحق الصندوق مبلغ وقدره 24 مليون ريال سعودي تشكل الفرق النقدي بين البندين السابقة. يتوقع أن يكون الافراغ خلال الربع الثالث من السنة الحالية، وسيحمل الصندوق أتعاب الوساطة وضريبة التصرفات العقارية عن العقار الجديد.

## لماذا نبيع المكان مول في الرياض؟

بعد دراسة الأصل ومعطيات السوق وبالأخذ بعين الاعتبار المنافسين الحاليين والمتوقعين في المنطقة والمتغيرات في متطلبات السوق من حيث جودة البناء وحادثة التضاميم بما ينعكس على أسعار التأجير المتوقعة.

وحيث تأثر المكان مول في الرياض من وجود عقود طويلة الأمد تحد من قدرتنا على التحكم بأسعار التأجير، ولوجود تكاليف تشغيلية مطلوبة بطبيعة كون الأصل مجمع تجاري (مول)، مما انعكس على أن يكون صافي عوائد المكان مول في الرياض خلال عام 2023م قرابة 14 مليون ريال سعودي.

فقد ارتأى مدير الصندوق بموافقة مجلس إدارة الصندوق بيع المكان مول في الرياض بقيمة 392 مليون ريال سعودي علماً بأن أحدث تقييم للأصل بلغ 352.64 مليون ريال سعودي، على أن يتم البحث عن عقار يعظم عوائد الصندوق بما ينعكس إيجاباً على التدفقات النقدية للصندوق والتوزيعات المتوقعة.

## لماذا نستحوذ على العقار الجديد؟

يقع العقار الجديد في شمال مدينة الرياض وبالقرب من تقاطع أهم الطرق الرئيسية طريق الملك سلمان بن عبدالعزيز وطريق أبو بكر الصديق، وقد تم تطوير العقار حديثاً، وتأجيره على جهة واحدة بإيجار سنوي يتجاوز 32.44 مليون ريال سعودي، ما يسهل عملية التحصيل ويخفض التكاليف التشغيلية.

## الأثر:

- ارتفاع العائد التأجيري للأصل محل الصفقة من 14 الى 32.44 مليون ريال سعودي (ارتفاع 131%).
- بيع الأصل بـ 392 مليون ريال سعودي، وأحدث التقييمات 352.64 مليون ريال سعودي.
- وجود فرق نقدي يتيح للصندوق استخدامه لتغطية ضريبة التصرفات العقارية للأصل الجديد.