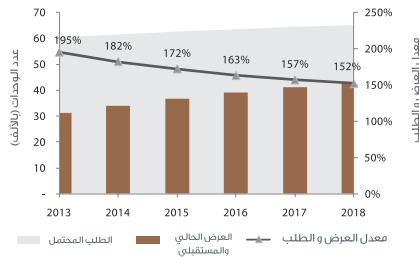


استثمار مدر للدخل: مجمعات سكنية، المملكة العربية السعودية

يسر شركة المستثمر الأول ش.م.ق.م أن تقدم لكم فرصة استثمارية مطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية للمشاركة في شراء مجمعات سكنية قائمة أو حديثة النشأة في المملكة العربية السعودية تتيح عائداً متميزة للمستثمرين.



سوق المجمعات السكنية في الرياض: العرض والطلب على وحدات المجمعات



لا يشكل هذا الملخص التنفيذي عرضاً لبيع أو استئجاراً لعرض شراء أي أسهم في صندوق منازل المملكة في أي دولة أو لأي شخص لا يجيز القانون تقديم عرض البيع له أو استئجاراً عرض الشراء منه. ويقوم الاستثمار في الصندوق على افتراضات، وينبغي قراءة هذا الملخص التنفيذي جنباً إلى جنب مع مذكرة المعلومات والوثائق الرئيسية.

استراتيجية الاستثمار

شراء وتجميع حقيب عقارات مدرة للدخل بالمملكة العربية السعودية، مع التركيز بصفة خاصة على المجمعات السكنية، بأسعار الجملة وذلك لتحقيق أرباح منتظمة للمستثمرين.

إضافة إلى السعي إلى استحواذ العقارات المحتمل ارتفاع قيمتها، سواء العقارات المؤجرة بأقل من قيمة السوق، أو العقارات المشغولة بشكل جيد غير أنها تحتاج إلى تجديد ويمكنها الاستفادة من الخدمات الإدارية قصد خلق قيمة مضافة إليها. يتم اختيار المجمعات على أساس عقود الإيجار والموقع والمرافق وتوزيع الوحدات. سيتم افتراض مخاطر التأجير إذ كان بالإمكان تحقيق زيادة في القيمة الإيجارية من خلال التأجير الفردي للوافدين. سوف تعمل الشركة على تحقيق التخارج من خلال طرح عام أولي للتداول أو عند تحقيق القيمة.

لماذا المجمعات السكنية؟

تمثل المجمعات السكنية الخاصة بالوافدين أكثر الاستثمارات العقارية ربحية وذلك للطلب العالي الذي تشهده.

الوافدون	شريحة الوافدين عالي الدخل (تقريباً 3-4% من السكان). زيادة الطلب على نمط حياة مريح.
العائدات الإيجارية	عائدات إيجارية عالية تقدر بنحو 7-10% سنوياً. المجمعات السكنية تمثل التطوير المحقق لأعلى قيمة للأرض.
الهيكل التأجيري	إيجارات سنوية مدفوعة مقدماً. تأجير للشركات بمدة تأجير من 3-5 سنوات.
عوائق السوق	الحصول على اعتماد الوزارة لتسيير العمل. متطلبات أمنية (الجيش السعودي).
العرض - الطلب	قائمتان الانتظار في المجمعات تبلغ 100% تقريباً. يبلغ حجم الطلب الحالي على وحدات المجمعات في الرياض وجدة والدمام حوالي ضعف حجم العرض. (المصدر: جونز لانغ لاسال).

الشروط الاستثمارية

اسم الصندوق	منازل المملكة («الصندوق»)، شركة معفاة مسجلة في جزر الكايمان ذات مسؤولية محدودة
مدير الصندوق	المستثمر الأول
الحد الأدنى للاشتراك	1.000.000 ريال سعودي
الإغلاق الأول	جمع 375 مليون ريال سعودي بحلول 30 أبريل 2015 («تاريخ الإغلاق الأول»)
الإغلاق التأسيسي	120 مليون ريال سعودي
مدة الصندوق	ثلاث سنوات مع خيارين للتمديد مدة كل منهما سنة واحدة من تاريخ الإغلاق الأول (حسبما يراه أعضاء مجلس إدارة الصندوق بتقديرهم مناسباً)
العوائد المستهدفة	صافي التوزيعات: 7%-9% سنوياً معدل العائد الداخلي المركب الصافي المستهدف: 14%-18%
الرسوم والأتعاب	رسوم الطرح: 3% من قيمة الاشتراك رسوم الهيكل: 2% من قيمة الاشتراك رسوم وأتعاب الإدارة: 1% سنوياً من إجمالي قيمة الأصول رسوم الصفقة: 1% من قيمة الصفقة رسوم وأتعاب ترتيب التمويل: 1% من قيمة التمويل الذي يتم ترتيبه رسوم الأداء: 20% من الأرباح التي تزيد عن الحد الأدنى لمعدل العائد الداخلي المركب البالغ 10%.
استراتيجية التخارج	البيع التجاري أو الطرح الأول للاكتتاب العام

* لا يضمن مدير الصندوق العوائد المستهدفة وينصح المستثمرون الراغبون في الاستثمار بدراسة عوامل المخاطرة الواردة في مذكرة المعلومات.

مستشارو المشروع

المستشار القانوني ترورز وهاملينس	
المستشار القانوني (جزر الكايامن) مابلز	
المستشار الضريبي ومراقب الحسابات كيه بي إم جي	
مستشار السوق جونز لانغ لاسال	

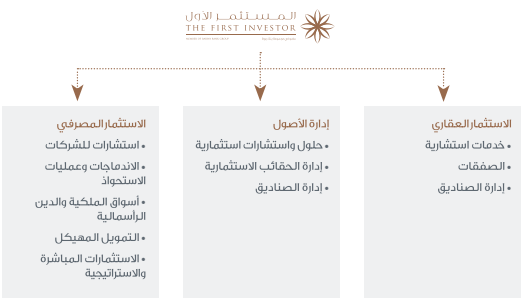
المخاطر

المخاطر	سبل الحد منها
مخاطر السوق	طلب أساسي قوي نتيجة نقص الممتلكات السكنية الجاهزة
مخاطر التمويل	ترغب البنوك في تمويل العقارات المدرة للدخل. تمتلك البنوك السعودية رأس مال كبير و هي ترونو لإستغلاله.
مخاطر التنفيذ	تمتلك شركة المستثمر الأول والشريك السعودي هيكلة قوية ومعرفة وخبرة محلية كبيرة داخل المملكة العربية السعودية.

تمثل عوامل المخاطرة الأساسية المذكورة أعلاه جميع المخاطر التي يغطي عليها الاستثمار في الصندوق. ويتوجب على المستثمرين الراغبين في الاستثمار قراءة مذكرة المعلومات وهذا الملخص التنفيذي بكامله واستشارة مستشاريهم قبل اتخاذ قرار بالاشتراك.

عن شركة المستثمر الأول

تخضع شركة المستثمر الأول لقوانين مصرف قطر المركزي وهي شركة تابعة مملوكة بنسبة 100% لبنك بروة. ويتمثل أهم نشاط للشركة في توفير خدمات وحلول مالية جوهرية لعملائنا، مع ضمان الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية في الوقت نفسه. وقد قمنا بتطوير خدمات متخصصة يتولى توفيرها وحداتنا الثلاثة وهي: وحدة الاستثمار المصرفي ووحدة الاستثمارات العقارية ووحدة إدارة الأصول.



تعد شركة المستثمر الأول من الشركات المفضلة في مجال استشارات وترتيبات وهيكل وإدارة الصناديق الاستثمارية وتمتلك الشركة سجل إنجازات متميز يشمل ما يلي:

- من خلال شبكة علاقاتها الدولية وخبراتها العميقة، تستطيع شركة المستثمر الأول توفير امتداد عالمي لعملائها لمساعدتهم على صياغة وتنفيذ وإدارة استراتيجياتها العقارية.
- لشركة المستثمر الأول سجل إنجازات قوي في توفير وتنفيذ الصفقات العقارية العالمية.
- تمتاز شركة المستثمر الأول بسجل حافل بالإنجازات في إيجاد وتنفيذ صفقات الاستثمار العقاري العالمية.
- يعمل لدى شركة المستثمر الأول فريق من الخبراء العقاريين الذين يملكون خبرات واسعة في مجال هيكلة وإدارة صناديق الاستثمار العقاري في جميع أنحاء العالم.

إشعار مهم

إن المعلومات والآراء والبيانات والقوائم الكمية والنوعية الواردة في هذا التقرير هي حاصلة بحوث وخدمات تجارية وإحصائية وغيرها من المصادر التي يعتقد أنها يمكن الاعتماد عليها. كما أن المعلومات أو الآراء أو التوصيات الواردة في هذا التقرير هي لأغراض المعلومات فقط. وتعكس آراء شركة المستثمر الأول ش.م.ق.م. الرأي الحالي، فهي ليست شاملة كما لا تضمن الشركة أنها كاملة أو دقيقة، فالآراء المعبر عنها هي آرائنا الحالية الواردة في العرض فقط. وقد تتغير التحليلات التي نجرها دون إخطار. كما لا تضمن شركة المستثمر الأول ش.م.ق.م. أي من المعلومات أو الخدمات الواردة صراحة أو ضمناً في هذا التقرير لأي غرض خاص وتعلن صراحة إبراء مسؤوليتنا من أية ضمانات ضمنية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر ضمانات الملكية أو عدم التعدي أو الزواج أو الكفاءة لأي غرض خاص. كما لا تتحمل الشركة أي مسؤولية حالية أو مستقبلية إزاء أي خسائر أو أضرار ربما تنشأ عن تفسير الغير لأي معلومات واردة في هذا التقرير. ونكرر ثانية، لا تضمن شركة المستثمر الأول ش.م.ق.م. دقة أو نفاذ أو توقيت أو سلامة أي من المعلومات أو البيانات المتاحة لكم لتحقيق أي غرض خاص. كما لا تتحمل شركة المستثمر الأول ش.م.ق.م. أو أي من أعضاء مجلس إدارتها أو موظفيها أو موقعيها أو أي منهم مسؤولية. تعاقدية أو تصورية. تجاه أي أضرار مباشرة أو خاصة أو غير مباشرة أو تبعية أو عرضية أو أية أضرار أخرى من أي نوع حتى وإن كانت شركة المستثمر الأول ش.م.ق.م. أو أي من الأطراف المشار إليهم سلفاً قد أوصى باحتمالية وقوع ذلك. ولا تشكل أي من المعلومات الواردة في هذا التقرير توصية أو تشجيع أو بيع أي أوراق مالية أو أية أدوات مالية أخرى لأي شخص أو تقدم أية نصيحة أو خدمة استثمارية. وما لم يرد بخلاف نص غير ذلك، فقد تم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي وغير التجاري فقط. ويجوز لكم طباعته ونسخه واستخدام أي من المعلومات الواردة فيه أو أي جزء منه لأغراض الاستخدام الشخصي فقط. ولا يجوز نقله أو استخدام التقرير تعديل أي من المعلومات أو المنتجات أو الخدمات المرتبطة بهذا التقرير أو أي جزء منها أو نسخها أو توزيعها أو نقلها أو عرضها أو تنفيذها أو إعادة طباعتها أو نشرها أو ترخيصها أو إنشاء أعمال مشتقة عنها أو تحويلها أو بيعها أو استغلالها لتحقيق ربح أو استخدامها بأي شكل آخر من أشكال الاستخدام لأغراض تجارية أو عامة، ما لم يذكر خلاف ذلك صراحة وبعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من شركة المستثمر الأول ش.م.ق.م.

خاص وسري للغاية

أبرز الاستثمارات

فئة أصول تتميز بارتفاع الطلب

العائدات الجاذبة في سوق المجمعات السكنية بالمملكة العربية السعودية، مع عائدات أعلى للمستثمرين.

واحدة من الأسواق السكنية القليلة بدول مجلس التعاون الخليجي التي تتميز بفجوة كبيرة بين العرض الطلب على المجموعات السكنية.

أرباح وعائدات جذابة

يبحث المستثمرون عن استثمارات مدرة للدخل مع نسبة مخاطر قليلة.

يتراوح معدل العائد الداخلي للمستثمر ما بين 14 – 18% وهو عائد جذاب بالنظر إلى مخاطر فرص تحقيق الدخل التي تتراوح ما بين ضعيفة إلى متوسطة.

مجمع راديوم

الموقع	منازل المملكة («الصندوق»)، شركة معفاة مسجلة في جزر الكايامن ذات مسؤولية محدودة
تاريخ الاستحواذ	نوفمبر 2014
عدد الوحدات	229 وحدة (160 شقة و 69 فيلا)
تكلفة الاستحواذ	325 مليون ريال سعودي (شامل 20 مليون إحتياطي)
التمويل	205 مليون ريال سعودي من مصرف الإنماء
المستأجر	شركة جزالة للتجارة والاستثمار العقاري (مؤجر من الباطن للخطوط السعودية)
مدة الإيجار	2+1+1+1 سنة

التدفقات النقدية للمستثمرين من مجمع راديوم

لكل استثمار بقيمة ١مليون ريال سعودي (صافي الرسوم)	السنة 1 (6 أشهر)				
الاستثمار	43.983	97.694	94.825	102.057	
التوزيعات					
التخارج					1.505.865
صافي التدفقات النقدية:	43.983	97.694	94.825	1.607.922	
العوائد على رأس المال:	9.6%	8.8%	9.8%	9.5%	10.2%
العوائد على رأس المال:	14.2%				

* العوائد على رأس المال معدلة على أساس سنوي. العوائد المذكورة هي عوائد على رأس المال، وسوف تتفاوت التوزيعات حيث إن هناك شروط احتياطي نقدي وضعتها بنك التمويل، غير أن التوزيعات على المستثمرين سوف تتراوح ما بين 7% و 9% السنة 1 هي 6 أشهر (من شهر يوليو إلى شهر ديسمبر 2015)

