

المستثمر الأول

تحديث للمستثمرين في صندوق منازل المملكة

مارس 2024



يعرض التقرير التالي تحديثًا لاستثماراتكم في صندوق منازل المملكة ("الصندوق") اعتبارًا من 31 مارس 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، تخارج الصندوق من سكن عمال قرطبة من خلال عملية مزيدة.

لدى الصندوق حاليا رهن عقاري على مجمع الراديوم. تم الحصول على هذا القرض في عام 2015 والمبلغ المستحق على القرض في 31 مارس 2024 يبلغ 171.00 مليون ريال سعودي، وتم سداد مبلغ وقدره 8.00 مليون ريال سعودي في 30 نوفمبر 2023. الدفعة التالية تستحق في 30 مايو 2024 وتبلغ 8.00 مليون ريال سعودي. نحن في المراحل المتقدمة من المناقشات مع البنك لإعادة هيكلة القرض بهدف خفض تكاليف التمويل، إن أمكن، واحتمال تمديد فترة سداد أصل القرض، بما في ذلك فترة سماح للسداد. علاوة على ذلك، فإننا نجري مناقشات مع مؤسسات مالية أخرى لاستكشاف الخيارات المحتملة لإعادة تمويل القرض معهم، بهدف تأمين شروط وأحكام أكثر ملاءمة مقارنة بترتيبنا القائم مع البنك الحالي.

ونود أن نبليكم بوجود نزاعات مستمر مع سلطات الزكاة في المملكة العربية السعودية، ولعلاج هذا الأمر بكفاءة، قمنا بالاستعانة بالخدمات المهنية لشركة كي بي إم جي (KPMG). بالنسبة لحالات معينة تم الحكم بالقرارات النهائية ونتوقع صدور القرارات النهائية بشأن الباقي في الربع الثاني من عام 2024. لقد قمنا بتكوين مخصص لهذه النفقات والتزامات الزكاة السنوية في حساب صافي قيمة الأصول. ومع ذلك، تجدر الإشارة إلى أن هذا المبلغ المخصص يمكن أن يتغير بشكل كبير عند صدور الحكم النهائي. خلال الربع الأول من عام 2024، تم دفع عدة مبالغ لسلطات الزكاة بلغت حوالي 20.81 مليون ريال سعودي، وفقًا لأحكام المحكمة النهائية والتزامات الزكاة السنوية.

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، المنطقة مربوطة بشكل جيد بالمترو. 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 م² ويتكون من 229 وحدة سكنية (69 فيلا و160 شقة) بمساحة بناء إجمالية تبلغ 35,175 م² 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. ومع ذلك، هناك حاجة إلى بعض التحسينات لضمان بقاء المجمع في مستوى جيد للحفاظ على قيمته وجذب مستأجرين ذوي جودة عالية.

استراتيجية الصندوق

بناء على الوضع الاقتصادي الكلي القوي في المملكة العربية السعودية المدعوم بأسعار النفط المستقرة وزيادة نشاط الاستثمار بالإضافة إلى التوسع في مدينة الرياض، نعتقد أن حي مجمع الراديوم سيصبح أكثر جاذبية للمستأجرين. كما تلقينا مؤخرًا العديد من الاستفسارات من شركات كبيرة محلية ومتعددة الجنسيات فيما يتعلق بتأجير المجمع. والأهم من ذلك أن موقع المجمع أصبح الآن استراتيجيًا نظرًا لقربه من محطة المترو ومشروع التطوير الضخم "تطوير روشن" وتوسعة مطار الملك خالد الدولي وغيرها. وجميعها عوامل تعمل على تعزيز قيمة المجمع وأسعار الإيجار. وتستمر استراتيجية الصندوق في التركيز على تعظيم قيمة التخرج للمستثمرين.

استراتيجية الإيجار

من الناحية الاستراتيجية، نهدف إلى إبرام اتفاقية إيجار واحدة للمجمع تمتد لمدة لا تقل عن 5 سنوات. وتشمل التطورات الأخيرة تلقي الاستفسارات التي تعبر عن الاهتمام بالعقار؛ ومع ذلك، قبل الالتزام بأي اتفاقية، فإن أولويتنا هي تحسين العائدات، إن أمكن. ولتحقيق ذلك، قمنا بتعيين وكلاء تأجير لاستهداف المستأجرين من الفئة (أ)، وبالتالي ضمان تدفقات إيجارية قوية ومستدامة مع تعظيم عائد الإيجار. علاوة على ذلك، فإننا نجري حاليًا مناقشات مع أطراف مختلفة بما في ذلك مشغلي المجمع لاستكشاف إمكانية الاستعانة بخدماتهم لإدارة المجمع، في حالة عدم تمكننا من توفير مستأجر واحد موثوق به.

استراتيجية الصيانة

قمنا بتعيين شركة استشارية هندسية قامت بمعاينة المجمع وحددت المتطلبات اللازمة لصيانة المجمع ليكون في حالة جيدة. يسمح هذا لنا بمطابقة أعمال الصيانة الفعلية المطلوبة التي تحتاجها العروض التجارية المدرجة في الميزانية والمستلمة من المتعاقدين. وفقًا لذلك، وبعد توصية الاستشاري، تم اختيار المقاول. حاليًا، نحن في المراحل النهائية من إنهاء العقد. ومن المتوقع البدء بالأعمال فور توقيع العقد.

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

صافي قيمة الأصول (NAV):

اعتبارًا من 31 مارس 2024، وبناء على حسابات إدارة الصندوق، كان لدى الصندوق الأصول والمطلوبات الرئيسية التالية. تجدر الإشارة إلى أن حسابات الإدارة يمكن أن تختلف عن البيانات المالية المدققة.

الأصول الرئيسية:

- مجمع الراديوم : 221.40 مليون ريال
- (تقرير التقييم بتاريخ 8 يناير 2024، قدر قيمة المجمع بمبلغ 246 مليون ريال سعودي، ولكن تم تطبيق خصم 10٪ لتمثيل قيمة أكثر ملاءمة)
- النقد لدى البنوك : 34.63 مليون ريال سعودي

المطلوبات الرئيسية:

- قرض البنك : 171 مليون ريال سعودي
- المطلوبات المخصصة : 19.08 مليون ريال سعودي

صافي قيمة الأصول المقدرة

- صافي قيمة الأصول : 60.59 مليون ريال سعودي
- صافي قيمة الأصول المقدرة للوحدة : 21.63 ريال سعودي

لقد تلقينا تقرير تقييم شامل من مقدم خدمة مرخص في المملكة العربية السعودية (دار القياس للتقييم) بتقييم المجمع بمبلغ 246 مليون 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 المعروض، 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.

التخارج

يقوم مدير الصندوق بانتظام بتقييم خيارات التخارج للصندوق وطرق تعظيم هذا التخارج. كانت المدة الأولية للصندوق 5 سنوات (3+1+1)، ومنذ ذلك الحين تم تمديدتها بشكل سنوي وستكون المراجعة التالية لمدة الصندوق في نوفمبر 2024.

تجدر الإشارة إلى أنه في الربع الأول من العام المالي 2024، قرر مدير الصندوق التخارج من المجمع عن طريق مزاد يحدد السعر الأدنى بما يتوافق بشكل وثيق مع تقرير التقييم المؤرخ 8 يناير 2024. على الرغم من التخطيط واتباع رؤى التقييم، لم يحقق المزاد السعر الأدنى المحدد مسبقًا. وعليه سيظل مدير الصندوق ملتزمًا باستكشاف خيارات الخروج من مجمع الراديوم وطرق تعظيم سحب استثماراته، إن أمكن.

ونأمل أنه بمجرد صيانة وتأجير المجمع، سيكون لدينا خيارات متعددة للنظر في تعظيم قيمة التخارج من مجمع الراديوم. وفي هذه الأثناء، سنستمر في استكشاف خيارات البيع طالما أنها تتماشى مع معاييرنا الخاصة بالتخارج.

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 أو 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 ومراعاتها. 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 مطلوباً اتخاذ إجراء لهذا الغرض. وبناء 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، ومراعاة 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 للبيع 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 وعداً أو إقراراً تجاه النتائج أو الأحداث المستقبلية للصندوق أو الأصول الأساسية. ولتجنب الشك، فإن الأداء السابق ليس مؤشراً موثقاً 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 المفصح عنه هنا. علاوة 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 وعداً أو إقراراً بصافي قيمة الأصول في المستقبل، وهي مجرد تقدير اعتباطي من تاريخ إعداد هذه الوثيقة. علاوة على ذلك، قد تتأثر الاستثمارات سلباً 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.