

تحديث للمستثمرين في صندوق منازل المملكة مارس 2025



يعرض التقرير التالي تحديثاً لاستثماركم في صندوق منازل المملكة ("الصندوق") كما في 31 مارس 2025.

معلومات عامة

تأسس الصندوق في عام 2012 واستثمر في اثنين من الأصول العقارية في المملكة العربية السعودية، هما:

1. مجمع راديوم ، الذي تم الاستحواذ عليه في عام 2014؛ و
2. مجمع سكن عمال قرطبة، الذي تم الاستحواذ عليه في عام 2015.

وفي عام 2022، تخارج الصندوق من مجمع سكن عمال قرطبة من خلال عملية مزيدة علنية.

لدى الصندوق حالياً رهن عقاري على مجمع راديوم. وقد تم الحصول على هذا القرض في عام 2015، وبلغ الرصيد المتبقي على القرض في 31 مارس 2025، 171.00 مليون ريال سعودي. كذلك، علماً أنه قد تم تأجيل سداد أصل الدين، والتي كانت مستحقة في 30 مايو و30 نوفمبر 2024، بقيمة 8 ملايين ريال سعودي و10 ملايين ريال سعودي على التوالي. وكما في 31 مارس 2025، بلغ النقد لدى البنوك 1.98 مليون ريال سعودي، في حين بلغت الالتزامات المخصصة 14.42 مليون ريال سعودي (باستثناء الأرباح المستحقة)، في حين بلغت الأرباح مستحقة الدفع على القرض البنكي حوالي 4.95 مليون ريال سعودي.

أما فيما يخص الالتزامات لهيئة الزكاة في المملكة العربية السعودية، فقد بلغ حجمها حوالي 8.9 مليون ريال سعودي و قد رصد ذلك في حساب صافي قيمة الأصول وذلك نتيجة الحكم النهائي الصادر لصالح هيئة الزكاة بشأن نزاع يتعلق بالسنوات التي سبقت العام 2022. علماً أنه كانت هنالك نزاعات سابقة مع هيئة الزكاة ولمعالجة هذه المسألة بكفاءة، استعنا بالخدمات المهنية لشركة كي بي إم جي.

مجمع راديوم

يقع مجمع راديوم السكني في حي المونسية بمدينة الرياض في المملكة العربية السعودية على بعد حوالي 200 متر شمال غرب طريق الثمامة، و400 متر جنوب المقر الرئيسي لشركة الخطوط الحديدية السعودية (سار)، و5 كيلومترات شمال شرق طريق المطار.

لقد شهدت المنطقة المحيطة بمجمع راديوم تطورات ملحوظة في السنوات الأخيرة، كان أبرزها اكتمال مبنى الركاب الجديد بمطار الملك خالد الدولي للرحلات الداخلية. وتجدر الإشارة إلى أن أنه يجري العمل حالياً على تنفيذ خطط لتوسعة المطار بهدف الوصول إلى طاقة استيعابية تبلغ 120 مليون مسافر بحلول العام 2030، مما يعزز أهمية المنطقة. وبالإضافة إلى ذلك، فإن المنطقة تمتاز أيضاً بسهولة الوصول إليها بفضل اتصالاتها الجيدة بشبكة المترو. كذلك، فقد شهدت متاجر التجزئة القريبة من مجمع راديوم تحديثات ملحوظة عززت من جاذبيتها كوجهة مفضلة للسكان.

تفاصيل العقار

مجمع راديوم مشيد على قطعة أرض مساحتها 44.689 متراً مربعاً، ويتكوّن من 229 وحدة سكنية (69 فيلا و 160 شقة) بمساحة بناء إجمالية تبلغ 35.175 متراً مربعاً، شاملة المرافق. وتضم مرافق ووسائل الراحة في المجمع مناطق خضراء ذات مناظر طبيعية ومركز ترفيهي وحمامات سباحة وملاعب رياضية متعددة الوظائف ومبنى إداري ومسجد.

يعدّ المجمع في حالة جيّدة، وهو مؤمن عليه بالكامل، وتتوفّر فيه خدمة حراسة أمنية على مدار 24 ساعة.

استراتيجية الصندوق

في 25 نوفمبر 2024، تم توقيع اتفاقية البنود الرئيسية لبيع مجمع راديوم، ما يمثّل خطوة هامة نحو تصفية الصندوق. ومع ذلك، من المهم الإشارة إلى أنه على الرغم من التقدّم التي تشير إليه هذه الخطوة، إلّا أنه لا يمكننا ضمان نجاح عملية البيع في هذه المرحلة. ومن غير المتوقع أن تنتهي المدة الزمنية لبيع المجمع وتصفية الصندوق قبل ستة أشهر من تاريخ التوقيع.

وفي حال عدم إتمام عملية البيع بنجاح، سيتم استئناف أعمال الصيانة الرئيسية، مع وضع خطط لتجديد دورات المياه والمطابخ والأثاث إضافة إلى تحسينات الأخرى.

استراتيجية الصيانة

بدأت أعمال الصيانة في المجمّع في يونيو 2024، وتم إنجاز الأعمال المتعلقة باتفاقية الصيانة في أكتوبر 2024، فيما بقي القليل من الأعمال الإضافية التي نفذت في الربع الأول من العام 2025. وقد تم تعيين شركة استشارات هندسية للإشراف على أعمال المقاول طوال فترة عملية الصيانة.

وتجدر الإشارة إلى أننا أعطينا الأولوية لأعمال الصيانة الأساسية لضمان بقاء المجمّع في حالة تشغيلية جيّدة. غير أننا لم نقوم بإجراء عمليات تجديد واسعة النطاق للمناطق الرئيسية مثل دورات المياه، والمطابخ، والتحديثات المتعلقة بالأثاث، لإدراكنا أن المستأجرين المحتملين قد يكون لديهم متطلبات معيّنة. لذا، فإنّ هذا النهج المتّبع يتيح للمستأجرين المرونة في إدارة وتخصيص هذه الجوانب بما يتلاءم مع احتياجاتهم وتفضيلاتهم الخاصة عند الإشغال.

استراتيجية الإيجار

ونظرًا لتوقيع اتفاقية البنود الرئيسية، لم يتم تعيين مدير لإداره العقار .

وعلى الرغم من ذلك، من المهم الإشارة إلى أننا قد تواصلنا مع وكلاء تأجير ومديري عقارات من خلال عملية طلب عروض لجذب مقترحات تستهدف المستأجرين من الفئة (أ)، وذلك بهدف توفير تدفقات إيجارية قوية ومستدامة مع تعظيم عائد الإيجار. بالإضافة إلى ذلك، أجرينا مناقشات مع أطراف مختلفة بما في ذلك مشغلي المجمّعات للاستعانة بخدماتهم في إدارة المجمّع، في حال عدم تمكننا من توفير مستأجر واحد موثوق به. ونتيجة لذلك، تلقينا العديد من المقترحات من وكلاء تأجير ومديري عقارات لإدارة المجمّع 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 للمجمّع. 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 دورات المياه والمطابخ والتحديثات المتعلقة بالأثاث، من بين التحسينات الأخرى.

صافي قيمة الأصول (NAV):

كما في 31 مارس 2025، وبناءً على حسابات إدارة الصندوق، كان لدى الصندوق الأصول و الالتزامات الرئيسية التالية. تجدر الإشارة إلى أن حسابات الإدارة يمكن أن تختلف عن البيانات المالية المدققة.

الأصول الرئيسية:

مليون (ريال سعودي)	
239.02	مجمّع راديوم
1.98	النقد لدى البنوك

الالتزامات الرئيسية:

مليون (ريال سعودي)	
171.00	القرض المصرفي
*19.37	الالتزامات المخصصة

*الالتزامات المخصصة تتعلق بشكل أساسي بالمصاريف المتوقعة للزكاة، وعملية البيع، وأرباح التمويل المستحقة.

صافي قيمة الأصول المقدرة

50.63 مليون ريال سعودي

صافي قيمة الأصول:

18.09 ريال سعودي

صافي قيمة الأصول المقدرة للوحدة:

لقد تلقينا تقرير تقييم في 7 يناير 2025 من مقدم خدمات مرخص في المملكة العربية السعودية (شركة إسناد للتقييم العقاري) حيث قِيم المجمع بمبلغ 265,576,000 ريال سعودي. ومع ذلك، نجد أن قيمة التقييم المشار إليها لا تعبر بدقة عن قيمة المجمع في حال التسييل. وبشكل متحفظ، فقد تم تطبيق خصم بنسبة 10% (خصم سيوله).

ومن الضروري التأكيد على أن سعر التقييم المنصوص عليه في تقرير التقييم لا يعكس أي سعر معروض، بل هو مجرد تقدير قَدَمه 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 وأن تنضب الاحتياطيات النقدية، وخاصة إذا لم تتم عملية البيع مع المشتري المحتمل. ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى تكاليف الصيانة، وتكاليف تمويل القرض، والنزاعات الزكوية والضريبية، والمصاريف التشغيلية الأخرى.

التخارج

يعمل مدير الصندوق بانتظام على تقييم خيارات التخارج المتاحة للصندوق والسبل الممكنة لتحقيق أقصى استفادة من هذا التخارج. ولا بدّ من الإشارة إلى أن المدة الأولية للصندوق 5 سنوات (3+1)، ومنذ ذلك الحين تم تمديدتها بشكل سنوي. وفي نوفمبر 2024، وافق مجلس إدارة الصندوق على تمديد نهائي للمدة ينتهي عند بدء التصفية الطوعية للصندوق. ومع ذلك، لا يمكن لمدير الاستثمار في أي وقت أن يضمن للمستثمرين المدة المتوقعة لتصفية الصندوق حيث إن هذا يخضع لبيع مجمع راديوم.

تجدر الإشارة إلى أنه في 25 نوفمبر 2024، تم توقيع اتفاقية البنود الرئيسية لبيع مجمع راديوم، وهو ما يمثل خطوة هامة نحو تصفية الصندوق. ولكن من المهم الإشارة إلى أنه على الرغم من التقدم الذي تشير إليه هذه الخطوة، إلا أنه لا يمكننا ضمان نجاح عملية البيع في هذه المرحلة. ومن غير المتوقع أن تنتهي المدة الزمنية لبيع المجمع 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 دورات المياه والمطابخ والأثاث، إضافة إلى غيرها من التحسينات.

إخلاء المسؤولية القانونية

تم إعداد وإصدار هذه الوثيقة من قبل شركة المستثمر الأول ش.م.ق.م.، وتخضع لرعاية 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 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 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، ومراعاة أي قيود، بما في ذلك تلك الواردة في الفقرات أدناه. وأي إخفاقي في الالتزام بهذه القيود قد يشكل انتهاكًا 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 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 وعدًا أو إقرارًا بصافي قيمة الأصول في المستقبل، وهي مجرد تقدير اعتبارًا من تاريخ إعداد هذه الوثيقة. علاوة 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 مناسبًا 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.