



صندوق المركز العقاري

سبتمبر 2021

المركز
MARKAZ

المحتويات

3	صندوق المركز العقاري
4	نظرة عامة على السوق العقاري بدولة الكويت
5	الفرصة الاستثمارية في القطاع العقاري
6	استراتيجية صندوق المركز العقاري
7	الفرصة الاستثمارية في القطاع العقاري
8	الأداء المالي للصندوق
9	التوزيعات الشهرية لصندوق المركز العقاري
10	الأداء التشغيلي للصندوق
11	مخاطر الاستثمار
12	إخلاء المسؤولية

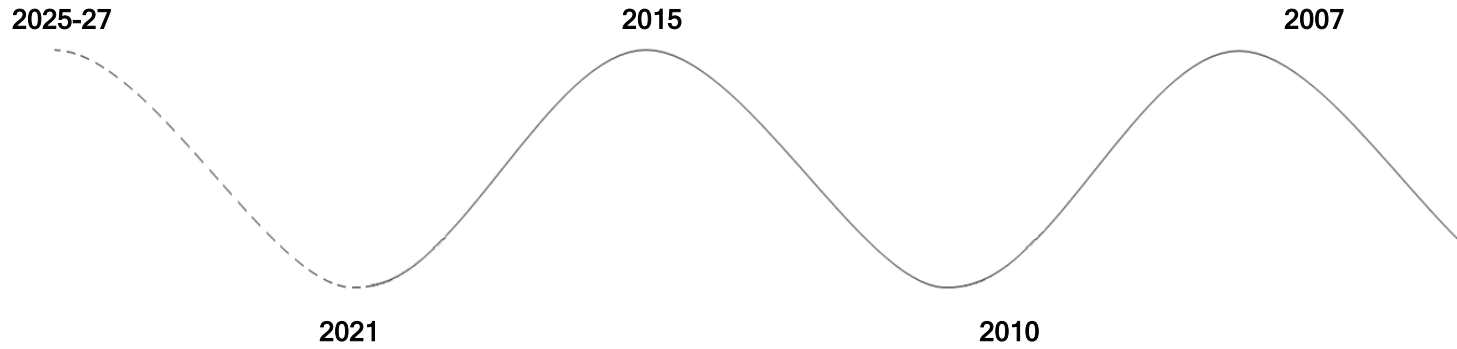
صندوق المركز العقاري

الملخص التنفيذي

- **السوق:** من المتوقع أن يستقر السوق العقاري في الكويت خلال الـ 12 شهرًا القادمة وأن يتبع ذلك انتعاش يمثل بداية دورة جديدة
- **صندوق المركز العقاري:** هو صندوق مفتوح مدر للدخل وفق أحكام الشريعة الإسلامية، ويستهدف تحقيق عوائد تقارب 8% بتوزيع نقدي للمستثمرين بنسبة 5% مع تعرض محدود لمخاطر التشغيل
- **إدارة المخاطر:** هناك مخاطر مرتبطة بالاستثمارات العقارية نهدف إلى التقليل منها في عملياتنا من خلال الإدارة الاستباقية للصندوق ولعقارات الصندوق
- **الأداء:** حقق الصندوق عائدات إجمالية بلغت 149% منذ إنشائه في 2003 بما يعادل معدل عائد داخلي يبلغ 7.6% سنويًا بين 2003 وأغسطس 2021، وقام بتوزيعات شهرية بنسبة 5%
- **التميز التشغيلي:** يحافظ الصندوق على مستويات إشغال وتحصيل صحية من خلال نهج فعال وعملي للإدارة اليومية للصندوق ومقدمي خدمات الصندوق
- **الفرصة الاستثمارية:** يتيح الصندوق فرصة استثمارية طويلة الأجل لتوليد توزيعات نقدية شهرية، بالإضافة إلى الاتجاه الصاعد المحتمل من الدخول في سوق العقارات في المرحلة الحالية من الدورة العقارية

نظرة عامة على السوق العقاري بدولة الكويت

من المتوقع أن يستقر سوق العقارات في الكويت خلال الـ 12 شهراً القادمة وأن يتبع ذلك انتعاش يمثل بداية دورة جديدة



نظرة عامة على شرائح القطاع

- **القطاع السكني:** تشهد ضغوطاً بسبب تأثير جائحة كوفيد-19 والاتجاه إلى خفض أعداد الوافدين، مما يؤثر بشكل أساسي على العقارات ذات الجودة المنخفضة، مع توقعات بأن يصل هذا القطاع إلى أدنى مستوياته في الأشهر الستة إلى الاثني عشر المقبلة
- **قطاع المكاتب:** تشهد ضغوطاً بسبب تأثير جائحة كوفيد-19، ونتوقع أن يصل هذا القطاع إلى أدنى مستوياتها في الأشهر الستة إلى الاثني عشر المقبلة
- **قطاع التجزئة:** تشهد ضغوطاً بسبب زيادة العرض وتأثير جائحة كوفيد-19، مع توقع بأن يصل هذا القطاع إلى أدنى مستوياتها في الأشهر الستة إلى الاثني عشر القادمة.
- **القطاع الصناعي:** نشهد طلباً قوياً بسبب العوائد التي توفرها، مع توقع أن يقترب هذا القطاع إلى ذروته

الفرصة الاستثمارية في القطاع العقاري

المعلومات الأساسية لصندوق المركز العقاري

صندوق المركز العقاري هو صندوق ذورأس مال مفتوح، يستثمر بشكل رئيسي في العقارات المدرة للدخل بهدف تحقيق أرباح وعوائد مستقرة عبر شراء وبيع وإدارة العقارات في القطاعات الواعدة في السوق العقاري في الكويت.

- المدة: مفتوحة، يعمل منذ عام 2003
- التوزيع: أرباح شهرية تعادل 6.27% سنوياً على قيمة الوحدة الاسمية (دينار واحد)
- الاشتراك: شهرياً على صافي قيمة الأصول
- الاسترداد: كل 6 أشهر من تاريخ الاشتراك
- نسبة الدين: 0%
- الرسوم: رسوم الاكتتاب: 2%
- أتعاب الإدارة: 10% من صافي الدخل
- رسوم تشجيعية: 20% من صافي الدخل المحقق بعد تحقيق 8% من رأس المال كعائد سنوي
- صافي قيمة الأصول: 1.230 دينار في أغسطس 2021

استراتيجية صندوق المركز العقاري

صندوق المركز العقاري، صندوق عقاري مفتوح متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، يستهدف تحقيق عوائد بنسبة 8%، وتوزيع نقدي بنسبة 5% شهريًا على المستثمرين مع تعرض محدود للمخاطر

يتبنى الصندوق الاستراتيجية التالية:

- الاستثمار في مجموعة متنوعة من العقارات مع التركيز على الكويت، وفق توزيع الأصول على النحو التالي:

التوزيع حسب القطاع	التوزيع الجغرافي
سكنية	الكويت
تجارية	في حدود طريق الدائري الرابع
60-70%	100%
30-40%	60-70%

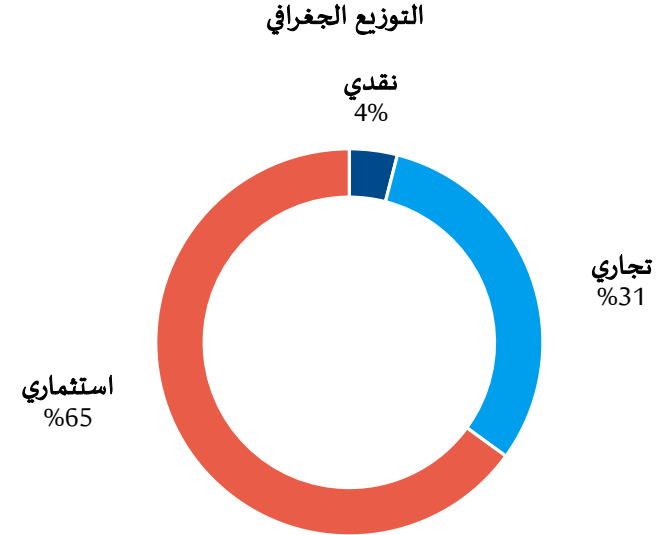
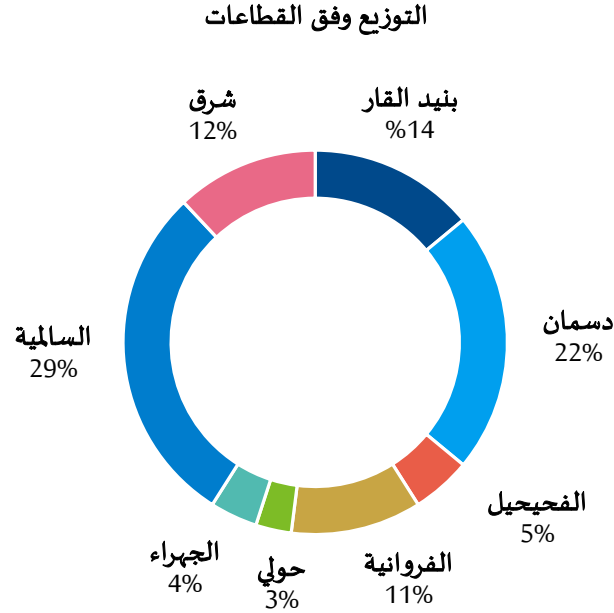
- جودة الأصول: استهداف أصول دون مخالفات، وتأجيرها بأسعار السوق السائدة، مع صيانة جيدة وتركيز منخفض للمستأجرين
- حجم الأصول: إجمالي الأصول المدارة يبلغ 66.7 مليون دينار كويتي، والذي يتضمن نسبة كبيرة من الأصول السائلة بقيمة 1.5 - 2.5 مليون دينار كويتي
- مستويات الصندوق النقدية: استهداف مستويات نقدية من 5 إلى 10%
- التوزيع: أرباح شهرية مستقرة بنسبة مستهدفة تبلغ 5%

الفرصة الاستثمارية في القطاع العقاري

توزيع الأصول

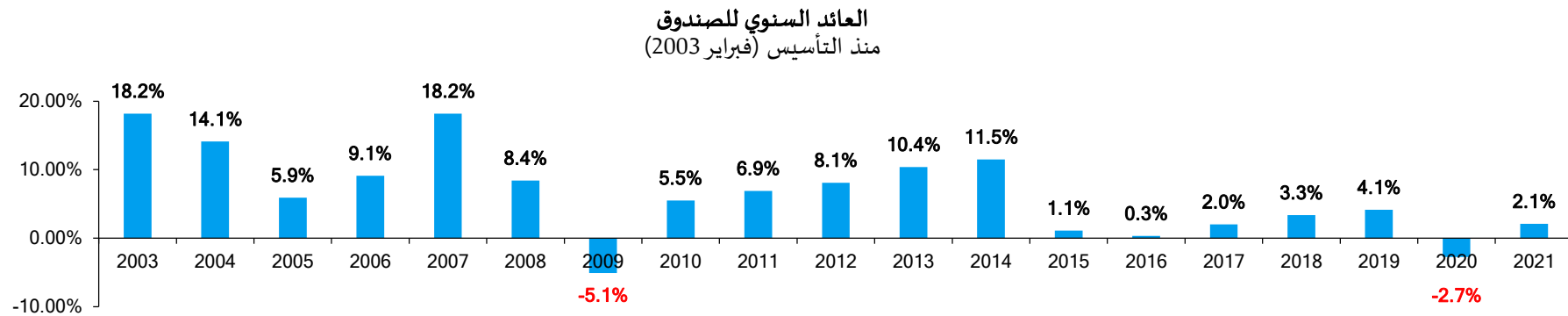
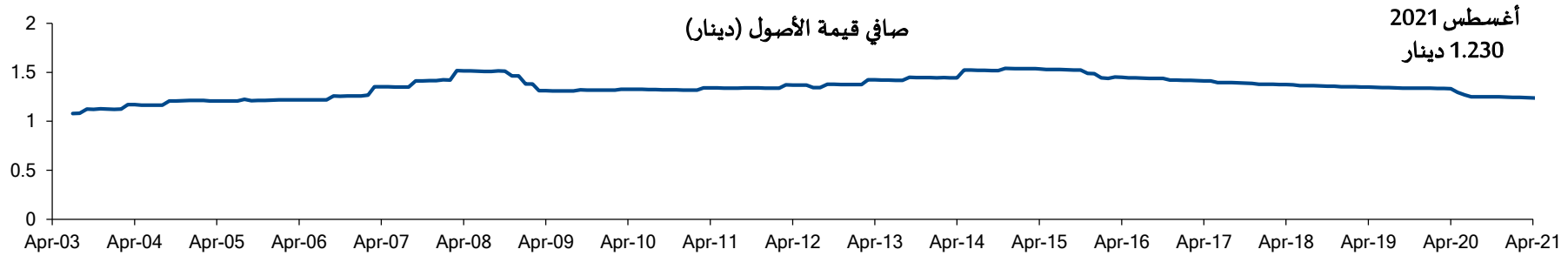
يستثمر الصندوق في محفظة متنوعة من العقارات في القطاعات منخفضة المخاطر والمناطق عالية التركيز داخل دولة الكويت.

- يمتلك الصندوق محفظة متوازنة من 17 عقارًا مدرة للدخل
- تتوزع العقارات عبر قطاعات ومحافظات مختلفة.
- بلغت قيمة صافي أصول الصندوق 65.1 مليون دينار كما في أغسطس 2021



الأداء المالي للصندوق

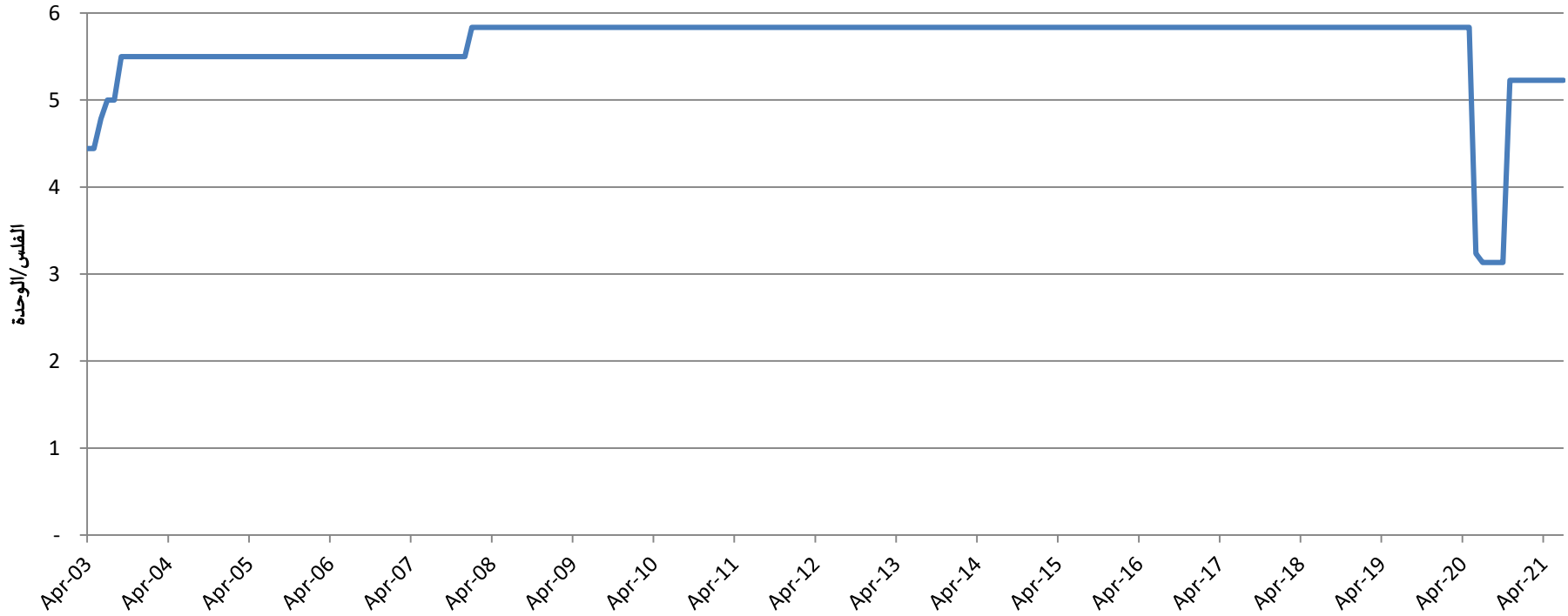
حقق صندوق المركز العقاري، الخالي من الديون، عوائد إجمالية قدرها 149% منذ إنشائه في عام 2003 تعادل معدل عائد داخلي يبلغ 7.6% سنوياً بين عامي 2003 وأغسطس 2021 وتوزيع أرباح نقدية شهرية بنسبة 5%



التوزيعات الشهرية لصندوق المركز العقاري

منذ تأسيس صندوق المركز العقاري في عام 2003، نجح الصندوق في تقديم توزيعات شهرية. ومنذ نوفمبر 2020، وصلت التوزيعات إلى 5.225 فلس للوحدة شهرياً، بما يمثل 5.1% عوائد سنوية على صافي قيمة الوحدة.

التوزيعات/للوحدة (فلس)



الأداء التشغيلي للصندوق

يستهدف الصندوق مستويات إشغال وتحصيل قوية من خلال نهج فعال وعملي للإدارة اليومية للصندوق ومزودي خدمات الصندوق

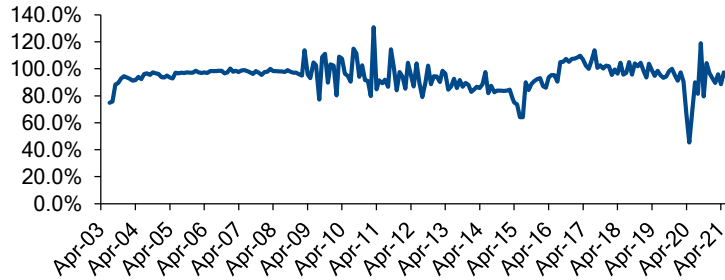
الإشغال:

بلغ معدل الإشغال لدى الصندوق 82% في أغسطس 2021 (71% بما في ذلك برج الندى المكتمل حديثاً في منطقة دسمان، والذي يمثل 22% من معدل الإشغال لدى الصندوق) بعد أن انخفض من نسبة إشغال بلغت 91% قبل انتشار الجائحة

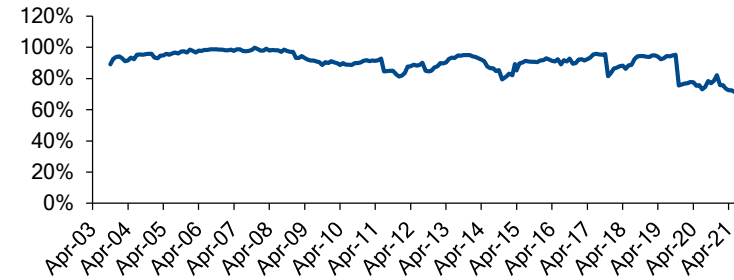
التحصيل:

بلغ معدل التحصيل لدى الصندوق 102% في أغسطس 2021، بمتوسط على مدى 12 شهراً يبلغ 96%

معدل التحصيل



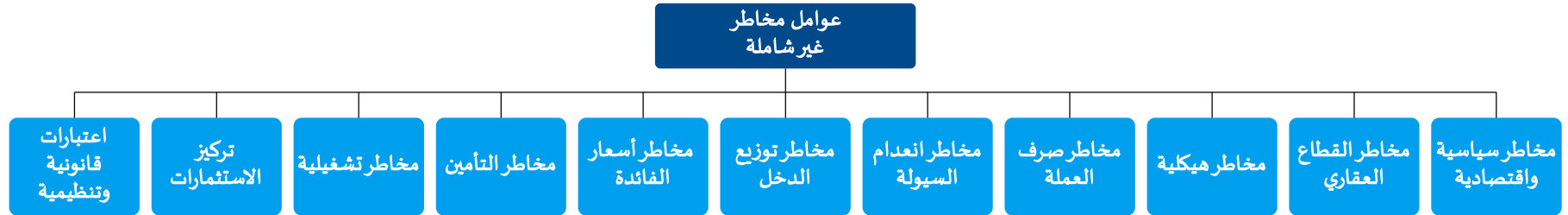
معدل الإشغال



من خلال تحسين مستويات التأجير، والتحصيل، والإشغال، والإشراف على نفقات التشغيل، وتحقيق قيمة مضافة من خلال الصيانة المناسبة والأنشطة ذات القيمة المضافة، يتوقع الصندوق زيادة تدريجية في العائدات التشغيلية لتصل إلى مستويات ما قبل الجائحة بحلول الربع الأول من العام 2022

مخاطر الاستثمار

هناك مخاطر مرتبطة بالاستثمارات العقارية والتي نهدف إلى تقليلها في عملياتنا



- يمكن أن تتسبب المخاطر المرتبطة بالعقارات في خسارة الاستثمارات للقيمة أو تقديم عوائد أقل مما هو متوقع للمستثمرين
- لذلك يجب على المستثمرين المحتملين التشاور مع مستشاريهم القانونيين والماليين قبل اتخاذ أي قرار استثماري.

إخلاء المسؤولية

هذه الوثيقة ("العرض التقديمي الاستثماري") ملكية قانونية للمركز المالي الكويتي (ش.م.ك.ع) "المركز"، الذي تنظمه هيئة أسواق المال وبنك الكويت المركزي. وهذه الوثيقة ومحتوياتها سرية ولا يجوز توزيعها أو إعادة إنتاجها أو نسخها كلياً أو جزئياً، ولا يجوز الكشف عن أي من محتوياتها دون إذن كتابي مسبق صريح من "المركز". لم يتم تفويض أي شخص لتقديم أي معلومات أو تقديم أي تمثيل بخلاف ما هو وارد هنا. إذا تم تقديمها أو تقديمها ، فلا ينبغي الاعتماد على هذه المعلومات أو التمثيل على أنها مصرح بها من قبل المركز أو أي من الشركات التابعة له.

المعلومات الواقعية الواردة هنا مستمدة من معلومات مختارة تم الحصول عليها من بحث مستقل وتحليل داخلي ، ويُعتقد أنها دقيقة من جميع النواحي المادية. لم يتم حذف أي معلومات ذات صلة أو ضرورية تتعلق بالاستثمار أو المشروع لئتم تضمينها في هذه الوثيقة. ومع ذلك ، لا يتم تقديم أي تعهد أو ضمان ، صريحاً أو ضمناً ، من قبل "المركز" ، أو مديرهم ، ومسؤولهم ، وممثلهم و / أو موظفهم ("الأطراف") فيما يتعلق بدقة أو اكتمال المواد أو المعلومات أو الآراء الواردة في هذا الوثيقة والأطراف لا يتحملون ويقبلون أي مسؤولية عن أي بيانات أو آراء أو معلومات أو مسائل (صريحة أو ضمنية) ناشئة عن أو مضمنة أو مشتقة من هذه الوثيقة أو أي حذف من هذه الوثيقة ، أو أي كتابية أو شفوية أخرى الاتصالات المنقولة أو المتاحة لأي طرف آخر فيما يتعلق بموضوع هذه الوثيقة.

تم إعداد أي أساس منطقي واستراتيجية للاستثمار المقترحة والواردة في هذه الوثيقة على أساس افتراضات معينة قد لا تكون مدمجة بالكامل في هذه الوثيقة. يصعب التنبؤ بنتائج وأداء الاستثمار ولا يقدم "المركز" أي تعهد أو ضمان ، صريحاً أو ضمناً ، ولن يتحمل أي مسؤولية قانونية أو غيرها ، فيما يتعلق بدقة أو اكتمال أي نتائج أو أداء أو تنبؤات ولا شيء وارد في هذا المستند هو ، أو ينبغي الاعتماد عليه ، باعتباره وعداً أو تمثيلاً لأية نتائج أو أداء أو أحداث مستقبلية. لتجنب الشك ، لا يمكن أن يكون هناك أي ضمان أو ضمان أن الاستثمار سوف ينتج أي عوائد. لذلك يجب أن يدرك المستثمرون المحتملون ويفهمون أن مثل هذا الاستثمار يحمل درجة كبيرة من مخاطر خسارة رأس مالهم. لا يجوز تفسير هذا المستند على أنه عرض أو تقديم آراء أو إرشادات قانونية أو مالية أو ضريبية. يجب على متلقي هذه الوثيقة طلب المشورة من مستشارهم القانونيين والاستثماريين والضرائب والماليين.

البيانات الواردة هنا والتي ليست حقائق تاريخية هي بيانات تطلعية. هذه البيانات ليست ضماناً أو وعداً بأي أداء مستقبلي وتنطوي على بعض المخاطر والشكوك التي يصعب التنبؤ بها. لذلك ، يجب أن يفهم المستثمرون المحتملون أن النتائج الفعلية قد تختلف مادياً عن تلك المتوقعة في مثل هذه البيانات التطلعية بسبب مجموعة متنوعة من العوامل. جميع البيانات التطلعية تتحدث فقط اعتباراً من تاريخ هذه الوثيقة. لا يتحمل "المركز" أي التزام بتحديث أي مراجعات للبيانات التطلعية لتعكس الأحداث أو الظروف أو التغييرات في التوقعات بعد تاريخ هذه الوثيقة.

تم إعداد هذه الوثيقة لأغراض ترويجية وتمت الموافقة عليها من قبل "المركز". علاوة على ذلك، لا يجوز استخدام هذه الوثيقة من قبل أي شخص في أي ولاية قضائية (1) التي لا يُصرح فيها بهذا العرض أو الدعوة ؛ أو (2) إذا كان الشخص الذي يقدم مثل هذا العرض أو الدعوة غير مؤهل للقيام بذلك ؛ أو (3) لأي شخص يعتبر تقديم مثل هذا العرض أو الدعوة له أمراً غير قانوني.

شكراً لك

المركز
MARKAZ

+965 2224 8000 | info@markaz.com

markaz.com