



صندوق المركز العقاري

نوفمبر 2024

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

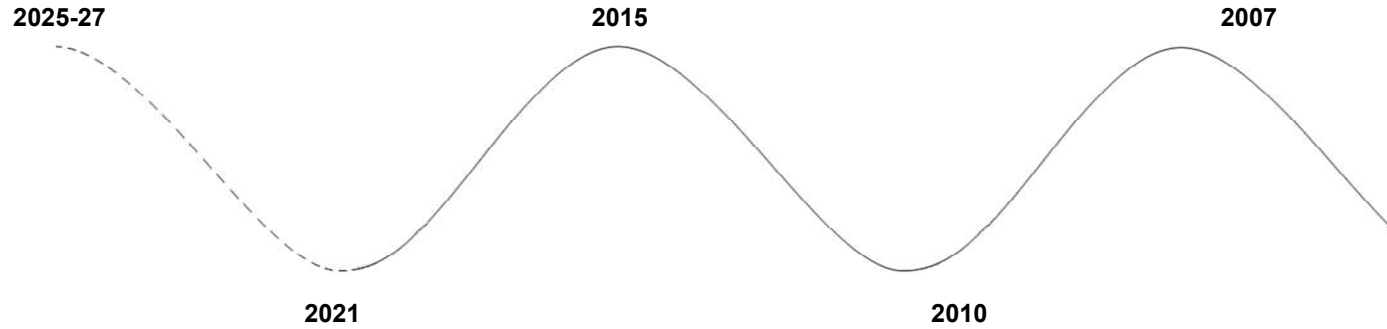
صندوق المركز العقاري

الملخص التنفيذي

- 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 تهدف إلى التقليل منها في عملياتنا من خلال الإدارة الاستباقية للصندوق ولعقارات الصندوق.
- الأداء: حقق الصندوق عائدات إجمالية بلغت 181% منذ إنشائه في 2003 بما يعادل معدل عائد داخلي يبلغ 7.6% سنوياً بين 2003 وأكتوبر 2024، وقام بتوزيعات شهرية بنسبة 5% تقريباً.
- 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: شهد تصاعداً معتدلاً بشكل رئيسي في المباني ذات المستوى المنخفض والمتوسط، بينما لا تزال المباني الراقية ذات المستوى العالي تعاني بسبب إغلاق تأشيرات الزوار الوافدين.
- قطاع المكاتب: يشهد هذا القطاع استقراراً خلال عام 2023 و2024، وحسب الموقع وفئة الأصول من المتوقع أن يحافظ على هذا الاستقرار.
- قطاع التجزئة: يشهد القطاع حركة انتعاش تصاعدي مع توقع الاستقرار خلال عام 2024. يؤثر الموقع وفئة الأصول بشكل كبير على جاذبية هذا القطاع.
- القطاع الصناعي: وصل هذا القطاع إلى ذروته في عام 2022، ثم قلَّ الطلب وانخفضت الأسعار بسبب التشريعات الحكومية الجديدة الخاصة بزيادة الرسوم السنوية ورسوم التحويل.

الفرصة الاستثمارية في القطاع العقاري

المعلومات الأساسية لصندوق المركز العقاري

صندوق المركز العقاري هو صندوق ذو رأس 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 6.25% 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: 1.353 دينار في أكتوبر 2024

استراتيجية صندوق المركز العقاري

صندوق المركز العقاري، صندوق عقاري مفتوح متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، يستهدف تحقيق عوائد بنسبة 8%، وتوزيع نقدي بنسبة 5% شهرياً 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
60-70%	سكنية الكويت 100%
30-40%	تجارية في حدود طريق الدائري الرابع 60-70%

- جودة الأصول: استهداف أصول دون مخالفات، وتأجيرها بأسعار السوق السائدة، مع صيانة جيدة وتركيز منخفض للمستأجرين.
- حجم الأصول: إجمالي الأصول المدارة يبلغ 75.9 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%.

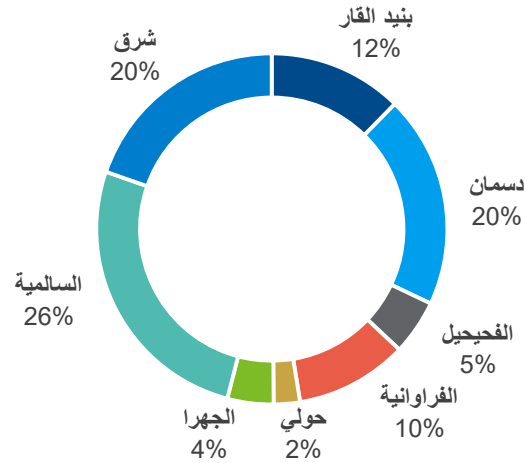
الفرصة الاستثمارية في القطاع العقاري

توزيع الأصول

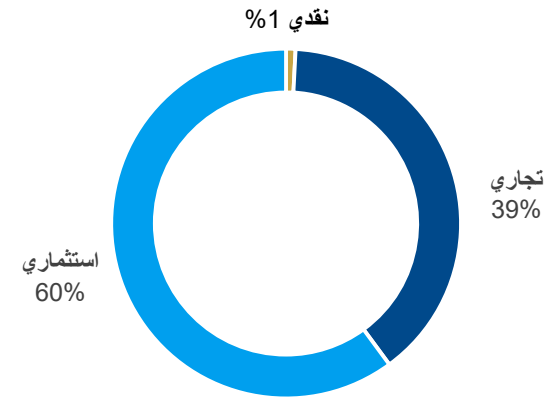
يستثمر الصندوق في محفظة متنوعة من العقارات في القطاعات منخفضة المخاطر والمناطق عالية التركيز داخل دولة الكويت.

- يمتلك الصندوق محفظة متوازنة من 17 عقارًا مدرة للدخل
- تتوزع العقارات عبر قطاعات ومحافظات مختلفة.
- بلغت قيمة صافي أصول الصندوق 70.7 مليون دينار كما في أكتوبر 2024.

التوزيع وفق القطاعات

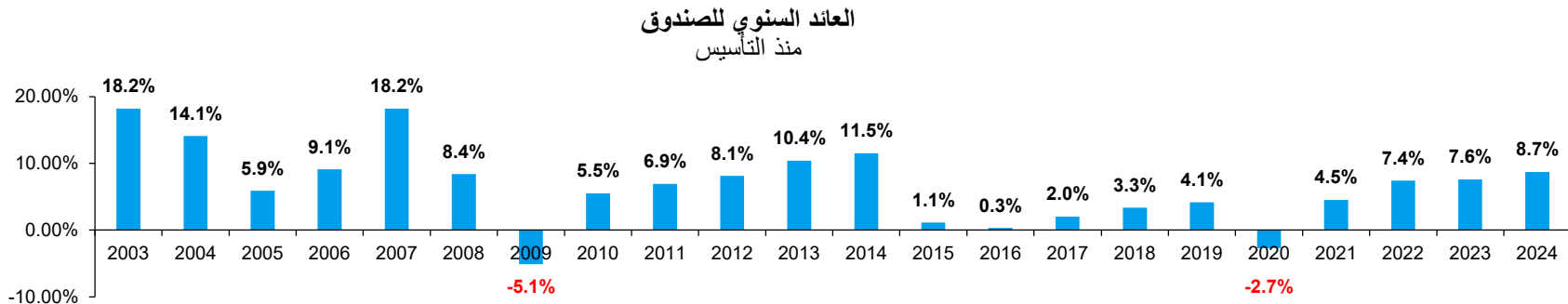
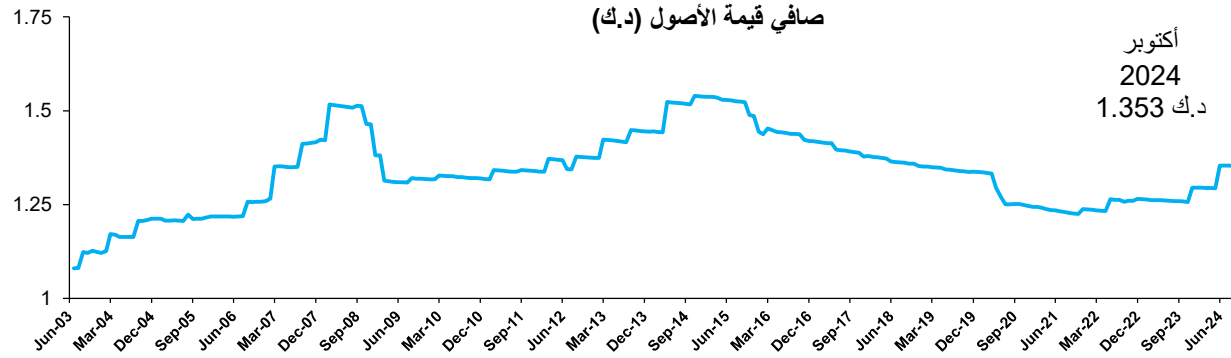


التوزيع الجغرافي



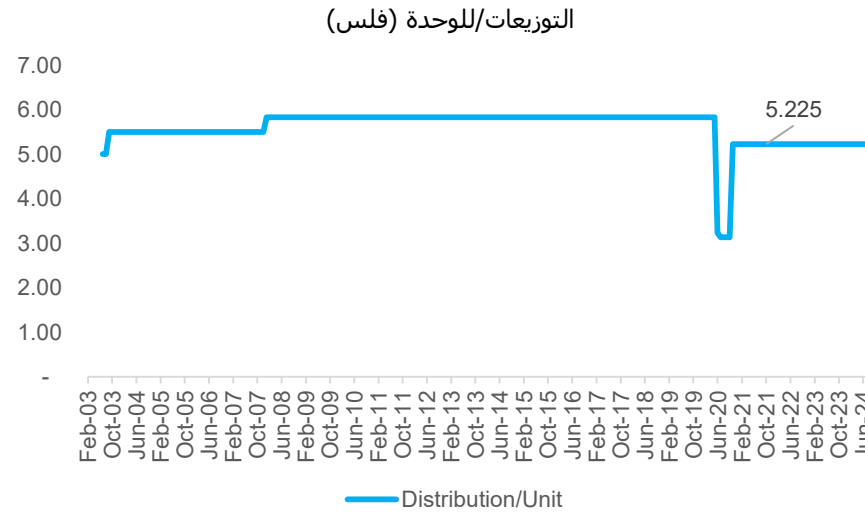
الأداء المالي للصندوق

حقق صندوق المركز العقاري، الخالي من الديون، عوائد إجمالية قدرها 181% منذ إنشائه في عام 2003 تعادل معدل عائد داخلي يبلغ 7.6% سنوياً بين عامي 2003 وأكتوبر 2024 وتوزيع أرباح نقدية شهرية بنسبة 5% تقريباً.



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 4.6% عوائد سنوية على صافي قيمة الوحدة.

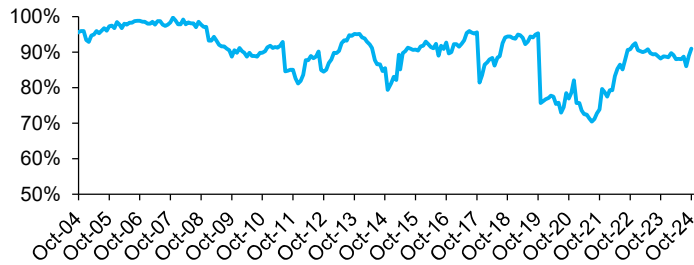


الأداء التشغيلي للصندوق

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

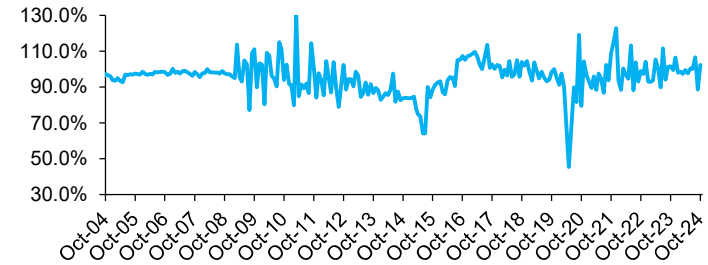
التحصيل:

بلغ معدل التحصيل لدى الصندوق 100% في أكتوبر 2024،
بمتوسط 100% على مدى 12 شهراً.



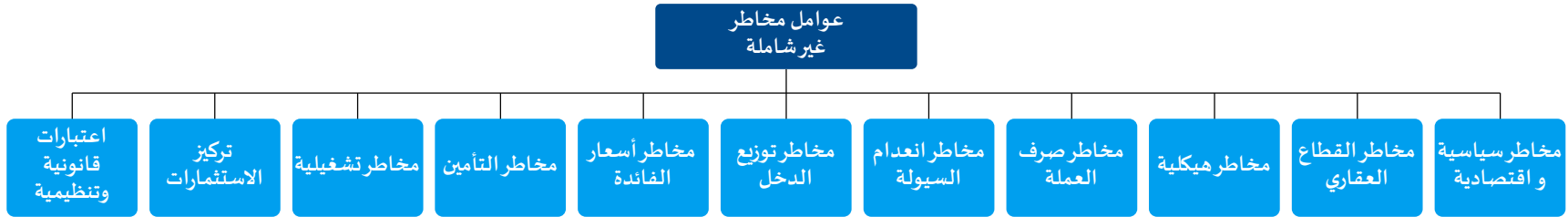
الإشغال:

بلغ معدل الإشغال لدى الصندوق 91% في أكتوبر 2024.



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 ليتم تضمينها في هذه الوثيقة. ومع ذلك ، لا يتم تقديم أي تعهد أو ضمان ، صريحاً أو ضمناً ، من قبل "المركز" ، أو مديريهم ، ومسؤوليهم ، وممثلهم و / أو موظفيهم ("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 المالمهم. 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 مستشاريهم القانونيين والاستثماريين والضرائبيين 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 لكم



+965 2224 8000 | info@markaz.com

markaz.com