

تحديث للمستثمرين في صندوق منازل المملكة
يونيو 2025



يعرض التقرير التالي تحديثاً لاستثماركم في صندوق منازل المملكة ("الصندوق") كما في 30 يونيو 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.

تخارج الصندوق من مجمع سكن عمال قرطبة من خلال عملية مزايادة علنية في عام 2022 وكما تم التخارج من مجمع راديوم من خلال عملية بيع مباشرة في عام 2025.

صافي قيمة الأصول (NAV):

كما في 30 يونيو 2025، وبناءً على حسابات إدارة الصندوق، كان لدى الصندوق الأصول والالتزامات الرئيسية التالية. تجدر الإشارة إلى أن حسابات الإدارة يمكن أن تختلف عن البيانات المالية المدققة.

الأصول الرئيسية:

مليون (ريال سعودي)	
81.84	النقد لدى البنوك

الالتزامات الرئيسية:

مليون (ريال سعودي)	
3.5	الالتزامات المخصصة

*الالتزامات المخصصة تتعلق بشكل أساسي بالمصاريف المتوقعة لعملية التصفية ومصروفات الزكاة.

صافي قيمة الأصول المقدرة

صافي قيمة الأصول: 78.81 مليون ريال سعودي

صافي قيمة الأصول المقدرة للوحدة: 28.15 ريال سعودي

بعد بيع مجمع الراديوم، الذي تم في 20 مايو 2025 بسعر بيع إجمالي قدره 270 مليون ريال سعودي، قام الصندوق بتسوية رصيد القرض المستحق، بما في ذلك الأرباح المتراكمة، والذي بلغ إجمالي المبلغ المسدد للقرض فيما في ذلك الأرباح حوالي 178 مليون ريال سعودي. وبالتالي، اعتباراً من نهاية يونيو 2025، لا يوجد مبلغ مستحق على القرض. علاوة على ذلك، يجب ملاحظة أنه قد تم تسوية عمولات الوسيط لبيع المجمع الراديوم ونفقات الصيانة.

علاوة على ذلك، وبخصوص الالتزامات تجاه هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية، فقد بلغ الرصيد الرئيسي المستحق نحو 8.9 مليون ريال سعودي، وتم سداده في يونيو 2025. وتجدر الإشارة إلى أن هذا المبلغ قد تم تخصيص مخصص له مسبقاً ضمن احتساب صافي قيمة الأصول (NAV)، وذلك بعد صدور حكم نهائي لصالح الهيئة بشأن نزاع يتعلق بالفترات السابقة لعام 2022.

التخارج

مع بيع مجمع راديوم، يواصل مدير الاستثمار اتخاذ الخطوات اللازمة لبدء عملية تصفية الصندوق. إلا أنه لا يمكن تقديم أي ضمانات بشأن التوقيت المحدد، نظراً لاعتماد العملية على استكمال المتطلبات الإدارية والتنظيمية المتبقية. كما نود التنويه إلى أن القيمة النهائية للعوائد المتبقية قد تتغير، ولا يمكن تحديدها بدقة إلا بعد الانتهاء الكامل من إجراءات التصفية.

وفي هذه الأثناء، من المتوقع توزيع الجزء الأكبر من العوائد المتبقية في الأشهر القليلة المقبلة، وذلك رهن الانتهاء من عمل المستشارين فيما يتعلق بالتصفية وإغلاق الهيكل.

علاوة على ذلك، من المهم أن نذكركم بأننا قد شاركنا معكم مجموعة من المستندات التي تتطلب اهتمامكم وتوقيعكم. ولتجنب أي تأخير أو معوقات قد تؤثر على عملية التوزيعات، نرجو منكم التكرم بإكمال وإعادة نماذج تحديث معلومات المستثمر وإقرار الاستلام ونموذج الشهادات الذاتية، بالإضافة إلى المستندات المطلوبة.

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 ومراجعاتها. 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، ومراجعة 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.