



يقدم التقرير التالي تحديث لاستثماركم في صندوق المستثمر الأول للدخل العقاري الأوروبي ("الصندوق") كما في 31 مارس 2025.

ملخص الصندوق

تم إطلاق صندوق المستثمر الأول للدخل العقاري الأوروبي ("الصندوق") في العام 2017 كشركة مغلقة ذات مسؤولية محدودة معفاة في جزر كايمان ومقومة باليورو. والغرض من الصندوق هو الاستثمار في مباني مكتبية مدرة للدخل في منطقة اليورو، وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية. واعتباراً من تاريخ الإغلاق النهائي في 31 ديسمبر 2018، استحوذ الصندوق على جزء من حصص في مشاريع مشتركة تمتلك 5 أصول (4 في ألمانيا و1 في باريس) بإجمالي 152 مليون يورو.

بلغ مبلغ الاكتتاب (التراكمي) في الصندوق اعتباراً من تاريخ الإغلاق النهائي 38.6 مليون يورو. تم تقسيم اكتتاب المستثمرين بين 5 أصول تم الاستحواذ عليها جزئياً ويتم توزيع العوائد وفقاً لذلك من الدخل المجمع الذي حققته جميع الأصول لضمان التكافؤ بين المستثمرين. العملة الرئيسية للصندوق هي اليورو.

آخر المستجدات الاستراتيجية

مدة الصندوق 1+1+3 سنة، اعتباراً من تاريخ الإغلاق النهائي في 31 ديسمبر 2018. وقد تم تمديد مدة الصندوق حتى تتم تصفيته، وذلك بسبب الأوضاع السوقية الصعبة.

في الأصل، لقد كان هذا الاستحقاق متوافقاً مع استكمال خطط إدارة الأصول لكل أصل، وتحديداً استكمال خطط إعادة التأجير. لقد شكلت سلسلة من الأحداث الغير المتوقعة تحدياً لتوقيت التخارج منذ عام 2020، وأبرزها: جائحة كوفيد-19 (مارس 2020)، وحرب أوكرانيا (فبراير 2022)، والتضخم الذي أعقب ذلك والزيادات الكبيرة في أسعار الفائدة (منذ يونيو 2022). وقد فرضت هذه التحديات ضغوطاً على أسواق العقارات في أوروبا وعرضت خطة التصفية وأداء الاستثمارات للخطر، حيث تأثرت قيم التخارج والسيولة.

في ضوء ما سبق، قرر أعضاء مجلس الإدارة أنه من مصلحة الصندوق، الذي هو مؤسس في جزر كايمان، أن تستمر مدة الاستثمار حتى التاريخ الذي يتم فيه وضع الصندوق تحت التصفية الطوعية وسيستمر أعضاء مجلس الإدارة في مراقبة الاستثمارات لبقية فترة الاستثمار.

صافي قيمة أصول الصندوق

بلغت صافي قيمة الأصول المقدره لكل وحدة اعتباراً من 31 مارس 2025، 46.4 يورو مقابل صافي قيمة أصول أولية 100 يورو في 31 ديسمبر 2018، أي بانخفاض في صافي قيمة الوحدة الأولية بنحو 53.6%، دون الأخذ بعين الاعتبار الأرباح الموزعة التي بلغت نسبتها 41.8%. وقد بلغ معدل العائد الإجمالي على الاستثمار (بما فيه الأرباح الموزعة) 88.2 يورو للوحدة.

صافي قيمة الأصول المقدره لكل وحدة اعتباراً من 31 ديسمبر 2018	صافي قيمة الأصول المقدره لكل وحدة اعتباراً من 31 مارس 2025	صافي قيمة الأصول المقدره لكل وحدة	صافي قيمة الأصول المقدره لكل وحدة
100	46.4	صافي قيمة الأصول المقدره لكل وحدة (الخسارة/الربح (باستثناء الأرباح الموزعة المدفوعة))	صافي قيمة الأصول المقدره لكل وحدة (الخسارة/الربح (باستثناء الأرباح الموزعة المدفوعة))
		-11.8%	-53.6%

كما في 31 مارس 2025، بلغت قيمة الأصول المجمعة 123.2 مليون يورو، مع دين مستحق قدره 84.2 مليون يورو. وبناءً على الملكية الجزئية للصندوق لكل من الأصول، بلغ صافي قيمة أصول الصندوق حوالي 17.9 مليون يورو مقارنة بصافي قيمة أولية قدره 38.6 مليون يورو في 31 ديسمبر 2018. ومن المهم الإشارة إلى أن صافي قيمة الأصول المذكور لا يعكس القيمة المعروضة لسعر السوق، فهو مجرد تقدير يعتمد على آخر تقييم للقيمة السوقية العادلة على النحو المقدم من المقيمين. وقد تتغير هذه القيمة بشكل كبير عند التخارج بشكل إيجابي أو سلبي، خاصة عند النظر إلى رأي الوسطاء.

من جهة أخرى، بلغ إجمالي العائد السنوي للمستثمرين (بما فيه الأرباح الموزعة المدفوعة) خسائر بحوالي 2.9% سنوياً، علماً أنه كان قد تم سداد حوالي 41.8% من المساهمة الأولية للمستثمرين على شكل أرباح موزعة.

التخارج

على الرغم من التحديات الاقتصادية والتجارية، تواصل شركة المستثمر الأول ومدير الأصول والعقارات العمل على التخارج من الأصول بشروط مؤاتية، إن أمكن، وخلال فترة لا تتجاوز سنة واحدة. ولا يمكن لشركة المستثمر الأول أن تضمن للمستثمرين في أي وقت أنه ستم إعادة رأسالمهم المستثمر بالكامل أو أنّ الصندوق سيتخارج من جميع الاستثمارات في غضون سنة واحدة.

وفيما يتعلق باستثمار هانوفر، تجدر الإشارة إلى أنّ مفاوضات البيع قد اختتمت بنجاح وجرى توقيع اتفاقية البيع والشراء في 31 يناير 2025. وفي حين أنّ هذا الإنجاز يمثل خطوة هامة نحو بيع الأصل، نحيطكم علماً بأنه حتى الآن لا يمكننا أن نضمن لكم النجاح في إغلاق عملية البيع.

ومن المهم الإشارة إلى أنه خلال الربع الثاني 2025، أعرب المشتري عن رغبته لسداد كامل سعر البيع بحلول 31 مايو 2025، متخليًا عن خيار الدفعة المؤجلة. وهذا العرض مشروط بخصم مبلغ وقدره 91.000 يورو، ما يخفّض إجمالي سعر الشراء إلى 15.909.000 يورو. ولتسهيل الصفقة وتسريع عملية الإغلاق، تقرّر قبول هذا العرض، ويجري العمل حاليًا على ضمان التخارج من الأصل في الوقت المناسب.

وفيما يتعلق بشوتغارت، تم تعليق جهود التسويق نظرًا للإقبال الخفيف من المستثمرين في السوق المحلية في النصف الأول 2024. ولكن بعد عدّة جولات من المفاوضات مع دايمرل تراك، تم إلغاء خيارات الفسخ المتاحة للمستأجر. ويستهدف الصندوق استئناف جهود التسويق بحلول النصف الأول من سنة 2025. ولكن تجدر الإشارة إلى أنّ التحديات الناشئة قد تؤثر على توقيت التخارج من هذا الاستثمار، بما فيها ظروف تعديل قيمته تبعًا للقيمة السوقية الحالية، وأسعار الفائدة، وغيرها من العوامل ذات الصلة.

هذا ويجري العمل حاليًا على تحسين أوضاع الأصول الثلاثة المتبقية، وتحديداً إيزنبروغ، وبانتان، وكوشينغ، بما يتماشى مع الهدف المتمثل في محاولة تحسين قيمتها، إن أمكن، بما قد يتيح التخارج منها في المستقبل.

أما فيما يخص العقار في فرنسا، يواجه العقار تحديات كبيرة من ناحية عملية التأجير والبيع ومن المتوقع أن يقوم بعض المستأجرين بإنهاء عقودهم مما سيضع ضغطًا على قيمة العقار واضطرار الصندوق للجوء للبيع الاضطراري كما هو موضح في النبذة عن الأصول.

توزيع الأرباح

لن يوزّع الصندوق أرباحًا للربع الأول 2025، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى انخفاض صافي الدخل من أنشطة الإيجار، والذي يعود بشكل رئيسي إلى ارتفاع تكاليف خدمة الدين وزيادة متطلبات النفقات الرأسمالية والمتطلبات البنكية. بالإضافة إلى ذلك، ساهمت مصاريف إعادة التأجير وشروط إعادة التمويل وبدلات التحسين للمستأجر في انخفاض صافي الدخل والسيولة.



ألمانيا، نوي إيزنبورغ: المستأجر الرئيسي "أرو"
معدل الإشغال 80% - الوسط المرشح للمدة المتبقية من عقد الإيجار 2.8 سنوات

- جرى التوقيع على تمديد ناجح للقرض العقاري الحالي في نهاية أكتوبر 2024، حيث أصبح يستحق الآن في نهاية فبراير 2026، مع احتفاظ بنك DZHyp بالحق في استخدام كامل التدفقات النقدية لضمان إعادة سداد القرض الممنوح قبل استخدامها لأي غرض آخر (full cash trap).
- تم تعليق التوزيعات منذ الربع الأول 2023 بسبب انخفاض صافي الدخل التشغيلي نتيجة التمديد الجزئي (بنسبة 80%) لعقد إيجار المستأجر الرئيسي (أرو) في العام 2023 وشروط إعادة التمويل (الحق في استخدام كامل التدفقات النقدية لضمان إعادة سداد القرض الممنوح، ومخصصات الاحتياطي النقدي، إضافة إلى الدفعة المقدمة بقيمة 1.4 مليون يورو عند التمديد السابق في يناير 2024 لخفض إجمالي حجم الدين).
- يجري التفاوض حاليًا على عقد إيجار مع شركة FedEx Express Germany GmbH لمساحة مكتبية تبلغ 1.987 مترًا مربعًا (بنسبة 16%) تمتد من الطابق الثالث حتى الخامس من العقار. وقد وافق بنك DZHyp على تمويل تكلفة الانتقال البالغة 2.1 مليون يورو (والتي تشمل تكاليف التحسين للمستأجر، والنفقات الرأسمالية، وعمولات الوسطاء)، وذلك عن طريق الإفراج عن جزء من الاحتياطي النقدي المتراكم من العقارات الثلاثة، شتوتغارت وكوشينغ وأيزنبورغ، والبالغ 2.8 مليون يورو.
- من شأن هذا التأجير أن يرفع معدل الإشغال إلى 96%، الأمر الذي من شأنه أن يساعد بشكل كبير في التسويق أو إعادة التمويل، على الرغم من قيمته السوقية التقديرية للربع الرابع 2024 (القيمة السوقية العادلة: 25.9 مليون يورو).
- بافتراض إبرام عقد الإيجار، ستم إعادة النظر في خيارات تمديد القرض على المدى القصير إلى الطويل.
- وفقًا لتقديرات الوسطاء، فإن سوق الاستثمار في نوي إيزنبورغ في حالة ترقب حاليًا، حيث ينتظر المستثمرون تأثير القرارات المستقبلية للبنك المركزي الأوروبي بشأن خفض أسعار الفائدة في المستقبل.
- القيمة السوقية العادلة للربع الأول 2025: 25.9 مليون يورو
- مبلغ القرض المستحق: 21.4 مليون يورو



ألمانيا، شتوتغارت: المستأجر الرئيسي "دايملر تراك"
معدل الإشغال 100% - الوسط المرشح للمدة المتبقية من عقد الإيجار 4.2 سنوات

- كان القرض العقاري الحالي الممنوح من بنك DZHyp بقيمة 24.6 مليون يورو قد استحق في بادئ الأمر في نهاية أغسطس 2024، ولكن جرى تمديده في أكتوبر 2024 حتى فبراير 2026، شرط تخصيص مبلغ وقدره 180 ألف يورو للاحتياطي النقدي على أساس ربع سنوي.
- نتيجة لشروط التمويل الجديدة، تم تعليق كافة التوزيعات بعد الربع الأول 2023، إذ تم تخصيص التدفقات النقدية لتمويل خدمة الدين والاحتياطي النقدي.
- تم تعليق جهود التسويق في يونيو 2024، نظرًا لطلب المستثمرين المحتملين مطمئنتين من دايملر تراك بشأن التزامها بالموقع.
- استطعتنا بنجاح إلغاء خيارات الفسخ للعامين 2027 و 2028، وبالتالي إعادة حساب الوسط المرشح للمدة المتبقية من عقد الإيجار ليعكس فترة ثابتة تمتد 4.5 سنوات. ونحاول الآن تمديد هذا العقد لفترة إضافية لتعزيز "قابلية تسويق" هذا الأصل المستأجر من مستأجر واحد (يعمل في قطاع السيارات).
- مع توسعة دايملر تراك انتشارها في المنطقة التي يقع فيها الأصل، وبالقرب من مقرها الرئيسي المجاور، بدأت محادثات مع الوسطاء خلال معرض MIPIM الأخير لاستئناف جهود التسويق بحلول منتصف الربع الثاني 2025.
- القيمة السوقية العادلة للربع الأول 2025: 40.6 مليون يورو
- مبلغ القرض المستحق: 24.6 مليون يورو

ألمانيا، كوشينغ: المستأجر الرئيسي "كارباد"
(مجموعة فولكس فاجن)

- معدل الإشغال 100% - الوسط المرشح للمدة المتبقية من عقد الإيجار 2.7 سنوات
- منذ الربع الأول 2023، توقعنا أن يؤدي تمديد الملكية إلى تعليق التوزيعات في ظل تخصيص صافي التدفقات النقدية لزيادة دفعات خدمة الدين لبنك DZHyp والاحتياطي النقدي (بقيمة 130 ألف يورو ربع سنويًا)، وفقًا لشروط اتفاقية تمديد التمويل.
- في 31 أكتوبر 2024، وافق بنك DZHyp على تمديد اتفاقية التمويل حتى 28 فبراير 2026، ما اقتضى تخصيص مبلغ وقدره 130 ألف يورو للاحتياطي النقدي على أساس ربع سنوي.
- تم عقد اجتماع مع المستأجر الوحيد "كارباد" في سبتمبر 2024 ويناير 2025، وذلك بعد استحواذ فولكس فاجن على ريفيان: وعلى الرغم من إعجابهم بالمبنى (والذي تم بناؤه في الأصل وفقًا لمواصفاتهم)، فقد أجلوا قرارهم مرة أخرى، وهذه المرة حتى نهاية 2025.
- لا تزال التقديرات السابقة للوسطاء بأن قيمة العقار قد تكون أقل من قيمته السوقية العادلة بنسبة 20% كحد أدنى صائبة، حيث إنها تعكس قصر الوسط المرشح للمدة المتبقية من عقد الإيجار وحقيقة اعتماد المستأجر الوحيد (كارباد) بشدة على عملية إعادة الهيكلة الجارية لمجموعة فولكس فاجن.
- وبالتالي، قد يؤدي تسريع عملية البيع إلى بيع الأصل بسعر أقل بكثير من قيمته السوقية التقديرية للربع الأول 2025.
- القيمة السوقية العادلة للربع الأول 2025: 21.5 مليون يورو
- مبلغ القرض المستحق: 13 مليون يورو



ألمانيا، هانوفر: شاغر بالكامل

- معدل إشغال 0% منذ ديسمبر 2024 بعد مغادرة نورد إل بي طوال العام 2024، عملنا بجد على تسويق العقار عبر وسيطين محليين، هما جونز لانغ لاسال (جاي إل إل) وأدفينيس ألمانيا، لتسويق العقار وفقًا لشروط التمديد لمدة سنة واحدة الممنوح من مقرضنا الرئيسي، بوسط بنك، في ديسمبر 2024.
- على صعيد التأجير، قدمت نورد إل بي إشعارًا بالإلغاء المبكر لعقد إيجارها في 31 ديسمبر 2024، وحصلنا تعويضًا بقيمة 2 مليون يورو، تم استخدامها فورًا لخفض قيمة القرض العقاري (والتي أصبحت الآن 12 مليون يورو).
- بعد عدة محاولات بيع غير ناجحة، تم توقيع اتفاقية بيع وشراء في فبراير 2025 مع السيد/ لومينسكي لبيع الأصل بقيمة 16 مليون يورو، منها 4 مليون يورو مؤجلة حتى ديسمبر 2025 (أو 2026 مع رسوم سنوية قدرها 4.5%).
- في أبريل 2025، اقترح السيد/ لومينسكي سداد كامل سعر البيع بتاريخ 31 مايو 2025، شرط الحصول على خصم بقيمة 91 ألف يورو.
- تستحق الدفعة الأولى بقيمة 12 مليون يورو (والتي كان قد تم إيداع 2 مليون يورو منها في حساب كاتب العدل) في 31 مايو 2025، على أن يتم استخدامها لإعادة سداد كامل القرض المقدم من البنك.
- في حالة إلغاء البيع، يتعين على المشتري دفع غرامة قدرها 2 مليون يورو، ستستخدم لسداد جزء من الدين.
- مبلغ القرض المستحق: 12 مليون يورو



- فرنسا، باننان: متعدّد المستأجرين**
معدل الإشغال 63% - الوسط المرجح للمدة المتبقية من عقد الإيجار
3.1 سنوات
- في بيئة تزايد فيها متطلبات الالتزام بالمعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة المؤسسية باستمرار، تستهلك منشآتنا قدرًا كبيرًا من الطاقة وتتطلب بالتالي استثمارات رأسمالية أعلى.
 - نظرًا للتحديات الاقتصادية التي تمت مواجهتها بعد تفشّي جائحة كورونا (كوفيد-19) والصعوبة في تحقيق أهداف الأداء، يتطلّب المبنى إدارة فنية مكثّفة لترشيد استخدام الموارد النادرة وضمان رضا المستأجرين.
 - منذ الاستحواذ على الأصل، استثمر المساهمون (صندوق الاستثمار العقاري المتداول (ريت) + إنوفاليس إس إيه) مبلغًا إضافيًا وقدره 4 ملايين يورو لسدّ العجز النقدي وضمان استمرارية أعمال المشروع المشترك.
 - توقّعت المفاوضات مع فرانس دومين (التي أبدت بدايةً اهتمامها باستئجار مساحة قدرها 2.300 متر مربع – أي نصف المساحات الشاغرة إجمالاً)، بسبب التكاليف الباهظة لتمويل الصفقة إلى درجة يصبح معها من غير المجدي تمويلها وانخفاض العائد المحتمل على الاستثمار بناءً على سعر البيع، والتي رفض مقرضنا الرئيسي تمويلها، مكثفًا بتأجيل إعادة سداد أصل الدين (استهلاك الدين) لمدة 12 شهرًا فقط.
 - أعلنت شركة ريجس (إشغال بمعدّل 6%) المبنى في أبريل وتوقّعت عن دفع الإيجار. وسيتم اتخاذ إجراءات قانونية بحقها لاسترداد الإيجار المستحق حتى نهاية مدة العقد، أي حتى 2026/12/31.
 - بعد التسعة أشهر الأخيرة من المباحثات مع عدد من المطوّرين، منحنا شركة ADIM/VINCI حصريًا فترة شهرين لإجراء دراسة عناية واجبة نافية للجهاالة بهدف تقييم إمكانيات إعادة تطوير المبنى (لغرض تحويلها إلى سكن طلبية / مشروع سكني)، مع الأخذ بعين الاعتبار تكاليف الإخلاء المحتملة وشروط إصدار رخص البناء.
 - سيتيح لنا ذلك تقييم القيمة المحتملة للمبنى، والتي قد تتراوح، وفقًا لثلاثة سيناريوهات، بين 12 مليون يورو و17.5 مليون يورو أو حتى 20 مليون يورو، وذلك بحسب مدى مرونة بلدية مدينة باننان وقبل خصم تكاليف الإخلاء التي قد تصل إلى 1.5 مليون يورو.
 - وبعد هذه العملية، لنا أن ننظر بمل الحرية في نتائج تحليلهم وأن نحدّد ما إذا كان من المنطقي البدء بعملية بيع مشروع تستغرق عامين.
 - في هذه الأثناء، بالكاد ضمنا استمرارية أعمال الشركة ذات الأغراض الخاصة بفضل الالتزام الذي قطعته المساهمون العام الماضي والنجاح في التفاوض مع بنكننا على تأجيل إعادة سداد القرض.
 - سوف يتم تمديد تاريخ إستحقاق إتفاقية سندات شركة المستثمر الأول حتى مايو 2026، وذلك لضمان استمرارية الأعمال (مع التزام شركة عارف للألماس (AREF DIAMANTS) بتوفير الدعم والمساندة لشركتها التابعة SCI DELIZY DIAMANTS، جنبًا إلى جنب مع المساهم المشترك 1 INOPCI، حتى 26 يونيو).
 - القيمة السوقية العادلة للربع الأول 2025: 19.3 مليون يورو
 - مبلغ القرض المستحق: 13.1 مليون يورو



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، للأشخاص 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. تتطلب 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 شخص، سواء كان المشتري المحتمل لوحدات 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 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 وعداً أو إقراراً تجاه النتائج أو الأحداث المستقبلية للصندوق أو الأصول الأساسية. وتجنب 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 المفضح 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 اعتباراً 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 العزايا 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.