



يقدم التقرير التالي تحديث لاستثماركم في صندوق المستثمر الأول للدخل العقاري الأوروبي ("الصندوق") كما في 30 يونيو 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 مدررة 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 الكايمان، 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 30 يونيو 2025، 45.6 يورو مقابل صافي قيمة أصول أولية 100 يورو في 31 ديسمبر 2018، أي بانخفاض في صافي قيمة الوحدة الأولية بنحو 54.4%، دون الأخذ بعين الاعتبار الأرباح الموزعة التي بلغت نسبتها 41.8%. وقد بلغ معدل العائد الإجمالي على الاستثمار (بما فيه الأرباح الموزعة) 87.4 يورو للوحدة.

صافي قيمة الأصول المقدره لكل وحدة اعتباراً من 31 ديسمبر 2018	صافي قيمة الأصول المقدره لكل وحدة اعتباراً من 30 يونيو 2025	صافي قيمة الأصول المقدره لكل وحدة اعتباراً من 30 يونيو 2025	صافي قيمة الأصول المقدره لكل وحدة اعتباراً من 30 يونيو 2025
100	45.6	صافي قيمة الأصول المقدره لكل وحدة الخسارة/ الربح (باستثناء الأرباح الموزعة المدفوعة)	صافي قيمة الأصول المقدره لكل وحدة الخسارة/ الربح (بما في ذلك الأرباح الموزعة المدفوعة)
		-54.4%	-12.6%

كما في 30 يونيو 2025، بلغت قيمة الأصول المتبقية (باستثناء هانوفر) 106.5 مليون يورو، مع دين مستحق قدره 72.1 مليون يورو. وبناءً على الملكية الجزئية للصندوق لكل من الأصول، بلغ صافي قيمة أصول الصندوق حوالي 17.6 مليون يورو مقارنةً 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.

منذ بدء توظيف الأموال، بلغ إجمالي العائد السنوي للمستثمرين (بما فيه الأرباح المدفوعة) حوالي 3.0% 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. لا يمكن لشركة المستثمر الأول أن تضمن للمستثمرين في أي وقت أنه ستم إعادة رأسمالهم المستثمر بالكامل أو أنّ الصندوق سيتخارج من جميع الاستثمارات في غضون سنة واحدة.

وفيما يتعلق باستثمار هانوفر، تم إتمام عملية البيع بنجاح في 27 مايو 2025 بسعر بيع إجمالي قدره 15,909,000 يورو. ونتوقع توزيع صافي العوائد في الربع الثالث من عام 2025، بعد سداد القرض المستحق وكافة المصاريف ذات الصلة. ومع ذلك، يجري الشركاء حاليًا مناقشات للاتفاق على هيكل توزيع يشمل الإفراج الجزئي عن صافي العوائد، مع الاحتفاظ بجزء منها لدعم النفقات الجارية للشركة على مدى العامين المقبلين، بما في ذلك تغطية التكاليف المتوقعة مثل تكاليف الدعاوى القضائية وغيرها.

وفيما يتعلق بشوتغارت، تم تعليق جهود التسويق نظرًا للإقبال الخفيف من المستثمرين في السوق المحلية في النصف الأول 2024 ولكن بعد عدة جولات من المفاوضات مع دايملر تراك تم إلغاء خيارات الفسخ المتاحة للمستأجر.

فيما يتعلق بالعقار في بانتان، تجدر الإشارة إلى أنه يواجه تحديات كبيرة من ناحية التأجير والبيع، مما يستمر في الضغط على قيمة العقار وقد يؤدي إلى بيع إجباري، كما هو موضح في ملخص الأصول. وقد قام أحد المستأجرين بإخلاء العقار في شهر أبريل وتوقف عن دفع الإيجار؛ وسيتم اتخاذ إجراءات قانونية لاسترداد الإيجار المستحق حتى نهاية مدة عقد الإيجار في ديسمبر 2026.

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

توزيع الأرباح

لن يوزع الصندوق أرباحًا للربع الثاني 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 79 % - الوسط المرّجح للمدة المتبقية من عقد الإيجار 2.7 سنوات - مدة الإيجار المتبقية حتى خيار الإنهاء 2.6 سنوات (التوقعات لشهر سبتمبر: الإشغال 94% - الوسط المرّجح للمدة المتبقية من عقد الإيجار 3.8 سنوات)

- جرى التوقيع على تمديد نأج 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).

- تم إبرام عقد إيجار ثابت لمدة 10 سنوات مع شركة فيديكس ألمانيا 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، والتدفقات الرأسمالية، وعمولات الوسطاء)، وذلك عن طريق الإفراج عن جزء من الاحتياطي النقدي المتراكم من العقارات الثلاثة شتوتغارت، وكوشينغ وإيزنبورغ، والبالغ 2.8 مليون يورو.

- من المتوقع إتمام عملية التسليم في سبتمبر 2025، حيث تسير جميع أعمال الإنشاء وفق الجدول الزمني المعتمد. وسيؤدي هذا التأخير إلى وصول معدلات الإشغال إلى ما يقارب 100%، مما يزيد من فرص الحصول على تمديد التمويل قبل تراكم السيولة النقدية، وبالتالي يتيح إمكانية تقليص المديونية تجاه البنك (مع معدل قرض إلى قيمة حالي يبلغ 78%).

- وفقًا لتقديرات الوسطاء، فإن سوق الاستثمار في نوي إيزنبورغ في حالة ترقب حالي، حتى الربع الرابع من عام 2025 على الأقل، حيث ينتظر المستثمرون مؤشرات على تعافي السوق.

- تم أخذ عقد إيجار فيديكس في الاعتبار ضمن التقييم الخارجي الصادر عن شركة جاي إل إل للربع الثاني من عام 2025 بقيمة 27.6 مليون يورو (بارتفاع قدره 1.7 مليون يورو مقارنة بالربع الرابع من عام 2024).

القيمة السوقية العادلة للربع الثاني 2025: 27.6 مليون يورو
مبلغ القرض المستحق 21.4 مليون يورو



ألمانيا شتوتغارت المستأجر الرئيسي "دايملر تراك"
معدل الإشغال 100% - الوسط المرّجح للمدة المتبقية من عقد الإيجار / مدة الإيجار المتبقية حتى خيار الإنهاء 4.0 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.

- قد يتطلب التمديد لما بعد عام 2026 القيام بعملية خفض للمديونية أو على الأقل دفع مبالغ إضافية ضمن آلية حجز التدفقات النقدية (Cash Trap) لاستعادة الاحتياطي النقدي الذي جرى استثماره في النفقات الرأسمالية الخاصة بعقد فيديكس على عقار نوي إيزنبورغ.

- نجاتاً في التنازل عن خيارات الإنهاء المبكر لعامي 2027 و2028 في عقد إيجار شركة دايملر، ما أعاد ضبط الوسط المرّجح للمدة المتبقية من عقد الإيجار (WALT) ليصبح ثابتاً عند 4.0 سنوات. وتؤكد المناقشات الأخيرة مع المستأجر أن اتخاذ قرار بشأن تمديد عقد الإيجار لما بعد عام 2029 ليس من أولوياتهم حالياً.

- على الرغم من أن هذا الموقع من غير المرّجح أن يتأثر بعملية تقليص حجم الأعمال أو إعادة الهيكلة لدى مجموعة دايملر في ألمانيا — نظراً لكون مدينة لينفلدن موقعاً مركزيًا وقريباً من المقر الرئيسي للشركة — إلا أن إقبال المستثمرين ما تزال ضعيفة تجاه أصل مكثبي مؤخر بالكامل من مستأجر ينتمي إلى قطاع السيارات.

القيمة السوقية العادلة للربع الثاني 2025: 40.5 مليون يورو
مبلغ القرض المستحق 24.6 مليون يورو



فرنسا، باتنان: متعدد المستأجرين
معدل الإشغال 63% - الوسط المرّجح للمدة المتبقية من الإيجار 2.7 سنوات - مدة الإيجار المتبقية حتى خيار الإنهاء 1.9 سنوات

- استثمر المساهمون (صندوق الاستثمار العقاري المتداول + إنبوفاليس إس إيه) مبلغًا إضافيًا قدره 4 ملايين يورو منذ الاستحواذ لسد العجز النقدي وضمان استمرارية أعمال المشروع المشترك.

- أخلت شركة ريجس (بنسبة إشغال 6%) المبنى في أبريل وتوقفت عن دفع الإيجار. سيتم اتخاذ إجراءات قانونية لاسترداد الإيجار المستحق حتى نهاية عقد الإيجار في ديسمبر 2026.

- تلقينا عرضاً مبدئياً من المطور "أي دي أي إم" (ADIM) (التابع لمجموعة فينشي) ومن هيئة إدارة العقارات في باريس (RIVP)، لإعادة تطوير العقار كمشروع متعدد الاستخدامات.

- من المتوقع أن يبلغ سعر البيع الإجمالي 18 مليون يورو (قيد التأكد)، وذلك شريطة إخلاء جميع المستأجرين على نفقة المالك والحصول على رخصة البناء. وتشير التقديرات إلى أن تكاليف الإخلاء ستبلغ نحو 2 مليون يورو، ما يؤدي إلى سعر بيع صافي يبلغ 16 مليون يورو.

- من غير المتوقع إتمام عملية البيع قبل منتصف عام 2027، إلا أنه قد يتم توقيع عقد المبادلة قبل نهاية عام 2025.

- تم منح تسهيلات تمويل الإيجار الأولية تأجيلًا في السداد حتى الربع الثالث 2025. وستبدأ المناقشات في سبتمبر لتمديد التأجيل حتى نهاية 2026، استنادًا إلى العرض النهائي من ADIM وجدول البيع.

- في حين أن استمرارية الشركة ذات الغرض الخاص كانت بالكاد مضمونة عبر التزام المساهمين بضح أموال إضافية، قد تم الاتفاق بموجب ملحق لاتفاقية السندات الصادرة عن المستثمر الأول على تمديد تاريخ الاستحقاق حتى مايو 2026 لضمان استمرارية النشاط. (تقوم شركة عارف دايموندز بدعم شركتها التابعة إس سي دي ديليزي دايموندز، جنبًا إلى جنب مع الشريك المساهم INOPCI، حتى يونيو 2026).

القيمة السوقية العادلة للربع الثاني 2025: 17.5 مليون يورو
مبلغ القرض المستحق: 13.1 مليون يورو



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

معدل الإشغال 100% - الوسط المرّجح للمدة المتبقية من عقد الإيجار / مدة الإيجار المتبقية حتى خيار الإنهاء 2.4 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)، ووفقًا 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 الاجتماع الأخير مع المستأجر الوحيد "كارباد" في يناير 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 بشأن تمديد الإيجار، وهذه المرة حتى نهاية 2025.

- ما تزال المؤشرات السابقة للوسطاء، التي قدرت قيمة العقار بأقل من 20% على الأقل من القيمة السوقية العادلة، قائمة وصحيحة، وهي تعكس قصر الوسط المرّجح لمدة عقد الإيجار وحقيقة أن المستأجر الوحيد (كارباد) يعتمد بشكل كبير على عملية إعادة الهيكلة المستمرة لمجموعة فولكس فاجن.

- وبالتالي، لا يوصى بتسريع عملية البيع، إذ قد يترتب على ذلك خصم كبير من قيمة التقييم للربع الثاني 2025 (القيمة السوقية العادلة: 20.9 مليون يورو)

القيمة السوقية العادلة للربع الثاني 2025: 20.9 مليون يورو
مبلغ القرض المستحق: 13.0 مليون يورو



ألمانيا، هانوفر: تم البيع في مايو 2025

- معدل الإشغال: 0% منذ ديسمبر 2024 عقب مغادرة نوردي بي
- طوال العام 2024، عملنا بجد على تسويق العقار عبر وسيطين محليين، هما جونز لانغ لاسال (جاي إل إل) وأدفينيس ألمانيا، لتسويق العقار وفقاً لشروط التمديد لمدة سنة واحدة الممنوح من القرض الرئيسي، بوسط بنك، في ديسمبر 2024.
 - بعد عدة محاولات بيع غير ناجحة، تم توقيع اتفاقية بيع وشراء في نهاية يناير 2025 مع السيد لومينسكي لبيع الأصل بقيمة 16 مليون يورو، حيث جرى تأجيل جزء 4 ملايين يورو منها إلى ديسمبر 2025 (أو 2026 مع رسوم سنوية قدرها 4.5%).
 - في أبريل 2025، اقترح السيد لومينسكي سداد كامل سعر البيع في 31 مايو 2025، شرط الحصول على خصم بقيمة 91 ألف يورو.
 - قام أطراف اتفاقية البيع والشراء بتنفيذ ملحق يقضي بما يلي: (1) تخفيض السعر الإجمالي من 16 مليون يورو إلى 15.909 مليون يورو، و(2) إلغاء تأجيل جزء من سعر الشراء، بحيث أصبح كامل سعر الشراء مستحقاً وواجب السداد من قبل المشتري بتاريخ 31 مايو 2025. وقد تم تنفيذ عملية الدفع في 28 مايو 2025.
 - يجري الشركاء حالياً مناقشات للاتفاق على هيكل للتوزيع يشمل الإفراج الجزئي عن صافي العوائد، مع الاحتفاظ بجزء منها لدعم النفقات الجارية للشركة على مدى العامين المقبلين، بما في ذلك تغطية التكاليف المتوقعة مثل تكاليف التقاضي وغيرها.
 - اتفق الشركاء على الحصول على تقديرات للرسوم من المستشارين القانونيين بشأن دعوى محتملة ضد شركة وأدفينيس ألمانيا تتعلق بمسألة "الشكل الكتابي" التي أدت إلى التعجيل بإنهاء عقد إيجار نوردي بي ميكرًا.
 - طالبت شركة جاي إل إل برسوم وساطة مرتبطة بعملية البيع؛ غير أن الرأي القانوني لشركة أرنست أند يونغ خلص إلى أن هذه المطالبة غير قابلة للتنفيذ.





تم إعداد وإصدار هذه الوثيقة من قبل شركة المستثمر الأول ش.م.ق. 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، 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 لوحدات الصندوق موجوداً في أي سلطة اختصاص خارج قطر أم لا، وما إذا كان هذا العرض أو الالتماس 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. 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، ومراجعة أي قيود، بما في ذلك تلك الواردة في الفقرات أدناه. وأي إخفاق في الالتزام بهذه القيود قد يشكل انتهاكًا للقوانين ذات الصلة في أي سلطة اختصاص من هذا القبيل. لا تشكل المعلومات الواردة في هذه الوثيقة عرضًا 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 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 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 يطوي 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.