تحديث للمستثمرين في صندوق منازل المملكة
ديسمبر 2025

يعرض التقرير التالي تحديثًا لاستثماركم في صندوق منازل المملكة ("الصندوق") كما في 31 ديسمبر 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 مزايدة علنية في عام 2022 بمبلغ قدره 100 مليون ريال سعودي، وكما تم التخارج من مجمع راديوم من خلال عملية بيع مباشرة في عام 2025 بمبلغ قدره 270 مليون ريال سعودي.

صافي قيمة الأصول (NAV):

كما في 31 ديسمبر 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.

	مليون (ريال سعودي)
الأصول الرئيسية	**29.92**
النقد لدى البنوك	29.92
الالتزامات الرئيسية	**17.09**
التوزيعات غير المسددة	14.06
الالتزامات المخصصة*	3.03
صافي قيمة الأصول المقدرة	**12.68**
صافي قيمة الأصول المقدرة للوحدة	*4.5 ريال سعودي*

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

تصفية الصندوق

بعد بيع مجمع راديوم، يواصل مدير الصندوق التقدم في إجراءات تصفية هيكل الصندوق، حيث تم تعيين مكتب محاماة محلي في المملكة العربية السعودية لبدء تصفية شركة مجمعات المنازل للعقارات وشركة إدارة المنازل للعقارات. وبعد الانتهاء من تصفية كلٍ من شركة مجمعات المنازل للعقارات وشركة إدارة المنازل للعقارات، ستبدأ إجراءات تصفية شركة منازل المملكة، في جزر الكايمان. ومع ذلك، لا يمكن تقديم أي ضمانات للمستثمرين بشأن التوقيت المحدد لإتمام العملية، نظرًا لاعتمادها على استكمال إجراءات التصفية النهائية، بما في ذلك بعض المتطلبات الإدارية والتنظيمية والحصول على الموافقات اللازمة في المملكة العربية السعودية وجزر الكايمان. **ومن المهم الإشارة إلى أن القيمة النهائية للعوائد قد تختلف عن صافي قيمة الأصول للوحدة المذكور أعلاه، إذ سيتم تحديدها بشكل نهائي فقط عند اكتمال عملية التصفية بالكامل.**

التوزيعات

يواصل الصندوق توزيع العوائد كلما قام المستثمرون بتحديث بياناتهم واستكمال النماذج المطلوبة. **ونود تذكير المستثمرين الذين لم يستكملوا بعد تحديث بياناتهم بضرورة القيام بذلك في أقرب فرصة ممكنة، حتى يتمكنوا من استلام مدفوعاتهم.**

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، 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 عرضًا 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. 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 موجودًا 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 أو من 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 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 مؤشرا 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.