

18 يناير 2022

السيد/ حامد أحمد علي
الرئيس التنفيذي
سوق دبي المالي
ص.ب. 9700 دبي، الإمارات العربية المتحدة

تحية طيبة و بعد،،،

الموضوع: تعديل مستند طرح المال كإبتال ريت

رقم البند المطلوب تعديله	البند قبل التعديل	البند بعد التعديل
1- الهدف الاستثماري (الصفحة 12)	الاستثمار في محفظة متنوعة من العقارات مع التركيز على عقارات المنشآت التعليمية وعقارات المنشآت الصحية والعقارات الصناعية) والأوراق المالية في الإمارات العربية المتحدة ومنطقة مجلس التعاون لدول الخليج العربية وفي دول أخرى خارج منطقة مجلس التعاون لدول الخليج العربية، ليحقق بذلك: (1) دخلاً مستقرًا ومناسبًا لمالكي الوحدات من خلال التوزيعات السنوية للأرباح بحد أدنى 80% من صافي أرباح الصندوق (لا تشمل الأرباح الرأسمالية غير المتحققة) المتحققة بموجب نظام صناديق الاستثمار العقارية؛ و(2) نمو القيمة الرأسمالية للأصول حيث يكون ذلك ممكنًا.	الاستثمار في محفظة متنوعة من العقارات مع التركيز على عقارات المنشآت التعليمية وعقارات المنشآت الصحية والعقارات الصناعية) والأوراق المالية في الإمارات العربية المتحدة ومنطقة مجلس التعاون لدول الخليج العربية وفي دول أخرى خارج منطقة مجلس التعاون لدول الخليج العربية، ليحقق بذلك: (1) دخلاً مستقرًا ومناسبًا لمالكي الوحدات من خلال التوزيعات السنوية للأرباح بحيث لا تقل عن الحد الأدنى المطلوب والمحدد في نظام صناديق الاستثمار العقارية، من صافي أرباح الصندوق (لا تشمل الأرباح الرأسمالية غير المتحققة) المتحققة وذلك بموجب نظام صناديق الاستثمار العقارية؛ و(2) نمو القيمة الرأسمالية للأصول حيث يكون ذلك ممكنًا.
2- الأرباح الموزعة وسياسة توزيع الأرباح (الصفحة 18)	يوزع الصندوق الأرباح على مالكي الوحدات بما لا يقل عن 80% من صافي أرباحه (لا تشمل الأرباح الرأسمالية غير المتحققة المدققة عن كل سنة مالية، شرط الالتزام بالقيود المشار إليها في القسم من مستند الطرح هذا بعنوان "الأرباح وسياسة توزيع الأرباح".	يوزع الصندوق الأرباح على مالكي الوحدات بما لا يقل عن 80% من صافي أرباحه (لا تشمل الأرباح الرأسمالية غير المتحققة المدققة عن كل سنة مالية، شرط الالتزام بالقيود المشار إليها في القسم من مستند الطرح هذا بعنوان "الأرباح وسياسة توزيع الأرباح".
3- الهدف الاستثماري (الصفحة 31)	إن الهدف الرئيسي للصندوق هو الاستثمار في محفظة متنوعة من العقارات بما لا يقل عن 75% من أموال الصندوق، في الإمارات العربية المتحدة وبما لا يزيد عن 25% في منطقة دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية وفي دول أخرى خارج منطقة مجلس التعاون لدول الخليج العربية، محققاً بالتالي (1) دخل مستقر ومناسب لمالكي الوحدات من خلال التوزيع السنوي للأرباح بما يعادل كحد أدنى نسبة 80% من صافي أرباح الصندوق (لا تشمل الأرباح الرأسمالية غير المتحققة) المتحققة وذلك تبعاً لنظام صناديق الاستثمار العقارية؛ و(2) زيادة في القيمة الرأسمالية للأصول حيث يكون ذلك ممكنًا.	إن الهدف الرئيسي للصندوق هو الاستثمار في محفظة متنوعة من العقارات بما لا يقل عن 75% من أموال الصندوق، في الإمارات العربية المتحدة وبما لا يزيد عن 25% في منطقة دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية وفي دول أخرى خارج منطقة مجلس التعاون لدول الخليج العربية، محققاً بالتالي (1) دخل مستقر ومناسب لمالكي الوحدات من خلال التوزيع السنوي للأرباح بما يعادل الحد الأدنى المحدد في نظام صناديق الاستثمار العقارية، من صافي أرباح الصندوق (لا تشمل الأرباح الرأسمالية غير المتحققة) المتحققة وذلك تبعاً لنظام

رقم البند المطلوب تعديله	البند قبل التعديل	البند بعد التعديل
		صناديق الاستثمار العقارية؛ و(2) زيادة في القيمة الرأسمالية للأصول حيث يكون ذلك ممكناً.
4- وصف عام لفرص الاستثمارية العقارية المرتقبة للصندوق (الصفحة 40)	الموقع الجغرافي للعقارات المستهدفة: < 75% داخل الإمارات > 25% داخل دول مجلس التعاون الخليجي ودول أخرى	الموقع الجغرافي للعقارات المستهدفة: 75% أو أكثر داخل الإمارات 25% أو أقل داخل دول مجلس التعاون الخليجي ودول أخرى (باستثناء دولة الإمارات)
5- فيما يتعلق بإجراء التتمين (الصفحة 41)	بغض النظر عما سبق ذكره وبخلاف الأصول العقارية والتي يتم تعيين مقيم مستقل لها، يجوز للصندوق أو أعضاء مجلس الإدارة أو مدير الصندوق وفقاً لتقديرهم المطلق- السماح بمثل هذه الطريقة الأخرى للتسعير أو التقييم التي -حسب رأيهم- تعكس القيمة العادلة بشكل أفضل ويوجه الحافظ الأمين لتطبيق ذلك على حساب صافي قيمة الأصول للصندوق.	بغض النظر عما سبق ذكره وبخلاف الأصول العقارية والتي يتم تعيين مقيم مستقل لها، يجوز للصندوق أو أعضاء مجلس الإدارة أو مدير الصندوق وفقاً لتقديرهم المطلق- السماح بمثل هذه الطريقة الأخرى للتسعير أو التقييم التي -حسب رأيهم- تعكس القيمة العادلة بشكل أفضل وتوجه شركة الخدمات الادارية لتطبيق ذلك على حساب صافي قيمة الأصول للصندوق.
6- حدود معلومات صافي قيمة الأصول (الصفحة 41)	ولا ينبغي مساواة إشراك مزود الخدمة من الغير (مثل الحافظ الأمين) في عملية حساب "صافي قيمة الأصول" بكونه إقراراً أو كفالة فيما القابلة للتحقيق.	ولا ينبغي مساواة إشراك مزود الخدمة من الغير (مثل شركة الخدمات الإدارية) في عملية حساب "صافي قيمة الأصول" بكونه إقراراً أو كفالة فيما يتعلق بالقيمة القابلة للتحقيق.
7- صندوق المال مينا للأسهم (الصفحة 44)	الحد الأدنى لمبلغ الاكتتاب - 50.000 دولار أمريكي.	الحد الأدنى لمبلغ الاكتتاب - 250.000 دولار أمريكي. شركة الخدمات الإدارية - أبيكس (APEX)
8- مخاطر تقلبات التوزيعات (الصفحة 60)	على الرغم من أنه يجب على الصندوق توزيع ما لا يقل عن 80% من صافي أرباحه المتحققة على مالكي الوحدات، ليست هناك أي ضمانات فيما يتعلق بالمبالغ أو انتظام التوزيعات المستقبلية التي يسدها الصندوق لمالكي الوحدات. وتعتمد قدرة الصندوق على الأرباح في المستقبل على مدى قدرته على العمل بربحية وتحقيق النقد من عملياته.	على الرغم من أنه يجب على الصندوق توزيع ما لا يقل عن 80% من صافي أرباحه المتحققة على مالكي الوحدات، ليست هناك أي ضمانات فيما يتعلق بالمبالغ أو انتظام التوزيعات المستقبلية التي يسدها الصندوق لمالكي الوحدات. وتعتمد قدرة الصندوق على سداد الأرباح في المستقبل على مدى قدرته على العمل بربحية وتحقيق النقد من عملياته.
9- القيود الناتجة عن وضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري (الصفحة 64)	وبموجب النظام ومستند الطرح هذا، يجب على الصندوق توزيع ما لا يقل عن 80% من صافي أرباحه المتحققة كل سنة على مالكي الوحدات (شرط توفر السيولة النقدية الكافية للمستقبل على مدى قدرته على العمل بربحية وتحقيق النقد من عملياته).	وبموجب النظام، يجب على الصندوق توزيع ما لا يقل عن الحد الأدنى المحدد بموجب نظام صناديق الاستثمار العقارية، من صافي أرباحه المتحققة كل سنة على مالكي الوحدات (شرط توفر السيولة النقدية الكافية للصندوق لإجراء تلك التوزيعات، وشرط الالتزام في تلك التوزيعات بجميع القوانين المحلية).
10- التتمين العقاري (الصفحة 66)	التتمين العقاري الذي يعده مئمن عقاري يعينه الصندوق من حين إلى آخر بموجب النظام ("المئمن") موضوعي بحد ذاته، وذلك لعوامل منها على سبيل	التتمين العقاري الذي يعده مئمن عقاري يعينه الصندوق من حين إلى آخر بموجب النظام ("المئمن") غير موضوعي بحد ذاته، وذلك لعوامل

رقم البند المطلوب تعديله	البند قبل التعديل	البند بعد التعديل
	المثال لا الحصر الطبيعة الخاصة لكل عقار، وموقعه، والإيرادات المتوقعة مستقبلاً من إيجارات ذلك العقار، وطريقة التثمين المتبعة.	المثال لا الحصر الطبيعة الخاصة لكل عقار، وموقعه، والإيرادات المتوقعة مستقبلاً من إيجارات ذلك العقار، وطريقة التثمين المتبعة.
11- تكاليف المرافق العامة ورسوم البلدية (الصفحة 74)	ليست للصندوق أي سيطرة على أسعار خدمات المرافق العامة. وتتوزع أصول الصندوق في دبي والشارقة حيث يمكن أن يكون هناك مقدم وحيد لكل من خدمات المرافق العامة. وتملك السلطات المعنية في دبي والشارقة درجة عالية من الصلاحية ويمكن أن تتصرف بشكل انتقائي و/أو أن تقوم بشكل عشوائي بزيادة التكاليف أو إيقاف تقديم الخدمات دون سابق إنذار. وبشكل خاص، يتمتع مقدمو خدمات تبريد الأحياء العمرانية باحتكار في مناطق معينة في دبي والشارقة في تقديم خدمات تبريد الأحياء العمرانية، ولا تملك عقارات كثيرة تقع في تلك المناطق نظم تكييف هواء مستقلة خاصة بها، وبالتالي من الضروري لها الدخول في اتفاقيات مع مقدمي خدمات تبريد الأحياء العمرانية.	ليست للصندوق أي سيطرة على أسعار خدمات المرافق العامة حيث يمكن أن يكون هناك مقدم وحيد لكل من خدمات المرافق العامة في إمارة معينة أو أكثر من إمارة. كما تملك سلطات معينة في بعض الإمارات درجة عالية من الصلاحية ويمكن أن تتصرف بشكل انتقائي و/أو أن تقوم بشكل عشوائي بزيادة التكاليف أو إيقاف تقديم الخدمات دون سابق إنذار. وبشكل خاص، يتمتع مقدمو خدمات تبريد الأحياء العمرانية باحتكار في مناطق معينة في بعض الإمارات في تقديم خدمات تبريد الأحياء العمرانية، ولا تملك عقارات كثيرة تقع في تلك المناطق نظم تكييف هواء مستقلة خاصة بها، وبالتالي من الضروري لها الدخول في اتفاقيات مع مقدمي خدمات تبريد الأحياء العمرانية.
12- أتعاب الحافظ الأمين (الصفحة 81)	تم الاتفاق على دفع الأتعاب التالية للحافظ الأمين مقابل تقديمها لخدمات إدارية وهي على النحو التالي وفقاً لاتفاقية الأتعاب الاسترشادية بين الصندوق والحافظ الأمين:	تم الاتفاق على دفع الأتعاب التالية للحافظ الأمين مقابل تقديمها لخدمات إدارية وهي على النحو التالي وفقاً لاتفاقية الأتعاب الاسترشادية بين الصندوق والحافظ الأمين:
13- سياسة الأرباح الموزعة وتوزيع الأرباح (الصفحة 84)	بموجب نظام صناديق الاستثمار العقارية ومستند الطرح هذا، يجب على الصندوق توزيع ما لا يقل عن 80% من صافي أرباحه السنوية (لا تشمل الأرباح الرأسمالية غير المتحققة) المتحققة على مالكي الوحدات كل سنة.	بموجب نظام صناديق الاستثمار العقارية، يجب على الصندوق توزيع أرباحه من صافي أرباحه السنوية لا تقل عن الحد الأدنى المطلوب والمحدد في نظام صناديق الاستثمار العقارية (لا تشمل الأرباح الرأسمالية غير المتحققة) المتحققة على مالكي الوحدات كل سنة.
14- الهدف الاستثماري (الصفحة 105)	ويرمي الصندوق إلى أن يقدم لمالكي الوحدات: (1) مصدرًا مستقرًا للدخل من خلال توزيع ما لا يقل عن 80% من صافي أرباحه المتحققة بصورة مستدامة؛	ويرمي الصندوق إلى أن يقدم لمالكي الوحدات: (1) مصدرًا مستقرًا للدخل من خلال توزيع ما لا يقل عن 80% من صافي أرباحه المتحققة بصورة مستدامة؛
15- الأرباح الموزعة - الحد الأدنى (الصفحة 109)	يجب ألا يقل الحد الأدنى للأرباح الموزعة لمالكي الوحدات في أي سنة عن 80% من صافي الأرباح (لا تشمل الأرباح الرأسمالية) المتحققة للصندوق عن تلك السنة.	يجب أن يكون الحد الأدنى للأرباح الموزعة لمالكي الوحدات في أي سنة متوافقاً مع نظام صناديق الاستثمار العقارية ويجب ألا يقل عن الحد الأدنى المحدد في نظام صناديق الاستثمار العقارية.
16- إعداد التقارير (الصفحة 103)	يجب على لجنة الاستثمار والرقابة إعداد تقرير سنوي لمالكي الوحدات، يتم تضمينه في التقرير السنوي، وفي حالة تحديد لجنة الاستثمار والرقابة أي مسائل جوهرية ترى وجوب عرضها على مالكي الوحدات ثم على مدير الصندوق، يتعين على اللجنة إبلاغ مالكي الوحدات بتفاصيل تلك المسائل عند إرسال الحسابات النصف سنوية إلى مالكي الوحدات، فإذا وجدت لجنة الاستثمار والرقابة أن هناك مسائلًا	يجب على لجنة الاستثمار والرقابة إعداد تقرير سنوي لمالكي الوحدات، يتم تضمينه في التقرير السنوي، وفي حالة تحديد لجنة الاستثمار والرقابة أي مسائل جوهرية ترى وجوب عرضها على مالكي الوحدات ثم على مدير الصندوق، يتعين على اللجنة إبلاغ مالكي الوحدات بتفاصيل تلك المسائل عند إرسال الحسابات النصف سنوية إلى مالكي الوحدات، فإذا وجدت لجنة الاستثمار والرقابة أن هناك مسائلًا

رقم البند المطلوب تعديله	البند قبل التعديل	البند بعد التعديل
	بالدرجة الكافية يجب عرضها على مالكي الوحدات دون ابطاء، ويجب على الصندوق في تلك الحالة إرسال تعميم ببيان لجنة الاستثمار والرقابة فيما يتعلق بتلك المسائل دون أي ابطاء وبالصيغة التي تحددها لجنة الاستثمار والرقابة بتقديرها المطلق.	تعتبر جوهرية بالدرجة الكافية يجب عرضها على مالكي الوحدات دون ابطاء، ويجب على الصندوق في تلك الحالة إرسال تعميم ببيان لجنة الاستثمار والرقابة فيما يتعلق بتلك المسائل دون أي ابطاء وبالصيغة التي تحددها لجنة الاستثمار والرقابة بتقديرها المطلق.

التعديلات التالية خاصة بدورية إصدار التقارير وتغييرها من ربع سنوية إلى نصف سنوية:

رقم البند المطلوب تعديله	البند قبل التعديل	البند بعد التعديل
1- صافي قيمة الأصول لكل وحدة (الصفحة 17)	سيتم احتساب صافي قيمة أصول الصندوق والوحدات مرة كل ربع سنة من خلال شركة الخدمات الإدارية وسيتم الإفصاح عن تلك القيمة للمستثمرين ولن تمثل تلك القيمة أي أساس لتداول وحدات الصندوق بالسوق بل تعتبر قيمة استرشادية للمستثمرين حيث يخضع سعر التنفيذ لآليات العرض والطلب وفقاً للأنظمة المطبقة في السوق	سيتم احتساب صافي قيمة أصول الصندوق والوحدات مرة كل نصف سنة من خلال شركة الخدمات الإدارية وسيتم الإفصاح عن تلك القيمة للمستثمرين ولن تمثل تلك القيمة أي أساس لتداول وحدات الصندوق بالسوق بل تعتبر قيمة استرشادية للمستثمرين حيث يخضع سعر التنفيذ لآليات العرض والطلب وفقاً للأنظمة المطبقة في السوق (غير مدققة).
2- أتعاب شركة الخدمات الإدارية (الصفحة 20)	البيانات المالية عن كل ربع سنة (غير مدققة)	البيانات المالية عن كل نصف سنة (غير مدققة).
3- أتعاب مدقق الحسابات (الصفحة 20)	مراجعة للتقارير المالية الربع سنوية للفترات المنتهية في 31 مارس، 30 يونيو و30 سبتمبر من كل عام	مراجعة التقرير المالي النصف سنوي للفترة المنتهية في 30 يونيو من كل عام.
4- إفصاح مدير الصندوق عن صفقات الأطراف ذات العلاقة (الصفحة 56)	يجب على رئيس مجلس إدارة الصندوق الإفصاح بالتقارير السنوية والربع سنوية عن موقف الصفقات مع الأطراف ذات العلاقة وموافاة الهيئة بإخطار يحتوي على البيانات والمعلومات عن الطرف ذو العلاقة، وتفاصيل التعامل التي قد تتم بالمخالفة لأحكام هذا المستند.	يجب على رئيس مجلس إدارة الصندوق الإفصاح بالتقارير السنوية والنصف سنوية عن موقف الصفقات مع الأطراف ذات العلاقة وموافاة الهيئة بإخطار يحتوي على البيانات والمعلومات عن الطرف ذو العلاقة، وتفاصيل التعامل أو الصفقة التي قد تتم بالمخالفة لأحكام هذا المستند.
5- أتعاب شركة الخدمات الإدارية (الصفحة 79)	البيانات المالية عن كل ربع سنة (غير مدققة)	البيانات المالية عن كل نصف سنة.
6- مدقق الحسابات (الصفحة 82)	مراجعة للتقارير المالية الربع سنوية للفترات المنتهية في 31 مارس، 30 يونيو و30 سبتمبر من كل عام	مراجعة التقرير المالي النصف سنوي للفترة المنتهية في 30 يونيو من كل عام.
7- صافي قيمة الأصول للوحدة (الصفحة 85)	بمقتضى النظام، يتولى مدير الصندوق مسؤولية تحديد صافي قيمة الأصول. ويعتمد مدير الصندوق في أدائه لهذه المسؤولية على شركة الخدمات الإدارية للصندوق. ويتم حساب صافي قيمة الأصول والإعلان عنها كل ربع سنة.	بمقتضى النظام، يتولى مدير الصندوق مسؤولية تحديد صافي قيمة الأصول. ويعتمد مدير الصندوق في أدائه لهذه المسؤولية على شركة الخدمات الإدارية للصندوق. ويتم حساب صافي قيمة الأصول والإعلان عنها كل نصف سنة.

البيانات المالية عن كل نصف سنة	البيانات المالية عن كل ربع سنة (غير مدققة)	8- أتعاب شركة الخدمات الإدارية (الصفحة 123)
مراجعة التقرير المالي النصف سنوي للفترة المنتهية في 30 يونيو من كل عام	مراجعة للتقارير المالية الربع سنوية للفتترات المنتهية في 31 مارس، 30 يونيو و 30 سبتمبر من كل عام	9- أتعاب مدقق الحسابات (الصفحة 123)

و تفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

ناصر النابلسي

ناصر النابلسي

المال كابتال ش.م.خ - مدير الصندوق
نائب رئيس مجلس الإدارة والمدير التنفيذي

