

1 فبراير 2023

السيد/ حامد أحمد علي  
الرئيس التنفيذي  
سوق دبي المالي  
ص.ب. 9700 دبي، الامارات العربية المتحدة  
تحية طيبة و بعد،،،

**الموضوع: تعديل مستند طرح المال كابتيتال ريت**

**(1) تعديلات بخصوص تعاملات الصندوق مع الأطراف ذات العلاقة وتضارب المصالح والحوكمة**

إن التعديلات أدناه لمستند طرح الصندوق تخص التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وتضارب المصالح المحتمل والحوكمة وإن سبب التعديل المقترح مبني على التالي:

حدد مدير الصندوق العديد من الأصول، بعضها يشمل أطرافاً ذات علاقة، ومع ذلك هي:

- ✓ تتماشى مع استراتيجية استثمار الصندوق بما في ذلك العوائد المستهدفة؛
- ✓ تمتلك صفات جذابة في التغلب أو الوقاية من تقلبات أو مصاعب القطاعات و المشغلين الأكفاء؛
- ✓ قدرة على تعزيز ملف الصندوق وتنمية أصول الصندوق وإضافة قيمة لمالكي الوحدات؛
- ✓ تتماشى و غير مخالفة لقرارات الهيئة الخاصة بحوكمة الشركات.

البند المطلوب تعديله	البند قبل التعديل	البند بعد التعديل
التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وتضارب المصالح المحتمل والحوكمة (الصفحة 8)	يخضع الصندوق ومديره لأحكام قرارات هيئة الأوراق المالية والاسواق المالية التي تفرض التزامات تتعلق بالإفصاح في حالة تعارض المصالح، ولغرض تطبيق مبادئ الحوكمة سيقوم مدير الصندوق بتشكيل لجنة للاستثمار والرقابة تتولى بالإضافة إلى مهام أخرى، إبداء الرأي والتحقق من عدم اتمام الصندوق لأية تعاملات مع الأطراف ذات العلاقة إلا بعد الإطلاع على تفاصيل جميع الأطراف المقابلة في المعاملة والجدوى الاقتصادية من المعاملة وأية معلومات هامة وجوهرية أخرى للصفقة المقترحة والتأكد من أن المعاملة تتمتع بالاستقلالية التامة بين أطرافها وأنه لا يوجد أي نوع من عدم الحيادية في تقييم الفرصة الاستثمارية للمعاملة "Arms' length"، والتأكد من أن المعاملة تخدم مصلحة مالكي وحدات الصندوق. لمزيد من المعلومات، فضلاً الاطلاع على القسم الوارد في مستند الطرح بعنوان "التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وتضارب المصالح" والقسم بعنوان "الإدارة والحوكمة"	يخضع الصندوق ومديره لأحكام قرارات هيئة الأوراق المالية والاسواق المالية التي تفرض التزامات تتعلق بالإفصاح في حالة تعارض المصالح، ولغرض تطبيق مبادئ الحوكمة سيقوم مدير الصندوق بتشكيل لجنة للاستثمار والرقابة تتولى بالإضافة إلى مهام أخرى، إبداء الرأي والتحقق من عدم وجود تعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وذلك قبل إبرام أي معاملة لضمان الامتثال بنظام صناديق الاستثمار ومستند الطرح هذا. لا يجوز لمدير الصندوق إبرام صفقات تخص الصندوق مع الأطراف ذات العلاقة. لمزيد من المعلومات، فضلاً الاطلاع على القسم الوارد في مستند الطرح بعنوان "التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وتضارب المصالح".
الحوكمة (الصفحة 13 و 14)	(2) دراسة الصفقات والتأكد من عدم ارتباطها مع وبالأطراف ذات العلاقة والموافقة عليها؛	(1) دراسة الصفقات وفي حال كانت مع أطراف ذات علاقة، إبداء الرأي فيها والتحقق من عدم اتمام الصندوق لأية صفقة إلا بعد الإطلاع على تفاصيل جميع الأطراف المقابلة في المعاملة والجدوى الاقتصادية من المعاملة وأية معلومات هامة وجوهرية أخرى للصفقة المقترحة والتأكد من أن المعاملة تتمتع بالاستقلالية التامة بين أطرافها وأنه لا يوجد أي نوع من عدم الحيادية في تقييم الفرصة الاستثمارية للمعاملة "Arms' length"، والتأكد من أن المعاملة تخدم مصلحة مالكي وحدات الصندوق. لمزيد من

<p>المعلومات، فضلاً الاطلاع على القسم الوارد في مستند الطرح بعنوان "التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وتضارب المصالح" والقسم بعنوان "الإدارة والحوكمة".</p>		
<p>(9) الإفصاح لمالكي الوحدات عن كافة المعلومات المتعلقة بالصندوق وذلك بموجب مستند الطرح والأنظمة الصادرة عن الهيئة كما يلتزم مدير الصندوق بالإفصاح للهيئة ولمالكي وحدات الصندوق عن أي تغييرات لم يتم الإفصاح عنها سواء كانت جوهرية أو مهمة أو واجبة الإشعار، بالإضافة الى أي تغييرات مالية أو تشغيلية قد تؤثر على أصول الصندوق أو حقوق مالكي الوحدات أو قدرة الصندوق على الوفاء بديونه والتي قد تؤثر على اتخاذ مالكي الوحدات لقراراتهم الاستثمارية بشأن شراء أو بيع أو الاحتفاظ بالوحدات الاستثمارية للصندوق، ومن ذلك:</p> <p>أ- أي زيادة أو انخفاض مفاجئ في أصول الصندوق نتيجة عمليات استحواذ أو صفقات بيع أو توقف عن نشاط رئيسي للصندوق قد تصل قيمته (10%) أو أكثر من صافي أصول الصندوق.</p> <p>ب- أي زيادة أو انخفاض مفاجئ في أرباح وخسائر الصندوق تصل قيمتها الى نسبة (10%) أو أكثر من صافي قيمة أصول الصندوق.</p> <p>ت- أي دعوى مطالية أو نزاع أو حكم قضائي تصل قيمته الى نسبة (10%) أو أكثر من صافي قيمة أصول الصندوق.</p> <p>ث- أية معاملة أو صفقة أو ترتيب مع الأطراف ذات العلاقة بالصندوق أو التي تنطوي على تعارض المصالح تصل قيمتها الى نسبة (5%) أو أكثر من صافي قيمة أصول الصندوق أو يكون لها تأثير على (5%) فأكثر من إجمالي إيرادات الصندوق.</p> <p>ج- التعاملات بنسبة (1%) فأكثر من إجمالي عدد الوحدات الاستثمارية والتي يقوم بها كبار مالكي الوحدات الاستثمارية الذين يملكون (5%) فأكثر من الوحدات الاستثمارية للصندوق.</p>	<p>(8) الإفصاح لمالكي الوحدات عن كافة المعلومات المتعلقة بالصندوق وذلك بموجب مستند الطرح والأنظمة الصادرة عن الهيئة؛</p>	<p>مهام والتزامات مدير الصندوق (صفحة 45 و46)</p>
<p>سيقوم مدير الصندوق بتعيين لجنة استثمار ورقابة تتألف من خمسة خبراء على الأقل، ولن يتم التعاقد بصورة ملزمة أو تنفيذ أي صفقات تخص الصندوق إلا بعد تشكيل لجنة الاستثمار والرقابة وعدم غيابها والتي تكون مسؤولة عن الإشراف على نشاط مدير الصندوق بما في ذلك التحقق من إلتزام مدير الصندوق بالالتزامات التالية:</p> <p>(1) إبداء الرأي والتحقق من عدم إتمام الصندوق لأية تعاملات مع أطراف ذات علاقة إلا بعد الإطلاع على تفاصيل جميع الأطراف المقابلة في المعاملة والجدوى الاقتصادية من المعاملة وأية معلومات هامة وجوهرية أخرى للصفقة المقترحة والتأكد من أن المعاملة تتمتع بالاستقلالية التامة بين أطرافها وأنه لا يوجد أي نوع من عدم الحيادية في تقييم الفرصة الاستثمارية للمعاملة "Arms' length" والتأكد من أن المعاملة تخدم مصلحة مالكي وحدات الصندوق. لمزيد من المعلومات، فضلاً الاطلاع على القسم الوارد في مستند الطرح بعنوان "التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة</p>	<p>سيقوم مدير الصندوق بتعيين لجنة استثمار ورقابة تتألف من خمسة خبراء على الأقل، ولن يتم التعاقد بصورة ملزمة أو تنفيذ أي صفقات تخص الصندوق إلا بعد تشكيل لجنة الاستثمار والرقابة وعدم غيابها والتي تكون مسؤولة عن الإشراف على نشاط مدير الصندوق بما في ذلك التحقق من إلتزام مدير الصندوق بالالتزامات التالية:</p> <p>(1) عدم إجراء أية تعاملات تخص الصندوق مع أطراف ذات علاقة وفقاً ما ورد ببند "التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وتضارب المصالح" مع ضرورة الإفصاح للهيئة والسوق ومالكي الوحدات عن تفاصيل أية صفقات تتم أو مزعم إتمامها مع الأطراف ذات العلاقة أو صفقات تخص الصندوق تتم بالمخالفة لأحكام هذا المستند مع الأطراف ذات العلاقة وذلك فور العلم</p>	<p>لجنة الاستثمار والرقابة (الصفحة 52 و53)</p>

وتضارب المصالح" والقسم بعنوان "الإدارة والحوكمة" ..	بذلك؛	
<p>فيما يلي سرد ملخص لإطار العمل التشريعي الذي يسري على التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة والصندوق و/أو مدير الصندوق، وسياسة التعامل في الوحدات من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء لجنة الاستثمار والرقابة وأعضاء الإدارة العليا لمدير الصندوق وأفراد عائلاتهم وتفاصيل التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي يجريها الصندوق، وفي جميع الأحوال يلتزم مدير الصندوق بما يصدر من ضوابط أو تعليمات عن الهيئة في هذا الشأن وما قد يتطلب من إجراءات تنفيذية أو تعديلات على مستند الطرح للتوافق مع تلك الضوابط أو التعليمات.</p>	<p>فيما يلي سرد ملخص لإطار العمل التشريعي الذي يسري على التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة والصندوق و/أو مدير الصندوق، وسياسة التعامل في الوحدات من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة العليا لمدير الصندوق وأفراد عائلاتهم وتفاصيل التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي يجريها الصندوق، وفي جميع الأحوال يلتزم مدير الصندوق بما يصدر من ضوابط أو تعليمات عن الهيئة في هذا الشأن وما قد يتطلب من إجراءات تنفيذية أو تعديلات على مستند الطرح للتوافق مع تلك الضوابط أو التعليمات.</p>	<p>التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وتضارب المصالح (الصفحة 55)</p>
<p>يعتبر الأطراف المذكورين أدناه أطرافاً ذات علاقة بالصندوق ("الأطراف ذات العلاقة"):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. مزودي خدمات الصندوق.</li> <li>2. رئيس وأعضاء مجلس الإدارة، والإدارة العليا لدى أي من مزودي خدمات الصندوق، والمتعهد إليهم، وأزواج كل منهم وأبنائهم القصر.</li> <li>3. الجهات المقرضة للصندوق.</li> <li>4. كل من يملك أو يعتبر مالك مستفيد ( Beneficial owner) بشكل مباشر أو غير مباشر لوحدات استثمار تمثل نسبة (5%) فأكثر من أي فئة من فئات وحدات الصندوق.</li> <li>5. أي شخص له سيطرة على أي من المذكورين أعلاه.</li> <li>6. أي شخص يسيطر عليه أي من المذكورين أعلاه.</li> <li>7. أي شخص يثبت وجود اتفاق أو ترتيب معه - مباشر أو غير مباشر - يتعلق بالصندوق.</li> <li>8. أي شخص كان من الأطراف ذات العلاقة بالصندوق خلال الستة أشهر التالية لإجراء المعاملة أو الصفقة المرتبطة بالصندوق.</li> <li>9. أي شخص يعلم أنه سيكون من الأطراف ذات العلاقة بالصندوق خلال الستة أشهر التالية لإجراء المعاملة أو الصفقة المرتبطة بالصندوق.</li> <li>10. أي شخص آخر يتم تصنيفه كشخص ذو علاقة بالصندوق وفقاً لما قد يصدر عن الهيئة في هذا الشأن.</li> </ol> <p>يجوز للأطراف ذات العلاقة بالصندوق العام الاستثمار لحسابهم الخاص في الوحدات الاستثمارية للصندوق بشرط الآتي:</p> <p>(أ) أن لا يكون لهم حقوق أو شروط أفضل من الحقوق المتصلة بالوحدات الاستثمارية المملوكة لمالكي الوحدات.</p> <p>(ب) الامتناع عن التصويت في الموضوعات التي لهم مصلحة فيها.</p>	<p>يعتبر الأطراف المذكورين أدناه أطرافاً ذات علاقة بالصندوق ("الأطراف ذات العلاقة"):</p> <p>(أ) شركة إدارة الصندوق ومدير استثمار الصندوق وكذلك الأطراف ذات العلاقة بهاتين الشركتين وتمثل تلك الأطراف ذات العلاقة فيما يلي:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- أعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين والعاملين بهاتين الشركتين والشركات التالية في البنود أدناه؛</li> <li>2- الشركة القابضة لهاتين الشركتين (إن وجدت)؛</li> <li>3- الشركة التابعة لهاتين الشركتين (إن وجدت)؛</li> <li>4- الشركة التابعة للشركة القابضة لهاتين الشركتين (إن وجدت)؛</li> <li>5- الشركة التي يمتلك فيها أي من هاتين الشركتين والأطراف ذات العلاقة بهما الوارد بيانهم في البنود (2)، (3)، (4) أعلاه نسبة 30% أو أكثر من رأس المال وأي شركات تابعة أو مرتبطة بتلك الشركات.</li> </ol> <p>(ب) كل من يملك نسبة 10% أو أكثر من الوحدات؛</p> <p>(ج) أي طرف يقدم تسهيلات ائتمانية أو يعمل كمقرض أو ممول للصندوق.</p>	<p>الأطراف ذات العلاقة (الصفحة 55)</p>
<p>أ- يلتزم مدير الصندوق بالتحقق قبل إجراء أي معاملة تخص الصندوق من أطراف ذات علاقة وما إذا كان أي منهم</p>		<p>إبرام صفقات تخص الصندوق مع</p>

<p>طرفاً ذو علاقة بالصندوق.</p> <p>ب- يحظر على الأطراف ذات العلاقة أن يستغل أي منهم ما اتصل به من معلومات بحكم عضويته أو وظيفته في تحقيق مصلحة له أو لغيره أيا كانت نتيجة التعامل في وحدات الصندوق وغيرها من المعاملات، كما لا يجوز أن يكون لأي منهم مصلحة مباشرة أو غير مباشرة مع أي جهة تقوم بعمليات يراد بها إحداث تأثير في أسعار وحدات الصندوق.</p> <p>ت- في حال كانت المعاملة مع طرف ذو علاقة بالصندوق، يلتزم مدير الصندوق بالحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق - إن وجد - أو لجنة الاستثمار والرقابة، مع استثناء صوت العضو المصنف كطرف ذو علاقة بالصندوق فيما يتعلق بالمعاملة التي يتم التصويت عليها - إن وجد -، وعلى أن يتضمن طلب الموافقة ملخص للشروط التجارية والقانونية الرئيسية التي يجب تطبيقها على المعاملة على النحو الآتي:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. تفاصيل جميع الأطراف المقابلة في المعاملة.</li> <li>2. الجدوى الاقتصادية من المعاملة.</li> <li>3. أي معلومات هامة وجوهرية أخرى للصفحة المقترحة.</li> <li>4. التأكيد على أن المعاملة تتمتع بالاستقلالية التامة بين أطرافها وأنه لا يوجد أي نوع من عدم الحيادية في تقييم الفرصة الاستثمارية للمعاملة " Arms' Length" مع عرض للأسس التفصيلية التي استند إليها الاستنتاج باستقلالية المعاملة.</li> <li>5. إثبات أن المعاملة تخدم مصلحة مالكي وحدات الصندوق.</li> </ol> <p>ث- يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة الجمعية العمومية لمالكي وحدات الصندوق بموجب قرار عادي، مع استبعاد صوت مالك الوحدة الذي يتم تصنيفه كطرف ذو علاقة بالصندوق فيما يتعلق بالمعاملة التي يتم التصويت عليها وذلك في أي من الحالات الآتية:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. تجاوز القيمة الإجمالية لجميع المعاملات المتعلقة بشراء أو بيع الأصول أو الممتلكات أو شراء الأوراق المالية مع الأطراف ذات العلاقة بالصندوق في سنة مالية نسبة (10%) من صافي قيمة أصول الصندوق.</li> <li>2. تجاوز قيمة الأموال المقترضة من الأطراف ذات العلاقة في سنة مالية نسبة (10%) من إجمالي قروض الصندوق.</li> </ol>	<p>أ- يحظر على الأطراف ذات العلاقة أن يستغل أي منهم ما اتصل به من معلومات بحكم عضويته أو وظيفته في تحقيق مصلحة له أو لغيره أيا كانت نتيجة التعامل في وحدات الصندوق وغيرها من المعاملات، كما لا يجوز أن يكون لأي منهم مصلحة مباشرة أو غير مباشرة مع أي جهة تقوم بعمليات يراد بها إحداث تأثير في أسعار وحدات الصندوق.</p> <p>ب- لا يجوز لمدير الصندوق ومدير الاستثمار إبرام أي صفقات تخص الصندوق مع الأطراف ذات العلاقة.</p>	<p>الأطراف ذات العلاقة (الصفحة 55 و56)</p>
--	--	--

<p>3. تأجير أي من ممتلكات الصندوق لطرف ذو علاقة بالصندوق في الحالات الآتية:</p> <p>(أ) تجاوز مساحة الأصول المؤجرة نسبة (20%) من المساحة الإجمالية لأصول الصندوق.</p> <p>(ب) تجاوز قيمة الأصول المؤجرة نسبة (20%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق.</p> <p>(ت) تجاوز القيمة الإيجارية المتحصل عليها من هذه الأصول المؤجرة نسبة (20%) من القيمة الإيجارية الإجمالية لأصول الصندوق.</p> <p>ج- يحظر على الأطراف ذو العلاقة أن يحققوا مصلحة لهم أو لغيرهم بشكل مباشر أو غير مباشر فيما يتعلق بصفقات تخص الصندوق باستثناء ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- الصفقات التي تتم دون أي ميزة تفاضلية للأطراف ذوي العلاقة وفي سياق العمل العادي للصندوق والتي تتم بالفائدة على الصندوق وعلى مالكي وحدات الصندوق والتي من شأنها أن تحقق الأهداف الاستثمارية والاستراتيجية للصندوق ويتم إخطار مالكي الوحدات في الجمعية العمومية بهذه المعاملات.</li> <li>- الصفقات التي تتم بشفافية وعلى أسس تجارية بعد تقييمها من قبل مقيمين (2) عقاريين معتمدين لدى مؤسسة التنظيم العقاري في دبي والتابعة لدائرة الأراضي والأملاك في دبي ومسجلين لدى هيئة الأوراق المالية والسلع ووفقاً للإرشادات التي يحددها مدير الصندوق. التقييم المعتمد للصفقة سيكون أدنى قيمة ناتجة عن كلا التقييمين.</li> <li>- الصفقات التي يتم توصيتها من قبل مدير الصندوق الى لجنة الاستثمار والرقابة. بعد الحصول على موافقة لجنة الاستثمار والرقابة عليها سيتم الحصول على موافقة عليها بموجب قرار عادي من قبل مالكي الوحدات في الجمعية العمومية. تعد توصية وموافقة لجنة الاستثمار والرقابة كافية للصفقات التي لا تتجاوز قيمتها عن 10% من إجمالي قيمة أصول الصندوق كما بتاريخ اتمام الصفقة الصفقة مع مراعاة تطبيق الإجراءات اللازمة في ضوء القيمة الإجمالية لجميع المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال العام.</li> </ul> <p>ح- لن يتم تنفيذ أية صفقة تتجاوز قيمتها 10% من إجمالي أصول الصندوق الا بعد الحصول على موافقة لجنة الاستثمار والرقابة عليها ومن ثم على موافقة عليها من قبل الجمعية العمومية بموجب قرار عادي الصفقة مع مراعاة تطبيق الإجراءات اللازمة في ضوء القيمة الإجمالية</p>	
---	--

<p>لجميع المعاملات مع الاطرتف ذات العلاقة خلال العام.</p> <p>خ- يتوجب على مدير الصندوق الإفصاح لمالكي وحدات الصندوق لهدف الحصول على موافقتهم على ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- اسم الطرف ذو العلاقة؛</li> <li>- طبيعة ومدى مصلحة الطرف ذو العلاقة في الصفقة؛</li> <li>- قيمة الصفقة؛</li> <li>- شروط الصفقة؛</li> <li>- الأتعاب المترتبة عن إتمام الصفقة وكشف يبين الجهات المستحقة لتلك الأتعاب؛</li> <li>- فترة صلاحية الصفقة؛</li> <li>- أية معلومات أخرى ذات صلة ومن شأنها أن تؤثر على قرار مالكي وحدات الصندوق على الموافقة أو عدم الموافقة.</li> </ul> <p>د- يحظر استثمار أموال الصندوق في الأوراق المالية الخاصة به أو تلك الخاصة بأي من الأشخاص ذات العلاقة.</p> <p>ذ- يحظر إقراض أموال الصندوق لأي من الأشخاص ذات العلاقة.</p> <p>ر- على كل عضو في لجنة الإستثمار والرقابة تكون له مصلحة مشتركة أو متعارضة في صفقة تعرض على لجنة الإستثمار والرقابة لإقرارها أن يبلغ لجنة الإستثمار والرقابة بذلك وأن يثبت إقراره في محضر الاجتماع، ولا يجوز له الاشتراك في التصويت الخاص بالقرار الصادر في شأن هذه العملية و كذلك الحال بخصوص مالكي وحدات الصندوق و حضورهم و التصويت في الجمعية العمومية بخصوص هذه الصفقات.</p> <p>ز- إذا تخلف عضو في لجنة الإستثمار والرقابة عن إبلاغ اللجنة وفقاً لحكم البند السابق جاز لمدير الصندوق (كممثل للصندوق) أو لمالكي وحدات الصندوق التقدم للمحكمة المختصة لإبطال العقد أو إلزام العضو المخالف بأداء أي ربح أو منفعة تحققت له من التعاقد ورده للصندوق.</p> <p>س- في حال حدوث تغيير جوهري على شروط الصفقة بعد الموافقة عليها فيتعين إعادة الحصول على موافقة لجنة الإستثمار والرقابة أو الجمعية العمومية بحسب الأحوال، ويجب إعادة تقييم تلك الصفقة إذا أوصت بذلك لجنة</p>	<p>ج- يحظر استثمار أموال الصندوق في الأوراق المالية الخاصة به أو تلك الخاصة بأي من الأشخاص ذات العلاقة.</p> <p>د- يحظر إقراض أموال الصندوق لأي من الأشخاص ذات العلاقة.</p> <p>ج- على كل عضو في لجنة الإستثمار والرقابة تكون له مصلحة مشتركة أو متعارضة في عملية تعرض على لجنة الإستثمار والرقابة لإقرارها أن يبلغ لجنة الإستثمار والرقابة بذلك وأن يثبت إقراره في محضر الجلسة، ولا يجوز له الاشتراك في التصويت الخاص بالقرار الصادر في شأن هذه العملية.</p> <p>د- إذا تخلف عضو في لجنة الإستثمار والرقابة عن إبلاغ اللجنة وفقاً لحكم البند السابق جاز لمدير الصندوق (كممثل للصندوق) أو لمالكي وحدات الصندوق التقدم للمحكمة المختصة لإبطال العقد أو إلزام العضو المخالف بأداء أي ربح أو منفعة تحققت له من التعاقد ورده للصندوق.</p> <p>هـ- في حال حدوث تغيير جوهري على شروط الصفقة بعد الموافقة عليها فيتعين إعادة الحصول على موافقة لجنة الإستثمار والرقابة أو الجمعية العمومية بحسب الأحوال، ويجب إعادة تقييم تلك الصفقة ومراجعة شروطها التي تجاوز قيمتها (5%) من إجمالي أصول الصندوق قبل إبرامها بواسطة مقيم معتمد لدى الهيئة الهيئة وعلى نفقة الصندوق.</p> <p>و- تقع المسؤولية عن الأضرار التي لحقت بالصندوق إذا تم إبرام صفقات تخص الصندوق مع الأطراف ذات العلاقة بالمخالفة لأحكام هذا المستند على كل من: (1) الطرف ذو العلاقة الذي تم إبرام التعامل معه و(2) لجنة الإستثمار والرقابة إذا صدر القرار بعلمهم وإذا تغيب أحد الأعضاء عن الجلسة التي صدر فيها القرار فلا تنتفي مسؤوليته إلا إذا أثبت عدم علمه بالقرار أو علم به مع عدم استطاعته الاعتراض عليه وفي جميع الأحوال يتعين إخطار الهيئة فور علمه.</p>	
---	---	--

<p>الإستثمار والرقابة أو الجمعية العمومية ومراجعة شروطها التي تجاوز قيمتها (10%) من إجمالي أصول الصندوق قبل إبرامها بواسطة مقيم معتمد لدى الهيئة المهنية وعلى نفقة الصندوق.</p> <p>ش- تقع المسؤولية عن الأضرار التي لحقت بالصندوق إذا تم إبرام صفقات تخص الصندوق مع الأطراف ذات العلاقة بالمخالفة لأحكام هذا المستند على كل من: (1) الطرف ذو العلاقة الذي تم إبرام التعامل معه و(2) لجنة الإستثمار والرقابة إذا صدر القرار بعلمهم وإذا تغيب أحد الأعضاء عن الجلسة التي صدر فيها القرار فلا تنتفي مسؤوليته إلا إذا أثبت عدم علمه بالقرار أو علم به مع عدم استطاعته الإعتراض عليه وفي جميع الأحوال يتعين إخطار الهيئة فور علمه.</p>		
<p>أ- يجب على مدير الصندوق الإفصاح المسبق لمالكي وحدات الصندوق عن تفاصيل أية صفقات تخص الصندوق مع الأطراف ذات العلاقة بالصندوق أو مع أي طرف آخر تعامل مع الطرف ذو العلاقة بالصندوق في نفس الصفقة أو جزء منها، أو في أي تعامل يرتبط بتلك الصفقة خلال العامين السابقين لإجرائها، وفي حال تعذر الإفصاح المطلوب، فإنه يجب إخطار الهيئة بذلك مع بيان أسباب ذلك التعذر، وللهيئة الموافقة على عدم الإفصاح أو إلزام مدير الصندوق به.</p> <p>ب- يجب أن يتضمن الإفصاح عن تعاملات الأطراف ذات العلاقة بالصندوق الإجراءات والاحتياطات التي اتخذها مدير الصندوق لضمان أن تلك المعاملات قد تمت وفقاً لشروط وأحكام مماثلة للشروط التي يبرمها مع أشخاص آخرين مستقلين عن الصندوق.</p> <p>ت- يكون الإفصاح وفقاً للمواعيد والآلية المتفق عليها في نموذج طلب الاكتتاب أو مستند الطرح هذا.</p> <p>ث- يلتزم مدير الصندوق بالإفصاح للهيئة ولمالكي وحدات الصندوق عن أية معاملة أو صفقة أو ترتيب مع الأطراف ذات العلاقة بالصندوق أو التي تنطوي على تعارض المصالح تصل قيمتها إلى نسبة (5%) أو أكثر من صافي قيمة أصول الصندوق أو يكون لها تأثير على (5%) فأكثر من إجمالي إيرادات الصندوق.</p>	<p>أ. يجب على رئيس مجلس إدارة مدير الصندوق الإفصاح بالتقارير السنوية والنصف سنوية عن موقف التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة موافاة الهيئة بإخطار يحتوي على البيانات والمعلومات عن الطرف ذو العلاقة، وتفاصيل التعامل أو الصفقة التي قد تتم بالمخالفة لأحكام هذا المستند.</p> <p>ب. يلتزم مدير الصندوق بالإفصاح لمالكي وحدات الصندوق وللسوق عن الصفقة التي قد تتم بالمخالفة لأحكام هذا المستند وتوضيح موجز لها وذلك بمدة لا تقل عن (10) أيام عمل من تنفيذ الصفقة.</p>	<p>إفصاح مدير الصندوق عن صفقات الأطراف ذات العلاقة (صفحة 56)</p>
<p>يعتبر الأشخاص المذكورون ببند "التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وتضارب المصالح" أطرافاً ذات علاقة بالنسبة للصندوق (يشار إلى أي منهم بـ"الطرف ذو العلاقة") لا يجوز لمدير الصندوق إبرام أي صفقات تخص الصندوق مع الأطراف ذات العلاقة إلا حسب الأطر والأسس المنصوص عليها ضمن بند "التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وتضارب المصالح".</p>	<p>يعتبر الأشخاص المذكورون ببند "التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وتضارب المصالح" أطرافاً ذات علاقة بالنسبة للصندوق (يشار إلى كل منهم بـ"الطرف ذو العلاقة") لا يجوز لمدير الصندوق إبرام أي صفقات تخص الصندوق مع الأطراف ذات العلاقة.</p>	<p>التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (صفحة 102)</p>
<p>يكون دور لجنة الإستثمار والرقابة الإشراف على نشاط مدير</p>	<p>يكون دور لجنة الإستثمار والرقابة الإشراف على</p>	<p>الدور</p>

<p>الصندوق بما في ذلك التحقق من إلتزام مدير الصندوق بالالتزامات التالية:</p> <p>أ- إتخاذ العناية الواجبة اتجاه أية تعاملات تخص الصندوق مع أطراف ذات علاقة والموافقة عليها بعد الإطلاع على تفاصيل جميع الأطراف المقابلة في المعاملة والجوى الاقتصادية من المعاملة وأية معلومات هامة وجوهرية أخرى للصفحة المقترحة والتأكد من أن المعاملة تتمتع بالاستقلالية التامة بين أطرافها وأنه لا يوجد أي نوع من عدم الحيادية في تقييم الفرصة الاستثمارية للمعاملة "Arms' length" والتأكد من أن المعاملة تخدم مصلحة مالكي وحدات الصندوق. لمزيد من المعلومات، فضلاً الإطلاع على القسم الوارد في مستند الطرح بعنوان "التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وتضارب المصالح" والقسم بعنوان "الإدارة والحوكمة".</p>	<p>نشاط مدير الصندوق بما في ذلك التحقق من إلتزام مدير الصندوق بالالتزامات التالية:</p> <p>أ- عدم إجراء أية تعاملات تخص الصندوق مع أطراف ذات علاقة وفقاً ما ورد ببند "التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وتضارب المصالح" مع ضرورة الإفصاح للهيئة والسوق ومالكي الوحدات عن تفاصيل أية صفقات تخص الصندوق تتم أو مزعم إتمامها مع الأطراف ذات العلاقة بالمخالفة لأحكام هذا المستند وذلك فور العلم بذلك؛</p>	<p>الواجبات (صفحة 103)</p>
<p>مزودي الخدمات الشخص الذي يقدم خدماته لصندوق الاستثمار، على سبيل المثال:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. مدير الصندوق.</li> <li>2. الخدمات الإدارية لصناديق الاستثمار.</li> <li>3. الحافظ الأمين.</li> <li>4. مدقق الحسابات.</li> <li>5. المستشار القانوني.</li> </ol> <p>أي أشخاص أخرى مرتبطة بالصندوق وفقاً لطبيعته وسياسته الاستثمارية.</p>		<p>المصطلحات والتعريفات (صفحة 126)</p>

## 2) تعديلات تخص السماح للمستثمرين الأجانب بتملك وحدات في الصندوق

إن التعديلات أدناه لمستند طرح الصندوق تخص السماح للمستثمرين الأجانب بتملك وحدات في الصندوق و إلغاء الحصر الموجود و الخاص بالتملك في الصندوق، وإن سبب التعديل المقترح مبني على التالي:

سيساعد ذلك في زيادة جمهور المستثمرين محلياً و إقليمياً و دولياً في الصندوق وبالتالي زيادة السيولة لمالكي الوحدات الحاليين والمستقبليين. و هذا فيه تحفيز كبير للاستثمار الغير مباشر في القطاع العقاري للمقيمين و غير المقيمين في الدولة و يتمشى بشكل كبير مع المرسوم رقم 22 لسنة 2022 باعتماد امتيازات صناديق الاستثمار العقاري في إمارة دبي و التوجه العام للدولة لتحفيز الاستثمار في القطاع العقاري. هذا ويسعى مدير الصندوق و حسب الحال في الإمارات المعنية للحصول على موافقات سلطات الأراضي والعقارات للملكة من قبل الصندوق. وسيقوم الصندوق بالالتزام بكافة القوانين والأنظمة التي تخص الملكية العقارية المنصوص عليها في القوانين والأنظمة المعمول بها في الدولة فيما يتعلق بأية عقارات مستقبلية بنوى الصندوق الاستحواذ عليها.

البند المطلوب تعديله	البند قبل التعديل	البند بعد التعديل
<p>الطرح العام والإدراج (صفحة 1)</p> <p>إن المستثمرين المخولين للاكتتاب في وحدات شريحة الأفراد وتمثل 20% من إجمالي عدد وحدات الصندوق المطروحة للاكتتاب بما يعادل 100,000,000 وحدة مطروحة للمكتبتين من الأشخاص الطبيعيين؛</p> <p>إن المستثمرين المخولين للاكتتاب في وحدات شريحة الأفراد هم: الأشخاص الطبيعيين والذين</p>	<p>(1) شريحة الأفراد وتمثل 20% من إجمالي عدد وحدات الصندوق المطروحة للاكتتاب بما يعادل 100,000,000 وحدة مطروحة للمكتبتين من الأشخاص الطبيعيين ممن يحملون جنسية دولة الإمارات العربية المتحدة أو جنسية إحدى دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية؛</p> <p>إن المستثمرين المخولين للاكتتاب في وحدات شريحة الأفراد هم: الأشخاص الطبيعيين ممن</p>	



<p>يتملكون رقم مستثمر وطني (NIN) لدى سوق دبي المالي بالإضافة الى حساب بنكي في دولة الامارات العربية المتحدة.</p> <p>(2) شريحة الشركات وتمثل 80% من إجمالي عدد وحدات الصندوق المطروحة للاكتتاب بما يعادل 400,000,000 وحدة مطروحة للمكتبتين من الشركات والمؤسسات وهم لأشخاص الاعتباريين من الحكومات والهيئات والمؤسسات الحكومية أو الشركات المملوكة لأي منهم والشركات والمؤسسات المرخص لها بمزاولة نشاط تجاري في دولة تأسيسها.</p> <p>وسيلتزم مدير الصندوق وحسب الحال في الإمارات المعنية للحصول على موافقات سلطات الأراضي والعقارات للعقارات المملوكة من قبل الصندوق. وسيقوم الصندوق بالالتزام بكافة القوانين والأنظمة التي تخص الملكية العقارية المنصوص عليها في القوانين والأنظمة المعمول بها في الدولة فيما يتعلق بأية عقارات مستقبلية بنوي الصندوق الاستحواذ عليها.</p>	<p>يحملون جنسية دولة الإمارات العربية المتحدة أو جنسية إحدى دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية والذين يمتلكون رقم مستثمر وطني (NIN) لدى سوق دبي المالي بالإضافة الى حساب بنكي في دولة الامارات العربية المتحدة.</p> <p>(2) شريحة الشركات وتمثل 80% من إجمالي عدد وحدات الصندوق المطروحة للاكتتاب بما يعادل 400,000,000 وحدة مطروحة للمكتبتين من الشركات والمؤسسات المؤسسة في دولة الإمارات العربية المتحدة أو في إحدى دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية والتي تعد من الشركات أو المؤسسات الوطنية في بلد تأسيسها.</p> <p>ان المستثمرين المخولين للاكتتاب في وحدات شريحة الشركات هم: الأشخاص الاعتباريين من الحكومات والهيئات والمؤسسات الحكومية أو الشركات المملوكة لأي منهم والشركات المرخص لها بمزاولة نشاط تجاري في دولة تأسيسها، ويكون في جميع الأحوال مؤسس في دولة الإمارات العربية المتحدة أو في إحدى دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية ويعد من الشركات أو المؤسسات الوطنية في بلد تأسيسه.</p>	
<p>تفرض القوانين في دولة الإمارات العربية المتحدة قيودًا على الأشخاص غير الإماراتيين وغير مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية فيما يتعلق بملكية العقارات في إمارات محددة و مناطق مختلفة من دولة الإمارات العربية المتحدة. وعلى الرغم من أن الصندوق قد يقوم بامتلاك حقوق في عقارات تقع في المناطق التي يسمح فيها بالملكية الأجنبية وفقاً لقوانين دولة الإمارات العربية المتحدة، غير أن الصندوق سيمتلك عقارات تقع في مناطق مخصصة حالياً لملاك المواطنين الإماراتيين ومواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.</p>	<p>تفرض القوانين في دولة الامارات العربية المتحدة قيودًا على الأشخاص غير الإماراتيين وغير مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية فيما يتعلق بملكية العقارات في مناطق مختلفة من دولة الإمارات العربية المتحدة. وعلى الرغم من أن الصندوق قد يقوم بامتلاك حقوق في عقارات تقع في المناطق التي يسمح فيها بالملكية الأجنبية وفقاً لقوانين دولة الإمارات العربية المتحدة، غير أن الصندوق سيمتلك عقارات تقع في مناطق مخصصة حالياً لملاك المواطنين الإماراتيين ومواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية. ولهذا السبب فإن حق امتلاك وحدات في الصندوق يقتصر على مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي.</p>	<p>القيود على الملكية الأجنبية (صفحة 6)</p>
<p>يتم طرح وحدات الصندوق على شريحتين من المكتبتين كما يلي:</p> <p>(1) شريحة الأفراد وتمثل 20% من إجمالي عدد وحدات الصندوق المطروحة للاكتتاب بما يعادل 100,000,000 وحدة في حالة الاكتتاب في الوحدات المعروضة وبما يعادل حتى 140,000,000 وحدة كحد أعلى في حالة وجود فائض في الاكتتاب وبما يعادل كحد أدنى</p>	<p>يتم طرح وحدات الصندوق على شريحتين من المكتبتين كما يلي:</p> <p>(1) شريحة الأفراد وتمثل 20% من إجمالي عدد وحدات الصندوق المطروحة للاكتتاب بما يعادل 100,000,000 وحدة في حالة الاكتتاب في الوحدات المعروضة وبما يعادل حتى 140,000,000 وحدة كحد أعلى في حالة وجود فائض في الاكتتاب وبما يعادل كحد أدنى</p>	<p>الطرح (صفحة 15)</p>

<p>70,000,000 وحدة في حالة عدم تغطية الاكتتاب في الوحدات المعروضة، مطروحة للمكتتبين من الأشخاص الطبيعيين؛</p> <p>(2) شريحة الشركات وتمثل 80% من إجمالي عدد وحدات الصندوق المطروحة للاكتتاب بما يعادل 400,000,000 وحدة وحدة في حالة الاكتتاب في الوحدات المعروضة وبما يعادل حتى 560,000,000 وحدة كحد أعلى في حالة وجود فائض في الاكتتاب وبما يعادل كحد أدنى 280,000,000 وحدة في حالة عدم تغطية الاكتتاب في الوحدات المعروضة، مطروحة للمكتتبين من الأشخاص الاعتباريين والشركات والمؤسسات.</p> <p>وسيلتزم مدير الصندوق وحسب الحال في الإمارات المعنية للحصول على موافقات سلطات الأراضي والعقارات للعقارات المملوكة من قبل الصندوق. وسيقوم الصندوق بالالتزام بكافة القوانين والأنظمة التي تخص الملكية العقارية المنصوص عليها في القوانين والأنظمة المعمول بها في الدولة فيما يتعلق بأية عقارات مستقبلية ينوي الصندوق الاستحواذ عليها.</p>	<p>70,000,000 وحدة في حالة عدم تغطية الاكتتاب في الوحدات المعروضة، مطروحة للمكتتبين من الأشخاص الطبيعيين ممن يحملون جنسية دولة الإمارات العربية المتحدة أو جنسية إحدى دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية؛</p> <p>(2) شريحة الشركات وتمثل 80% من إجمالي عدد وحدات الصندوق المطروحة للاكتتاب بما يعادل 400,000,000 وحدة وحدة في حالة الاكتتاب في الوحدات المعروضة وبما يعادل حتى 560,000,000 وحدة كحد أعلى في حالة وجود فائض في الاكتتاب وبما يعادل كحد أدنى 280,000,000 وحدة في حالة عدم تغطية الاكتتاب في الوحدات المعروضة، مطروحة للمكتتبين من الأشخاص الاعتباريين والشركات والمؤسسات في دولة الإمارات العربية المتحدة أو في إحدى دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية والتي تعتبر شركات أو مؤسسات وطنية في بلد تأسيسها</p>	
<p>وتضم المستثمرين الأفراد من الأشخاص الطبيعيين. لقد تم تخصيص 100,000,000 وحدة مستهدف توزيعها على المستثمرين ضمن الشريحة الأولى. وتمثل هذه الوحدات نسبة 20% من إجمالي الوحدات المشمولة في هذا الطرح والمطروحة للاكتتاب قد تنخفض إلى 70,000,000 وحدة كحد أدنى أو ترتفع إلى 140,000,000 وحدة كحد أقصى وفقاً لنتيجة الاكتتاب في الوحدات.</p> <p>إن الحد الأدنى لمبلغ الاكتتاب في الوحدات لكل مستثمر من الشريحة الأولى هو 10,000 درهم إماراتي (عشرة آلاف درهم إماراتي)، على أن يكون أي اكتتاب إضافي فوق ذلك بمضاعفات مبلغ 1,000 درهم إماراتي (الف درهم إماراتي).</p> <p>إن المستثمرين الوحيدين المخولين للاكتتاب في وحدات الشريحة الأولى هم: الأشخاص الطبيعيين والذين يمتلكون رقم مستثمر وطني (NIN) لدى سوق دبي المالي بالإضافة إلى حساب بنكي في دولة الإمارات العربية المتحدة.</p> <p>وسيلتزم مدير الصندوق وحسب الحال في الإمارات المعنية للحصول على موافقات سلطات الأراضي</p>	<p>وتضم المستثمرين الأفراد من الأشخاص الطبيعيين ممن يحملون جنسية دولة الإمارات العربية المتحدة أو جنسية إحدى دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية. لقد تم تخصيص 100,000,000 وحدة مستهدف توزيعها على المستثمرين ضمن الشريحة الأولى. وتمثل هذه الوحدات نسبة 20% من إجمالي الوحدات المشمولة في هذا الطرح والمطروحة للاكتتاب قد تنخفض إلى 70,000,000 وحدة كحد أدنى أو ترتفع إلى 140,000,000 وحدة كحد أقصى وفقاً لنتيجة الاكتتاب في الوحدات.</p> <p>إن الحد الأدنى لمبلغ الاكتتاب في الوحدات لكل مستثمر من الشريحة الأولى هو 10,000 درهم إماراتي (عشرة آلاف درهم إماراتي)، على أن يكون أي اكتتاب إضافي فوق ذلك بمضاعفات مبلغ 1,000 درهم إماراتي (الف درهم إماراتي).</p> <p>إن المستثمرين الوحيدين المخولين للاكتتاب في وحدات الشريحة الأولى هم: الأشخاص الطبيعيين ممن يحملون جنسية دولة الإمارات العربية المتحدة أو جنسية إحدى دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية والذين يمتلكون رقم مستثمر وطني (NIN) لدى سوق دبي المالي بالإضافة إلى حساب بنكي في دولة الإمارات العربية المتحدة.</p>	<p>الشريحة الأولى (صفحة 22 و 23)</p>

<p>والعقارات للعقارات المملوكة من قبل الصندوق. وسيقوم الصندوق بالالتزام بكافة القوانين والأنظمة التي تخص الملكية العقارية المنصوص عليها في القوانين والأنظمة المعمول بها في الدولة فيما يتعلق بأية عقارات مستقبلية ينوي الصندوق الاستحواذ عليها.</p>		
<p>وتضم المستثمرين من الأشخاص الاعتباريين من الحكومات والهيئات والمؤسسات الحكومية أو الشركات المملوكة لأي منهم والشركات والمؤسسات المرخص لها بمزاولة نشاط تجاري في دولة تأسيسها..</p> <p>لقد تم تخصيص 400,000,000 وحدة مستهدف توزيعها على المستثمرين في الشريحة الثانية. وتمثل هذه الوحدات نسبة 80% من إجمالي الوحدات المشمولة في هذا الطرح والمطروحة للاكتتاب قد تنخفض إلى 280,000,000 وحدة كحد أدنى أو ترتفع إلى 560,000,000 وحدة كحد أقصى وفقاً لنتيجة الإكتتاب في الوحدات.</p>	<p>وتضم المستثمرين من الأشخاص الاعتباريين والشركات والمؤسسات المؤسسة في دولة الإمارات العربية المتحدة في إحدى دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية والتي تعتبر شركات أو مؤسسات وطنية في بلد تأسيسها.</p> <p>لقد تم تخصيص 400,000,000 وحدة مستهدف توزيعها على المستثمرين في الشريحة الثانية. وتمثل هذه الوحدات نسبة 80% من إجمالي الوحدات المشمولة في هذا الطرح والمطروحة للاكتتاب قد تنخفض إلى 280,000,000 وحدة كحد أدنى أو ترتفع إلى 560,000,000 وحدة كحد أقصى وفقاً لنتيجة الإكتتاب في الوحدات.</p>	<p>الشريحة الثانية (صفحة 23)</p>
<p>إن الحد الأدنى لمبلغ الإكتتاب في الوحدات لكل مستثمر مؤهل في الشريحة الثانية هو 500,000 درهم إماراتي (خمسمائة ألف درهم إماراتي). على أن يكون أي اكتتاب إضافي فوق ذلك بمضاعفات مبلغ 50.000 درهم إماراتي (خمسون ألف درهم إماراتي).</p> <p>إن المستثمرين المخولين للاكتتاب في الشريحة الثانية هم الأشخاص الاعتباريين من الحكومات والهيئات والمؤسسات الحكومية أو الشركات المملوكة لأي منهم والشركات والمؤسسات المرخص لها، بمزاولة نشاط تجاري في بلد تأسيسها والذين يمتلكون رقم مستثمر وطني (NIN) لدى سوق دبي المالي بالإضافة إلى حساب بنكي في دولة الإمارات العربية المتحدة.</p>	<p>إن الحد الأدنى لمبلغ الإكتتاب في الوحدات لكل مستثمر مؤهل في الشريحة الثانية هو 500,000 درهم إماراتي (خمسمائة ألف درهم إماراتي). على أن يكون أي اكتتاب إضافي فوق ذلك بمضاعفات مبلغ 50.000 درهم إماراتي (خمسون ألف درهم إماراتي).</p> <p>إن المستثمرين المخولين للاكتتاب في الشريحة الثانية هم الأشخاص الاعتباريين من الحكومات والهيئات والمؤسسات الحكومية أو الشركات المملوكة لأي منهم والشركات المرخص لها، بمزاولة نشاط تجاري في الدولة ويكون في جميع الأحوال مؤسس في دولة الإمارات العربية المتحدة أو في إحدى دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية ويعد من الشركات أو المؤسسات الوطنية في بلد تأسيسه والذين يمتلكون رقم مستثمر وطني (NIN) لدى سوق دبي المالي بالإضافة إلى حساب بنكي في دولة الإمارات العربية المتحدة.</p>	
<p>وسيلتزم مدير الصندوق وحسب الحال في الإمارات المعنية للحصول على موافقات سلطات الأراضي والعقارات للعقارات المملوكة من قبل الصندوق. وسيقوم الصندوق بالالتزام بكافة القوانين والأنظمة التي تخص الملكية العقارية المنصوص عليها في القوانين والأنظمة المعمول بها في الدولة فيما يتعلق بأية عقارات مستقبلية ينوي الصندوق الاستحواذ عليها.</p>		
<p>للأفراد:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• أصل ونسخة عن جواز سفر سارية المفعول أو الهوية الشخصية الإماراتية؛ و</li> <li>• في حال كان الموقع مختلفاً عن المكتب: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ وكالة قانونية مصدقة أصولاً يحتفظ بها الموقع، أو نسخة مصدقة من قبل شخص / جهة مخولة، مثل كاتب العدل أو بخلاف ذلك</li> </ul> </li> </ul>	<p>للأفراد من الجنسية الإماراتية أو جنسية إحدى دول مجلس التعاون الخليجي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• أصل ونسخة عن جواز سفر سارية المفعول أو الهوية الشخصية الإماراتية؛ و</li> <li>• في حال كان الموقع مختلفاً عن المكتب: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ وكالة قانونية مصدقة أصولاً يحتفظ بها الموقع، أو نسخة مصدقة من قبل شخص / جهة مخولة، مثل كاتب العدل أو بخلاف ذلك جهة</li> </ul> </li> </ul>	<p>إجراءات الإكتتاب والمستندات المطلوبة (صفحة 25)</p>

<p>جهة مخولة بشكل رسمي في الدولة؛ أو مصدقة من السفارة الإماراتية إذا كان التوكيل صادر خارج دولة الإمارات العربية المتحدة.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ أصل جواز سفر الموقع لغرض تأكيد التوقيع ونسخة عن جواز السفر الأصلي؛</li> <li>○ نسخة عن جواز السفر الأصلي للمكتب؛</li> <li>● في حال كان الموقع هو الوصي على قاصر، فيجب تقديم المستندات التالية؛</li> <li>○ أصل وصورة عن جواز سفر الوصي على القاصر لمطابقة التوقيع؛</li> <li>○ أصل وصورة عن جواز سفر القاصر؛</li> <li>○ إذا كان الوصي معيناً بموجب قرار من المحكمة، أصل وصورة عن مستند الوصاية مصدق من المحكمة وغيرها من الجهات المختصة (مثل كاتب العدل).</li> </ul> <p>● الأشخاص الاعتبارية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ أصل وصورة عن الرخصة التجارية أو السجل التجاري مصدقة من أحد الجهات / الأشخاص المخولة في بلد التأسيس، مثل كاتب العدل أو الوكيل المسجل أو بخلاف ذلك أي جهة مرخصة في الدولة؛</li> <li>○ أصل وصورة المستند الذي يخول الموقع للتوقيع بالنيابة عن المكتب وتمثيله في تقديم الطلب والموافقة على أحكام وشروط مستند الطرح وأحكام وشروط طلب الاكتتاب مصدقة من أحد الجهات / الأشخاص المخولة في بلد التأسيس، مثل كاتب العدل أو الوكيل المسجل أو بخلاف ذلك أي جهة مرخصة في الدولة.</li> <li>○ أصل وصورة عن جواز سفر الموقع.</li> </ul>	<p>مخولة بشكل رسمي في الدولة؛</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ أصل جواز سفر الموقع لغرض تأكيد التوقيع ونسخة عن جواز السفر الأصلي؛</li> <li>○ نسخة عن جواز السفر الأصلي للمكتب؛</li> <li>● في حال كان الموقع هو الوصي على قاصر، فيجب تقديم المستندات التالية؛</li> <li>○ أصل وصورة عن جواز سفر الوصي على القاصر لمطابقة التوقيع؛</li> <li>○ أصل وصورة عن جواز سفر القاصر؛</li> <li>○ إذا كان الوصي معيناً بموجب قرار من المحكمة، أصل وصورة عن مستند الوصاية مصدق من المحكمة وغيرها من الجهات المختصة (مثل كاتب العدل).</li> </ul> <p>● الأشخاص الاعتبارية القائمة في دولة الإمارات العربية المتحدة أو في إحدى دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية وتعد من الشركات أو المؤسسات الوطنية في بلد تأسيسها:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ أصل وصورة عن الرخصة التجارية أو السجل التجاري لغرض المطابقة أو صورة مصدقة من أحد الجهات / الأشخاص المخولة في الدولة، مثل كاتب العدل أو بخلاف ذلك أي جهة مرخصة في الدولة؛</li> <li>○ أصل وصورة عن المستند الذي يخول الموقع للتوقيع بالنيابة عن المكتب وتمثيله في تقديم الطلب والموافقة على أحكام وشروط مستند الطرح وأحكام وشروط طلب الاكتتاب.</li> <li>○ أصل وصورة عن جواز سفر الموقع.</li> </ul>	
<p>بموجب مستند الطرح هذا، فإن ملكية الوحدات مفتوحة للاستثمار من قبل مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة و غير المواطنين من جنسيات أخرى.</p>	<p>بموجب مستند الطرح هذا، فإن ملكية الوحدات تقتصر على مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي.</p>	<p>المخاطر - حدود الملكية الأجنبية (صفحة 61)</p>
<p>لا يسمح للصندوق سوى بالاستحواذ على أنواع معينة من العقارات في دول مجلس التعاون الخليجي وباقي دول العالم. غير أنه يجب أن يلتزم الصندوق بالقواعد والأنظمة المحددة التي تنظم الملكية العقارية في كل دولة من دول مجلس التعاون الخليجي و في كل إمارة في دولة الإمارات العربية المتحدة. على سبيل المثال، وفقاً للقوانين المعمول بها في إمارة أبو ظبي كما في تاريخ مستند الطرح هذا، إذا كان الصندوق غير مملوك بالكامل لمواطنين إماراتيين وسعى إلى الاستحواذ على عقار وامتلاكه في إمارة أبوظبي، لا يسمح له عموماً بالاستحواذ سوى على حقوق مساطحة وانتفاع في مناطق الاستثمار في أبوظبي المخصصة للاستثمار الأجنبي. لذلك، إذا نشأت فرص للاستحواذ خارج المناطق الجغرافية المحددة للاستثمار الأجنبي، وإذا كان يسمح في ذلك الوقت لغير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي بامتلاك وحدات في</p>	<p>لا يسمح للصندوق سوى بالاستحواذ على أنواع معينة من العقارات في دول مجلس التعاون الخليجي وباقي دول العالم. إن ملكية وحدات الصندوق حالياً محصورة في مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي، غير أنه يجب أن يلتزم الصندوق بالقواعد والأنظمة المحددة التي تنظم الملكية العقارية في كل إمارة. على سبيل المثال، وفقاً للقوانين المعمول بها في إمارة أبو ظبي كما في تاريخ مستند الطرح هذا، إذا كان الصندوق غير مملوك بالكامل لمواطنين إماراتيين وسعى إلى الاستحواذ على عقار وامتلاكه في إمارة أبوظبي، لا يسمح له عموماً بالاستحواذ سوى على حقوق مساطحة وانتفاع في مناطق الاستثمار في أبوظبي المخصصة للاستثمار الأجنبي. لذلك، إذا نشأت فرص للاستحواذ خارج المناطق الجغرافية المحددة للاستثمار الأجنبي، وإذا كان يسمح في ذلك الوقت لغير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي بامتلاك</p>	<p>المخاطر - القيود على الملكية العقارية (صفحة 65)</p>

<p>الصندوق، يمكن أن يؤدي هذا إلى إعاقة قدرة الصندوق على تنويع محفظته والاستحواذ على عقارات وامتلاكها في أماكن أخرى في الإمارات العربية المتحدة. وبناءً على ذلك، فإن مساعي الصندوق للعمل على تحقيق النمو من خلال الاستحواذ، يمكن أن تكون محدودة بمدى قدرته على شراء عقارات خارج المناطق الجغرافية المحددة، وبالتالي، إن الصندوق يمكن أن يبقى عرضةً لمخاطر مرتبطة بامتلاك الأصول التي تتركز في منطقة جغرافية واحدة أو مناطق جغرافية قليلة، وهذا يمكن أن يؤدي بدوره إلى تأثير سلبي جوهري على فرص أعمال الصندوق ونتائج عملياته. لمزيد من المعلومات، فضلاً عن الاطلاع على عامل المخاطرة أدناه بعنوان "التركيز الجغرافي للأصول".</p>	<p>وحدات في الصندوق، يمكن أن يؤدي هذا إلى إعاقة قدرة الصندوق على تنويع محفظته والاستحواذ على عقارات وامتلاكها في أماكن أخرى في الإمارات العربية المتحدة. وبناءً على ذلك، فإن مساعي الصندوق للعمل على تحقيق النمو من خلال الاستحواذ، يمكن أن تكون محدودة بمدى قدرته على شراء عقارات خارج المناطق الجغرافية المحددة، وذلك إذا لم يتمكن الصندوق من المحافظة على وضعه كشخص اعتباري مملوك بالكامل من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي. وبالتالي، إن الصندوق يمكن أن يبقى عرضةً لمخاطر مرتبطة بامتلاك الأصول التي تتركز في منطقة جغرافية واحدة أو مناطق جغرافية قليلة، وهذا يمكن أن يؤدي بدوره إلى تأثير سلبي جوهري على فرص أعمال الصندوق ونتائج عملياته. لمزيد من المعلومات، فضلاً عن الاطلاع على عامل المخاطرة أدناه بعنوان "التركيز الجغرافي للأصول".</p>	
<p><b>متطلبات الملكية</b> – مع مراعاة باقي النصوص الواردة في هذه الفقرة 8-1، والفقرات من 8-2 إلى 8-7 أدناه، تكون الوحدات قابلة للبيع من خلال سوق الإدراج بناءً على القيود المفروضة على الملكية الأجنبية حيث أن ملكية الوحدات تقتصر على مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي.</p> <p>لمدير الصندوق أثناء فترة الإكتتاب العام، ثم للسوق بعد تمام الطرح رفض تسجيل أي اكتتاب أو بيع أو نقل ملكية للوحدات يؤدي في حالة قبوله إلى الإخلال بأي من متطلبات الملكية النافذة عند اجراء ذلك. وعلى الرغم مما ورد آنفاً، وفي حال ترتب على بيع الوحدات إخلال بمتطلبات الملكية، يتعين على مشتري الوحدات ("مشتري الوحدات") بناءً على طلب خطي من قبل الصندوق، إعادة نقل ملكية أي عدد من الوحدات امتلاكها مشتري الوحدات في ذلك الوقت إلى أي شخص آخر بحيث ينتفي أي إخلال بمتطلبات الملكية. وفي حالة عدم التزام مشتري الوحدات بطلب الصندوق، يجوز لمدير الصندوق (1) استرداد الوحدات المعنية قسراً بناءً على الشروط التي يراها مدير الصندوق مناسبة بناءً على تقديره المطلق؛ أو (2) اتخاذ أي من أو كل الإجراءات الضرورية لإعادة نقل ملكية تلك الوحدات التي امتلكها مشتري الوحدات في ذلك الوقت إلى أي طرف يحدده مدير الصندوق بحيث ينتفي أي إخلال بمتطلبات الملكية، ويعتبر في هذه الحالة مدير الصندوق وكلياً عن مشتري الوحدات في هذا الخصوص ويعتبر مشتري الوحدات قد وافق على التوكيل وأقر به لأغراض الاسترداد أو إعادة نقل الملكية. كما يجوز تنفيذ ذلك الاسترداد أو إعادة نقل الملكية دون أي تعويض لمشتري الوحدات إذا رأى مدير الصندوق ذلك مناسباً، ويجب على مشتري الوحدات تعويض وحماية الصندوق ووكلائه ومدير الصندوق وأعضاء مجلس إدارته ومسؤوليه ووكلائه عن جميع الخسائر والتكاليف والمطالبات والنفقات الناشئة عن أو فيما يتعلق بذلك الاسترداد أو إعادة نقل الملكية. وبالإضافة إلى ذلك، يجوز للصندوق و/أو مدير الصندوق اتخاذ كافة التدابير</p>	<p><b>متطلبات الملكية</b> – مع مراعاة باقي النصوص الواردة في هذه الفقرة 8-1، والفقرات من 8-2 إلى 8-7 أدناه، تكون الوحدات قابلة للبيع من خلال سوق الإدراج بناءً على القيود المفروضة على الملكية الأجنبية حيث أن ملكية الوحدات تقتصر على مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي.</p> <p>لمدير الصندوق أثناء فترة الإكتتاب العام، ثم للسوق بعد تمام الطرح رفض تسجيل أي اكتتاب أو بيع أو نقل ملكية للوحدات يؤدي في حالة قبوله إلى الإخلال بأي من متطلبات الملكية النافذة عند اجراء ذلك. وعلى الرغم مما ورد آنفاً، وفي حال ترتب على بيع الوحدات إخلال بمتطلبات الملكية، يتعين على مشتري الوحدات ("مشتري الوحدات") بناءً على طلب خطي من قبل الصندوق، إعادة نقل ملكية أي عدد من الوحدات امتلاكها مشتري الوحدات في ذلك الوقت إلى أي شخص آخر بحيث ينتفي أي إخلال بمتطلبات الملكية. وفي حالة عدم التزام مشتري الوحدات بطلب الصندوق، يجوز لمدير الصندوق (1) استرداد الوحدات المعنية قسراً بناءً على الشروط التي يراها مدير الصندوق مناسبة بناءً على تقديره المطلق؛ أو (2) اتخاذ أي من أو كل الإجراءات الضرورية لإعادة نقل ملكية تلك الوحدات التي امتلكها مشتري الوحدات في ذلك الوقت إلى أي طرف يحدده مدير الصندوق بحيث ينتفي أي إخلال بمتطلبات الملكية، ويعتبر في هذه الحالة مدير الصندوق وكلياً عن مشتري الوحدات في هذا الخصوص ويعتبر مشتري الوحدات قد وافق على التوكيل وأقر به لأغراض الاسترداد أو إعادة نقل الملكية. كما يجوز تنفيذ ذلك الاسترداد أو إعادة نقل الملكية دون أي تعويض لمشتري الوحدات إذا رأى مدير الصندوق ذلك مناسباً، ويجب على مشتري الوحدات تعويض وحماية الصندوق ووكلائه ومدير الصندوق وأعضاء مجلس إدارته ومسؤوليه ووكلائه عن جميع الخسائر والتكاليف والمطالبات والنفقات الناشئة عن أو فيما يتعلق بذلك الاسترداد أو إعادة نقل الملكية. وبالإضافة إلى ذلك، يجوز للصندوق و/أو مدير</p>	<p>مسائل معينة تتعلق بالصندوق والوحدات - الحق في رفض التسجيل (صفحة 100)</p>

المطلوبة فيما يتعلق بتداول وتسوية الوحدات في أي سوق تداول (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر تغيير الآلية التي يتم بموجبها تنفيذ التداول والتسوية) سواء بشكل مؤقت أو دائم لضمان عدم الإخلال بمتطلبات الملكية أو لتصحيح أي إخلال بتلك المتطلبات، دون الرجوع لمالكي الوحدات أو لأي منهم.	الصندوق اتخاذ كافة التدابير المطلوبة فيما يتعلق بتداول وتسوية الوحدات في أي سوق تداول (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر تغيير الآلية التي يتم بموجبها تنفيذ التداول والتسوية) سواء بشكل مؤقت أو دائم لضمان عدم الإخلال بمتطلبات الملكية أو لتصحيح أي إخلال بتلك المتطلبات، دون الرجوع لمالكي الوحدات أو لأي منهم.	
الأشخاص الطبيعيين من الأفراد.	الأشخاص الطبيعيين من الأفراد الذين يحملون جنسية دولة الإمارات العربية المتحدة أو جنسية إحدى دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.	المصطلحات والتعريفات – المستثمرون الأفراد (صفحة 129)

### 3) تعديلات تخص الجهة التنظيمية المعتمدة للمثمن العقاري أو الممثلين العقاريين للصندوق

إن التعديلات أدناه لمستند طرح الصندوق تخص تعديل الجهة التنظيمية المعتمدة للمثمن العقاري أو الممثلين العقاريين للصندوق في سياق عمل الصندوق وجعل تلك الجهة مؤسسة التنظيم العقاري في دبي والتابعة لدائرة الأراضي والأماك في دبي وذلك تماشياً مع ما هو مقترح تعديله ضمن القسم الأول "تعديلات مقترحة بخصوص تعاملات الصندوق مع الأطراف ذات العلاقة وتضارب المصالح والحوكمة" بالإضافة إلى تعزيز مصداقية الصندوق في سياق سياسته الاستثمارية.

البند المطلوب تعديله	البند قبل التعديل	البند بعد التعديل
خطوات الاستثمار – المرحلة 3: الدراسة النافية للجهالة والتقييم (صفحة 38)	<ul style="list-style-type: none"> <li>في حال ارتأى مدير الصندوق إجراء عملية تدقيق تقنية على أي عقار، فتؤكد عملية التدقيق جدوى الاستثمار في العقار وتحدد المخاطر الجوهرية من النواحي الفنية والمالية والقانونية التي ينطوي عليها الاستثمار في العقار والإدارة اللاحقة له. ولأغراض التدقيق، يقوم مدير الصندوق بتعيين مستشارين ماليين وقانونيين وفنيين خارجيين ممن يتمتعون بصيط في مجال عملهم، ويعين مدير الصندوق مئماً خارجياً معروفاً وفقاً لنظام صناديق الاستثمار العقارية، لتحديد القيمة السوقية العادلة للعقار باستخدام أساليب وطرق التقييم المناسبة.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>في حال ارتأى مدير الصندوق إجراء عملية تدقيق تقنية على أي عقار، فتؤكد عملية التدقيق جدوى الاستثمار في العقار وتحدد المخاطر الجوهرية من النواحي الفنية والمالية والقانونية التي ينطوي عليها الاستثمار في العقار والإدارة اللاحقة له. ولأغراض التدقيق، يقوم مدير الصندوق بتعيين مستشارين ماليين وقانونيين وفنيين خارجيين ممن يتمتعون بصيط في مجال عملهم، ويعين مدير الصندوق مئماً خارجياً معروفاً وفقاً لنظام صناديق الاستثمار العقارية، لتحديد القيمة السوقية العادلة للعقار باستخدام أساليب وطرق التقييم المناسبة.</li> </ul>
عملية البيع – المرحلة 4 (صفحة 39)	<ul style="list-style-type: none"> <li>المرحلة 4: يقوم مدير الصندوق بإجراء تقييم للعقار بواسطة المثمن العقاري المتعاقد معه ويعتمد لدى مؤسسة التنظيم العقاري في دبي والتابعة لدائرة الأراضي والأماك في دبي ومسجلاً لدى هيئة الأوراق المالية والسلع وفقاً لنظام صناديق الاستثمار العقارية، لتحديد القيمة السوقية العادلة للعقار باستخدام أساليب وطرق التقييم المناسبة.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>المرحلة 4: يقوم مدير الصندوق بإجراء تقييم للعقار بواسطة المثمن العقاري المتعاقد معه ويعتمد لدى مؤسسة التنظيم العقاري في دبي ومسجلاً لدى هيئة الأوراق المالية والسلع وفقاً لنظام صناديق الاستثمار العقارية، لتحديد القيمة السوقية العادلة للعقار باستخدام أساليب وطرق التقييم المناسبة.</li> </ul>
مهام والتزامات مدير الصندوق (صفحة 45 و46)	<ul style="list-style-type: none"> <li>(6) تعيين حافظ أمين مناسب للصندوق، والامتناع عن تغييره إلا بعد موافقة الهيئة؛</li> <li>(7) تعيين مقدم الخدمات الإدارية للصندوق المناط إليه بشكل أساسي حساب صافي قيمة الأصول للوحدة بالطريقة وبالدفورية المحددة في مستند الطرح، وإعلام الهيئة في حال تغييره</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(5) تعيين حافظ أمين مناسب للصندوق، والامتناع عن تغييره إلا بعد موافقة الهيئة؛</li> <li>(6) تعيين مقدم الخدمات الإدارية للصندوق المناط إليه بشكل أساسي حساب صافي قيمة الأصول للوحدة بالطريقة وبالدفورية المحددة في مستند الطرح، وإعلام الهيئة في حال تغييره</li> <li>(7) تقييم الأصول العقارية بشكل دوري وكذلك قبل</li> </ul>

<p>شراء أو بيع أي عقار بواسطة مئمن عقاري مستقل معتمد لدى مؤسسة التنظيم العقاري في دبي والتابعة لدائرة الأراضي والأموال في دبي ومسجلاً لدى هيئة الأوراق المالية والسلع، وتمكين المئمن العقاري من أداء مهامه بشكل مناسب؛</p> <p>(8) توزيع أرباح الصندوق على مالكي الوحدات وفقاً لسياسة توزيع الأرباح؛</p> <p>(9) الإفصاح لمالكي الوحدات عن كافة المعلومات المتعلقة بالصندوق وذلك بموجب مستند الطرح والأنظمة الصادرة عن الهيئة؛</p> <p>(10) أن تتناسب أتعاب الإدارة التي يحتسبها مدير الصندوق مع درجة المخاطر والمنفعة لكل من الصندوق ومالكي الوحدات؛</p> <p>(11) أن يقوم بالواجبات والمسؤوليات المنوطة به كمدير للصندوق بعناية وحرص.</p>	<p>وتمكين المئمن من أداء مهامه بشكل مناسب؛</p> <p>(7) توزيع أرباح الصندوق على مالكي الوحدات وفقاً لسياسة توزيع الأرباح؛</p> <p>(8) الإفصاح لمالكي الوحدات عن كافة المعلومات المتعلقة بالصندوق وذلك بموجب مستند الطرح والأنظمة الصادرة عن الهيئة؛</p> <p>(9) أن تتناسب أتعاب الإدارة التي يحتسبها مدير الصندوق مع درجة المخاطر والمنفعة لكل من الصندوق ومالكي الوحدات؛</p> <p>(10) أن يقوم بالواجبات والمسؤوليات المنوطة به كمدير للصندوق بعناية وحرص.</p>	
<p>ويقدم المئمن خدمات التثمين للمحظة بناءً على طلب مدير الصندوق و/أو شركة الخدمات الإدارية. والمئمن هو شركة مسجلة لدى دائرة التنمية الاقتصادية - دبي وخاضعة لرقابة وإشراف مؤسسة التنظيم العقاري في دبي والتابعة لدائرة الأراضي والأموال في دبي ومسجلاً لدى هيئة الأوراق المالية والسلع. وهو حاصل على ترخيص لتقديم خدمات التثمين العقاري.</p>	<p>ويقدم المئمن خدمات التثمين للمحظة بناءً على طلب مدير الصندوق و/أو شركة الخدمات الإدارية. والمئمن هو شركة مسجلة لدى دائرة التنمية الاقتصادية - دبي وخاضعة لرقابة وإشراف دائرة الأراضي والأموال في دبي. وهو حاصل على ترخيص لتقديم خدمات التثمين العقاري.</p>	<p>المئمن العقاري (صفحة 81)</p>
<p>أي مئمن أو مخمّن أو مقيم عقاري يعينه الصندوق من حين إلى آخر وفقاً للأنظمة المعمول بها ويكون خاضع لرقابة وإشراف مؤسسة التنظيم العقاري في دبي والتابعة لدائرة الأراضي والأموال في دبي ومسجلاً لدى هيئة الأوراق المالية والسلع.</p>	<p>أي مئمن أو مخمّن أو مقيم عقاري يعينه الصندوق من حين إلى آخر وفقاً للأنظمة المعمول بها.</p>	<p>المصطلحات والتعريفات - المئمن العقاري (صفحة 130)</p>

#### 4) تعديلات تخص دورية إصدار التقارير وتغييرها من ربع سنوية إلى نصف سنوية

كما قد حصلنا على عدم ممانعة الهيئة في شهر يناير من عام 2022 على تعديل دورية إصدار التقارير وتغييرها من ربع سنوية إلى نصف سنوية وكان الغرض من ذلك هو الالتزام بالحد الأدنى لإصدار التقارير المطلوبة بموجب نظام صناديق الاستثمار. تم تعديل معظم البنود حينها إلى أنه بعد المراجعة الحالية تبين لنا أن بعض البنود التي ورد فيها ذكر دورية إصدار التقارير لم تعد بالشكل المستوجب.

البند المطلوب تعديله	البند قبل التعديل	البند بعد التعديل
18- حساب صافي قيمة الأصول - 1-18 مواعيد تثمين الأصول (صفحة 107)	مواعيد تثمين الأصول - يجب على مدير الصندوق تهيئة حساب قيمة الأصول وصافي قيمة أصول الصندوق كل ربع سنة بتاريخ 31 مارس و30 يونيو و30 سبتمبر و31 ديسمبر من كل عام ابتداء من تاريخ ترخيص الصندوق، ويتعين على مدير الصندوق إبلاغ مالكي الوحدات بقيمة الأصول وبصافي قيمة الأصول التي تم احتسابها. ويتم تحديد قيمة أصول الصندوق وفقاً لنظام صناديق	مواعيد تثمين الأصول - يجب على مدير الصندوق تهيئة حساب قيمة الأصول وصافي قيمة أصول الصندوق كل ربع سنة بتاريخ 31 مارس و30 يونيو و30 سبتمبر و31 ديسمبر من كل عام ابتداء من تاريخ ترخيص الصندوق، ويتعين على مدير الصندوق إبلاغ مالكي الوحدات بقيمة الأصول وبصافي قيمة الأصول التي تم احتسابها. ويتم تحديد قيمة أصول الصندوق وفقاً لنظام صناديق

<p>الاستثمار ونظام صناديق الاستثمار العقارية بواسطة شركة تتمين عقاري واحدة أو أكثر، بناء على تعليمات مدير الصندوق، وتعتبر تلك القيمة الإجمالية لكل من أصول الصندوق. ويجوز تأجيل إجراء التتمين إذا رأى مدير الصندوق في حدود المعقول أن إجراء التتمين في ذلك الوقت ليس عملياً، شريطة أن يقوم بما يلي (1) إبلاغ الهيئة أولاً بنيتها تأخير إجراء ذلك التقييم والالتزام بأي تعليمات تصدرها الهيئة فيما يتعلق بذلك؛ و(2) الحرص على ألا تزيد فترة التأجيل عما هو ضروري ضرورة مطلقة في ظل الظروف السائدة.</p>	<p>لنظام صناديق الاستثمار ونظام صناديق الاستثمار العقارية بواسطة شركة تتمين عقاري واحدة أو أكثر، بناء على تعليمات مدير الصندوق، وتعتبر تلك القيمة الإجمالية لكل من أصول الصندوق. ويجوز تأجيل إجراء التتمين إذا رأى مدير الصندوق في حدود المعقول أن إجراء التتمين في ذلك الوقت ليس عملياً، شريطة أن يقوم بما يلي (1) إبلاغ الهيئة أولاً بنيتها تأخير إجراء ذلك التقييم والالتزام بأي تعليمات تصدرها الهيئة فيما يتعلق بذلك؛ و(2) الحرص على ألا تزيد فترة ذلك التأجيل عما هو ضروري ضرورة مطلقة في ظل الظروف السائدة.</p>	
<p><b>الحسابات</b> – دون إخلال بنص الفقرة 19-1، يجب على الصندوق إعداد وتسليم ما يلي لمالكي الوحدات: (أ) التقرير المالي السنوي ("التقرير المالي السنوي") يتم إعداده وتدقيقه من قبل مدقق الحسابات وتسليمه لمالكي الوحدات خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ نهاية السنة المالية للصندوق؛ (ب) التقارير المالية النصف سنوية ("التقارير المالية النصف سنوية") التي تغطي كل من فترة ستة أشهر من السنة المالية للصندوق والتي يتم إعدادها ومراجعتها من قبل مدقق الحسابات وتسليمها لمالكي الوحدات خلال فترة لا تتجاوز 30 يوماً بعد انتهاء فترة الثلاثة أشهر ذات العلاقة. ويتم إعداد التقرير المالي السنوي والتقارير المالية النصف سنوية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة والمعدلة من مجلس المعايير المحاسبية العالمية (أو من يحل محله) من حين إلى آخر.</p>	<p><b>الحسابات</b> – دون إخلال بنص الفقرة 19-1، يجب على الصندوق إعداد وتسليم ما يلي لمالكي الوحدات: (أ) التقرير المالي السنوي ("التقرير المالي السنوي") يتم إعداده وتدقيقه من قبل مدقق الحسابات وتسليمه لمالكي الوحدات خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ نهاية السنة المالية للصندوق؛ (ب) التقارير المالية الربع سنوية ("التقارير المالية الربع سنوية") التي تغطي كل من فترة ثلاثة أشهر من السنة المالية للصندوق والتي يتم إعدادها ومراجعتها من قبل مدقق الحسابات وتسليمها لمالكي الوحدات خلال فترة لا تتجاوز 30 يوماً بعد انتهاء فترة الثلاثة أشهر ذات العلاقة. ويتم إعداد التقرير المالي السنوي والتقارير المالية الربع سنوية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة والمعدلة من مجلس المعايير المحاسبية العالمية (أو من يحل محله) من حين إلى آخر.</p>	<p>19- حسابات الصندوق وبياناته – 19- 3 الحسابات (صفحة 108)</p>
<p>يتم إعداد التقرير المالي السنوي والتقارير المالية النصف سنوية والتقرير السنوي باللغتين العربية والإنجليزية وتقرير حساب صافي قيمة الأصول، ويجوز تسليمها إلى مالكي الوحدات كنسخة مطبوعة و/أو نسخة إلكترونية حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً.</p>	<p>يتم إعداد التقرير المالي السنوي والتقارير المالية الربع سنوية والتقرير السنوي باللغتين العربية والإنجليزية وتقرير حساب صافي قيمة الأصول، ويجوز تسليمها إلى مالكي الوحدات كنسخة مطبوعة و/أو نسخة إلكترونية حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً.</p>	<p>19- حسابات الصندوق وبياناته – 19- 5 التقارير (صفحة 108)</p>
<p>يجب أن يتم إدراج جميع صناديق الاستثمار العامة المغلقة في سوق خاضعة لرقابة وإشراف الهيئة، ولا تكون وحدات تلك الصناديق قابلة للاسترداد سوى في أوضاع محدودة جداً. ويجب على كل صندوق استثمار عام إصدار تقرير مالي سنوي مدقق وتقارير مالية نصف سنوية مراجعة وتقرير سنوي عن عملياته وأنشطته واستثماراته وتطوراته الجوهرية.</p>	<p>يجب أن يتم إدراج جميع صناديق الاستثمار العامة المغلقة في سوق خاضعة لرقابة وإشراف الهيئة، ولا تكون وحدات تلك الصناديق قابلة للاسترداد سوى في أوضاع محدودة جداً. ويجب على كل صندوق استثمار عام إصدار تقرير مالي سنوي مدقق وتقارير مالية ربع سنوية مراجعة وتقرير سنوي عن عملياته وأنشطته واستثماراته وتطوراته الجوهرية.</p>	<p>نظام صناديق الاستثمار (صفحة 115)</p>



(5) تعديلات تخص تقارير الصندوق المحلي

تم التعديل بناءً على طلب الهيئة لتكون الشروط والأحكام المتعلقة بتقارير الصندوق المحلي متوافقة مع مسودة قرار صناديق الاستثمار الجديد

البند المطلوب تعديله	البند قبل التعديل	البند بعد التعديل
واجبات إعداد التقارير (صفحة 54)	يلتزم مدير الصندوق ببذل كافة الجهود المعقولة لتزويد مالكي الوحدات ومالكي الوحدات المحتملين بمعلومات كافية ودقيقة لتمكينهم من اتخاذ قراراتهم فيما يتعلق بشراء الوحدات أو الاحتفاظ بها أو بيعها، كذلك تقديم إفصاحات فورية ودورية للهيئة ولمالكي الوحدات والجمهور فيما يتعلق بكافة المعلومات الجوهرية أو بأي أحداث تؤثر أو يمكن أن تؤثر على الصندوق.	يلتزم مدير الصندوق ببذل كافة الجهود المعقولة لتزويد مالكي الوحدات ومالكي الوحدات المحتملين بمعلومات كافية ودقيقة لتمكينهم من اتخاذ قراراتهم فيما يتعلق بشراء الوحدات أو الاحتفاظ بها أو بيعها، كذلك تقديم إفصاحات فورية ودورية للهيئة ولمالكي الوحدات والجمهور فيما يتعلق بكافة المعلومات الجوهرية أو بأي أحداث تؤثر أو يمكن أن تؤثر على الصندوق.  كما يلتزم مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق الذاتي الإدارة بالتنسيق مع شركة الخدمات الإدارية بإعداد التقارير الموضحة أدناه:  (1) تقرير نصف سنوي عن أداء الصندوق يتضمن التغيرات الجوهرية في الصندوق بما في ذلك التغييرات في قيمة أصوله أو التي تمت على السياسة الاستثمارية له خلال مدة التقرير (إن وجدت) خلال مدة لا تتجاوز 45 يوماً من تاريخ انتهاء الفترة النصف سنوية وفقاً للنموذج المعد من الهيئة.  (2) تقرير سنوي عن أداء الصندوق يتضمن التغيرات الجوهرية ، وتعاملات الأطراف ذات العلاقة بالصندوق بوحدة الصندوق، وجميع مخالفات قيود الاستثمار والإجراءات التصحيحية المتخذة وأثارها، ومستوى أداء مزودي خدمات الصندوق متضمناً ملاحظاته وإجراءاته لتلافي أي قصور في جودة الخدمات المقدمة للصندوق خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء السنة المالية للصندوق وفقاً للنموذج المعد من الهيئة.

(6) تعديلات تخص فريق إدارة مدير الصندوق

تم التعديل بناءً على استقالة أحد أعضاء فريق إدارة مدير الصندوق مؤخراً.

البند المطلوب تعديله	البند قبل التعديل	البند بعد التعديل
فريق إدارة مدير الصندوق (صفحة 48 و 49)	يزن المصري (مدير أول-الاستثمارات المباشرة)  يمتلك السيد/ يزن المصري خبرة مهنية تزيد عن 15 عاماً في مجال الملكية الخاصة العقارية العالمية والاستراتيجيات والاستثمارات وتمويل الشركات مما يجعله مسؤول تنفيذي بارع. قبل تعيينه مديراً تنفيذياً لدى مدير الصندوق، عمل السيد/ يزن المصري مع مكاتب عائلية بارزة في دول مجلس التعاون الخليجي، حيث كان مسؤولاً بشكل مباشر عن تنظيم جميع أنشطة الاستثمار العقاري وتحقيق عوائد أعلى من المتوسط على	

البند المطلوب تعديله	البند قبل التعديل	البند بعد التعديل
	استثماراتهم العقارية عبر فئات الأصول المتعددة في دول مجلس التعاون الخليجي وأوروبا والولايات المتحدة. قبيل عمله في دول مجلس التعاون الخليجي، عمل السيد/ يزن المصري في الشركات متعددة الجنسيات في الولايات المتحدة وهو حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من كلية إدارة الأعمال بجامعة جورج واشنطن ودرجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة نورث إيسترن، كلية ديمور مكيم للأعمال في بوسطن، الولايات المتحدة الأمريكية	

و تفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

ناصر النابلسي

ناصر النابلسي  
المال كابيتال ش.م.خ – مدير الصندوق  
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



ناصر