

28 سبتمبر 2023

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

تحية طيبة و بعد،،،

الموضوع: تعديل مستند طرح صندوق المال كابتيتال ريت

سبب التعديلات أدناه لمستند طرح الصندوق مبني على التالي:

1. تعديلات بناء على صدور نظام صناديق الاستثمار الجديد.
2. تعديلات أخرى تتعلق بتحديث بعض البيانات الواردة في مستند الطرح.
3. تعديلات أخرى بناء على طلب الهيئة.

رقم البند المطلوب تعديله	البند قبل التعديل	البند بعد التعديل	سبب طلب التعديل
المقدمة	تشكل هذه الوثيقة مستند الطرح ("مستند الطرح") لصندوق المال كابتيتال ريت ("الصندوق")، صندوق استثمار عام عقاري ذو رأس مال مغلق غير متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ومبناها مرخص من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع في الإمارات العربية المتحدة ("هيئة الأوراق المالية والسلع" أو "الهيئة"). ويخضع مستند الطرح هذا للقانون الاتحادي رقم (4) لسنة 2000 بشأن هيئة وسوق الإمارات للأوراق المالية والسلع ولقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (9/ر.م) لسنة 2016 بشأن النظام الخاص بصناديق الاستثمار ("نظام صناديق الاستثمار")، وللقرار الإداري الصادر عن الهيئة رقم (6/ر.ت) لسنة 2019 بشأن ضوابط صندوق الاستثمار العقاري ("نظام صناديق الاستثمار العقارية")، وجميع القوانين والأنظمة والقرارات الأخرى ذات الصلة المعمول بها في الإمارات العربية المتحدة..	تشكل هذه الوثيقة مستند الطرح ("مستند الطرح") لصندوق المال كابتيتال ريت ("الصندوق")، صندوق استثمار عام عقاري ذو رأس مال مغلق غير متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ومبناها مرخص من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع في الإمارات العربية المتحدة ("هيئة الأوراق المالية والسلع" أو "الهيئة"). ويخضع مستند الطرح هذا للقانون الاتحادي رقم (4) لسنة 2000 بشأن هيئة وسوق الإمارات للأوراق المالية والسلع، تم تأسيس هذا الصندوق بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (9/ر.م) لسنة 2016 بشأن النظام الخاص بصناديق الاستثمار وتم تعديل مستند الطرح ليتوافق مع قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (1/ر.م) لسنة 2023 بشأن تنظيم صناديق الاستثمار ("نظام صناديق الاستثمار")، وللقرار الإداري الصادر عن الهيئة رقم (8/ر.ت) لسنة 2023 بشأن اعتماد الملاحق المرتبطة بقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (1/ر.م) لسنة 2023 بشأن تنظيم صناديق الاستثمار ("ملاحق نظام صناديق الاستثمار")،	تحديث البيانات بناء على صدور نظام صناديق الاستثمار الجديد

	<p>وجميع القوانين والأنظمة والقرارات الأخرى ذات الصلة المعمول بها في الإمارات العربية المتحدة.</p>											
<p>تاريخ تحديث تعديل مستند الطرح</p>	<p>فترة الطرح</p>	<p>فترة الطرح</p>	<p>المقدمة فترة الطرح</p>									
<p>ليعكس رأس المال الحقيقي للصندوق بناء على واقع الاكتتاب النقدي</p>	<p>تم تعديل مستند الطرح هذا بتاريخ 13 يناير 2022 وتم تعديل مستند الطرح هذا بتاريخ 22 ديسمبر 2022 بعد الحصول على موافقة هيئة الأوراق المالية والسلع، وتم تعديل مستند الطرح هذا بتاريخ [] 2023 للالتزام بنظام صناديق الاستثمار وملاحق نظام صناديق الاستثمار</p> <p>تم طرح بإجمالي وحدات تبلغ 500,000,000 وحدة للاكتتاب النقدي العام بتاريخ 8 نوفمبر 2020 وبتاريخ 8 ديسمبر 2020 تم غلق باب الاكتتاب في وحدات الصندوق وبلغ إجمالي الاكتتاب النقدي الفعلي في وحدات الصندوق 350.064.000 وحدة وتم إدراجها للتداول في سوق دبي المالي.</p> <p>سعر الطرح: 1.00 درهم إماراتي للوحدة بالإضافة الى رسوم إكتتاب 0.02 درهم إماراتي (شاملاً ضريبة القيمة المضافة) لكل وحدة.</p> <p>وفيما يلي جدول توضيحي لحجم الصندوق وفقاً لتناجج الإكتتاب المختلفة.</p> <table border="1" data-bbox="257 821 716 1069"> <tr> <td>عدد الوحدات المكتتب بها</td> <td>350.064.000 وحدة</td> <td>تمثل كل وحدة أعلاه حصة مالكة صافية أصول الصندوق، وتكون كل وحدة متساوية في الترتيب مع الوحدات الأخرى. ولا تعطي الوحدات لمالكي الوحدات الحق في التخصيص أو التجنيب أو السيطرة على أي من الأصول أو على أي حق اختصاص على الأصول. للاطلاع على المزيد من المعلومات، يرجى الرجوع إلى القسم الوارد في مستند الطرح بعنوان "مسائل معينة تتعلق بالصندوق والوحدات".</td> </tr> <tr> <td>عدد الوحدات المكتتب بها ضمن شريحة الأفراد</td> <td>8.464.000 وحدة</td> <td></td> </tr> <tr> <td>عدد الوحدات المكتتب بها ضمن شريحة الشركات</td> <td>341.600.000 وحدة</td> <td></td> </tr> </table>	عدد الوحدات المكتتب بها	350.064.000 وحدة	تمثل كل وحدة أعلاه حصة مالكة صافية أصول الصندوق، وتكون كل وحدة متساوية في الترتيب مع الوحدات الأخرى. ولا تعطي الوحدات لمالكي الوحدات الحق في التخصيص أو التجنيب أو السيطرة على أي من الأصول أو على أي حق اختصاص على الأصول. للاطلاع على المزيد من المعلومات، يرجى الرجوع إلى القسم الوارد في مستند الطرح بعنوان "مسائل معينة تتعلق بالصندوق والوحدات".	عدد الوحدات المكتتب بها ضمن شريحة الأفراد	8.464.000 وحدة		عدد الوحدات المكتتب بها ضمن شريحة الشركات	341.600.000 وحدة		<p>مستند الطرح هذا مؤرخ في 15 أكتوبر 2020 تم تعديل مستند الطرح هذا بتاريخ 13 يناير 2022 وتم تعديل مستند الطرح هذا بتاريخ 22 ديسمبر 2022 بعد الحصول على موافقة هيئة الأوراق المالية والسلع</p>	<p>نتيجة الطرح وواقع الاكتتاب الفعلي</p>
عدد الوحدات المكتتب بها	350.064.000 وحدة	تمثل كل وحدة أعلاه حصة مالكة صافية أصول الصندوق، وتكون كل وحدة متساوية في الترتيب مع الوحدات الأخرى. ولا تعطي الوحدات لمالكي الوحدات الحق في التخصيص أو التجنيب أو السيطرة على أي من الأصول أو على أي حق اختصاص على الأصول. للاطلاع على المزيد من المعلومات، يرجى الرجوع إلى القسم الوارد في مستند الطرح بعنوان "مسائل معينة تتعلق بالصندوق والوحدات".										
عدد الوحدات المكتتب بها ضمن شريحة الأفراد	8.464.000 وحدة											
عدد الوحدات المكتتب بها ضمن شريحة الشركات	341.600.000 وحدة											

<p>بأحكام للاتزام نظام صناديق الاستثمار</p>	<p>قد يتضمن الاستثمار في الصندوق المطروح درجة عالية من المخاطر لذا يجب على المستثمر عدم استثمار أي أموال في هذا الصندوق ما لم يكن يستطيع تحمل خسارة استثماره كما يجب قراءة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق بالكامل وعلى الأخص القسم الذي يتضمن مخاطر الاستثمار (انظر بند عوامل المخاطرة) الذي يوضح العوامل والمخاطر التي يجب أخذها بعين الاعتبار قبل اتخاذ أي قرار بشأن الاستثمار في الوحدات الاستثمارية المطروحة.</p>	<p>قد يتضمن الاستثمار في الصندوق المطروح درجة عالية من المخاطر لذا يجب على المستثمر عدم استثمار أي أموال في هذا الصندوق ما لم يكن يستطيع تحمل خسارة استثماره (انظر بند عوامل المخاطرة).</p>	<p>تنويه هام يرجى قراءته بعناية من قبل كافة المستثمرين</p>
<p>بأحكام للاتزام نظام صناديق الاستثمار</p>	<p>تأكيدات من مدير الصندوق وأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق لا يجوز تعديل المعلومات الواردة في مستند الطرح هذا دون الحصول على موافقة الهيئة وبشرط إبلاغ المستثمرين بذلك في ضوء الموافقة الصادرة عن الهيئة بشأن التعديل ووفقاً للإجراءات المتبعة في نظام صناديق الاستثمار ولا تكون الهيئة مسؤولة عن أي أضرار يتعرض لها أي مستثمر نتيجة الاستثمار بناءً على هذا الطرح أو استناداً للمعلومات المقدمة في مستند الطرح هذا.</p>	<p>تأكيدات من مدير الصندوق وأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق لا يجوز تعديل المعلومات الواردة في مستند الطرح هذا دون الحصول على موافقة الهيئة وبشرط إبلاغ المستثمرين بذلك في ضوء الموافقة الصادرة عن الهيئة بشأن التعديل، ولا تكون الهيئة مسؤولة عن أي أضرار يتعرض لها أي مستثمر نتيجة الاستثمار بناءً على هذا الطرح أو استناداً للمعلومات المقدمة في مستند الطرح هذا.</p>	<p>معلومات هامة عن مستند الطرح</p>
<p>تصحيح الإشارة إلى نظام صناديق الاستثمار</p>	<p>الصندوق: صندوق استثمار عام عقاري ذو رأس مال مغلق قام بتأسيسه مدير الصندوق بموجب نظام صناديق الاستثمار وملاحق نظام صناديق الاستثمار لغرض الاستثمار في محفظة أصول عقارية مدرة للدخل. ويعني مدير الصندوق بإدارة الصندوق واستثماراته، وليس للصندوق مجلس إدارة أو موظفين مستقلين. وسوف تتركز استثمارات الصندوق بشكل رئيسي في دولة الإمارات العربية المتحدة ويمكن للصندوق الاستثمار في باقي دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية ويمكن أيضاً للصندوق الاستثمار في دول خارج مجلس التعاون لدول الخليج العربية شريطة ألا تزيد نسبة الأصول العقارية للصندوق خارج دولة الإمارات العربية المتحدة سواء في دول مجلس التعاون الخليجي أو غيرها عن 25% من إجمالي أصول الصندوق.</p>	<p>الصندوق: صندوق استثمار عام عقاري ذو رأس مال مغلق قام بتأسيسه مدير الصندوق بموجب نظام صناديق الاستثمار ونظام صناديق الاستثمار العقارية لغرض الاستثمار في محفظة أصول عقارية مدرة للدخل. ويعني مدير الصندوق بإدارة الصندوق واستثماراته، وليس للصندوق مجلس إدارة أو موظفين مستقلين. وسوف تتركز استثمارات الصندوق بشكل رئيسي في دولة الإمارات العربية المتحدة ويمكن للصندوق الاستثمار في باقي دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية ويمكن أيضاً للصندوق الاستثمار في دول خارج مجلس التعاون لدول الخليج العربية شريطة ألا تزيد نسبة الأصول العقارية للصندوق خارج دولة الإمارات العربية المتحدة سواء في دول مجلس التعاون الخليجي أو غيرها عن 25% من إجمالي أصول الصندوق.</p>	<p>ملخص الطرح مستند</p>
<p>الالتزام بنظام صناديق الاستثمار</p>	<p>الهدف الاستثماري: 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 المحدد في ملاحق نظام صناديق الاستثمار، من صافي أرباح الصندوق (لا تشمل الأرباح الرأسمالية غير المتحققة) المتحققة وذلك بموجب ملاحق نظام صناديق الاستثمار؛ و(2) نمو القيمة الرأسمالية للأصول حيث يكون ذلك ممكنًا.</p>	<p>الهدف الاستثماري: 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 المحدد في ملاحق نظام صناديق الاستثمار، من صافي أرباح الصندوق (لا تشمل الأرباح الرأسمالية غير المتحققة) المتحققة وذلك بموجب ملاحق نظام صناديق الاستثمار؛ و(2) نمو القيمة الرأسمالية للأصول حيث يكون ذلك ممكنًا.</p> <p>وبشكل عام يهدف الصندوق باستثمار أغلبية أمواله في أي من الآتي: (1) تملك أصول عقارية قائمة ومدرة لدخل سنوي بما يتناسب مع استراتيجية الصندوق. (2) تملك أصول عقارية لبنائها، أو تطويرها، أو إعادة تجهيزها، تمهيداً لبيعها أو إدارتها أو تأجيرها أو التصرف فيها بأي صورة من صور التصرفات القانونية.</p>	<p>ملخص الطرح مستند</p>

	<p>وبشكل عام يهدف الصندوق باستثمار أغلبية أمواله في أي من الآتي:</p> <p>(1) تملك أصول عقارية قائمة ومدرة لدخل سنوي بما يتناسب مع استراتيجيتي الصندوق.</p> <p>(2) تملك أصول عقارية لبنانها، أو تطويرها، أو إعادة تجهيزها، تمهيداً لبيعها أو إدارتها أو تأجيرها أو التصرف فيها بأي صورة من صور التصرفات القانونية بشرط ألا يقل الاستثمار في هذه الأصول عن نسبة 75% من إجمالي قيمة أصول الصندوق</p> <p>(3) تملك أوراق مالية متداولة لشركات استثمار عقارية عامة بما يتفق مع السياسة الاستثمارية للصندوق</p> <p>(4) الاستثمار في وحدات الصناديق المحلية العقارية العامة الأخرى. على ألا تزيد نسبة الاستثمار عن 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك فيما يتعلق بهذه الفقرة (4) والفقرة السابقة (3) مجتمعين</p> <p>(5) الاستثمار في الودائع البنكية وأدوات أسواق النقد المدرة للعوائد وذلك لاستثمار السيولة التي يحتفظ بها الصندوق لمقابلة المصاريف التشغيلية أو متطلبات تطوير أو صيانة أو تجهيز العقارات.</p> <p>في كافة الأحوال لا يجب أن تقل الأصول العقارية المنتجة لعوائد عن نسبة (70%) من إجمالي قيمة أصوله.</p>	<p>(3) تملك أوراق مالية صادرة عن شركات استثمار عقارية بما يتفق مع السياسة الاستثمارية للصندوق .</p> <p>(4) الاستثمار في وحدات الصناديق العقارية الأخرى .</p> <p>(5) الاستثمار في النقد أو السندات الحكومية أو الأوراق المالية المدرجة بما لا يزيد كحد أقصى عن خمسة وعشرين في المائة من إجمالي أصوله.</p>	
<p>الالتزام بنظام صناديق الاستثمار</p>	<p>القيود على الاستثمار : يخضع الصندوق للقيود التالية على التكوين المسموح به لمحفظه استثمارات الصندوق بموجب القرار</p> <p>(أ) استثمار ما لا يقل عن نسبة 75% من إجمالي قيمة أصول الصندوق في أصول عقارية لبنانها أو تطويرها أو إعادة تجهيزها تمهيداً لبيعها أو إدارتها أو تأجيرها أو التصرف فيها بأي صورة من صور التصرفات القانونية</p> <p>(ب) يجوز للصندوق أن يؤسس أو يمتلك شركة أو أكثر تمارس نشاطات الخدمات العقارية بما في ذلك دون حصر تأجير وإدارة العقارات، ولكن بشرط ألا تزيد استثماراته في ملكية تلك الشركات والشركات التابعة لها عن نسبة 20% من إجمالي أصول الصندوق.</p> <p>(ج) يجب ألا تقل الأصول العقارية المنتجة لعوائد الصندوق عن نسبة 70% من إجمالي أصوله؛</p> <p>(د) يجب ألا تزيد نسبة الأصول العقارية قيد التطوير عن 25% من إجمالي أصول الصندوق؛</p> <p>(هـ) ألا تزيد استثمارات الصندوق في حقوق الانتفاع - التي تقل الفترة المتبقية لها عن (20) سنة - عن نسبة (25%) من إجمالي قيمة أصوله عند إدراج وحداته في السوق أو عند انتقال حق الانتفاع له.</p> <p>(و) ألا يزيد سعر الاستحواذ على العقار، أو سعر بيع العقارات عن نسبة (5%) فوق معدل التقييمات التي حصل عليها مدير الصندوق من مقيمي العقار.</p>	<p>إداري رقم (6 / ر.ت) لسنة 2019 م بشأن ضوابط صندوق الاستثمار العقاري وتعديلاته:</p> <p>(أ) يجب ألا تقل مصادر الإيرادات من العقارات والفوائد والتوزيعات والأرباح الرأسمالية لصندوق الاستثمار العقاري عن نسبة (90%) من إجمالي إيراداته؛</p> <p>(ب) يجوز للصندوق أن يؤسس أو يمتلك شركة أو أكثر تمارس نشاطات الخدمات العقارية بما في ذلك دون حصر تأجير وإدارة العقارات، ولكن بشرط ألا تزيد استثماراته في ملكية تلك الشركات والشركات التابعة لها عن نسبة 20% من إجمالي أصول الصندوق.</p> <p>(ج) يجب ألا تقل الأصول العقارية المنتجة لعوائد الصندوق عن نسبة 75% من إجمالي أصوله؛</p> <p>(د) يجب ألا تزيد نسبة الأصول العقارية قيد التطوير عن 25% من إجمالي أصول الصندوق؛</p> <p>(هـ) يجب ألا تزيد نسبة الأصول العقارية خارج دولة الإمارات العربية المتحدة عن 25% من إجمالي أصول الصندوق</p> <p>(ي) ألا تزيد استثمارات الصندوق في حقوق الانتفاع - التي تقل الفترة المتبقية لها عن (30) سنة - عن نسبة (25%) من إجمالي أصوله عند إدراج وحداته في السوق أو عند انتقال حق الانتفاع له.</p> <p>يشترط في الأصول العقارية للصندوق ما يلي:</p> <p>(أ) أن تكون مستوفية لموافقات الجهات الرسمية في الدولة الكائن بها العقار؛</p> <p>(ب) أن تثبت بموجب حق ملكية أو حق انتفاع استناداً لعقود رسمية، أو من خلال التملك في شركة مالكة لأي من تلك الحقوق؛</p> <p>(ج) ألا تكون محملة بأي قيود أو التزامات؛</p> <p>(د) ألا تقل المدة المتبقية من حق الانتفاع عن (7) سبع سنوات</p>	<p>ملخص الطرح مستند</p>

	<p>يشترط في الأصول العقارية للصندوق ما يلي:</p> <p>(أ) بأن تكون مستوفية لموافقات الجهات الرسمية في الدولة الكائن بها العقار على تخطيطها أو تطويرها أو بنائها بإفادة رسمية من الجهة الرسمية المختصة؛</p> <p>(ب) أن تثبت حقوق ملكية الصندوق بالعقارات المملوكة أو حق انتفاعه أو مساهماته بمشروعات التطوير العقاري أو حقوقه غير المباشرة من خلال التملك في شركة مالكة لأي من تلك الحقوق استناداً لعقود أو اتفاقيات أو مستندات لإثبات الملكية أو المساهمة أو المنفعة موثقة من الجهات الرسمية في الدولة الكائن بها العقار</p> <p>(ج) ألا تكون محملة بأي قيود أو حقوق أو شروط تؤثر على الحقوق المكتسبة للصندوق في الأصول أو المشروعات العقارية؛</p> <p>(د) ألا تقل المدة المتبقية من حق الانتفاع عن (7) سبع سنوات؛</p> <p>(هـ) أن تكون جميع عقارات الصندوق قد تم تقييمها عند الشراء؛</p> <p>(و) تسجيل العقار باسم الصندوق أو تقديم ما يثبت ملكية الصندوق للعقار بما يحمي حقوق حملة الوحدات.</p>		
<p>الالتزام بنظام صناديق الاستثمار</p>	<p>الحوكمة: يخضع الصندوق ومديره لأحكام قرارات هيئة الأوراق المالية والسلع التي تفرض التزامات تتعلق بالإفصاح في حالة تعارض المصالح والتزامات تتعلق بممارسة أعمال الإدارة وأية تعديلات أو قرارات أو تعليمات ذات الصلة تصدر عن الهيئة في هذا الشأن، ولغرض تطبيق مبادئ الحوكمة سيقوم مدير الصندوق بتعيين أعضاء لجنة للاستثمار والرقابة وتتولى مهام تتعلق بصناديق الاستثمار ونظام صناديق الاستثمار العقارية.</p> <p>تمارس لجنة الاستثمار الرقابة والإشراف على نشاط مدير الصندوق بالالتزامات التالية:</p> <p>(1) ضرورة الإفصاح للهيئة والسوق ومالكي الوحدات عن تفاصيل أية صفقات أو صفقات تتم أو مزعم إتمامها مع الأطراف ذات العلاقة تخص الصندوق بالمخالفة لأحكام مستند الطرح فور العلم بذلك؛</p>	<p>الحوكمة: يخضع الصندوق ومديره لأحكام قرارات هيئة الأوراق المالية والسلع التي تفرض التزامات تتعلق بالإفصاح في حالة تعارض المصالح والتزامات تتعلق بممارسة أعمال الإدارة وأية تعديلات أو قرارات أو تعليمات ذات الصلة تصدر عن الهيئة في هذا الشأن، ولغرض تطبيق مبادئ الحوكمة سيقوم مدير الصندوق بتعيين أعضاء لجنة للاستثمار والرقابة وتتولى مهام تتعلق بصناديق الاستثمار ونظام صناديق الاستثمار العقارية.</p> <p>تمارس لجنة الاستثمار الرقابة والإشراف على نشاط مدير الصندوق بالالتزامات التالية:</p> <p>(1) ضرورة الإفصاح للهيئة والسوق ومالكي الوحدات عن تفاصيل أية صفقات أو صفقات تتم أو مزعم إتمامها مع الأطراف ذات العلاقة تخص الصندوق بالمخالفة لأحكام مستند الطرح فور العلم بذلك؛</p>	<p>ملخص الطرح مستند</p>
<p>تم إضافة هذا التعديل بناء على طلب فريق التفتيش من الهيئة.</p>	<p>صافي قيمة الأصول لكل وحدة: إن صافي قيمة أصول الصندوق يساوي مجموع قيمة الأصول ناقصاً مجموع التزامات الصندوق، ويتم تقويمه بالدرهم الإماراتي. ويساوي صافي قيمة الأصول لكل وحدة صافي قيمة الأصول مقسوماً على عدد الوحدات الصادرة عند إجراء التقييم، ويتم حسابه بالدرهم الإماراتي.</p>	<p>صافي قيمة الأصول لكل وحدة: إن صافي قيمة أصول الصندوق يساوي مجموع قيمة الأصول ناقصاً مجموع التزامات الصندوق، ويتم تقويمه بالدرهم الإماراتي. ويساوي صافي قيمة الأصول لكل وحدة صافي قيمة الأصول مقسوماً على عدد الوحدات الصادرة عند إجراء التقييم، ويتم حسابه بالدرهم الإماراتي.</p>	<p>ملخص الطرح مستند</p>

	<p>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 لأليات العرض والطلب وفقاً للأنظمة المطبقة في السوق .</p>	<p>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 لأليات العرض والطلب وفقاً للأنظمة المطبقة في السوق .</p>	
<p>الإضافة لغرض توضيح الاسترداد حسب نص نظام صناديق الاستثمار</p>	<p>عدم جواز الاسترداد أو السحب: لا يكون لمالكي الوحدات حق سحب أو استرداد وحداتهم. ومن المتوقع أن يتم إدراج الوحدات للتداول في سوق دبي المالي بعد إغلاق الطرح واستكمال باقي الإجراءات التنظيمية اللازمة. يجوز لمدير الصندوق إجراء استرداد قسري لكامل الوحدات المسجلة باسم أي من مالكي الوحدات أو أي جزء منها وذلك في الحالات المنصوص عليها في مستند الطرح تحت بند "متطلبات الملكية" أو "عدم إمكانية الاسترداد" أو "القيود الواردة على بيع ونقل ملكية الوحدات". على أي حال يتم استرداد وحدات الصندوق في حالة واحدة فقط وهي عند نهاية الصندوق.</p>	<p>عدم جواز الاسترداد أو السحب : لا يكون لمالكي الوحدات حق سحب أو استرداد وحداتهم. ومن المتوقع أن يتم إدراج الوحدات للتداول في سوق دبي المالي بعد إغلاق الطرح واستكمال باقي الإجراءات التنظيمية اللازمة. يجوز لمدير الصندوق إجراء استرداد قسري لكامل الوحدات المسجلة باسم أي من مالكي الوحدات أو أي جزء منها وذلك في الحالات المنصوص عليها في مستند الطرح تحت بند "متطلبات الملكية" أو "عدم إمكانية الاسترداد" أو "القيود الواردة على بيع ونقل ملكية الوحدات".</p>	<p>ملخص الطرح مستند</p>
<p>تصحيح الإشارة إلى نظام صناديق الاستثمار</p>	<p>الأرباح الموزعة وسياسة توزيع الأرباح: يوزع الصندوق الأرباح على مالكي الوحدات بما لا يقل عن الحد الأدنى المحدد في ملاحق نظام صناديق الاستثمار من صافي أرباحه (لا تشمل الأرباح الرأسمالية غير المتحققة) المتحققة المدققة عن كل سنة مالية، شرط الالتزام بالقيود المشار إليها في القسم من مستند الطرح هذا بعنوان "الأرباح وسياسة توزيع الأرباح".</p>	<p>الأرباح الموزعة وسياسة توزيع الأرباح: يوزع الصندوق الأرباح على مالكي الوحدات بما لا يقل عن الحد الأدنى المحدد في نظام صناديق الاستثمار العقارية من صافي أرباحه (لا تشمل الأرباح الرأسمالية غير المتحققة) المتحققة المدققة عن كل سنة مالية، شرط الالتزام بالقيود المشار إليها في القسم من مستند الطرح هذا بعنوان "الأرباح وسياسة توزيع الأرباح".</p>	<p>ملخص الطرح مستند</p>
<p>الالتزام بأحكام نظام صناديق الاستثمار</p>	<p>الاقتراض والمديونية: قد يحصل الصندوق بعد ترخيصه على تسهيلات تمويل واقتراض على ألا يزيد في مجموعه عن نسبة 50% من إجمالي قيمة أصوله، وبشرط: (1) أن يكون الاقتراض من جهة مرخص لها بذلك من الجهة المعنية في الدولة؛ (2) أن تتم جميع عمليات الاقتراض من قبل الصندوق على أسس تجارية؛ (3) أن يتلزم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي علاقة للجهة المقرضة بالصندوق أو أي من الأطراف ذات العلاقة بالصندوق، واتباع آليات إدارة تعارض المصالح التي قد تنشأ عن تلك العلاقة.</p> <p>الالتزام بأي احكام آخري ترد في ملاحق نظام صناديق الاستثمار</p>	<p>الاقتراض والمديونية: قد يحصل الصندوق بعد ترخيصه على تسهيلات تمويل واقتراض على ألا يزيد في مجموعه عن نسبة 50% من إجمالي قيمة أصوله، وبشرط: أن يكون الاقتراض من جهة مرخص لها من قبل مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي لمنح القروض.</p>	<p>ملخص الطرح مستند</p>
<p>تحديث اللغة المستخدمة وبناء على طلب فريق التفتيش</p>	<p>أتعاب الحافظ الأمين: تحتسب أتعاب الحافظ الأمين وفقاً لاتفاقية الأتعاب بين الصندوق والحافظ الأمين على أساس 1.000 دولار أمريكي حتى سقف عشرين وثيقة تحتسب على أساس شهري وقبل ضريبة القيمة المضافة. علماً أن تلك الأتعاب تخضع للتغيير من حين لآخر، وتحتسب وتدفع لمقدم الخدمة بشكل شهري.</p>	<p>أتعاب الحافظ الأمين: تحتسب أتعاب الحافظ الأمين وفقاً لاتفاقية الأتعاب بين الصندوق والحافظ الأمين على أساس 1.000 دولار أمريكي حتى سقف عشرين وثيقة تحتسب على أساس شهري وقبل ضريبة القيمة المضافة. علماً أن تلك الأتعاب تخضع للتغيير من حين لآخر، وتحتسب وتدفع لمقدم الخدمة كل ثلاث شهور.</p>	<p>ملخص الطرح مستند</p>

ملخص الطرح	مستند	أتعاب شركة الخدمات الإدارية: تحتسب أتعاب شركة الخدمات الإدارية وفقاً لاتفاقية الأتعاب بين الصندوق وشركة الخدمات الإدارية كما يلي، وتحتسب وتدفع لمقدم الخدمة كل ثلاث شهور.	أتعاب شركة الخدمات الإدارية: تحتسب أتعاب شركة الخدمات الإدارية وفقاً لاتفاقية الأتعاب بين الصندوق وشركة الخدمات الإدارية كما يلي، وتحتسب وتدفع لمقدم الخدمة بشكل شهري.	تحديث اللغة المستخدمة وبناء على طلب فريق التفتيش
ملخص الطرح	مستند	أتعاب مدقق الحسابات: تحتسب أتعاب تدقيق حسابات الصندوق وفقاً لاتفاقية الأتعاب بين الصندوق وشركة مدقق الحسابات كما يلي علماً أن تلك الأتعاب تخضع للتغيير من حين لآخر.	أتعاب مدقق الحسابات: تحتسب أتعاب تدقيق حسابات الصندوق وفقاً لاتفاقية الأتعاب بين الصندوق وشركة مدقق الحسابات كما يلي علماً أن تلك الأتعاب تخضع للتغيير من حين لآخر. وتقوم لجنة التدقيق لدى مدير الصندوق باختيار وتعيين مدقق الحسابات والموافقة على أتعابهم.	إضافة آلية اختيار مدقق الحساب والموافقة على أتعابه
ملخص الطرح	مستند	تعديلات مستند الطرح والحقوق: لا يجوز تعديل مستند الطرح هذا إلا بموافقة مسبقة من الهيئة، شريطة الحصول على موافقة خاصة مسبقة من مالكي الوحدات في حال كان ذلك التعديل يؤدي إلى تغيير حقوق مالكي الوحدات بأي شكل جوهري.	تعديلات مستند الطرح والحقوق: لا يجوز تعديل مستند الطرح هذا إلا بموافقة مسبقة من الهيئة، شريطة الحصول على موافقة خاصة مسبقة من مالكي الوحدات في حال كان ذلك التعديل يؤدي إلى تغيير حقوق مالكي الوحدات بأي شكل جوهري ووفقاً للإجراءات المتبعة في نظام صناديق الاستثمار.	الالتزام بأحكام نظام صناديق الاستثمار
ملخص الطرح	مستند	سيقوم مدير الصندوق أو ممثله المفوض بتقديم ملخص مستند الطرح هذا لمالكي الوحدات إما كنسخة إلكترونية أو كنسخة مطبوعة بشكل متواصل أو بناءً على طلبهم بدون أي رسوم، وسوف يتم تحديث مستند الطرح هذا باستمرار، بما في ذلك بيانات الأداء التاريخي والحالي للصندوق.	سيقوم مدير الصندوق أو ممثله المفوض بتقديم ملخص مستند الطرح هذا لمالكي الوحدات إما كنسخة إلكترونية أو كنسخة مطبوعة بشكل متواصل أو بناءً على طلبهم بدون أي رسوم، وسوف يتم تحديث مستند الطرح هذا باستمرار، بما في ذلك بيانات الأداء التاريخي والحالي للصندوق.	تم حذف الفقرة في إطار تحديث مستند الطرح والاستغناء عن الفقرات الغير ضرورية
إجراءات الاكتتاب والمستندات المطلوبة	إجراءات الاكتتاب والمستندات المطلوبة:	• وبخلاف ذلك إذا كان مطلوباً رفض طلب الاكتتاب لغرض الاستثمار العقاري أو مستند الطرح هذا أو متطلبات المصرف المركزي أو الهيئة أو سوق دبي المالي؛ و	إجراءات الاكتتاب والمستندات المطلوبة: • وبخلاف ذلك إذا كان مطلوباً رفض طلب الاكتتاب لغرض الاستثمار أو ملاحق نظام صناديق الاستثمار أو مستند الطرح هذا أو متطلبات المصرف المركزي أو الهيئة أو سوق دبي المالي؛ و	تحديث الإشارة للطرح العام ونظام صناديق الاستثمار
الصندوق	الهيكل التنظيمي للصندوق	إن الصندوق عبارة عن صندوق استثمار عقاري عام ذو رأس مال مغلق ومرخص من قبل الهيئة، قام بتأسيسه مدير الصندوق بموجب نظام صناديق الاستثمار ونظام صناديق الاستثمار العقارية بهدف الإستثمار في محفظة أصول عقارية مدرة للدخل، وسوف تتركز استثمارات الصندوق بشكل رئيسي في الإمارات العربية المتحدة. قد يتم زيادة حجم أموال الصندوق مستقبلاً لغايات تمويل الاستثمارات العقارية المستقبلية وتحسين أصولها وتطويرها وصيانتها. ومن المتوقع أن يتم ذلك عن طريق إصدار وحدات جديدة للصندوق بموجب طروحات عامة أخرى نقدية أو عينية بعد الحصول على الموافقات اللازمة من الهيئة	الهيكل التنظيمي للصندوق إن الصندوق عبارة عن صندوق استثمار عقاري عام ذو رأس مال مغلق ومرخص من قبل الهيئة، قام بتأسيسه مدير الصندوق بموجب نظام صناديق الاستثمار ونظام صناديق الاستثمار العقارية بهدف الإستثمار في محفظة أصول عقارية مدرة للدخل، وسوف تتركز استثمارات الصندوق بشكل رئيسي في الإمارات العربية المتحدة. قد يتم زيادة حجم أموال الصندوق مستقبلاً لغايات تمويل الاستثمارات العقارية المستقبلية وتحسين أصولها وتطويرها وصيانتها. ومن المتوقع أن يتم ذلك عن طريق إصدار وحدات جديدة للصندوق بموجب طروحات عامة أخرى نقدية أو عينية بعد الحصول على الموافقات اللازمة من الهيئة.	الإشارة إلى نظام صناديق الاستثمار والسماح بزيادة رأس المال بموجب نظام صناديق الاستثمار

الإشارة إلى نظام صناديق الاستثمار	الهدف الاستثماري	الهدف الاستثماري	الصندوق
الإلتزام بأحكام نظام صناديق الاستثمار	<p>الهدف الاستثماري</p> <p>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 دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، محققاً بالتالي (1) دخل مستقر ومناسب لمالكي الوحدات من خلال التوزيع السنوي للأرباح بما يعادل الحد الأدنى المحدد في ملاحق نظام صناديق الاستثمار، من صافي أرباح الصندوق (لا تشمل الأرباح الرأسمالية غير المتحققة) وذلك تبعاً لملاحق نظام صناديق الاستثمار؛ و (2) زيادة في القيمة الرأسمالية للأصول حيث يكون ذلك ممكناً.</p>	<p>الهدف الاستثماري</p> <p>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 دول 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) وذلك تبعاً لنظام صناديق الاستثمار العقارية؛ و (2) زيادة في القيمة الرأسمالية للأصول حيث يكون ذلك ممكناً.</p>	<p>الصندوق</p> <p>الهدف الاستثماري</p>
الإلتزام بأحكام نظام صناديق الاستثمار	<p>استراتيجية الاستثمار (سياسة الاستثمار)</p> <p>وتتلخص استراتيجية الاستثمار لدى مدير الصندوق بالاستثمار سواء بشكل مباشر أو عبر شركات تابعة ذات غرض خاص في:</p> <p>(أ) تملك أصول عقارية قائمة ومدرة لدخل سنوي بما يتناسب مع استراتيجية الصندوق؛</p> <p>(ب) تملك أصول عقارية لبنانها أو تطويرها أو إعادة تجهيزها، تمهيداً لبيعها أو إدارتها أو تأجيرها أو التصرف فيها بأي صورة من صور التصرفات القانونية؛</p> <p>(ج) تملك أوراق مالية متداولة لشركات عقارية؛</p> <p>(د) الاستثمار في وحدات صادرة عن صناديق محلية عقارية عامة أخرى على ألا تزيد نسبة الاستثمار عن 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك فيما يتعلق بهذه الفقرة (ج) والفقرة السابقة (ب) مجتمعين. و</p> <p>(هـ) الاستثمار في الودائع البنكية وأدوات أسواق النقد المدرة للعوائد. يشترط في الأصول العقارية للصندوق ما يلي:</p> <p>(أ) أن تكون مستوفية لموافقات الجهات الرسمية في الدولة الكائن بها العقار؛</p> <p>(ب) أن تثبت حقوق ملكية الصندوق بالعقارات المملوكة أو حق انتفاعه أو مساهماته بمشروعات التطوير العقاري أو حقوقه غير المباشرة من خلال التملك في شركة مالكة لأي من تلك الحقوق استناداً لعقود أو اتفاقيات أو مستندات لإثبات الملكية أو المساهمة أو المنفعة موثقة من الجهات الرسمية في الدولة الكائن بها العقار؛</p> <p>(ج) ألا تكون محملة بأي قيود أو حقوق أو شروط تؤثر على الحقوق المكتسبة للصندوق في الأصول أو المشروعات العقارية؛</p> <p>(د) ألا تقل المدة المتبقية من حق الانتفاع عن (7) سبع سنوات؛</p> <p>(هـ) أن تكون جميع عقارات الصندوق قد تم تقييمها عن الشراء؛</p> <p>(و) تسجيل العقار باسم الصندوق أو تقديم ما يثبت ملكية الصندوق للعقار بما يحمي حقوق حملة الوحدات.</p>	<p>استراتيجية الاستثمار (سياسة الاستثمار)</p> <p>وتتلخص استراتيجية الاستثمار لدى مدير الصندوق بالاستثمار سواء بشكل مباشر أو عبر شركات تابعة ذات غرض خاص في:</p> <p>(أ) تملك أصول عقارية قائمة ومدرة لدخل سنوي بما يتناسب مع استراتيجية الصندوق؛</p> <p>(ب) تملك أصول عقارية لبنانها أو تطويرها أو إعادة تجهيزها، تمهيداً لبيعها أو إدارتها أو تأجيرها أو التصرف فيها بأي صورة من صور التصرفات القانونية؛</p> <p>(ب) تملك الأوراق المالية الصادرة عن شركات استثمار عقارية؛</p> <p>(ج) الاستثمار في وحدات صادرة عن صناديق عقارية أخرى؛ و</p> <p>(د) الاستثمار في النقد أو السندات الحكومية أو الأوراق المالية المدرجة بما لا يزيد كحد أقصى عن خمسة وعشرين في المائة من إجمالي أصوله.</p> <p>يشترط في الأصول العقارية للصندوق ما يلي:</p> <p>(أ) أن تكون مستوفية لموافقات الجهات الرسمية في الدولة الكائن بها العقار؛</p> <p>(ب) أن تثبت بموجب حق ملكية أو حق انتفاع استناداً لعقود رسمية، أو من خلال التملك في شركة مالكة لأي من تلك الحقوق؛</p> <p>(ج) ألا تكون محملة بأي قيود أو التزامات؛</p> <p>(د) ألا تقل المدة المتبقية من حق الانتفاع عن (7) سبع سنوات.</p>	<p>الصندوق</p> <p>استراتيجية الاستثمار</p>

الصندوق	شراء الأصول العقارية ذات المواصفات العالية (ي) الملكية القانونية للعقارات سيعنى الصندوق بفرص الاستثمار القائمة على حق الملكية المطلقة أو من خلال التملك في شركة مالكة لأي من تلك الحقوق على ألا تكون محملة بأي قيود أو التزامات، وعلى أن تكون مستوفية لموافقات الجهات الرسمية في الدولة الكائن بها العقار.	شراء الأصول العقارية ذات المواصفات العالية (ي) الملكية القانونية للعقارات سيعنى الصندوق بفرص الاستثمار القائمة على حق الملكية المطلقة أو من خلال التملك في شركة مالكة لأي من تلك الحقوق على ألا تكون محملة بأي قيود أو التزامات، وعلى أن تكون مستوفية لموافقات الجهات الرسمية في الدولة الكائن بها العقار.	الالتزام بأحكام صناديق الاستثمار
الصندوق	الاستثمار في صناديق استثمار أخرى يجوز للصندوق من حين إلى آخر الاستثمار في أسهم أو وحدات صناديق استثمار محلية عقارية عامة أخرى يديرها مديرها صناديق آخرون معروفون، وذلك بشرط الالتزام دائماً بالحدود المنصوص عليها في ملاحق نظام صناديق الاستثمار، وعلى أن يقتصر ذلك فقط على الاستثمارات المتوافقة مع سياسة الاستثمار للصندوق، وبما يحقق أكبر منفعة لمالكي الوحدات.	الاستثمار في صناديق استثمار أخرى يجوز للصندوق من حين إلى آخر الاستثمار في أسهم أو وحدات صناديق استثمار أخرى يديرها مديرها صناديق آخرون معروفون، وذلك بشرط الالتزام دائماً بالحدود المنصوص عليها في ملاحق نظام صناديق الاستثمار، وعلى أن يقتصر ذلك فقط على الاستثمارات المتوافقة مع سياسة الاستثمار للصندوق، وبما يحقق أكبر منفعة لمالكي الوحدات.	الالتزام بأحكام صناديق الاستثمار
الصندوق	الاقتراض والمديونية يجوز للصندوق الاقتراض من أي جهة مرخص لها من قبل مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي، سواء كانت قروضاً تقليدية أو متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية ومبادئها، على ألا يزيد ذلك في مجموعه عن نسبة 50% من إجمالي أصول الصندوق.	الاقتراض والمديونية يجوز للصندوق الاقتراض من أي جهة مرخص لها من قبل مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي، سواء كانت قروضاً تقليدية أو متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية ومبادئها، على ألا يزيد ذلك في مجموعه عن نسبة 50% من إجمالي أصول الصندوق.	الالتزام بأحكام صناديق الاستثمار
الصندوق	القيود على الاستثمار يخضع الصندوق للقيود التالية على التكوين المسموح به لمحفظه الاستثمارات العقارية: (أ) يهدف الصندوق باستثمار أغلبية أمواله في أي من الآتي: (1) تملك أصول عقارية قائمة ومدرة لدخل سنوي بما يتناسب مع استراتيجية الصندوق (2) تملك أصول عقارية لبنانها، أو تطويرها، أو إعادتها تجهيزها، تمهيداً لبيعها أو إدارتها أو تأجيرها أو التصرف فيها بأي صورة من صور التصرفات القانونية. (3) تملك أوراق مالية صادرة عن شركات استثمار عقارية بما يتفق مع السياسة الاستثمارية للصندوق . (4) الاستثمار في وحدات الصناديق العقارية الأخرى . (5) الاستثمار في النقد أو السندات الحكومية أو الأوراق المالية المدرجة بما لا يزيد كحد أقصى عن خمسة وعشرين في المائة من إجمالي أصوله . (ب) يجب ألا تقل مصادر الإيرادات من العقارات والفوائد والتوزيعات والأرباح الرأسمالية لصندوق الاستثمار العقاري عن نسبة (90%) من إجمالي إيراداته؛ (ج) يجوز للصندوق أن يؤسس أو يمتلك شركة أو أكثر تمارس نشاطات الخدمات العقارية بما في ذلك دون حصر تأجير وإدارة العقارات، ولك بشرط ألا تزيد استثماراته في ملكية تلك الشركات والشركات التابعة لها عن نسبة 20% من إجمالي أصوله؛	القيود على الاستثمار يخضع الصندوق للقيود التالية على التكوين المسموح به لمحفظه الاستثمارات العقارية: (أ) يهدف الصندوق باستثمار أغلبية أمواله في أي من الآتي: (1) تملك أصول عقارية قائمة ومدرة لدخل سنوي بما يتناسب مع استراتيجية الصندوق (2) تملك أصول عقارية لبنانها، أو تطويرها، أو إعادتها تجهيزها، تمهيداً لبيعها أو إدارتها أو تأجيرها أو التصرف فيها بأي صورة من صور التصرفات القانونية بشرط ألا يقل الاستثمار في هذه الأصول عن نسبة 75% من إجمالي قيمة أصول الصندوق. (3) تملك أوراق مالية متداولة لشركات عقارية عامة بما يتفق مع السياسة الاستثمارية للصندوق. (4) الاستثمار في وحدات الصناديق المحلية العقارية العامة الأخرى. على ألا تزيد نسبة الاستثمار عن 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك فيما يتعلق بهذه الفقرة (4) والفقرة السابقة (3) مجتمعين . (5) الاستثمار في الودائع البنكية وأدوات سوق النقد المدرة للعوائد .	الالتزام بأحكام صناديق الاستثمار

<p>(ب) استثمار ما لا يقل عن نسبة 75% من إجمالي قيمة أصول الصندوق في أصول عقارية لبنانها أو تطويرها أو إعادة تجهيزها تمهيداً لبيعها أو إدارتها أو تأجيرها أو التصرف فيها بأي صورة من صور التصرفات القانونية.</p> <p>(ج) يجوز للصندوق أن يؤسس أو يمتلك شركة أو أكثر تمارس نشاطات الخدمات العقارية بما في ذلك دون حصر تأجير وإدارة العقارات، ولك بشرط ألا تزيد استثماراته في ملكية تلك الشركات والشركات التابعة لها عن نسبة 20% من إجمالي أصوله؛</p> <p>(د) يجب ألا تقل الأصول العقارية المنتجة لعوائد الصندوق عن نسبة 70% من إجمالي أصوله؛</p> <p>(هـ) يجب ألا تزيد نسبة الأصول العقارية خارج دولة الإمارات العربية المتحدة عن 25% من إجمالي أصول الصندوق؛</p> <p>(و) ألا تزيد استثمارات الصندوق في حقوق الانتفاع – التي تقل الفترة المتبقية لها عن (20) سنة – عن نسبة (25%) من إجمالي قيمة أصوله عند انتقال حق الانتفاع له.</p>	<p>(د) يجب ألا تقل الأصول العقارية المنتجة لعوائد الصندوق عن نسبة 75% من إجمالي أصوله؛</p> <p>(د) يجب ألا تزيد نسبة الأصول العقارية قيد التطوير عن 25% من إجمالي أصول الصندوق؛</p> <p>(و) يجب ألا تزيد نسبة الأصول العقارية خارج دولة الإمارات العربية المتحدة عن 25% من إجمالي أصول الصندوق</p>		
<p>الإشارة الصحيحة لنظام صناديق الاستثمار</p>	<p>خطوات الاستثمار المرحلة 3: الدراسة النافية للجهاالة والتقييم</p> <p>• في حال ارتأى مدير الصندوق اجراء 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 إجراء التدقيق، يقوم مدير الصندوق بتعيين مستشارين ماليين وقانونيين وفنيين خارجيين ممن يتمتعون بصيط في مجال عملهم، ويعين مدير الصندوق مئثناً خارجياً معروفاً معتمد لدى مؤسسة التنظيم العقاري في دبي والتابعة لدائرة الأراضي والأملك في دبي ومسجلاً لدى هيئة الأوراق المالية والسلع وفقاً لملاحق نظام صناديق الاستثمار، لتحديد القيمة السوقية العادلة للعقار باستخدام أساليب وطرق التقييم المناسبة.</p>	<p>خطوات الاستثمار المرحلة 3: الدراسة النافية للجهاالة والتقييم</p> <p>• في حال ارتأى مدير الصندوق اجراء 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 إجراء التدقيق، يقوم مدير الصندوق بتعيين مستشارين ماليين وقانونيين وفنيين خارجيين ممن يتمتعون بصيط في مجال عملهم، ويعين مدير الصندوق مئثناً خارجياً معروفاً معتمد لدى مؤسسة التنظيم العقاري في دبي والتابعة لدائرة الأراضي والأملك في دبي ومسجلاً لدى هيئة الأوراق المالية والسلع وفقاً لنظام صناديق الاستثمار العقارية، لتحديد القيمة السوقية العادلة للعقار باستخدام أساليب وطرق التقييم المناسبة.</p>	
<p>الالتزام بأحكام نظام صناديق الاستثمار</p>	<p>وصف عام للفرص الاستثمارية العقارية المرتقبة للصندوق نوع الملكية: التركيز على العقارات ذات الملكية الحرة (حق الانتفاع بشرط ألا تقل المدة المتبقية من حق الانتفاع عن (7) سبع سنوات)</p>	<p>وصف عام للفرص الاستثمارية العقارية المرتقبة للصندوق نوع الملكية: التركيز على العقارات ذات الملكية المطلقة.</p>	<p>العقارات</p>
<p>تحديث البيانات</p>	<p>صندوق المال للأسهم الإماراتية الخصائص الرئيسية: الحد الأدنى لمبلغ الاكتتاب: 40,000 درهم إماراتي المؤشر المعياري: مؤشر ستاندرد آند بورز الإماراتي المحلي بحد أقصى 10%</p>	<p>صندوق المال للأسهم الإماراتية الخصائص الرئيسية: الحد الأدنى لمبلغ الاكتتاب: 100,000 درهم إماراتي المؤشر المعياري: مؤشر ستاندرد آند بورز للشركات الإماراتية</p>	<p>الإدارة والحوكمة</p>
<p>إضافة التزامات على مدير</p>	<p>مهام والتزامات مدير الصندوق</p>	<p>مهام والتزامات مدير الصندوق</p>	<p>الإدارة والحوكمة</p>

<p>التزاماً الصندوق بنظام صناديق الاستثمار</p>	<p>(4) المسؤولية الكاملة عن أصول الصندوق وتأمينها ضد أي مخاطر؛ (5) تضمين التقارير المالية نصف السنوية كافة المعلومات المطلوبة بموجب نظام صناديق الاستثمار (6) تضمين التقرير السنوي كافة تفاصيل أصول الصندوق وأي تصرفات قانونية جوهرية تمت عليها خلال تلك الفترة (9) التعاقد مع الأطراف المرتبطة بنشاطه لتنفيذ خطة عمل الصندوق؛ (11) تقييم الأصول العقارية بشكل دوري وكذلك قبل شراء أو بيع أي عقار بواسطة مئمن عقاري مستقل، وتمكين المئمن العقاري من أداء مهامه بشكل مناسب بما في ذلك توفير المستندات والمعلومات اللازمة لإتمام عملية التقييم؛ (12) عدم الاعتماد على تقرير تقييم مضى على إعداده أكثر من ثلاثة أشهر عن التعامل في أصل عقاري للصندوق؛ (13) التعاقد مع مقيم عقاري لديه الخبرة اللازمة في مجال النشاط العقاري لتقييم الأصول العقارية للصندوق؛ (14) التعاقد مع مستشار قانوني يتولى إعداد ومراجعة كافة العقود والالتزامات والتعاملات القانونية للصندوق وأصوله العقارية بما يضمن قانونية تصرفاته وعدم وجود أي قيود على ملكيته؛ (15) توزيع أرباح الصندوق على مالكي الوحدات وفقاً لسياسة توزيع الأرباح مع إمكانية إجراء أكثر من توزيع خلال العام بناء على قرار مدير الصندوق؛ (16) 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 إلى 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 لقرارهم الاستثماري بشأن شراء أو بيع أو الاحتفاظ بالوحدات الاستثمارية للصندوق، ومن ذلك: 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 قيمة أصول الصندوق.</p>	<p>(7) تقييم الأصول العقارية بشكل دوري وكذلك قبل 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؛ (8) توزيع أرباح الصندوق على مالكي الوحدات وفقاً لسياسة توزيع الأرباح؛ (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 إلى 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 لقرارهم الاستثماري بشأن شراء أو بيع أو الاحتفاظ بالوحدات الاستثمارية للصندوق، ومن ذلك: 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 قيمة أصول الصندوق.</p>	<p>الإدارة والحوكمة</p>
<p>تحديث النص للإشارة إلى تاريخ المعلومات</p>	<p>أعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق إن أعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق هم: علماً أن أعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق قد يتغير من حين لآخر بعد موافقة الهيئة وإخطار مالكي الوحدات</p>	<p>أعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق إن أعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق هم:</p>	<p>الإدارة والحوكمة</p>

تطوير النص ليعكس الالتزام بأحكام نظام صناديق الاستثمار	واجبات إعداد التقارير تلتزم شركة الخدمات الإدارية لصندوق بإمساك حسابات الصندوق وإعداد التقارير المالية على أن تكون وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) وذلك على النحو التالي: (1) تقارير مالية نصف سنوية مراجعة من مدقق الحسابات الخارجي المستقل خلال مدة لا تتجاوز (45) يوماً من تاريخ انتهاء الفترة النصف سنوية؛ (2) تقرير مالي سنوي مدقق من مدقق الحسابات الخارجي المستقل خلال مدة لا تتجاوز (3) أشهر من تاريخ انتهاء السنة المالية للصندوق. نشر التقارير: يلتزم مدير الصندوق بنشر جميع التقارير المطلوبة باللغة العربية أو الإنجليزية من خلال الموقع الإلكتروني للصندوق أو لمدير الصندوق أو الموقع الإلكتروني للسوق ودون مقابل، كما يجب موافاة الهيئة والسوق بنسخة عنها.	واجبات إعداد التقارير	الإدارة والحوكمة
تصحيح العبارة	الأطراف ذات العلاقة: 8. أي شخص كان من الأطراف ذات العلاقة بالصندوق خلال الستة أشهر السابقة لإجراء المعاملة أو الصفقة المرتبطة بالصندوق.	الأطراف ذات العلاقة 8. أي شخص كان من الأطراف ذات العلاقة بالصندوق خلال الستة أشهر التالية لإجراء المعاملة أو الصفقة المرتبطة بالصندوق.	التعاملات الأطراف ذات العلاقة وتضارب المصالح
تم تطوير النص من خلال حذف فقرات وإضافة فقرات التزاماً بأحكام نظام صناديق الاستثمار.	إبرام صفقات تخص الصندوق مع الأطراف ذات العلاقة [تم حذف الفقرة ب] (ب) 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 الآتي: 1. ملخص للشروط التجارية والقانونية الرئيسية التي يجب تطبيقها على المعاملة. (ت) في حال كانت المعاملة مع طرف ذو علاقة بالصندوق، يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة الجمعية العمومية لمالكي وحدات الصندوق بموجب قرار عادي، مع استبعاد صوت مالك الوحدة الذي يتم تصنيفه	إبرام صفقات تخص الصندوق مع الأطراف ذات العلاقة (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 أياً 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. (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: (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: (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: - الصفقات التي تتم دون أي ميزة تفضيلية للأطراف ذوي العلاقة وفي سياق العمل العادي للصندوق والتي تعم 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.	التعاملات الأطراف ذات العلاقة وتضارب المصالح

<p>كطرف ذو علاقة بالصندوق فيما يتعلق بالمعاملة التي يتم التصويت عليها وذلك في أي من الحالات الآتية:</p> <p>[تم حذف الفقرة ج والفقرة ح والفقرة د والفقرة ذ والفقرة ر والفقرة ز والفقرة س]</p>	<p>- الصفقات التي تتم بشفاافية وعلى أسس تجارية بعد تقييمها من قبل مقيمين (2) عقاريين معتمدين لدى مؤسسة التنظيم العقاري في دبي والتابعة لدائرة الأراضي والأماك في دبي ومسجلين لدى هيئة الأوراق المالية والسلع ووفقاً للإرشادات التي يحددها مدير الصندوق. التقييم المعتمد للصفقة سيكون أدنى قيمة ناتجة عن كلا التقييمين .</p> <p>- 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 مع مراعاة تطبيق الإجراءات اللازمة في ضوء القيمة الإجمالية لجميع المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة خلال العام.</p> <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 الجمعية العمومية بموجب قرار عادي مع مراعاة تطبيق الإجراءات اللازمة في ضوء القيمة الإجمالية لجميع المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة خلال العام .</p> <p>(خ) يتوجب على مدير الصندوق الإفصاح لمالكي وحدات الصندوق لهدف الحصول على موافقتهم على ما يلي:</p> <p>- اسم الطرف ذو العلاقة</p> <p>- طبيعة ومدى مصلحة الطرف ذو العلاقة في الصفقة؛</p> <p>- قيمة الصفقة؛</p> <p>- شروط الصفقة؛</p> <p>- الأتعاب المترتبة عن إتمام الصفقة وكشف يبين الجهات المستحقة لتلك الأتعاب؛</p> <p>- فترة صلاحية الصفقة؛</p> <p>- أية معلومات أخرى ذات صلة ومن شأنها أن تؤثر على قرار مالكي وحدات الصندوق على الموافقة أو عدم الموافقة.</p> <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 الاستثمار والرقابة تكون له مصلحة مشتركة أو متعارضة في صفقة تعرض على لجنة الاستثمار والرقابة لإقرارها أن يبلغ لجنة الاستثمار والرقابة بذلك وأن يثبت إقراره في محضر الاجتماع، ولا يجوز له الاشتراك في التصويت الخاص بالقرار الصادر في شأن هذه العملية وكذلك الحال بخصوص مالكي وحدات الصندوق وحضورهم والتصويت في الجمعية العمومية بخصوص هذه الصفقات.</p> <p>(ز) إذا تخلف عضو في لجنة الاستثمار 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 الاستثمار والرقابة أو الجمعية العمومية بحسب الأحوال، ويجب إعادة تقييم تلك الصفقة إذا أوصت بذلك لجنة الاستثمار والرقابة أو الجمعية العمومية ومراجعة شروطها التي تتجاوز قيمتها (10%) من إجمالي أصول الصندوق قبل إبرامها بواسطة مقيم معتمد لدى مؤسسة التنظيم العقاري في دبي والتابعة لدائرة الأراضي والأماك في دبي ومسجلاً لدى الهيئة وعلى نفقة الصندوق.</p>	
<p>الإشارة الصحيحة لنظام صناديق الاستثمار</p>	<p>مخاطر تقلبات التوزيعات</p> <p>على الرغم من أنه يجب على الصندوق توزيع ما لا يقل عن الحد الأدنى المحدد في ملاحق نظام صناديق الاستثمار، من صافي أرباحه المتحققة على مالكي الوحدات، ليست هناك أي ضمانات فيما يتعلق بالمبالغ أو انتظام التوزيعات المستقبلية التي يسدها الصندوق لمالكي الوحدات.</p>	<p>عوامل المخاطرة</p>

<p>الإشارة الصحيحة لنظام صناديق الاستثمار</p>	<p>القيود الناتجة عن وضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري يمكن ألا يتمكن الصندوق من العمل على تنمية أصوله من خلال عمليات الاستحواذ باستخدام النقد الناتج عن أنشطته التشغيلية فقط. وبموجب النظام، يجب على الصندوق توزيع ما لا يقل عن الحد الأدنى المحدد بموجب ملاحق نظام صناديق الاستثمار، من صافي أرباحه المتحققة كل سنة على مالكي الوحدات (شروط توفر السيولة النقدية الكافية للصندوق لإجراء تلك التوزيعات، وشروط الالتزام في تلك التوزيعات بجميع القوانين المحلية). ويمكن أن تؤثر تلك التوزيعات على التدفقات النقدية للصندوق، ويمكن أن ينتج عنها إجبار الصندوق على جمع تمويل أو الحصول على تمويل لمبالغ معينة للتأكد من قدرته على توزيع الأرباح على مالكي الوحدات</p>	<p>القيود الناتجة عن وضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري يمكن ألا يتمكن الصندوق من العمل على تنمية أصوله من خلال عمليات الاستحواذ باستخدام النقد الناتج عن أنشطته التشغيلية فقط. 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 (شروط توفر السيولة النقدية الكافية للصندوق لإجراء تلك التوزيعات، وشروط الالتزام في تلك التوزيعات بجميع القوانين المحلية). ويمكن أن تؤثر تلك التوزيعات على التدفقات النقدية للصندوق، ويمكن أن ينتج عنها إجبار الصندوق على جمع تمويل أو الحصول على تمويل لمبالغ معينة للتأكد من قدرته على توزيع الأرباح على مالكي الوحدات</p>	<p>عوامل المخاطرة</p>
<p>الإشارة الصحيحة لنظام صناديق الاستثمار</p>	<p>المتمن العقاري قام مدير الصندوق بتعيين شركة سي بي آر اي دبي ش.ذ.م.م وهي شركة تقييم خاصة، كمتن للمحظة. بما لا يخالف الأحكام الواردة بنظام صناديق الاستثمار وملاحق نظام صناديق الاستثمار والملاحق التابعة له تتمثل المهام المقدمة إلى الصندوق فيما يلي:</p>	<p>المتمن العقاري قام مدير الصندوق بتعيين شركة سي بي آر اي دبي ش.ذ.م.م وهي شركة تقييم خاصة، كمتن للمحظة. بما لا يخالف الأحكام الواردة بنظام صناديق الاستثمار ونظام صناديق الاستثمار العقارية والملاحق التابعة له تتمثل المهام المقدمة إلى الصندوق فيما يلي:</p>	<p>مزودي الخدمات</p>
<p>الإشارة الصحيحة لنظام صناديق الاستثمار</p>	<p>بموجب ملاحق نظام صناديق الاستثمار، يجب على الصندوق توزيع أرباح من صافي أرباحه السنوية لا تقل عن الحد الأدنى المحدد في ملاحق نظام صناديق الاستثمار (لا تشمل الأرباح الرأسمالية غير المتحققة) المتحققة على مالكي الوحدات كل سنة. ويجوز للصندوق سداد أرباح مرحلية حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً بتقديره، ولكنه لا يكون ملزماً بذلك.</p>	<p>بموجب نظام صناديق الاستثمار العقارية، يجب على الصندوق توزيع أرباح من صافي أرباحه السنوية لا تقل عن الحد الأدنى المحدد في نظام صناديق الاستثمار العقارية (لا تشمل الأرباح الرأسمالية غير المتحققة) المتحققة على مالكي الوحدات كل سنة. ويجوز للصندوق سداد أرباح مرحلية حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً بتقديره، ولكنه لا يكون ملزماً بذلك.</p>	<p>سياسة الأرباح الموزعة وتوزيع الأرباح</p>
<p>للمزيد من إيضاح النص التزاماً بنظام صناديق الاستثمار</p>	<p>2- مسؤولية محدودة لا يكون مالك الوحدات مسؤولاً عن التزامات الصندوق إلا في حدود ما يمتلكه من وحدات استثمارية وحالما يسدد مالك الوحدات مبلغ الاكتتاب ورسوم الاكتتاب بالكامل بموجب طلب الاكتتاب بوحدة الصندوق، لا يكون مالك الوحدات ملزماً بسداد أي رأسمال إضافي للصندوق فيما يتعلق بتلك الوحدات.</p>	<p>2- مسؤولية محدودة لا يكون مالك الوحدات مسؤولاً عن التزامات الصندوق وحالما يسدد مالك الوحدات مبلغ الاكتتاب ورسوم الاكتتاب بالكامل بموجب طلب الاكتتاب بوحدة الصندوق، لا يكون مالك الوحدات ملزماً بسداد أي رأسمال إضافي للصندوق فيما يتعلق بتلك الوحدات.</p>	<p>مسائل معينة تتعلق بالصندوق والتحولات</p>
<p>للمزيد من إيضاح النص التزاماً بنظام صناديق الاستثمار</p>	<p>3- حقوق الوحدات 2-3- تضمن أصول الصندوق حقوق مالكي الوحدات، فلا يجوز رهنها أو إقراضها للغير أو الحجز عليها أو التصرف بها استيفاء لأي مستحقات أو التزامات تتعلق بأي شخص آخر ما لم تكن مرتبطة بالصندوق ونشاطه وسياسته الاستثمارية والتزاماته .</p>	<p>3- حقوق الوحدات</p>	<p>مسائل معينة تتعلق بالصندوق والتحولات</p>
<p>للمزيد من إيضاح النص التزاماً بنظام صناديق الاستثمار</p>	<p>4- عدم إمكانية الاسترداد مع عدم مخالفة أحكام القانون والنظام، لا يمكن استرداد الوحدات إلا في حالة واحدة فقط وهي عند نهاية الصندوق، إلا أنه يجوز للصندوق ممارسة الرد الإلزامي بحق أي وحدات من التي يجوز لأعضاء مجلس الإدارة رفض</p>	<p>4- عدم إمكانية الاسترداد مع عدم مخالفة أحكام القانون والنظام، لا يمكن استرداد الوحدات، إلا أنه يجوز للصندوق ممارسة الرد الإلزامي بحق أي وحدات من التي يجوز لأعضاء مجلس الإدارة رفض هذا.</p>	<p>مسائل معينة تتعلق بالصندوق والتحولات</p>

	<p>تسجيل نقل ملكيتها بموجب الفقرة 8 أدناه إذا تم بيعها أو نقل ملكيتها أو الاستحواذ عليها، أو عندما يكون ذلك البيع أو نقل الملكية أو الاستحواذ بخلاف ذلك مخالفاً للقانون أو النظام أو القرارات أو مستند الطرح هذا.</p>		
<p>بأحكام نظام صناديق الاستثمار</p>	<p>7- طريقة تغيير مستند الطرح والحقوق لا يجوز تعديل مستند الطرح إلا وفقاً للإجراءات المتبعة في نظام صناديق الاستثمار.</p>	<p>7- طريقة تغيير مستند الطرح والحقوق لا يجوز تعديل مستند الطرح إلا بموافقة مسبقة من الهيئة، شريطة أنه إذا ما أدى ذلك التعديل إلى تغيير جوهري في حقوق مالكي الوحدات، يشترط لذلك التعديل الموافقة المسبقة لمالكي الوحدات من خلال موافقة خاصة. ويتم طلب تلك الموافقة الخاصة خلال اجتماع جمعية عمومية لمالكي الوحدات تتعدّد وفقاً لنص الفقرة 22 أدناه أو بناءً على طلب كتابي (ويمكن أن يكون إلكترونياً) من مدير الصندوق يطلب فيه تلك الموافقة ويهيء لمالكي الوحدات آلية لمنح تلك الموافقة أو رفضها</p>	<p>مسائل معينة تتعلق بالصندوق والوحدات</p>
<p>الإشارة الصحيحة لنظام صناديق الاستثمار</p>	<p>13- الهدف الاستثماري يهدف الصندوق إلى تطوير محفظة استثمارية متنوعة في العقارات والأصول الأخرى ذات العلاقة من خلال امتلاك أصول عقارية في الإمارات العربية المتحدة بصورة رئيسية وفي منطقة دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية وفي دول أخرى خارج منطقة مجلس التعاون لدول الخليج العربية. ويرمي الصندوق إلى أن يقدم لمالكي الوحدات: (1) مصدرًا مستقرًا للدخل من خلال توزيع ما لا يقل عن الحد الأدنى المحدد في ملاحق نظام صناديق الاستثمار، من صافي أرباحه المتحققة؛ و(2) زيادة قيمة رأس المال المستثمر لمالكي الوحدات من خلال (أ) الزيادة المحتملة في القيمة الرأسمالية لأصول الصندوق، و(ب) الاستثمار في أصول مرتبطة بالعقارات من وحدات وسندات وشهادات حقوق صادرة عن شركات تكون غالبية أنشطتها متعلقة بالاستثمار في العقارات على سبيل المثال لا الحصر صناديق عقارية أخرى وصناديق استثمار عقاري متداولة أو مستند الطرح.</p>	<p>13- الهدف الاستثماري يهدف الصندوق إلى تطوير محفظة استثمارية متنوعة في العقارات والأصول الأخرى ذات العلاقة من خلال امتلاك أصول عقارية في الإمارات العربية المتحدة بصورة رئيسية وفي منطقة دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية وفي دول أخرى خارج منطقة مجلس التعاون لدول الخليج العربية. ويرمي الصندوق إلى أن يقدم لمالكي الوحدات: (1) مصدرًا مستقرًا للدخل من خلال توزيع ما لا يقل عن الحد الأدنى المحدد في ملاحق نظام صناديق الاستثمار، من صافي أرباحه المتحققة؛ و(2) زيادة قيمة رأس المال المستثمر لمالكي الوحدات من خلال (أ) الزيادة المحتملة في القيمة الرأسمالية لأصول الصندوق، و(ب) الاستثمار في أصول مرتبطة بالعقارات من وحدات وسندات وشهادات حقوق صادرة عن شركات تكون غالبية أنشطتها متعلقة بالاستثمار في العقارات على سبيل المثال لا الحصر صناديق عقارية أخرى وصناديق استثمار عقاري متداولة أخرى على أنه يراعى في ذلك عدم مخالفة القانون أو النظام أو مستند الطرح.</p>	<p>مسائل معينة تتعلق بالصندوق والوحدات</p>
<p>تم حذف النص في إطار تطوير النص ومنعاً للتكرار حيث ذكرت السياسة الاستثمارية مرات عديدة</p>		<p>سياسة الاستثمار 1-14 عام - مع مراعاة أية قيود واردة في القانون أو النظام أو مستند الطرح، يجوز أن تشمل أصول الصندوق فقط على ما يلي: (أ) أصول عقارية قائمة ومدة لدخل سنوي بما يتناسب مع استراتيجية الصندوق (ب) أصول عقارية لبنانها، أو تطويرها، أو إعادة تجهيزها، تمهيداً لبيعها أو إدارتها أو تاجيرها أو التصرف فيها بأي صورة من صور التصرفات القانونية و(ج) أوراق مالية صادرة عن شركات استثمار عقارية و(د) وحدات الصناديق العقارية الأخرى و(هـ) النقد والأوراق المالية العامة والحكومية بما لا يتجاوز 25%، على أنه (1) يجوز تجاوز حد 25% عند استلام الصندوق نقد نتيجة لبيع أحد الأصول أو نتيجة لاكتتاب المستثمرين في الوحدات الصادرة عن الصندوق أو نتيجة لأي تمويل أو إعادة تمويل أو ما شابه بحيث تكون نية الصندوق استثمار ذلك النقد خلال ستة أشهر من تاريخ استلامه له أو أي مدة أخرى يوافق عليها مالكي الوحدات (على أنه يجوز لمدير الصندوق المحافظة على النقد الناتج عن عملية جمع المال الموازية لعملية طرح وحدات الصندوق للتداول لأي مدة يراها مناسبة دون الحاجة لموافقة مالكي الوحدات على أن لا يخالف مدير الصندوق بذلك التعليمات الصادرة عن الهيئة)، و(2) لا يجوز أن يتجاوز العائد المتوقع من النقد أو الأسهم العامة أو السندات الحكومية 10% من إجمالي عوائد الصندوق سنوياً، و(هـ) الأصول أو الأدوات الاستثمارية الأخرى التي يمكن للصندوق الاستثمار بها وفقاً للتعليمات الصادرة عن الهيئة. ويتطلع الصندوق بشكل أساسي إلى اكتساب حقوق مباشرة وغير مباشرة في الأصول العقارية المدرة للدخل والتخلص منها أحياناً بغية تحقيق الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق كما هو مبين أعلاه. تفادياً للشك، لا يتيسر للصندوق الاستثمار في أي أصول أو أدوات أو الدخل في صفقات تمويل إلا ضمن ما هو مسموح به في مستند الطرح والقانون والنظام والتعليمات.</p>	<p>مسائل معينة تتعلق بالصندوق والوحدات</p>

		<p>14-2 القيود – على الرغم مما ورد النص عليه في الفقرة 14-1، لا يجوز للصندوق إبرام أي استثمار: (1) إذا كان الاستثمار في الأوراق المالية لشركة أخرى وتجاوزت قيمة الاستثمار عند اجراءه (أ) 10% من صافي قيمة الأصول؛ أو (ب) 10% من رأسمال الصندوق الصادر، أيهما أقل؛ (2) إذا كان الاستثمار في ورقة مالية غير مدرجة وأدى الاستثمار عند اجراءه إلى تجاوز القيمة الإجمالية لجميع الأوراق المالية غير المدرجة التي يملكها الصندوق نسبة 10% من صافي قيمة الأصول للصندوق؛ (3) إذا كان الاستثمار في ورقة مالية أجنبية مدرجة، وأدى الاستثمار عند اجراءه إلى تجاوز القيمة الإجمالية لجميع الأوراق المالية الأجنبية المدرجة التي يملكها الصندوق نسبة 20% من صافي قيمة الأصول للصندوق؛ (4) إذا كان الاستثمار في المشتقات المالية، وأدى الاستثمار عند اجراءه إلى تجاوز القيمة الإجمالية لكافة المشتقات المالية التي يملكها الصندوق نسبة 1% من صافي قيمة الأصول للصندوق؛ و(5) إذا كان الاستثمار في صندوق آخر، ولم يكن لذلك الصندوق سياسة استثمار متوافقة مع سياسة استثمار الصندوق، ولم يكن من شأن القيام بذلك الاستثمار تحقيق منفعة قصوى لمالكي الوحدات. ويجوز للصندوق تأسيس أو امتلاك شركة خدمات عقارية أو شركة إدارة عقارية واحدة أو أكثر، على أن لا تتجاوز القيمة الإجمالية لتلك الشركات نسبة 20% من إجمالي قيمة أصول الصندوق؛ و (6) ألا تزيد استثمارات الصندوق في حقوق الانتفاع – التي تقل الفترة المتبقية لها عن (30) سنة – عن نسبة (25%) من إجمالي أصوله عند إدراج وحداته في السوق أو عند انتقال حق الانتفاع له.</p> <p>14-3 التغيير – لا يجوز تغيير سياسة استثمار الصندوق إلا بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات من خلال موافقة خاصة.</p> <p>14-4 عدم وجود قيود أخرى – يجوز للصندوق الاستثمار حسبما يجيزه القانون أو النظام أو مستند الطرح، ولا تخضع استثماراته لأي قيود ما لم ترد في القانون أو النظام أو مستند الطرح.</p>	
<p>تم تغيير العبارة للالتزام بالنص المذكور في نظام صناديق الاستثمار</p>	<p>14-1 الافتراض والمديونية يجوز للصندوق الافتراض والحصول على تمويل بأي صورة كانت وإجراء كافة الأمور المتعلقة بذلك (شاملة على سبيل المثال لا الحصر منح أي ضمان)، شريطة أن: (1) لا يتجاوز المبلغ الإجمالي لكافة قروض الصندوق عن نسبة 50% من إجمالي قيمة أصول الصندوق؛ (2) وأن يكون اقتراض الصندوق من مقرضين مرخصين لمنح القروض من قبل الجهات المعنية في الدولة؛ و(3) أن يكون ذلك جانزًا بمقتضى القانون والنظام. ودرءاً للشك، لا يجوز للصندوق إبرام أي ترتيبات اقتراض أو تمويل ما لم يكن ذلك مسموحًا به بمقتضى القانون والنظام ومستند الطرح هذا</p>	<p>15- الافتراض والمديونية يجوز للصندوق الافتراض والحصول على تمويل بأي صورة كانت وإجراء كافة الأمور المتعلقة بذلك (شاملة على سبيل المثال لا الحصر منح أي ضمان)، شريطة أن: (1) لا يتجاوز المبلغ الإجمالي لكافة قروض الصندوق عن نسبة 50% من إجمالي قيمة أصول الصندوق؛ (2) وأن يكون اقتراض الصندوق من مقرضين مرخصين لمنح القروض من قبل مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي؛ و(3) أن يكون ذلك جانزًا بمقتضى القانون والنظام. ودرءاً للشك، لا يجوز للصندوق إبرام أي ترتيبات اقتراض أو تمويل ما لم يكن ذلك مسموحًا به بمقتضى القانون والنظام ومستند الطرح هذا.</p>	<p>مسائل معينة تتعلق بالصندوق والوحدات</p>
<p>الإشارة الصحيحة لنظام صناديق الاستثمار</p>	<p>17 مواعيد تجميع الأصول – يجب على مدير الصندوق تهيئة حساب قيمة الأصول وصافي قيمة أصول الصندوق كل نصف سنة بتاريخ 30 يونيو 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 وفقًا لنظام صناديق الاستثمار وملاحق نظام صناديق الاستثمار بواسطة شركة تجميع عقاري واحدة أو أكثر، بناءً على تعليمات مدير الصندوق، وتعتبر تلك القيمة الإجمالية لكل من أصول الصندوق. ويجوز تأجيل اجراء التجميع إذا رأى مدير الصندوق في حدود المعقول أن اجراء التجميع في ذلك الوقت ليس عمليًا، شريطة أن يقوم بما يلي (1) إبلاغ الهيئة أولاً بنيتة تأخير اجراء ذلك التقييم والالتزام بأي تعليمات تصدورها الهيئة فيما يتعلق بذلك؛ و(2) الحرص والتقييم والالتزام بأي تعليمات تصدورها الهيئة فيما يتعلق بذلك؛ و(2) الحرص</p>	<p>18- مواعيد تجميع الأصول – يجب على مدير الصندوق تهيئة حساب قيمة الأصول وصافي قيمة أصول الصندوق كل نصف سنة بتاريخ 30 يونيو 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 وفقًا لنظام صناديق الاستثمار ونظام صناديق الاستثمار العقارية بواسطة شركة تجميع عقاري واحدة أو أكثر، بناءً على تعليمات مدير الصندوق، وتعتبر تلك القيمة الإجمالية لكل من أصول الصندوق. ويجوز تأجيل اجراء التجميع إذا رأى مدير الصندوق في حدود المعقول أن اجراء التجميع في ذلك الوقت ليس عمليًا، شريطة أن يقوم بما يلي (1) إبلاغ الهيئة أولاً بنيتة تأخير اجراء ذلك التقييم والالتزام بأي تعليمات تصدورها الهيئة فيما يتعلق بذلك؛ و(2) الحرص على ألا تزيد فترة ذلك التأجيل عما هو ضروري ضرورة مطلقة في ظل الظروف السائدة.</p>	<p>مسائل معينة تتعلق بالصندوق والوحدات</p>

	على ألا تزيد فترة ذلك التأجيل عما هو ضروري ضرورة مطلقة في ظل الظروف السائدة.		
الإشارة الصحيحة لنظام صناديق الاستثمار	1-20 الحد الأدنى – يجب أن يكون الحد الأدنى للأرباح الموزعة لمالكي الوحدات في أي سنة متوافقاً مع ملاحق نظام صناديق الاستثمار العقارية ويجب ألا يقل عن الحد الأدنى المحدد في ملاحق نظام صناديق الاستثمار العقارية.	1-21 الحد الأدنى – 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.	مسائل معينة تتعلق بالصندوق والوحدات
الالتزام بنظام صناديق الاستثمار	1-21 الدعوة لانعقاد الجمعية العمومية – يجوز لمدير الصندوق الدعوة لعقد جمعية عمومية كلما رأى ذلك مناسباً للنظر في أي مسألة يقرها مدير الصندوق. ويجب على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع جمعية عمومية في حالة: (1) طلب مالكي عدد من الوحدات يملكون ما لا يقل عن نسبة 5% من الوحدات الصادرة عقد ذلك الاجتماع؛ (2) بناء على طلب كتابي من الحافظ الأمين بعد حصوله على موافقة الهيئة في الحالات التي يرى فيها ضرورة دعوة مالكي الوحدات؛ (3) وجود مسألة تحتاج إلى موافقة خاصة بموجب مستند الطرح هذا أو بموجب النظام، ويجب على مالكي الوحدات النظر فيها؛ (4) إذا طلبت الهيئة ذلك؛ أو (4) إذا كان ذلك مطلوباً بمقتضى القانون أو النظام أو القواعد الصادرة عن سوق دبي المالي.	1-22 الدعوة لانعقاد الجمعية العمومية – يجوز لمدير الصندوق الدعوة لعقد جمعية عمومية كلما رأى ذلك مناسباً للنظر في أي مسألة يقرها مدير الصندوق. ويجب على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع جمعية عمومية في حالة: (1) طلب مالكي عدد من الوحدات يملكون ما لا يقل عن نسبة 40% من الوحدات الصادرة عقد ذلك الاجتماع؛ (2) وجود مسألة تحتاج إلى موافقة خاصة بموجب مستند الطرح هذا أو بموجب النظام، ويجب على مالكي الوحدات النظر فيها؛ (3) إذا طلبت الهيئة ذلك؛ أو (4) إذا كان ذلك مطلوباً بمقتضى القانون أو النظام أو القواعد الصادرة عن سوق دبي المالي.	مسائل معينة تتعلق بالصندوق والوحدات
الالتزام بنظام صناديق الاستثمار	21-3 الإشعار – تتم الدعوة لعقد اجتماع الجمعية العمومية بموجب إشعار بمدة لا تقل عن 21 يوماً. وتوجه الدعوة لحضور اجتماع الجمعية العمومية إلى: (1) مالكي الوحدات (باستثناء مالكي الوحدات الذين لا يتوجب إشعارهم بحضور الاجتماع وفقاً لأحكام القانون أو النظام أو القواعد الصادرة عن سوق دبي المالي أو مستند الطرح هذا أو بموجب أي قيود قانونية على أي من الوحدات؛ (2) الحافظ الأمين؛ (3) مدققي الحسابات؛ و(4) الهيئة. الدعوة إلى اجتماع الجمعية العمومية من خلال وسائل التقنية الحديثة أو بموجب إخطارات توجه إلى المساهمين. يسري على إجراءات الدعوة للجمعية العمومية وتفصيل عقد الاجتماع وشكل الدعوة وكل ما يتعلق بعقد الجمعية العمومية أحكام نظام صناديق الاستثمار	22-3 الإشعار – تتم الدعوة لعقد اجتماع الجمعية العمومية بموجب إشعار بمدة لا تقل عن 15 يوماً أو أي مدة أطول من ذلك وفقاً لأحكام القانون أو النظام أو القواعد الصادرة عن سوق دبي المالي. وتوجه الدعوة لحضور اجتماع الجمعية العمومية إلى: (1) مالكي الوحدات (باستثناء مالكي الوحدات الذين لا يتوجب إشعارهم بحضور الاجتماع وفقاً لأحكام القانون أو النظام أو القواعد الصادرة عن سوق دبي المالي أو مستند الطرح هذا أو بموجب أي قيود قانونية على أي من الوحدات؛ (2) شركة الخدمات الإدارية؛ (3) مدققي الحسابات؛ و(4) الهيئة. ولا يؤدي السهو غير المقصود عن توجيه إشعار بانعقاد الجمعية العمومية أو إرسال أو توفير أي وثيقة أو معلومات تتعلق بالجمعية العمومية، أو عدم استلام أي إشعار أو وثيقة أو معلومات من قبل أي شخص يحق له استلامها، إلى بطلان ذلك الاجتماع، سواء أكان الصندوق على علم بذلك السهو أو عدم الاستلام أو لم يكن	مسائل معينة تتعلق بالصندوق والوحدات
مجرد تغيير العبارة للمزيد من الإيضاح في ضوء نصوص نظام صناديق الاستثمار	21-5 الطبيعة الملزمة – يكون القرار الخاص أو القرار العادي التي يتم الحصول عليها في اجتماع الجمعية العمومية ملزمة لجميع مالكي الوحدات بغض النظر عما إذا كانوا قد حضروا أو لم يحضروا اجتماع الجمعية العمومية الذي صدرت خلاله تلك الموافقة.	22-5 الطبيعة الملزمة – تكون الموافقة الخاصة أو الموافقة العادية التي يتم الحصول عليها في اجتماع الجمعية العمومية ملزمة لجميع مالكي الوحدات بغض النظر عما إذا كانوا قد حضروا أو لم يحضروا اجتماع الجمعية العمومية الذي صدرت خلاله تلك الموافقة.	مسائل معينة تتعلق بالصندوق والوحدات
الالتزام بنظام صناديق الاستثمار	27-1 التصفية – مع مراعاة الحصول على موافقة مسبقة من الهيئة فيما يتعلق بالتصفية ووفقاً للقانون والنظام والقواعد المعمول بها، يجوز لمدير الصندوق تصفية الصندوق في أي وقت: (أ) إذا توافرت إحدى الحالات المنصوص عليها في نظام صناديق الاستثمار ووافقت الهيئة على الإجراءات المقترحة لتلك التصفية والرسوم والأتعاب التي يتم حسابها بخصوص ذلك؛ أو (ب) عند طلب القرار الخاص، يقوم مدير الصندوق بإبلاغ	27-1 التصفية – مع مراعاة الحصول على موافقة مسبقة من الهيئة فيما يتعلق بالتصفية ووفقاً للقانون والنظام والقواعد المعمول بها، يجوز لمدير الصندوق تصفية الصندوق في أي وقت: (أ) إذا توافرت إحدى الحالات المنصوص عليها في نظام صناديق الاستثمار ووافقت الهيئة على الإجراءات المقترحة لتلك التصفية والرسوم والأتعاب التي يتم حسابها بخصوص ذلك؛ أو (ب) عند طلب القرار الخاص، يقوم مدير الصندوق بإبلاغ	مسائل معينة تتعلق بالصندوق والوحدات

	<p>أو (ب) بمقتضى أحكام القانون أو النظام أو القواعد الصادرة عن سوق دبي المالي. وعند طلب القرار الخاص، يقوم مدير الصندوق بإبلاغ مالكي الوحدات خطياً بنية مدير الصندوق تصفية أصول الصندوق وتوزيعها على مالكي الوحدات، ويقوم مدير الصندوق بتصفية أصول الصندوق بناء على طلب الهيئة. يتبع في إجراءات وأحكام التصفية ما ورد في نظام صناديق الاستثمار.</p>	<p>مالكي الوحدات خطياً بنية مدير الصندوق تصفية أصول الصندوق وتوزيعها على مالكي الوحدات، ويقوم مدير الصندوق بتصفية الأصول بناء على طلب الهيئة. يتبع في إجراءات وأحكام التصفية ما ورد في نظام صناديق الاستثمار.</p>	
<p>الإشارة الصحيحة لنظام صناديق الاستثمار</p>	<p>هيئة الأوراق المالية والسلع تتولى الهيئة مسؤولية الرقابة والإشراف على أنشطة أعضاء السوق، بمن فيهم الشركات المساهمة العامة وصناديق الاستثمار والوسطاء والمستثمرين وأسواق الأسهم ومقدمي الخدمات المالية. وفي خضم قيام الهيئة بواجباتها الرقابية والإشرافية، تقوم الهيئة بتطبيق وتنفيذ الإطار الرقابي المتعلق بالخدمات المالية في الإمارات العربية المتحدة، بما في ذلك: (1) نظام صناديق الاستثمار؛ و(2) ملاحق نظام صناديق الاستثمار.</p>	<p>هيئة الأوراق المالية والسلع تتولى الهيئة مسؤولية الرقابة والإشراف على أنشطة أعضاء السوق، بمن فيهم الشركات المساهمة العامة وصناديق الاستثمار والوسطاء والمستثمرين وأسواق الأسهم ومقدمي الخدمات المالية. وفي خضم قيام الهيئة بواجباتها الرقابية والإشرافية، تقوم الهيئة بتطبيق وتنفيذ الإطار الرقابي المتعلق بالخدمات المالية في الإمارات العربية المتحدة، بما في ذلك: (1) نظام صناديق الاستثمار؛ و(2) نظام صناديق الاستثمار العقارية.</p>	<p>نُبذة عن الأمور الرقابية</p>
<p>الإشارة الصحيحة لنظام صناديق الاستثمار بسبب تغيير النظام</p> <p>تم حذف هذه الفقرة منعاً من التكرار</p>	<p>نظام صناديق الاستثمار أصدرت الهيئة نظام صناديق الاستثمار في 16 يناير 2023، الذي ينظم بالتوازي مع ملاحق نظام صناديق الاستثمار تأسيس وتشغيل وإدارة صناديق الاستثمار في الإمارات العربية المتحدة</p>	<p>نظام صناديق الاستثمار أصدرت الهيئة نظام صناديق الاستثمار في 6 يونيو 2016، الذي ينظم بالتوازي مع نظام صناديق الاستثمار العقارية تأسيس وتشغيل وإدارة صناديق الاستثمار في الإمارات العربية المتحدة. وهناك ثلاثة أنواع رئيسية من صناديق الاستثمار التي يمكن تأسيسها بموجب نظام صناديق الاستثمار: (1) صناديق الاستثمار العامة المفتوحة؛ (2) صناديق الاستثمار العامة المغلقة؛ و(3) صناديق الاستثمار الخاصة. ولا يجوز تأسيس أي صندوق استثمار وإدارته إلا من قبل مدير صندوق حاصل على ترخيص الهيئة حسب الأصول.</p> <p>تعتبر صناديق الاستثمار العامة المغلقة مقيدة من حيث أنواع الاستثمارات المتاحة لها، ويشمل ذلك عدم السماح لها بتوظيف أي استثمار: (1) في الأوراق المالية لشركة أخرى وتجاوزت قيمة الاستثمار عند إجراءه (أ) 10% من صافي قيمة الأصول؛ أو (ب) 10% من رأسمال الصندوق الصادر، انهما أقل؛ (2) في ورقة مالية غير مدرجة وأدى الاستثمار عند إجراءه إلى تجاوز القيمة الإجمالية لجميع الأوراق المالية غير المدرجة التي يملكها الصندوق نسبة 10% من صافي قيمة الأصول للصندوق؛ (3) في ورقة مالية أجنبية مدرجة، وأدى الاستثمار عند إجراءه إلى تجاوز القيمة الإجمالية لجميع الأوراق المالية الأجنبية المدرجة التي يملكها الصندوق نسبة 20% من صافي قيمة الأصول للصندوق؛ و(4) في المشتقات المالية، وأدى الاستثمار عند إجراءه إلى تجاوز القيمة الإجمالية لكافة المشتقات المالية التي يملكها الصندوق نسبة 1% من صافي قيمة الأصول للصندوق؛ و(5) في صندوق آخر، ولم يكن لذلك الصندوق سياسة استثمار متوافقة مع سياسة استثمار الصندوق، ولم يكن من شأن القيام بذلك الاستثمار تحقيق منفعة قصوى لمالكي الوحدات.</p>	<p>نُبذة عن الأمور الرقابية</p>
<p>الإشارة الصحيحة لنظام صناديق الاستثمار والالتزام بأحكام نظام صناديق الاستثمار</p>	<p>ملاحق نظام صناديق الاستثمار صدرت ملاحق نظام صناديق الاستثمار عن الهيئة بموجب القرار الإداري رقم 8/ ر.ت لسنة 2023 بشأن اعتماد الملاحق المرتبطة بقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (1 ر.م) لسنة 2023 بشأن تنظيم صناديق الاستثمار ، وينظم بالتوازي مع نظام صناديق الاستثمار ما يتعلق بتأسيس وتشغيل وإدارة صناديق الاستثمار المدرة للدخل في الإمارات العربية المتحدة. من الممكن أن يتخذ الصندوق العقاري المدر للدخل شكل صندوق عام أو صندوق خاص، ويكون هدفه استثمار معظم أصوله في أي مما يلي: (1)</p>	<p>نظام صناديق الاستثمار العقارية صدر نظام صناديق الاستثمار العقارية عن الهيئة بموجب القرار الإداري رقم 6/ ر.ت لسنة 2019 بشأن ضوابط صندوق الاستثمار العقاري، وينظم بالتوازي مع نظام صناديق الاستثمار ما يتعلق بتأسيس وتشغيل وإدارة صناديق الاستثمار العقارية (والتي تعرف أيضاً بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة "ريت") في الإمارات العربية المتحدة.</p> <p>من الممكن أن يتخذ صندوق الاستثمار العقاري شكل صندوق عام أو صندوق خاص، ويكون هدفه استثمار معظم أصوله في أي مما يلي: (1) شراء أصول عقارية أصول عقارية لبنائها، أو تطويرها، أو إعادة تجهيزها، تمهيداً لبيعها أو إدارتها أو تأجيرها أو</p>	<p>نُبذة عن الأمور الرقابية</p>

<p>تملك أصول عقارية لبنانها، أو تطويرها، أو إعادة تجهيزها، تمهيداً لبيعها أو إدارتها أو تأجيرها أو التصرف فيها بأي صورة من صور التصرفات القانونية بشرط ألا يقل الاستثمار في هذه الأصول عن نسبة 75% من إجمالي قيمة أصول الصندوق؛ (2) امتلاك أوراق مالية متداولة لشركات عقارية بما يتفق مع السياسة الاستثمارية للصندوق؛ أو (3) الاستثمار في وحدات الصناديق المحلية العقارية العامة أخرى.</p> <p>تكون الصناديق العقارية المدرة للدخل مقيدة في ملكيتها للأصول بحيث يجب استثمار ما لا يقل عن نسبة 75% من إجمالي قيمة أصول الصندوق في أصول عقارية لبنانها أو تطويرها أو إعادة تجهيزها تمهيداً لبيعها أو إدارتها أو تأجيرها أو التصرف فيها بأي صورة من صور التصرفات القانونية. ويجب ألا تقل الأصول العقارية المنتجة لعوائد الصندوق عن نسبة 70% من إجمالي أصوله. وألا تزيد استثمارات الصندوق في حقوق الانتفاع - التي تقل الفترة المتبقية لها عن (20) سنة - عن نسبة (25%) من إجمالي قيمة أصوله عند إدراج وحداته في السوق أو عند انتقال حق الانتفاع له. وألا تزيد نسبة الاستثمار في تملك أوراق مالية متداولة لشركات عقارية عامة والاستثمار في وحدات الصناديق المحلية العقارية العامة الأخرى عن 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق.</p> <p>ولا يجوز لصندوق الاستثمار العقاري اقتراض ما يزيد عن 50% من إجمالي قيمة أصوله، ويجب على الصندوق العقاري العام التوزيع على مالكي الوحدات ما لا يقل عن 80% من صافي أرباحه المتحققة. كما يجب على صندوق الاستثمار العقاري إجراء تقييم لأصوله العقارية مرة واحدة على الأقل كل ستة أشهر بتاريخ 30 يونيو و31 ديسمبر من كل عام ابتداء من تاريخ 31 ديسمبر 2019، باستثناء حالات معينة محددة.</p> <p>إن هذا الصندوق صندوق استثمار مشترك عام محلي، ويمثل أيضاً صندوق استثمار عقاري "ريت" بموجب نظام صناديق الاستثمار ونظام صناديق الاستثمار العقارية.</p>	<p>التصرف فيها بأي صورة من صور التصرفات القانونية؛ (2) امتلاك أوراق مالية صادرة عن شركات استثمار عقاري (وفقاً لسياسة استثمار صندوق الاستثمار العقاري)؛ أو (3) الاستثمار في الوحدات الصادرة عن صناديق استثمار عقاري أخرى.</p> <p>تكون صناديق الاستثمار العقارية مقيدة في ملكيتها للأصول بحيث لا يجوز لها، سوى في أوضاع محدودة، الاحتفاظ بنقد بمبلغ يزيد عن 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق. كذلك، فإن الدخل الذي يحصل عليه صندوق الاستثمار العقاري العام من العقارات والوحدات والأرباح الموزعة والأرباح الرأسمالية لا يمكن أن يقل عن 90% من إجمالي إيرادات الصندوق.</p> <p>ولا يجوز لصندوق الاستثمار العقاري اقتراض ما يزيد عن 50% من إجمالي قيمة أصوله، ويجب على الصندوق العقاري العام التوزيع على مالكي الوحدات ما لا يقل عن 80% من صافي أرباحه المتحققة. كما يجب على صندوق الاستثمار العقاري إجراء تقييم لأصوله العقارية مرة واحدة على الأقل كل ستة أشهر بتاريخ 30 يونيو و31 ديسمبر من كل عام ابتداء من تاريخ 31 ديسمبر 2019، باستثناء حالات معينة محددة.</p> <p>إن هذا الصندوق صندوق استثمار مشترك عام محلي، ويمثل أيضاً صندوق استثمار عقاري "ريت" بموجب نظام صناديق الاستثمار ونظام صناديق الاستثمار العقارية.</p>	<p>الضرائب</p> <p>حالياً، لا يوجد نظام ضرائب اتحادي للشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة. ومع ذلك، فقد صدرت قرارات ضريبة الدخل في العديد من الإمارات في الدولة مثل إمارة الشارقة (قانون ضريبة الدخل في الشارقة لسنة 1968 (المعدل))، وفي أبوظبي (مرسوم ضريبة الدخل لسنة 1965 (المعدل)) وفي دبي (مرسوم الضريبة 1969 في دبي (بصيغته المعدلة))، من الناحية العملية، لا يتم فرض ضريبة دخل على الشركات باستثناء الشركات التي تعمل في إنتاج واستكشاف النفط والغاز أو استخراج الموارد الطبيعية الأخرى في تلك الإمارات. ليس هناك ما يضمن أن التشريع لن يتم تطبيقه بشكل عام على قطاعات أخرى في المستقبل. كما تخضع فروع المصارف الأجنبية العاملة في دولة الإمارات العربية المتحدة للضرائب بموجب أنظمة محددة في بعض الإمارات. بموجب التشريع الحالي، لا توجد ضريبة مقطوعة (withholding tax) في دولة الإمارات العربية المتحدة. من ناحية أخرى لقد أبرمت الإمارات اتفاقيات لمعالجة الازدواج الضريبي مع أكثر من 80 دولة. ولا يوجد حالياً أي ضريبة دخل شخصية في دولة الإمارات العربية المتحدة.</p>
<p>تم تعديل الفقرة نظراً لصدور أنظمة جديدة تتعلق بالضرائب وتم الاتفاق على نص عام بالالتزام بجميع قوانين الضرائب المطبقة على صناديق</p>	<p>ضريبة دخل الشركات والأشخاص</p> <p>يلتزم مدير الصندوق بأحكام القوانين واجبة التطبيق فيما يخص الضرائب المطبقة على صناديق الاستثمار.</p>	<p>الضرائب</p>

<p>الاستثمار منعاً للإطالة.</p>		<p>بموجب الإطار الضريبي المعمول به في دولة الإمارات العربية المتحدة، لن يكون على أي ربح أو دخل يدره الصندوق على حاملي الوحدات بموجب الاستثمار في الصندوق أي ضريبة سواء ضريبة على الشركات أو الدخل. لا يوجد أي اشتراط لحجب أو خصم بخصوص أي ضرائب في دولة الإمارات العربية المتحدة فيما يتعلق بمدفوعات أو توزيعات الأرباح على أي مالك للوحدات. المكاسب الناتجة عن بيع أو التنازل عن الوحدات لن تخضع لضريبة الشركات أو الدخل.</p> <p>يحتفظ دستور دولة الإمارات العربية المتحدة للحكومة الاتحادية لدولة الإمارات العربية المتحدة بشكل خاص بالحق في زيادة الضرائب على أساس اتحادي بغرض تمويل ميزانيتها. ليس من المؤكد ما إذا كان سيتم ممارسة هذا الحق في المستقبل، وكيف ستفاعل أي قوانين ضريبية اتحادية مستقبلية مع تلك الموجودة حالياً في كل إمارة.</p>	
<p>تم الحذف للنص عليه في عدة مواضع أخرى ومنعاً للإطالة.</p>		<p>جدول الرسوم والأتعاب والنفقات</p>	<p>جدول الرسوم والأتعاب والنفقات</p>

		<p><u>رسوم مدير الصندوق:</u></p> <p>أولاً: رسوم الإدارة</p> <p>وتتمثل فيما يلي:</p> <p>أتعاب الإدارة: يستحق مدير الصندوق أتعاب إدارة سنوية تبلغ 1.25% من آخر صافي قيمة الأصول تم احتسابها وتحسب أتعاب الإدارة وتسدد لمدير الصندوق مقدماً كل ثلاثة أشهر.</p> <p>أتعاب الاستحواذ أو التصرف: يستحق مدير الصندوق أتعاب في حال الاستحواذ على أصول لصالح الصندوق أو في حال التصرف في أصول الصندوق وتبلغ تلك الأتعاب 1% من قيمة الاستحواذ أو التصرف. ويستحق مدير الصندوق هذه الأتعاب مقابل بذله جهوداً استشارية إضافية تتعلق بالاستحواذ أو التصرف بأصول الصندوق.</p> <p>أتعاب استشارات الترتيب: يستحق مدير الصندوق بصفته جهة مرخصة لمزاولة أعمال تقديم استشارات ترتيبات القروض والدين وليس بصفته مدير الصندوق أتعاب عن تقديم استشارات بخصوص ترتيبات القروض والدين في حال حصول الصندوق على قروض أو ديون وتبلغ تلك الأتعاب 1% من قيمة القرض أو الدين. يستحق مدير الصندوق بالصفة المشار إليها هذه الأتعاب مقابل بذله جهوداً استشارية إضافية تتعلق بترتيبات الحصول على الدين وسواء تمت تلك الأعمال من خلال إدارة أو وحدة داخل مدير الصندوق أو من خلال شركة تابعة أو شقيقة لمدير الصندوق، وتدفع هذه الأتعاب لمدير الصندوق بغض النظر عن أي رسوم أو عمولات مفروضة من الجهة المقرضة حسبما هو متعارف عليه في مثل تلك الأحوال.</p> <p>وفي جميع الأحوال لن تتجاوز رسوم الإدارة السنوية (مجموع الأتعاب الثلاث أعلاه) خلال العام المالي الواحد نسبة 2.25% من آخر صافي قيمة الأصول التي تم احتسابها في نفس العام المالي وقبل استقطاع رسوم الإدارة.</p> <p>ثانياً: أتعاب الأداء: يستحق مدير الصندوق أتعاب أداء من الصندوق بما يعادل 10% مما يزيد عن 7% من إجمالي عوائد المستثمرين محسوبة على أساس التغير في صافي قيمة الأصول للوحدة مع حاجز تصاعدي لكل اثنا عشر شهراً، على ألا يستحق أتعاب أداء عن الزيادة في صافي قيمة الأصول للوحدة إذا كانت تلك الزيادة من قيمة دون الحاجز إلى قيمة دون الحاجز أيضاً مساوية له. ولأغراض المزيد من التوضيح الجدول الآتي يبين على سبيل المثال والتوضيح طريق ' احتساب رسوم الأداء:</p> <table border="1" data-bbox="943 1161 1921 1380"> <thead> <tr> <th>السنة المالية</th> <th>صافي قيمة الأصول في 1 من يناير</th> <th>صافي قيمة الأصول في 31 ديسمبر</th> <th>اجمالي العوائد (الخسائر)</th> <th>نسبة اجمالي العوائد</th> <th>صافي العوائد الخاضعة لرسوم الأداء</th> <th>رسوم الأداء</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2020</td> <td>1,000</td> <td>1,200</td> <td>200</td> <td>20%</td> <td>130</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>1,200</td> <td>1,400</td> <td>200</td> <td>16.7%</td> <td>116</td> <td>11.6</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>1,400</td> <td>1,450</td> <td>50</td> <td>3.6%</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	السنة المالية	صافي قيمة الأصول في 1 من يناير	صافي قيمة الأصول في 31 ديسمبر	اجمالي العوائد (الخسائر)	نسبة اجمالي العوائد	صافي العوائد الخاضعة لرسوم الأداء	رسوم الأداء	2020	1,000	1,200	200	20%	130	13	2021	1,200	1,400	200	16.7%	116	11.6	2022	1,400	1,450	50	3.6%	0	0
السنة المالية	صافي قيمة الأصول في 1 من يناير	صافي قيمة الأصول في 31 ديسمبر	اجمالي العوائد (الخسائر)	نسبة اجمالي العوائد	صافي العوائد الخاضعة لرسوم الأداء	رسوم الأداء																								
2020	1,000	1,200	200	20%	130	13																								
2021	1,200	1,400	200	16.7%	116	11.6																								
2022	1,400	1,450	50	3.6%	0	0																								

0	0	(%24)	(350)	1,100	1,450	2023
0	0	%18	200	1,300	1,100	2024

وفي حال زيادة رأسمال الصندوق لاي سبب فإن هذه الزيادة لا يحتسب عنها أتعاب أداء ويتم احتساب أتعاب الأداء على ما يتحقق من عوائد بعد زيادة رأس المال، هذا ويجوز لمدير الصندوق التنازل للصندوق عن ما يراه من الأتعاب المستحقة له خلال العام وفقاً لتقديره المطلق.

أتعاب الحافظ الأمين
تحتسب أتعاب الحافظ الأمين وفقاً لاتفاقية الأتعاب بين الصندوق والحافظ الأمين على أساس 1.000 دولار أمريكي حتى سقف عشرين وثيقة تحتسب على أساس شهري.

أتعاب شركة الخدمات الإدارية
تحتسب أتعاب شركة الخدمات الإدارية وفقاً لاتفاقية الأتعاب بين الصندوق وشركة الخدمات الإدارية كما يلي:

نطاق العمل	الأتعاب*
الخدمات الإدارية	
إحتساب صافي قيمة الأصول للصندوق بشكل شهري	0.015% من إجمالي قيمة أصول الصندوق تحتسب على أساس سنوي قبل استقطاع رسوم شركة الخدمات الإدارية
تقارير تخص شركات ذات أغراض خاصة	1,500 دولار أمريكي عن كل شركة (تعفى أول خمسة عشر (15) شركة ذات غرض خاص)
بقيمة لا تقل عن 3.000 دولار أمريكي لكل صندوق على أساس شهري	
خدمات وكالة النقل	
خدمات وكالة النقل	15 دولار أمريكي لكل معاملة مع قيمة شهرية لا تقل عن 500 دولار أمريكي حتى فترة الإدراج
خدمات البيانات المالية	
البيانات المالية عن كل نصف سنة (غير مدققة)	7,000 دولار أمريكي لكل صندوق يديره مدير الصندوق تحتسب على أساس سنوي

*لا تشمل ضريبة القيمة المضافة

		<p>أتعاب المستثمر القانوني</p> <p>ليس هناك مبلغ محدد سلفاً لأتعاب المستشار القانونية وإنما يتم حساب أتعاب المستشار القانوني بناء على طبيعة الاستشارة القانونية المطلوبة في أي وقت يطلب الصندوق الحصول على رأي قانوني من المستشار القانوني.</p> <p>أتعاب مدقق الحسابات</p> <p>تحتسب أتعاب مدقق حسابات الصندوق وفقاً لاتفاقية الأتعاب بين الصندوق وشركة مدقق الحسابات كما يلي: علماً أن تلك الأتعاب تخضع للتغيير من حين لآخر.</p> <table border="1" data-bbox="920 464 1809 711"> <thead> <tr> <th>نطاق العمل</th> <th>الأتعاب بالدرهم الإماراتي</th> <th>طريقة الدفع</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>تدقيق التقرير المالي السنوي</td> <td>165,000</td> <td>60% قبل بدء العمل، 30% عند إتمام عمل التدقيق، 10% عند تسليم التقرير النهائي</td> </tr> <tr> <td>مراجعة التقرير المالي النصف سنوي للفترة المنتهية في 30 يونيو من كل عام</td> <td>165,000</td> <td>100% عند بدء العمل</td> </tr> </tbody> </table> <p>لا تشمل ضريبة القيمة المضافة</p> <p>أتعاب المثمن العقاري</p> <p>تحتسب أتعاب المثمن العقاري وفقاً لاتفاقية الأتعاب بين الصندوق وشركة المثمن العقاري علماً أن تلك الأتعاب تخضع للتغيير من حين لآخر. يتم حساب أتعاب تقييم العقار بناءً على طبيعة العقار بالإضافة إلى عدة عوامل قد تنطبق لكل تقييم عقاري على حدى.</p>	نطاق العمل	الأتعاب بالدرهم الإماراتي	طريقة الدفع	تدقيق التقرير المالي السنوي	165,000	60% قبل بدء العمل، 30% عند إتمام عمل التدقيق، 10% عند تسليم التقرير النهائي	مراجعة التقرير المالي النصف سنوي للفترة المنتهية في 30 يونيو من كل عام	165,000	100% عند بدء العمل	
نطاق العمل	الأتعاب بالدرهم الإماراتي	طريقة الدفع										
تدقيق التقرير المالي السنوي	165,000	60% قبل بدء العمل، 30% عند إتمام عمل التدقيق، 10% عند تسليم التقرير النهائي										
مراجعة التقرير المالي النصف سنوي للفترة المنتهية في 30 يونيو من كل عام	165,000	100% عند بدء العمل										
المصطلحات والتعاريف	نظام صناديق الاستثمار أو النظام	نظام صناديق الاستثمار	قرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم 9/ر.م لسنة 2016 بشأن النظام الخاص لصناديق الاستثمار ، وتعديلاته أو الإضافات إليه أو استبداله من حين إلى آخر									
المصطلحات والتعاريف	القرار العادي	الموافقة العادية	قرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم 9/ر.م لسنة 2016 بشأن النظام الخاص لصناديق الاستثمار ، وتعديلاته أو الإضافات إليه أو استبداله من حين إلى آخر									
المصطلحات والتعاريف	النظام	النظام	قرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم 9/ر.م لسنة 2016 بشأن النظام الخاص لصناديق الاستثمار ، وتعديلاته أو الإضافات إليه أو استبداله من حين إلى آخر									

الإشارة الصحيحة لصناديق الاستثمار	ملاحق نظام صناديق الاستثمار القرار الإداري الصادر عن الهيئة رقم (8/ر) لسنة 2023 بشأن اعتماد الملاحق المرتبطة بقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (1/ر.م) لسنة 2023 بشأن تنظيم صناديق الاستثمار	نظام صناديق الاستثمار العقاري قرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم 6ر ت لسنة 2019 وتعديلاته بشأن ضوابط صندوق الاستثمار العقاري.	المصطلحات والتعاريف
تطوير النص والالتزام بنظام صناديق الاستثمار	القرار الخاص القرار الصادر بأغلبية مالكي الوحدات الذي يملكون مالا يقل عن ثلاثة أرباع الوحدات الاستثمارية الممثلة في اجتماع الجمعية العمومية لمالكي الوحدات.	الموافقة الخاصة موافقة مالكي نسبة 75% أو أكثر من وحدات الصندوق الحاضرين في اجتماع الجمعية العمومية ذي الصلة.	المصطلحات والتعاريف
إضافة تعريف حسبما هو مذكور في نظام صناديق الاستثمار	التغير الجوهري أي تغير يؤثر على أصول أو التزامات أو أداء الصندوق المحلي ومن ذلك: 1. التغيير في أهداف صندوق الاستثمار أو طبيعته 2. عمليات الاندماج 3. التغيير الذي يكون له تأثير يصل إلى نسبة (10%) أو أكثر على صافي قيمة أصول الصندوق 4. التغيير الذي يكون له تأثير سلبي يصل إلى نسبة (10%) أو أكثر من قيمة حقوق مالكي الوحدات الاستثمارية للصندوق 5. حالات تعارض المصالح التي تصل قيمتها إلى نسبة (10%) أو أكثر من صافي قيمة أصول الصندوق أو يكون لها تأثير على نسبة (5%) فأكثر من إجمالي إيرادات الصندوق 6. تغيير مدير الصندوق واستبداله بمدير صندوق آخر 7. التغيير في تاريخ استحقاق الوحدات أو إنهاء الصندوق المحلي 8. أي حالات أخرى تقررها الهيئة.		المصطلحات والتعاريف
إضافة تعريف حسبما هو مذكور في نظام صناديق الاستثمار	التغير المهم أي تغير يؤثر على أصول أو التزامات الصندوق ومن ذلك: 1. التغيير الذي يؤدي إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق 2. التغيير الذي يؤدي إلى زيادة أنواع مدفوعات الصندوق التي تسدد من أصول الصندوق إلى مدير الصندوق أو أي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق. 3. تخفيض أو زيادة رأس مال الصندوق. أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر. 4. أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر		المصطلحات والتعاريف

إضافة تعريف حسبما هو مذكور في نظام صناديق الاستثمار	التغير واجب الإشعار أي تغير لا يقع ضمن التغيرات الجوهرية أو التغيرات المهمة.		
--	---	--	--

و تفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

ناصر النابلسي

ناصر النابلسي

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

