تشكل هذه الوثيقة مستند الطرح ("**مستند الطرح**") لصندوق المال كابيتال ريت ("**الصندوق**")، صندوق استثمار عام عقاري ذو رأس مال مغلق غير متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ومبادئها مرخص من قبل هيئة سوق المال في الإمارات العربية المتحدة ("**هيئة سوق المال**"، أو "**الهيئة**"). ويخضع مستند الطرح هذا للمرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2025 بشأن هيئة سوق المال ، والمرسوم بقانون اتحادي رقم (33) لسنة 2025 بشأن تنظيم سوق المال. 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**")، وجميع القوانين والأنظمة والقرارات الأخرى ذات الصلة المعمول بها في الإمارات العربية المتحدة.

صندوق المال كابيتال ريت
(صندوق استثمار عام عقاري ذو رأس مال مغلق غير متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية)

إجمالي وحدات تبلغ 500,000,000 وحدة إدراجها للتداول في سوق دبي المالي
سيتم طرحها للاكتتاب العام النقدي
سعر الطرح: 1.00 درهم إماراتي للوحدة بالإضافة الى رسوم إكتتاب 0.02 درهم إماراتي (شاملاً ضريبة القيمة المضافة) لكل وحدة

الطرح العام والإدراج

يهدف هذا الطرح للاكتتاب العام ("الطرح") إلى طرح 500,000,000 وحدة تمثل الوحدات النقدية في صندوق المال كابيتال ريت ("وحدات الصندوق") وهو صندوق استثمار عام عقاري مرخص في دولة الإمارات العربية المتحدة. لم تطرح وحدات الصندوق في أي سوق قبل هذا الطرح، وسوف يتم تقديم طلب في أعقاب الطرح لإدراج كامل وحدات الصندوق في سوق دبي المالي. تنقسم وحدات الصندوق إلى شريحتين من المكتتبين كالتالي:

(1) شريحة الأفراد وتمثل 20% من إجمالي عدد وحدات الصندوق المطروحة للاكتتاب بما يعادل 100,000,000 وحدة مطروحة للمكتتبين من الأشخاص طبيعيين؛

إن المستثمرين المخولين للاكتتاب في وحدات شريحة الأفراد هم: الاشخاص الطبيعيين والذين يمتلكون رقم مستثمر وطني (NIN) لدى سوق دبي المالي بالإضافة الى حساب بنكي في دولة الامارات العربية المتحدة.

(2) شريحة الشركات وتمثل 80% من إجمالي عدد وحدات الصندوق المطروحة للاكتتاب بما يعادل 400,000,000 وحدة مطروحة للمكتتبين من الشركات والمؤسسات وهم للأشخاص الاعتباريين من الحكومات والهيئات والمؤسسات الحكومية أو الشركات المملوكة لأي منهم والشركات والمؤسسات المرخص لها بمزاولة نشاط تجاري في دولة تأسيسها.

وسيلتزم مدير الصندوق وحسب الحال في الإمارات المعنية بالحصول 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.

في حال عدم نجاح الاكتتاب في تغطية الحد المستهدف من الاكتتاب وهو 500,000,000 خلال فترة الطرح، يكون لمدير الصندوق الخيارات التالية:
(أ) قبول أي قيمة اكتتاب طالما لم تقل عن الحد الأدنى البالغ 350,000,000 وحدة؛ أو
(ب) تمديد الاكتتاب لفترة أخرى مماثلة للفترة الأولى على أن لا تزيد فترتي الاكتتاب مجتمعتين بحد أقصى على (3) شهور للفترتين وفي هذه الحالة يمكن لمدير الصندوق قبول أي قيمة اكتتاب طالما لم تقل عن الحد الأدنى البالغ 350,000,000 وحدة أما في حالة وجود فائض في الاكتتاب، فإنه يحق لمدير الصندوق زيادة عدد وحدات الصندوق المعروضة للإكتتاب إلى الحد الأعلى حتى عدد 700,000,000 وحدة.

لقد تم تقديم طلب إلى الهيئة وإلى سوق دبي المالي لإدراج الوحدات للتداول في سوق دبي المالي بالرمز "AMCREIT" بعد إغلاق الطرح. سيصبح الإدراج ساري المفعول وسيبدأ التداول في الوحدات في فترة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ إغلاق باب الاكتتاب (ما لم يتم إنهاؤه من قبل مدير الصندوق أو الهيئة).

ALMAL Reit
إدارة شركة المال كابيتال ش.م.ك
By Al Mal Capital PSC
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

فترة الطرح

فترة الاكتتاب: أسبوعين لكل فترة

فترة الاكتتاب الأولى:
تاريخ بداية الاكتتاب: 8 نوفمبر 2020. تاريخ نهاية الاكتتاب 19 نوفمبر 2020

وفي حال لعدم تغطية الحد المستهدف من الطرح وهو عدد 500,000,000 وحدة في فترة الاكتتاب الأولى، يحق لمدير الصندوق تمديد الاكتتاب لفترة اكتتاب ثانية
تاريخ بداية الاكتتاب: 22 نوفمبر 2020. تاريخ نهاية الاكتتاب 8 ديسمبر 2020

سعر الطرح

سوف يتم طرح الوحدات أثناء فترة الطرح بسعر 1.00 درهم إماراتي (درهم إماراتي واحد) (**"سعر الطرح"**) مضافاً إليه رسم اكتتاب بقيمة 0.02 درهم اماراتي (شاملاً ضريبة القيمة المضافة) عن كل وحدة كرسم اكتتاب تسري على جميع المكتتبين في وحدات الصندوق بشريحتيه.

من المحتمل أن يكون توزيع مستند الطرح هذا محظورًا في بعض الدول بمقتضى قوانينها. وعليه، لا يجوز توزيع أو نشر مستند الطرح هذا أو القيام بأي إعلان في أي دولة الا ضمن الحدود المسموح بها بموجب القوانين والأنظمة المرعية في تلك الدولة. هذا وينبغي على الأشخاص الذين يتلقون نسخة من مستند الطرح هذا أن يطّلعوا بأنفسهم على أي من تلك القيود وأن يحرصوا على مراعاتها والالتزامهم بها، حيث أن عدم الالتزام بأي من تلك القيود قد يشكل مخالفةً لقوانين الأوراق المالية المتبعة في أي من تلك الدول. لا يعتبر مستند الطرح هذا ولا يشكل جزءًا من أي طرح أو دعوة لبيع أو إصدار وحدات أو استدراجًا لعرض بغية شراء أو الاكتتاب في الوحدات أو في أية أوراق مالية أخرى في أي دولة يكون فيها ذلك الطرح أو الاستدراج غير قانوني. وبشكل خاص، فإن مستند الطرح هذا غير مهيأ للتوزيع في الولايات المتحدة الأمريكية أو كندا أو أستراليا أو قطر أو جمهورية إيرلندا أو دولة الكويت أو جمهورية جنوب إفريقيا أو اليابان، أو لأي أشخاص أمريكيين (**"الأشخاص الأمريكيون"**) كما هم معرفون في النظام (إس) **"النظام (إس)"** التابع لقانون الأوراق المالية الأمريكي لسنة 1933 وتعديلاته (**"قانون الأوراق المالية الأمريكي"**). هذا ولم يتم تسجيل الوحدات، ولن يتم تسجيلها، سواء وفقاً لقانون الأوراق المالية الأمريكي أو قوانين الأوراق المالية المرعية في أي ولاية أو اقليم آخر في الولايات المتحدة الأمريكية، وعليه فإنه لا يجوز طرح الوحدات أو بيعها في الولايات المتحدة الأمريكية أو لأشخاص أمريكيين أو لحسابهم أو لمنفعتهم. ويجري طرح الوحدات وبيعها للأشخاص غير الأمريكيين فقط وخارج الولايات المتحدة الأمريكية بناءً على النظام (إس) التابع لقانون الأوراق المالية الأمريكي. كذلك فإنه لم يتم تسجيل الوحدات ولن يتم تسجيلها بموجب قوانين الأوراق المالية في كندا أو أستراليا أو دولة قطر أو جمهورية إيرلندا أو دولة الكويت أو جمهورية جنوب إفريقيا أو اليابان. وبناءً عليه، وباستثناء حالات معينة، فإنه لا يجوز عرض الوحدات أو بيعها سواء بشكل مباشر أو غير مباشر في كندا أو أستراليا أو دولة قطر أو جمهورية إيرلندا أو دولة الكويت أو جمهورية جنوب إفريقيا أو اليابان، أو لأي مواطن أو مقيم في كندا أو أستراليا أو دولة قطر أو جمهورية إيرلندا أو دولة الكويت أو جمهورية جنوب إفريقيا أو اليابان.

مدير الصندوق ومدير الاكتتاب **شركة المال كابيتال ش.م.خ.**	مدير الاستثمار **شركة المال كابيتال ش.م.خ.**	بنك الاكتتاب **بنك أبو ظبي الأول**
الحافظ الأمين ستاندرد تشارترد بنك	شركة الخدمات الإدارية ستاندرد تشارترد بنك	سوق إدراج وأمين سجل الوحدات **سوق دبي المالي**
المستشار القانوني **التميمي ومشاركوه للمحاماة والاستشارات القانونية**	المثمن العقاري **سي بي أر اي ش.ذ.م.م**	مدقق الحسابات **–كي بي إم جي لوار جلف ليمتد**

صدر مستند الطرح عند الاكتتاب العام الأولي بتاريخ 15 أكتوبر 2020

تم تعديل مستند الطرح بتاريخ 13 يناير 2022 ومن ثم بتاريخ 22 ديسمبر 2022 ومن ثم بتاريخ 20 سبتمبر 2023 ومن ثم بتاريخ 18 نوفمبر 2024 ومن ثم بتاريخ 10 يونيو 2025 ومن ثم بتاريخ 18 يونيو 2025 بعد الحصول على موافقة هيئة الأوراق المالية والسلع

ALMAL reit
إدارة شركة المال كابيتال ش.م.خ
By Al Mal Capital PSC
Tel . 04 3601111,FAX:043601122 ,P.O.BOX: 119930

نظرة تاريخية لرأسمال الصندوق

1. نتيجة الطرح العام الأولي وواقع الاكتتاب الفعلي

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.

سعر الطرح: 1.00 درهم إماراتي للوحدة بالإضافة الى رسوم إكتتاب 0.02 درهم إماراتي (شاملاً ضريبة القيمة المضافة) لكل وحدة.

وفيما يلي جدول توضيحي لحجم الصندوق وفقا لنتائج الإكتتاب المختلفة.

عدد الوحدات المكتتب بها	350.064.000 وحدة
عدد الوحدات المكتتب بها ضمن شريحة الأفراد	8.464.000 وحدة
عدد الوحدات المكتتب بها ضمن شريحة الشركات	341.600.000 وحدة

تمثل كل وحدة أعلاه حصة مالكها في صافي قيمة 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".

2. نتيجة إصدار حقوق الأولية المعلن عنه بتاريخ 5 فبراير 2024

تم طرح بإجمالي وحدات جديدة تبلغ 400,000,000 وحدة جديدة للاكتتاب النقدي عن طريق إصدار حقوق الأولوية كان قد أعلن عنها مدير الصندوق بتاريخ 5 فبراير 2024. وبتاريخ 29 مارس 2024 تم غلق باب الاكتتاب وبلغ إجمالي الاكتتاب النقدي في الوحدات المصدرة الجديدة 163,825,872 وحدة وتم إدارجها للتداول في سوق دبي المالي بتاريخ 18 إبريل 2024.

تم الطرح بسعر إصدار قدره 1.0 درهم إماراتي لكل وحدة جديدة والتي تساوي القيمة الاسمية للوحدة بقيمة الوحدات العادية للصندوق بالإضافة الى علاوة إصدار بقيمة 0.1 درهم إماراتي لكل وحدة جديدة ليبلغ سعر الإصدار الكلي 1.1 درهم إماراتي لكل وحدة جديدة. كما ترتب على المكتتبين رسوم إصدار بلغت 2.5 فلس (شاملة ضريبة القيمة المضافة) لكل وحدة.

وفيما يلي جدول توضيحي لحجم/رأسمال الصندوق بعد الانتهاء من إصدار حقوق الأولوية.

عدد الوحدات المكتتب بها قبل الإصدار	350,064,000 وحدة
عدد الوحدات المكتتب ضمن الإصدار	163,825,872 وحدة
عدد الوحدات المكتتب بعد الإصدار	513,889,872 وحدة

تمثل كل وحدة أعلاه حصة مالكها في صافي قيمة 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".

3. نتيجة الاكتتاب في الطرح العام اللاحق بتاريخ 23 يونيو 2025

تم طرح بإجمالي وحدات جديدة تبلغ 300,000,000 وحدة جديدة للاكتتاب النقدي عن طريق طرح عام لاحق كان قد أعلن عنه مدير الصندوق بتاريخ 23 يونيو 2025. وبتاريخ 25 يوليو 2025 تم غلق باب الاكتتاب وبلغ إجمالي الاكتتاب النقدي في الوحدات المصدرة الجديدة 187,324,514 وحدة وتم إدراجها للتداول في سوق دبي المالي بتاريخ 8 أغسطس 2025.

ALMAL
TEL: 04 3601111, FAX: 04 3601122, P.O.BOX: 119930

تم الطرح بسعر إصدار قدره 1.0 درهم إماراتي لكل وحدة جديدة والتي تساوي القيمة الاسمية للوحدة بقيمة الوحدات العادية للصندوق بالإضافة الى علاوة إصدار بقيمة 0.1 درهم إماراتي لكل وحدة جديدة ليبلغ سعر الإصدار الكلي 1.1 درهم إماراتي لكل وحدة جديدة. كما ترتب على المكتتبين رسوم إصدار بلغت 2.5 فلس (شاملة ضريبة القيمة المضافة) لكل وحدة.

وفيما يلي جدول توضيحي لحجم/رأسمال الصندوق بعد الانتهاء من الاكتتاب الملحق.

عدد الوحدات المكتتب بها قبل الإصدار	513,889,872 وحدة
عدد الوحدات المكتتب بها ضمن الإصدار	187,324,514 وحدة
عدد الوحدات المكتتب بها بعد الإصدار	701,214,386 وحدة

تمثل كل وحدة أعلاه حصة مالكها في صافي قيمة 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".



معلومات هامة عن مستند الطرح

تأكيدات من مدير الصندوق وأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق

يؤكد مدير الصندوق وأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق، مجتمعين ومنفردين، مسؤوليتهم التامة فيما يتعلق بصحة البيانات والمعلومات الواردة في مستند الطرح، ويؤكد كل منهم بعد بذلهم العناية المعقولة، بأنه لا توجد أي حقائق أو معلومات جوهرية يمكن أن يؤدي إغفال ذكرها في مستند الطرح إلى جعل أي بيان وارد في مستند الطرح هذا مضللاً أو مؤثرًا على القرار الاستثماري للمكتتبين.

إن مدير الصندوق وأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق ملتزمون بقواعد الإصدار والإفصاح الصادرة عن الهيئة، ويتعهدون بإبلاغ الهيئة بأي حالات أو تغييرات جوهرية يمكن أن تؤثر على المركز المالي للصندوق منذ تاريخ تقديم الطلب لطرح الوحدات. كما يؤكدون أيضًا على بذلهم العناية الواجبة في إبرام الاتفاقيات التي تحدد واجبات ومسؤوليات الأطراف المشاركين في عملية الاكتتاب وذلك وفقًا لأفضل الشروط المتاحة عند تاريخ التعاقد.

حال حصول أي تغيير أو تعديل في شروط الاكتتاب أو المعلومات الخاصة به، يتعهد مدير الصندوق وأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق بإبلاغ الهيئة فورًا والحصول على موافقة الهيئة على أي إعلانات تجارية أو منشورات أو حملات ترويجية يمكن أن ترغب الشركة في نشرها للترويج والتعريف بالاكتتاب.

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 و وفقاً 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.

يتوجب على المستثمرين الاعتماد بشكل حصري على المعلومات الواردة في مستند الطرح هذا، ولا يصرح لأي شخص بإعطاء أي معلومات أو تقديم أي تعهد فيما يتعلق بالطرح أو الصندوق عدا ما هو وارد في مستند الطرح. وفي حال تقديم أي من تلك المعلومات، فيتعين عدم التعامل مع تلك المعلومات على أنها معلومات مصرح بها من قبل الصندوق أو مدير الصندوق، بصفته مدير الاستثمار ايضاً، أو محصل الاكتتابات أو أي من حلفائهم أو مستشاريهم. تعتبر المعلومات الواردة في مستند الطرح هذا معلومات دقيقة كما هو الحال في تاريخ هذا المستند فقط، بغض النظر عن تاريخ التسليم الفعلي للمستند أو تاريخ أي بيع أو اكتتاب في الوحدات. إن توزيع واستلام مستند الطرح هذا وكذلك أي عرض متضمن فيه، في أي تاريخ بعد تاريخ المستند، لا يقتض ضمناً بأي حال من الأحوال بأنه لم تجر أي تعديلات على شؤون الصندوق أو أن المعلومات الواردة فيه ما زالت صحيحة.

يتوجب على المستثمرين المحتملين قراءة مستند الطرح هذا بالكامل، ويتوجب عليهم أن يعلموا أن الاستثمار في الصندوق ينطوي على مضاربة وعلى درجة عالية من المخاطرة. ويتعين لفت عناية المستثمرين بشكل خاص إلى القسم الوارد في مستند الطرح هذا بعنوان "عوامل المخاطرة"، حيث يتوجب على المستثمرين المحتملين معرفة مخاطر الاستثمار في صناديق الاستثمار من خلال عرض مرتبط بإدراج للتداول في سوق مالي، وينبغي عليهم عدم اتخاذ قرار بالاستثمار الا بعد دراسة حثيثة. وقبل اتخاذ أي قرار استثماري، يجب على المستثمرين المحتملين الاعتماد على جهودهم في فحص الصندوق وشروط الطرح الواردة فيه، بما فيها من معطيات ومخاطر. كما يتوجب على كل مستثمر استشارة مستشاريه بشأن التبعات القانونية والضريبية والتجارية والمالية وأية تبعات أخرى ناجمة عن الاكتتاب في الوحدات أو شرائها.

باستثناء هذا الطرح، لا يعرض الصندوق أو مدير الصندوق أي وحدات أو أي أوراق مالية أخرى فيما يتعلق بالإدراج، ولا يشكل مستند الطرح هذا عرضًا لبيع أو دعوة لاكتتاب، أو استدراجًا لعرض أو دعوة لاكتتاب أو شراء أي وحدات أو أوراق مالية أخرى في أي دولة.

لا يجوز إرسال مستند الطرح هذا أو توزيعه على أي شخص آخر، ولا يجوز نسخه أو إعادة اصداره بأي شكل كان، وعلى الأخص لا يجوز إرساله إلى أي شخص أمريكي أو الى أي عنوان في الولايات المتحدة الأمريكية. ويعتبر أي إرسال أو توزيع أو نسخ أو إعادة إنتاج لهذا المستند سواء بالكامل أو جزئيًا غير مصرح به، كما أن استخدام المعلومات الواردة فيه لأي غرض آخر عدا دراسة الاستثمار في الوحدات غير مصرح به. قد يؤدي عدم الالتزام بهذه التوجيهات إلى مخالفة قوانين الأوراق المالية ذات العلاقة.

ALMAL
Tel : 04 3601111,FAX:043601122 ,P.O.BOX: 119930

تنويه هام
يرجى قراءته بعناية من قبل كافة المستثمرين

إن الغاية الرئيسية من إعداد مستند الطرح هذا ("**مستند الطرح**") هو إطلاع المستثمرين المحتملين على المعلومات الأساسية التي يمكن أن تساعدهم على اتخاذ قراراتهم الاستثمارية بشأن الاستثمار في الصندوق ويتعين على كل مستثمر قبل الاكتتاب أن يفحص ويدرس بعناية ودقة بالغتين كافة البيانات التي يتضمنها مستند الطرح هذا، ليقرر فيما إذا كان من المناسب أن يستثمر في هذا الصندوق من عدمه، كما يتعين على كل مستثمر الحصول من مستشاره المالي والقانوني على الاستشارة اللازمــة عن الاستثمار في الصندوق، كما يتحتم على قارئ مستند الطرح مراعاة أن الكلمات والعبارات التي تشير إلى أن البيانات تقديرية وتتعلق بالمستقبل والهدف منها هو توضيح أنها بيانات غير مؤكدة ويجب عدم الاعتماد على هذه التقديرات المستقبلية بصورة كلية حيث أنها عرضة للتغيير لأنه يستحيل التنبؤ بالظروف المستقبلية بتيقن مما قد يؤدي إلى اختلاف النتائج الفعلية عن النتائج المتوقعة.

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.

يحتوي مستند الطرح هذا على بيانات تم تقديمها وفقاً لقواعد الإصدار والإفصاح المعمول بها لدى هيئة الأوراق المالية والسلع بدولة الإمارات العربية المتحدة ("**الهيئة**")، ويتحمل مدير الصندوق، وكذلك بصفته مديراً لاستثمارات الصندوق، كامل المسؤولية فيما يتعلق بصحة المعلومات والبيانات الواردة في مستند الطرح، ويؤكدون حسب علمهم واعتقادهم وبعد بذل عناية الرجل الحريص وإجراء الدراسات الممكنة للحد المعقول، أنه لا توجد أي معلومات أو وقائع أخرى أو معلومات جوهرية يؤدي عدم تضمينها بمستند الطرح لجعل أي إفادة واردة فيها مضللة أو مؤثرة على القرار الاستثماري للمكتتبين أو مخالفة لأحكام القرارات الصادرة عن الهيئة، وأن تلك القرارات تسري وتسود في جميع الأحوال على كل ما هو وارد في هذا المستند.

إن المعلومات الواردة في مستند الطرح هذا غير قابلة للتعديل أو الإضافة إلا وفقاً للإجراءات المتبعة في نظام صناديق الاستثمار.

إن طرح الصندوق بموجب مستند الطرح هذا قد تم عرضه على الهيئة، بغرض طرح الصندوق داخل دولة الإمارات العربية المتحدة، وعليه وفي حال طرح الصندوق في أي بلد آخر تكون مسؤولية مدير الاستثمار عن اتخاذ كافــة الإجراءات والتدابير والحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المعنية بتلك البلدان قبل طرح الصندوق بها.

يتعهد القائمون على إدارة الصندوق بالالتزام التام والكامل بكافة القوانين والأنظمة والقرارات المعمول بها في الدولة وتلك التي تصدر في أي وقت عن الهيئة.

تم اعتماد مستند الطرح هذا من قبل الهيئة بتاريخ 15 أكتوبر 2020 تحت رقم 242/2020/خ/ت إ ولا يعد اعتماد الهيئة لمستند الطرح بمثابة اعتماد لجدوى الاستثمار ولا توصية بالاكتتاب في وحدات الصندوق، وإنما يعني فقط أن هذا المستند يتضمن الحد الأدنى المطلوب من المعلومات وفقا لقواعد الإصدار والإفصاح المعمول بها لدى الهيئة، ولا تعتبر الهيئة مسؤولة عن دقــة أو اكتمال أو كفاية المعلومات الواردة في مستند الطرح هذا ولا تتحمل أي مسؤولية مهما كانت عن أي ضرر أو خسارة تلحق بأي شخص نتيجة الاعتماد على هذا المستند أو جزء منه.

تم إعداد مستند الطرح هذا بما يتوافق مع كافة القوانين والأنظمة والقرارات المعمول بها في الدولة وأي مخالفة قد ترد في مستند الطرح هذا لتلك لقوانين والأنظمة والقرارات تعد لاغية وعديمة الأثر ويتحمل مدير الصندوق كافة النتائج المترتبة عن تلك المخالفة ما لم يكن قد صدر بشأنها قرار خاص من الهيئة.

ALMAL
TEL : 04 3601111,FAX:0436011122 ,PO.BOX: 119930

يجوز سحب الطرح في أي وقت كان، ويحتفظ مدير الصندوق بحقه في رفض أي عرض للاكتتاب أو تداول على الوحدات سواء بالكامل أو بشكل جزئي يكون مخالفاً لأحكام مستند الطرح هذا أو القوانين أو الأنظمة المرعية.

لا يقدم مدير الصندوق وكذلك بصفته مدير الاستثمار أو أي من ممثليهما إي إقرار إلى أي شخص مخاطب بالطرح أو أي مشترٍ للوحدات المعروضة بموجب هذا المستند بشأن قانونية أي استثمار من قبله وفقاً لقوانين الاستثمار أو القوانين الأخرى المشابهة المعمول بها، ولا ينبغي تفسير محتويات هذا المستند على أنها مشورة قانونية أو نصيحة مالية أو ضريبية. ينبغي على كل مستثمر محتمل استشارة مستشاريه القانونيين أو الماليين أو الضريبيين للحصول على مشورة قانونية أو مالية أو ضريبية.

القيود الواردة على بيع ونقل ملكية الوحدات

الولايات المتحدة الأمريكية

لم يتم تسجيل الوحدات ولن يتم تسجيلها بموجب قانون الأوراق المالية الأمريكي لعام 1933، كما يتم تعديله ("قانون الأوراق المالية الأمريكي") أو بموجب قوانين الأوراق المالية لأي ولاية أو اقليم آخر في الولايات المتحدة الأمريكية، وعليه فانه لا يجوز طرحها أو بيعها، أي الوحدات، في الولايات المتحدة الأمريكية (كما تم تعريفه في النظام (إس) بموجب قانون الأوراق المالية الأمريكي) أو لأشخاص أمريكيين أو لحسابهم أو منفعتهم (كما تم تعريفهم في النظام (إس)). يجري طرح الوحدات وبيعها للأشخاص غير الأمريكيين وخارج الولايات المتحدة الأمريكية فقط، وفقاً للنظام (إس).

وفقًا لمستند الطرح، لا يجوز نقل ملكية الوحدات سواء بشكل مباشر أو غير مباشر لأي شخص في ظروف يمكن أن تؤدي، بحسب تقدير مدير الصندوق، إلى تحمّل الصندوق لمسؤولية ضريبية أو أي تأثيرات سلبية أخرى ما كان ليتحملها الصندوق أو يتعرض لها ما لم يتم نقل الملكية ذلك، أو أن تؤدي إلى وجوب تسجيل الصندوق بموجب أي قوانين متعلقة بالأوراق المالية معمول بها في الولايات المتحدة الأمريكية. يجوز لمدير الصندوق أيضًا عدم الموافقة على نقل ملكية وحدات لأي شخص أمريكي كما لا يجوز نقل ملكية تلك الوحدات سواء بشكل مباشر أو غير مباشر لأي شخص أمريكي. هذا ويملك مدير الصندوق صلاحية طلب نقل ملكية وحدات مباعة أو مملوكة بما يخالف القيود آنفة الذكر، وفي حال عدم تلبية مالك الوحدات المعني لطلب مدير الصندوق، يجوز لمدير الصندوق أخذ جميع الإجراءات اللازمة لتنفيذ نقل ملكية تلك الوحدات لأي طرف من الغير يختاره مدير الصندوق وفقًا لتقديره الفردي. كما يحقّ لمدير الصندوق ويجوز له القيام بالاسترداد الإلزامي لأي وحدات مباعة أو مملوكة بما يخالف القيود آنفة الذكر.

سيعتبر كل من قام بإمتلاك الوحدات وكأنه قد قدم إقرارًا وضمانًا وتعهدًا وموافقةً كما يلي:

(ا) أن ذلك الشخص هو ذاته المالك النفعي للوحدات، أو سوف يكون كذلك عند امتلاكه للوحدات، و: (أ) أنه هو، والشخص الذي تملك الوحدات لحسابه (ان وجد)، خارج الولايات المتحدة الأمريكية وليس شخصًا أمريكيًا؛ و(ب) انه ليس مرتبطاً بالصندوق أو بمدير الصندوق ولا يتصرف بالنيابة عن شخص مرتبط بالصندوق او بمدير الصندوق؛ و(ج) أنه لا يمارس نشاط شراء أو بيع الأوراق المالية أو، إذا كان يمارس هذا النشاط، أنه لم يتملك تلك الوحدات من الصندوق أو من مدير الصندوق أو من أي شخص مرتبط بهما عند التوزيع الأولي لتلك الوحدات.

(2) أن الوحدات: (أ) لم يتم تسجيلها ولن يتم تسجيلها بموجب قانون الأوراق المالية الأمريكي أو لدى أي هيئة رقابة وإشراف على الأوراق المالية في أي ولاية أو اقليم آخر في الولايات المتحدة الأمريكية؛ و(ب) يتم بيعها بموجب القاعدة 903 أو القاعدة 904 من النظام (إس)، وأن ذلك الشخص يشتري تلك الوحدات بموجب "صفقة أوفشور" بما يتوافق مع النظام (إس).

(3) أنه في حال قرر ذلك الشخص في المستقبل طرح الوحدات أو بيعها أو نقل ملكيتها أو التصرف فيها بأي شكل أخر، فإنه سيقوم بذلك فقط بموجب "صفقة أوفشور" بما يتوافق مع النظام (إس)، ولشخص لا يعتبر شخصًا أمريكيًا وبما يتوافق واحكام نقل الملكية الواردة في مستند الطرح هذا.

(4) أن أي وحدات مباعة أو مملوكة بما يتعارض مع نصوص نقل الملكية الواردة في مستند الطرح هذا تكون عرضة للاسترداد الإلزامي وخاضعة لنصوص نقل الملكية كما وردت في مستند الطرح هذا.

ALMAL Reit
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

(5) أن الصندوق ومدير الصندوق ومحصّل الاكتتابات، والأشخاص التابعيين لهم سيعتمدون على صحة ودقة الإقرارات والتعهدات والضمانات والاتفاقيات الواردة في الفقرات السابقة.

الإمارات العربية المتحدة

القيود على الملكية الأجنبية

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 ومناطق 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 الامارات العربية المتحدة، غير أن الصندوق سيمتلك عقارات تقع في مناطق مخصصة حاليًا لملكية المواطنين الإماراتيين ومواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.

يسمح لغير الاماراتيين وغير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي بتملك وحدات في الصندوق ولكن بحيث لا تتجاوز نسبة ملكيتهم 30% من إجمالي رأسمال الصندوق. ويكون للإماراتيين ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي تملك نسبة 70% من إجمالي رأسمال الصندوق أو ما يزيد عن ذلك في حال لم تبلغ النسبة الإجمالية لملكية غير الإماراتيين وغير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي نسبة 30%.

المملكة العربية السعودية

لم ولن يتم اتخاذ أي إجراءات تسمح بالطرح العام للوحدات في المملكة العربية السعودية، وينبغي على أي مستثمر في المملكة العربية السعودية (**"مستثمر سعودي"**) يقوم بامتلاك الوحدات بموجب هذا الطرح أخذ العلم بأنه يشكل طرح خاص وفقًا للمادة (94) من لائحة صناديق الإستثمار الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة هيئة السوق المالية رقم 1-219-2006 المؤرخ في 1427/12/3هـ (الموافق في 2006/12/24م) كما تم تعديلها بموجب قرار مجلس إدارة هيئة السوق المالية رقم 1-61-2016 المؤرخ في 1437/8/16هـ (الموافق في 2016/5/23م) (**"لائحة صناديق الإستثمار"**).

أي عرض للوحدات لمستثمر سعودي سيكون متوافقاً مع القسم 6 من لائحة صناديق الإستثمار.

ولذلك، فإن الطرح يعد خاضع للقيود التالية على أنشطة السوق الثانوية في المملكة العربية السعودية وفقًا للمادة (101) من لائحة صناديق الإستثمار:
إن أي تحويل للوحدات المعروضة وفقا للائحة صناديق الإستثمار الى أي شخص في المملكة العربية السعودية يجب أن يتم فقط:

1) الى مستثمرين حاليين؛
2) الى مستثمرين مؤهلين (كما هو معرف بلائحة صناديق الإستثمار)؛
3) حيث يكون الحد الأدنى الذي يتم دفعه مقابل تلك الوحدات لا يقل عن مبلغ مليون ريال سعودى أو ما يعادله.

لا يتم توزيع مستند الطرح هذا في المملكة العربية السعودية الا على الأشخاص الذين يسمح بتوزيع مستند الطرح إليهم وفقاً للائحة صناديق الإستثمار الصادرة من قبل هيئة السوق المالية.

لا تعطي هيئة السوق المالية أي تعهد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال مستند الطرح هذا، وتخلي نفسها صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة يمكن أن تنشأ أو يتم تكبدها نتيجة للإعتماد على مستند الطرح هذا أو أي جزء منه. وينبغي على المكتتبين المحتملين للأوراق المالية التي يتم طرحها بموجب هذا المستند إجراء دراسة شاملة نافية للجهالة فيما يتعلق بدقة المعلومات الواردة بشأن الأوراق المالية. وفي حالة عدم فهم محتويات مستند الطرح هذا، يتعين استشارة مستشار مالي معتمد.

دولة الكويت

ALMAL
TEL: 04 3601111,FAX:043601122 ,P.O.BOX: 119930

لا يشكل مستند الطرح هذا عرضاً للاكتتاب أو بيع أو استدراجاً لعرض لشراء، وحدات في دولة الكويت. لم يتم اصدار أي ترخيص لعرض الوحدات أو تسويقها أو الإعلان عنها أو بيعها في دولة الكويت من قبل هيئة أسواق المال أو أي هيئة حكومية كويتية أخرى ذات علاقة. لذلك، يحظر عرض الوحدات أو الترويج لها أو تسويقها أو الإعلان عنها أو بيعها في دولة الكويت على أساس اكتتاب خاص أو اكتتاب عام بموجب القانون رقم 7 لعام 2010 واللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 من 2010، بصيغته المعدلة، والذي ينظم اصدار وعرض وتسويق وبيع الأوراق المالية في دولة الكويت ("قوانين الأوراق المالية الكويتية").

وبالتالي، ووفقا لقوانين الأوراق المالية الكويتية، لا ولن يتم طرح أي عرض خاص أو عام للوحدات في دولة الكويت، ولن يتم إبرام أي اتفاق يتعلق ببيع الوحدات في دولة الكويت او التسويق لها او عمل أي من أنشطة الاستدراج والتشجيع لعرض او تسويق الوحدات في دولة الكويت

دولة قطر (بما في ذلك مركز قطر المالي)

لا يشكل مستند الطرح هذا عرضًا لبيع أو استدراجًا لعرض لشراء أو للاكتتاب بالوحدات في دولة قطر أو مركز قطر للمال. وتحديدًا، مستند الطرح هذا لم ولن يتم مراجعته أو الموافقة عليه أو ترخيصه من قبل هيئة قطر للأسواق المالية، أو هيئة تنظيم مركز قطر للمال، أو مصرف قطر المركزي ولم يتم تسجيل الوحدات المعروضة في مستند الطرح هذا ولن يتم تسجيلها بموجب قوانين الأوراق المالية المعمول بها في دولة قطر أو مركز قطر للمال. وفيما عدا بعض الحالات المستثناة، لا يجوز طرح أو بيع تلك الوحدات سواء بشكل مباشر أو غير مباشر في دولة قطر أو مركز قطر للمال أو لأي شخص مقيم فيها أو لأي شخصية اعتبارية مسجلة بموجب قوانينها. مستند الطرح هذا ليس للتداول العام في قطر أو مركز قطر للمال ولا يجوز استنساخه أو استخدامه لأي غرض آخر.

سلطنة عمان

لا يشكل مستند الطرح هذا طرحًا عامًا لأوراق مالية في سلطنة عمان، كما هو منصوص عليه في قانون الشركات التجارية العماني (المرسوم السلطاني رقم 1974/4) أو قانون سوق رأس المال (المرسوم السلطاني رقم 1998/80) والقرار الوزاري رقم 2009/1، أو أي عرض لبيع أو استدراج لأي عرض لشراء أوراق مالية غير عمانية في سلطنة عمان.

يعتبر مستند الطرح هذا خاصاً وسري جدًا، ويقتصر توزيعه على عدد محدود من المستثمرين المتمرسين لتمكينهم من اتخاذ قرار بشأن تقديم عرض للصندوق والدخول في التزامات للاستثمار في الوحدات خارج سلطنة عمان، وفقًا للشروط والقيود المنصوص عليها في هذا المستند. ولا يجوز نسخ مستند الطرح هذا أو استخدامه لأي أغراض أخرى أو تزويده لأي شخص آخر عدا المتلقي الأصلي.

بالإضافة إلى ذلك، لا يستهدف مستند الطرح هذا إبرام أي عقد داخل الأراضي العمانية أو بمقتضى قوانين السلطنة. ولا يجوز تسويق أو توزيع الوحدات موضوع مستند الطرح هذا أو أي مادة عرض متعلقة بالوحدات على أي شخص في سلطنة عمان، باستثناء شركة مرخص لها من الهيئة العامة لسوق المال العمانية لتسويق أوراق مالية غير عمانية، ومن ثم في وقت لاحق بموجب أي شروط وأحكام منصوص عليها في ذلك الترخيص.

إن الصندوق مرخص وقائم بمقتضى قوانين الإمارات العربية المتحدة، ولذلك لا تتحمل الهيئة العامة لسوق المال العمانية والبنك المركزي العماني أي مسؤولية فيما يتعلق بدقة البيانات والمعلومات الواردة في مستند الطرح هذا أو أداء الصندوق فيما يتعلق بالوحدات، كما ولا تتحملان أي مسؤولية تجاه أي شخص كان لتعويضه عن الضرر أو الخسارة التي قد تنشأ نتيجة للاعتماد على أي بيانات أو معلومات واردة في هذا المستند.

مملكة البحرين

مستند الطرح هذا ووحدات الصندوق التي سيتم طرحها بموجب هذه المذكرة لم يتم الموافقة عليهم أو ترخيصهم من قبل مصرف البحرين المركزي (**"مصرف البحرين المركزي"**)، أو بورصة البحرين، أو وزارة الصناعة والتجارة والسياحة (**"وزارة الصناعة والتجارة والسياحة"**) أو أي هيئة ترخيص أخرى ذات صلة في مملكة البحرين. مصرف البحرين المركزي، وبورصة البحرين، ووزارة الصناعة والتجارة والسياحة لمملكة البحرين لا تتحمل أية مسؤولية فيما يتعلق بدقة

ALMAL Reit
Tel: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

البيانات والمعلومات الواردة في هذه المذكرة، أو فيما يتعلق بأداء هذا الصندوق، ولن تتحمل أي جهة من هؤلاء مسؤولية تجاه أي شخص، أو مستثمر، أو خلاف ذلك لأي خسارة أو ضرر ناتج عن الاعتماد على أية بانات أو معلومات واردة بموجبه. إن مصرف البحرين المركزي لم يستلم أو وافق على هذه المذكرة أو التسويق في مملكة البحرين وإن مصرف البحرين المركزي لن يكون مسؤولاً عن إداء الصندوق.

مستند الطرح والقوانين الأمريكية ودول الاتحاد الأوروبي

مستند الطرح هذا ليس مستند طرح بموجب القسم 12(أ)(2) من قانون الأوراق المالية الأمريكي أو أي نص آخر أو أي قاعدة أخرى بموجب قانون الأوراق المالية الأمريكي. ومستند الطرح هذا ليس مستند طرح لأغراض توجيه الاتحاد الأوروبي بشأن مستندات الطرح (التوجيه رقم EC/71/2003).

التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وتضارب المصالح المحتمل والحوكمة

يخضع الصندوق ومديره لأحكام قرارات هيئة الأوراق المالية والسلع 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".

عرض للمعلومات المالية والمعلومات الأخرى

سيحصل الصندوق على موافقة من الهيئة في تاريخ الترخيص الأول، إلا أن الصندوق لم يكن موجوداً قبل هذا التاريخ. عند اتخاذ أي قرار استثماري، يجب على المستثمرين الاعتماد على دراسة المعلومات المالية والمعلومات الأخرى المشمولة في مستند الطرح هذا، وينبغي عليهم استشارة مستشاريهم المختصين للحصول على فهم للتأثير الذي يمكن أن يصحب الإضافات أو التعديلات المستقبلية التي قد يتم إجراؤها على مبادئ المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية بالنسبة للوضع المالي للصندوق أو لنتائج عملياته.

التدوير

إن بعض الأرقام الواردة في مستند الطرح هذا، بما فيها البيانات المالية، هي حسابات تقريبية أو خاضعة للتقريب إلى أقرب عدد صحيح. وبالتالي فإن الأرقام التي تظهر كمجاميع في جداول معينة يمكن ألا تكون دقيقة حسابيًا كمجموع للأرقام التي تسبقها.

العملات وأسعار الصرف

الإشارة في مستند الطرح هذا إلى "د.إ." أو "درهم" هي إشارة إلى العملة القانونية لدولة الإمارات العربية المتحدة. كما أن الإشارة إلى "الدولار الأمريكي" هي إشارة إلى العملة القانونية للولايات المتحدة الأمريكية. والإشارة إلى "الجنيه الاسترليني" هي إشارة إلى العملة القانونية للمملكة المتحدة.

ما لم يرد تحديد غير ذلك، فإن سعر الصرف المستخدم في مستند الطرح هذا من الدولار الأمريكي إلى الدرهم الإماراتي هو 1.00 دولار أمريكي = 3.673 درهم إماراتي.

ALMAL
TEL : 04 3601111,FAX:043601122 ,P.O.BOX: 119930

إن البيانات المالية الواردة في جميع أقسام مستند الطرح هي بالدرهم الإماراتي. وقد قام الصندوق بتحويل مبالغ معينة بالدولار الأمريكي إلى الدرهم الإماراتي، ومبالغ معينة بالدرهم الإماراتي إلى الدولار الأمريكي باستخدام سعر الصرف المبين أعلاه. ويتوجب على المستثمرين المحتملين عدم اعتبار ذلك التحويل على أنه إفادة أو تأكيد بأن المبالغ بالدرهم الإماراتي أو المبالغ بالدولار الأمريكي يمكن أن يتم تحويلها إلى الدرهم الإماراتي أو الدولار الأمريكي بأسعار الصرف المبينة أو بأي أسعار صرف أخرى.

القيود على تنفيذ المسؤوليات المدنية

لقد تأسس مدير الصندوق وسيتم تأسيس الصندوق بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة، وإن جميع أعضاء مجلس الإدارة الحاليين وفريق الإدارة العليا لدى مدير الصندوق المذكورين في مستند الطرح هذا مقيمين في الإمارات العربية المتحدة، إلا أنه من الممكن ألا تكون جميع أصولهم موجودة في الإمارات العربية المتحدة. وفي هذا الخصوص، قد يكون من غير المتاح أن يتم: تنفيذ قرارات المحاكم الصادرة من مختلف المحاكم ودرجاتها في دول أخرى عدا الإمارات العربية المتحدة، حسب مقتضى الحال، ضد الصندوق أو مدير الصندوق أو أي من أعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق ومسؤوليه التنفيذيين المذكورين في مستند الطرح هذا، في أي دعوى، بما في ذلك دعاوى المسؤولية المدنية بموجب قوانين الأوراق المالية المعمول بها في تلك الدول.

بالإضافة إلى ذلك، يمكن أن يكون من الصعب تنفيذ الدعاوى الأصلية المقامة في محاكم دولة الإمارات العربية المتحدة، والمسؤوليات الناشئة عن قوانين الأوراق المالية في دولة أخرى عدا الإمارات العربية المتحدة.

وفي حال عدم وجود معاهدة بشأن حق التنفيذ المتبادل للأحكام الأجنبية مع بلد ما، يحدد القانون الإماراتي الإجراء القانوني الواجب اتخاذه ليتمكن بموجبه القضاء الإماراتي من المصادقة على الأحكام أو الأوامر أو القرارات الصادرة في دول أخرى. ويجوز تنفيذ تلك الأحكام أو الأوامر أو القرارات التي تصادق عليها المحكمة الإماراتية، داخل الإمارات وفقًا لما هو منصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية.

باستثناء العقود المتعلقة بالعقارات أو فيما يتعلق بأحكام النظام العام، فإنه لا يوجد ما يمنع بموجب قوانين الإمارات العربية المتحدة من اختيار القانون الذي يسري على علاقاتهم التعاقدية. على أي حال قد لا تطبق المحاكم الإماراتية القانون المختار في العقد، وقد تختار المحاكم الإماراتية تطبيق القانون الاماراتي على تلك العقود.

كذلك فإن بإمكان الجهات الأجنبية اقامة دعاوى مدنية في المحاكم الإماراتية ضد أي جهة أو شخص بموجب قوانين الإمارات العربية المتحدة فيما يتعلق بما يلي: (1) المسائل الخاضعة لقوانين دولة الإمارات العربية المتحدة؛ أو (2) إذا كان القانون واجب التطبيق الذي اختاره الأطراف هو قانون الإمارات العربية المتحدة. ويمكن ألا تسمح المحاكم الإماراتية (بحسب موضوع الطلب المقدم) برفع دعوى في الإمارات العربية المتحدة على أساس أي إخلال مدعى به بقانون أي دولة أخرى عدا الإمارات العربية المتحدة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، أي دعوى يدعى فيها بمخالفة قوانين الأوراق المالية في دول أخرى.

يكون قرار المحكمة الإماراتية قابلاً للتنفيذ في الإمارات العربية المتحدة ضمن حدود قانونية معينة.

البيانات المستقبلية

يشمل مستند الطرح هذا بيانات مستقبلية غير تاريخية عن استثمارات واستراتيجية الصندوق. وهذه البيانات مشمولة ضمن أقسام مختلفة من مستند الطرح هذا، منها على سبيل المثال لا الحصر الأقسام التي تحمل العنوان "ملخص مستند الطرح" و"عوامل المخاطرة" و"الصندوق" و"العقارات". إن هذه البيانات المستقبلية ليست بيانات تاريخية يمكن التحقق من صحتها، فإنها تنطوي على عدد من المخاطر وأوجه عدم اليقين. ويحتوي القسم الذي يحمل عنوان "عوامل المخاطرة" على شرح أكثر تفصيلاً لهذه المخاطر وأوجه عدم اليقين، وهي خارجة عن سيطرة الصندوق ومدير الصندوق. كما أن جميع البيانات المستقبلية مبنية على أساس قناعات وتوقعات الصندوق أو مدير الصندوق عند الإفصاح عنها، فيما يتعلق بأحداث مستقبلية يتوقعها الصندوق أو مدير الصندوق. ويتم تحديد البيانات المستقبلية عمومًا باستخدام مصطلحات مستقبلية منها على سبيل المثال "يعتقد"، أو "يتوقع"، أو "يمكن"، أو "سوف"، أو "يحتمل"، أو "ينبغي"، أو "ينوي"، أو "يستهدف"، أو "يسعى"، أو "يقدر"، أو "يخطط"، أو "يفترض"، أو أي عبارات سلبية أو تصريفات لها أو مصطلحات مشابهة، أو مناقشات للاستراتيجية التي تنطوي على المخاطر وأوجه عدم اليقين.

ALMAL
TEL: 04 3601111,FAX:043601122 ,P.O.BOX: 119930

يمكن أن تظهر أو تستخدم البيانات المستقبلية في التصاريح الصحفية أو الإفادات الشفهية التي تعطى بواسطة أو بموافقة مسؤول تنفيذي مفوض من مدير الصندوق. وتشمل البيانات المستقبلية بيانات تتعلق بخطط أو أهداف أو استراتيجيات أو أحداث مستقبلية أو إيرادات مستقبلية أو أداء أو نفقات رأسمالية أو احتياجات تمويلية أو مخططات أو نوايا للصندوق أو مدير الصندوق تتعلق بصفقات الاستحواذ أو بنقاط القوة والضعف التنافسية أو استراتيجية الأعمال والتوجهات التي يتوقعها مدير الصندوق في القطاعات، والمناخ السياسي والقانوني الذي يعمل الصندوق ومدير الصندوق ضمنه، والمعلومات الأخرى التي لا تعتبر معلومات تاريخية.

تشتمل البيانات المستقبلية على توقعات، ولا يعطي الصندوق أو مدير الصندوق أو محصل الاكتتابات أي ضمانة بضرورة تحقق تلك التوقعات. ويمكن أن تختلف الأحداث أو النتائج اختلافًا جوهريًا عن النتائج المستقبلية المتوقعة المشار إليها أو المذكورة صراحةً أو ضمنًا في البيانات المستقبلية، وذلك نتيجة للمخاطر وأوجه عدم اليقين التي يواجهها الصندوق و/أو مدير الصندوق.

إن قائمة العوامل الهامة المذكورة في القسم الوارد في مستند الطرح هذا بعنوان "عوامل المخاطرة" ليست قائمة شاملة وكاملة. وعند الاعتماد على البيانات المستقبلية، يتوجب على المستثمرين المحتملين أن يدرسوا بعناية عوامل المخاطرة وأوجه عدم اليقين والأحداث الأخرى. ولا يتعهد الصندوق أو مدير الصندوق بأي التزام بتحديث أو تعديل أي من عوامل المخاطرة، سواء نتيجة الحصول على معلومات جديدة، أو نشوء أحداث مستقبلية أو غير ذلك عدا ما هو مطلوب بمقتضى القوانين أو الأنظمة المعمول بها.

معلومات السوق والقطاع

يحتوي مستند الطرح هذا على بيانات تاريخية عن السوق وتوقعات عن القطاع، تم الحصول عليها من منشورات صادرة فيما يتعلق بالقطاع ودراسات وأبحاث السوق، ومعلومات أخرى متوفرة للعموم تشمل ملخص تقرير السوق الوارد في مستند الطرح هذا في القسم بعنوان "نبذة عن السوق العقارية في الإمارات العربية المتحدة" الوارد في مستند الطرح هذا والصادر عن شركة كافينديش ماكسويل لخدمات التثمين العقاري ش.ذ.م.م. ولم يتم التحقق من هذه المعلومات من مصادر مستقلة. ولا يتعهد الصندوق أو مدير الصندوق بأن هذه المعلومات دقيقة.

إن المعلومات التي تم الحصول عليها من المصادر المشار إليها أعلاه منسوخة بدقة. وإلى حد علم مدير الصندوق وإلى مدى قدرة مدير الصندوق على التحقق من صحة المعلومات الصادرة عن مصادر أخرى، لم يتم حذف أي حقائق يمكن أن تجعل المعلومات المنسوخة غير دقيقة أو مضللة. وفيما يتعلق بالبيانات الواردة في مستند الطرح هذا والصادرة عن طرف ثالث فقد تم تحديد مصدر تلك المعلومات.

يحتوي مستند الطرح هذا أيضًا على معلومات حول إمكانيات واتجاهات الصندوق، تم وضعها بناء على الدراسات التحليلية للسوق ودراسات التقييم التي أجراها مدير الصندوق، من ضمن أشياء أخرى. ولا يمكن إعطاء أي ضمانة حول تحقق تلك التوجهات، كما يمكن أن تقع أحداث غير متوقعة وعوامل مخاطرة أخرى أو تغييرات في أوضاع السوق العقارية.

موقع الإنترنت

www.almalcapitalreit.com

يتوجب على المستثمرين الاعتماد فقط على المعلومات الواردة في مستند الطرح هذا (بما في ذلك كافة ملحقاته). ولا تشكل أي وثائق أو معلومات أخرى، بما في ذلك محتويات مواقع الإنترنت الخاصة بالصندوق أو مدير الصندوق أو مواقع الإنترنت التي يمكن الوصول إليها عبر روابط من تلك المواقع، أو مواقع الإنترنت الخاصة بالشركات التابعة للصندوق أو مدير الصندوق أو مشاريعهما المشتركة أو شركائهما، جزءاً من مستند الطرح هذا، أو تعتبر مشمولة ضمن مستند الطرح هذا بمجرد الإشارة إليها، ويتوجب على المستثمرين عدم الاعتماد على تلك المعلومات.

ALMAL reit
TEL: 04 3601111, FAX: 04 3601122, P.O.BOX: 119930

المحتويات

البند	الصفحة
ملخص مستند الطرح	14
الجدول الزمني للطرح العام	25
إجراءات الاكتتاب والمستندات المطلوبة	28
الصندوق	33
العقارات	45
الإدارة والحوكمة	48
التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وتضارب المصالح	61
عوامل المخاطرة	65
مزودي الخدمات	85
سياسة الأرباح الموزعة وتوزيع الأرباح	91
صافي قيمة الأصول للوحدة	92
استخدام حصيلة الاكتتاب	93
نبذة عن السوق العقارية في الإمارات العربية المتحدة	94
مسائل معينة تتعلق بالصندوق والوحدات	106
نبذة عن الأمور الرقابية	121
الضرائب	127
جدول الرسوم والأتعاب والنفقات	128
جدول (1) تقرير إجراءات متفق عليها (شروط وأحكام الطرح)	129
المصطلحات والتعاريف	131
جدول (2) طلب الاكتتاب	137
الملحق (1) نموذج طلب الاكتتاب	141
الملحق (2) فروع بنك الاكتتاب لاستلام طلبات الاكتتاب	145
الملحق (3) دعوة صندوق المال كابيتال ريت للإكتتاب في وحدات جديدة عن طريق طرح عام لاحق	**Error! Bookmark not defined.**

ALMAL REIT
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

ملخص مستند الطرح

ملخص الطرح

فيما يلي ملخص لبعض شروط الطرح، وقد لا يحتوي هذا الملخص على كافة المعلومات التي تهم المستثمر، ولذلك يتوجب قراءة هذا الملخص بالتوازي مع المعلومات الأكثر تفصيلاً الواردة في موضع آخر من مستند الطرح هذا.

اسم الصندوق	المال كابيتال ريت.
عنوان الصندوق	مكتب 901، 48 برج جيت، شارع الشيخ زايد، دبي، الإمارات العربية المتحدة.
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. ويعنى 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 أيضا للصندوق الإستثمار 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.
تاريخ بدء الأنشطة والمدة	يبدأ الصندوق ممارسة أنشطته اعتباراً من تاريخ الترخيص له من الهيئة. وقد تأسس الصندوق لمدة 99 سنة إلا أن تشغيله يخضع لتجديد الترخيص بشكل سنوي من الهيئة. وتنتهي الفترة الأولية لترخيص الصندوق في 31 ديسمبر من نفس العام الذي صدر فيه ترخيص الصندوق، وتكون مدة الصندوق بعد ذلك سنة واحدة تنتهي في 31 ديسمبر من كل سنة، قابلة للتمديد بناءً على طلب يقدم إلى الهيئة.
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.

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 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 أسواق النقد المدرة للعوائد وذلك لاستثمار السيولة التي يحتفظ بها الصندوق لمقابلة المصاريف التشغيلية أو متطلبات تطوير أو صيانة أو تجهيز العقارات.

AL MAL REIT
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 11995

في كافة الأحوال لا يجب أن تقل الأصول العقارية المنتجة لعوائد عن نسبة (70 %) من إجمالي قيمة أصوله

القيود على الاستثمار

يخضع الصندوق للقيود التالية على التكوين المسموح به لمحفظة استثمارات الصندوق بموجب ملاحق نظام صناديق الاستثمار:

(أ) استثمار ما لا يقل عن نسبة 75% من إجمالي قيمة أصول الصندوق في أصول عقارية لبنائها أو تطويرها أو إعادة تجهيزها تمهيداً لبيعها أو إدارتها أو تأجيرها أو التصرف فيها بأي صورة من صور التصرفات القانونية ؛

(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.

(ج) يجب ألا تقل الأصول العقارية المنتجة لعوائد الصندوق عن نسبة 70% من إجمالي أصوله؛

(د) يجب ألا تزيد نسبة الأصول العقارية خارج دولة الإمارات العربية المتحدة عن 25% من إجمالي أصول الصندوق.

(ه) 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.

(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.

يشترط في الأصول العقارية للصندوق ما يلي :

(أ) أن تكون مستوفية لموافقات الجهات الرسمية في الدولة الكائن بها العقار على تخطيطها أو تطويرها او بنائها بإفادة رسمية من الجهة الرسمية المختصة؛

(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؛

(ج) ألا تكون محملة بأي قيود أو حقوق أو شروط تؤثر على الحقوق المكتسبة للصندوق في الأصول أو المشروعات العقارية؛

(د) ألا تقل المدة المتبقية من حق الانتفاع عن (7) سبع سنوات؛

(هـ) أن تكون جميع عقارات الصندوق قد تم تقييمها عند الشراء؛

(و) تسجيل العقار باسم الصندوق أو تقديم ما يثبت ملكية الصندوق للعقار بما يحمي حقوق حملة الوحدات.

مدير الصندوق

شركة المال كابيتال ش.م.خ.، وهي شركة مساهمة خاصة محدودة مسجلة في الإمارات العربية المتحدة، كما أنها شركة تابعة مملوكة بالأغلبية من قبل شركة دبي للاستثمار ش.م.ع وهي شركة مدرجة في سوق دبي المالي. وتمثل هذه الأغلبية في تاريخ الطرح العام 66.61% علماً أن هذه النسبة قد تتغير من حين لآخر بدون الحاجة لأي إشعار مسبق. ويتولى مدير الصندوق إدارة استثمارات الصندوق.

أعضاء مجلس إدارة

يتألف مجلس إدارة مدير الصندوق من سبعة أعضاء هم: (1) السيد / خالد بن كلبان؛ (2) السيد / ناصر المرزوقي؛ (3) السيد / عبد العزيز السركال؛ (4) السيد / محمد الرقباني؛ (5) السيد / مشتاق مسعود؛ (6) السيد / علي الفردان؛ (7) السيد / محمد الكتبي.

ALMAL REIT
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

مدير الصندوق

محفظة الصندوق العقارية

تتألف محفظة الصندوق العقارية من العقارات التي يتملكها الصندوق من حين لآخر.

إن عدد وطبيعة ونوع الأصول العقارية في محفظة الصندوق العقارية ليست ثابتة وخاضعة للتغيير من حين لآخر حسب عوامل عديدة منها القرارات الاستثمارية لمدير الصندوق وما قد ينتج عنها من زيادة في عدد الأصول العقارية التي يتملكها الصندوق أو نقصان ذلك بناء على عمليات البيع والشراء للأصول العقارية حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً وحسب أحكام مستند الطرح هذا. إن تغير الأصول العقارية في محفظة الصندوق العقارية لا يتطلب بأي حال من الأحوال تعديل مستند الطرح هذا أو الحصول على موافقة الهيئة أو موافقة المساهمين أو إخطارهم بذلك إلا في الأحوال التي يكون فيها ذلك مطلوباً بموجب مستند الطرح هذا. يتعين على كل مستثمر أن يأخذ ذلك في الحسبان عند اتخاذ قراره الاستثماري وأن يتفحص ويدرس بعناية ودقة وضع محفظة الصندوق العقارية، كما يتعين على كل مستثمر الحصول من مستشاره المالي والقانوني على الاستشارة اللازمة عند اتخاذ القرار بالاستثمار في الصندوق بناء على ذلك.

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 أوقرارات أو تعليمات ذات الصلة تصدر عن الهيئة في هذا الشأن، ولغرض تطبيق مبادئ الحوكمة سيقوم مدير الصندوق خلال مدة لا تتجاوز 90 يوماً من تاريخ ترخيص الصندوق بتعيين أعضاء لجنة للاستثمار والرقابة تتولى مهام تتعلق بالرقابة والإشراف على ممارسة مدير الصندوق لالتزاماته بموجب نظام صناديق الاستثمار وملاحق نظام صناديق الاستثمار. تتمثل مهام لجنة الاستثمار والرقابة بما يلي: (1) دراسة الاستثمارات وتأكيد عدم اعتراضها على تلك الاستثمارات؛ و(2) دراسة الصفقات وفي حال كانت مع أطراف ذات علاقة، إبداء الرأي فيها والتحقق من عدم إتمام 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 المعلومات، فضلاً الاطلاع على القسم الوارد في مستند الطرح بعنوان "التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وتضارب المصالح" والقسم بعنوان "الإدارة والحوكمة"؛ و(3) الاشراف على أنشطة مدير الصندوق الإستثمارية، وحين يكون ذلك ملائماً، إبلاغ أعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق بخصوص أي مخالفة (متحققة أو محتملة) أو أي إشكال متعلق بالامتثال القانوني. وفي حال وجود حالة تعارض مصالح محتملة أو إبرام لصفقات مع أطراف ذات علاقة بناء على رأي اللجنة، تقوم اللجنة بالطلب من مدير الصندوق الإفصاح عن حالة تعارض المصالح وكيفية التعامل مع تلك الحالة، ولحين تعيين أعضاء لجنة الإستثمار وتمكينهم من مزاولة أعمالهم لن يقوم مدير الصندوق بالتعاقد على أو تنفيذ أي صفقات تخص الصندوق أو أعمال ترتبط بمهام اللجنة.

تمارس لجنة الاستثمار الرقابة والإشراف على نشاط مدير الصندوق بما في ذلك التحقق من إلتزام مدير الصندوق بالالتزامات التالية:

(1) الالتزام بمتطلبات الإفصاح المنصوص عليها في نظام صناديق الاستثمار وبالإضافة إلى ذلك ضرورة الإفصاح للهيئة والسوق ومالكي الوحدات عن تفاصيل أية صفقات أو صفقات تتم أو مزمع إتمامها مع الأطراف ذات العلاقة تخص الصندوق بالمخالفة لأحكام مستند الطرح فور العلم بذلك؛
(2) بذل العناية اللازمة لتوفير المعلومات الكافية والدقيقة لمالكي الوحدات الحاليين والمرتقبين بما يمكنهم من اتخاذ قراراتهم الاستثمارية؛
(3) الإفصاح الفوري والدوري للهيئة والسوق ومالكي الوحدات عن كافة البيانات والمعلومات أو أي أحداث جوهرية أثرت أو من شأنها التأثير على الصندوق؛
(4) تجنب أي عمل يترتب عليه زيادة غير ضرورية في التكاليف أو المخاطر التي يتعرض لها الصندوق والعمل على حماية مصالح الصندوق في أي تصرف أو إجراء؛
(5) إدارة المخاطر وتعارض المصالح مع أي أنشطة استثمارية أخرى لمدير الصندوق؛

AL MAL reit
TEL : 04 3601111, FAX: 04 3601122, P.O.BOX: 119930

(6) ضمان الاحتفاظ بأموال الصندوق منفصلة عن أموال وأصول مدير الصندوق وعن أصول أي صندوق آخر يديره مدير الصندوق؛
(7) تنفيذ الخطة الاستثمارية للصندوق المنصوص عليها في مستند الطرح.

مقدمو الخدمات

المثمّن العقاري: سي بي أر اي ش.ذ.م.م ، شركة مرخصة من قبل دائرة التنمية الاقتصادية – دبي.

المستشار القانوني: التميمي ومشاركوه للمحاماة والاستشارات القانونية، مكتب مرخص من قبل دائرة التنمية الاقتصادية – دبي.

شركة الخدمات الإدارية: ستاندرد تشارترد بنك، شركة مرخصة من قبل دائرة التنمية الاقتصادية – دبي.

مدقق الحسابات: كي بي إم جي لوارجلف ليمتد (فرع دبي)، شركة مسجلة ومرخصة بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

الحافظ الأمين: ستاندرد تشارترد بنك، شركة مرخصة من قبل دائرة التنمية الاقتصادية – دبي.

أمين سجل الوحدات: سوق دبي المالي ش.م.ع.، شركة مساهمة عامة مرخصة في دبي.

بنك الاكتتاب الرئيسي : بنك أبوظبي الأول ش.م.ع.، شركة مساهمة عامة مرخصة في دبي.

وحدات الصندوق عند الطرح الأولي

فيما يلي استعراض لخطة طرح وحدات الصندوق وقت الطرح الأولي، حيث بلغ مجموع عدد وحدات الصندوق الصادرة يبلغ 500,000,000 وحدة في حالة تغطية الاكتتاب للحد المستهدف من الوحدات النقدية المعروضة. أما في حال وجود فائض في التغطية، حيث يمكن لمدير الاكتتاب زيادة عدد وحدات الصندوق المعروضة للاكتتاب إلى الحد الأعلى حتى عدد 700,000,000 وحدة. وفي حال عدم نجاح الاكتتاب في تغطية الحد المستهدف المذكور، فإنه يكون لمدير الصندوق قبول أي قيمة اكتتاب سواء بعد فترة الاكتتاب الأولى أو بعد فترة الاكتتاب الثانية في وحدات الصندوق مهما كانت طالما لا تقل عن الحد الأدنى البالغ 350,000,000 وحدة، كل ذلك على ضوء نتائج الاكتتاب في الوحدات. تمثل كل وحدة حصة مالكها في صافي قيمة 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"، وفيما يلي جدول توضيحي لحجم الصندوق وفقا لنتائج الإكتتاب المختلفة.

بيان حجم الصندوق	الحد الأدنى	الحد المستهدف	الحد الأقصى
توزيع حصة مكتتبي وحدات الصندوق على شريحتي الأفراد والشركات			
شريحة الأفراد 20%	70,000,000	100,000,000	140,000,000
شريحة الشركات 80 %	280,000,000	400,000,000	560,000,000
المجموع	350,000,000	500,000,000	700,000,000

الطرح الأولي

بموجب الطرح الأولي، عرض مدير الصندوق 500,000,000 وحدة من خلال طرح عام على المستثمرين. وبعد استكمال الطرح وعلى افتراض الاكتتاب في وحدات الصندوق المعروضة بموجب هذا الطرح على المستثمرين سيكون إجمالي عدد وحدات الصندوق 500,000,000 وحدة. أما في حالة الاكتتاب بالحد الأعلى لوحدات الصندوق المعروضة فيكون إجمالي عدد وحدات الصندوق 700,000,000 وحدة وفي حال تغطية الحد الأدنى من عدد وحدات الصندوق المعروضة للاكتتاب سيكون عدد وحدات الصندوق 350,000,000 وحدة.

AL MAL REIT
TEL : 04 3601111, FAX:043601122, P.O.BOX: 119930

تم طرح وحدات الصندوق على شريحتين من المكتتبين كما يلي:

(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 70,000,000 وحدة في حالة عدم تغطية الاكتتاب في الوحدات المعروضة، مطروحة للمكتتبين من الأشخاص الطبيعيين ؛

(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.

وسيلتزم مدير الصندوق وحسب الحال في الإمارات المعنية بالحصول 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.

نتيجة الطرح الأولي

في حال عدم نجاح الاكتتاب في تغطية الحد المستهدف من الطرح وهو 500,000,000 وحدة خلال فترة الطرح الأولى، يمكن لمدير الصندوق إما قبول أي قيمة اكتتاب مهما كانت طالما لا تقل عن الحد الأدنى البالغ 350,000,000 وحدة، أو تمديد الاكتتاب لفترة مماثلة للفترة الأولى وبحد أقصى (3) شهور للفترتين وفي هذه الحالة يمكن لمدير الصندوق قبول أي قيمة اكتتاب في وحدات الصندوق مهما كانت طالما لم تقل عن الحد الأدنى البالغ 350,000,000 وحدة أما في حالة وجود فائض في الاكتتاب، فإنه يحق لمدير الصندوق زيادة عدد وحدات الصندوق المعروضة إلى الحد الأعلى حتى عدد 700,000,000 وحدة نقدية.

وفي حال عدم تغطية الحد الأدنى للإكتتاب في وحدات الصندوق البالغة 350,000,000 وحدة سواء خلال فترة الطرح الأصلية أو الممددة يتم إلغاء الطرح ويترتب على ذلك:

1) رد أموال الاكتتاب الى المكتتبين في وحدات الصندوق بالإضافة إلى الفوائد أو الأرباح المتحققة إلى المكتتبين دون خصم أي رسوم أو مبالغ تحت أي مسمى ويتم الرد وفقا لآلية رد أموال الاكتتاب الموضحة لاحقا؛ و
2) سداد ما قد ينشأ على الصندوق من التزامات تجاه الغير، وإغلاق ما قد يكون تم فتحه من حسابات للصندوق وإلغاء ما قد يكون قد صدر من ترخيص للصندوق وذلك دون تحمل الصندوق أية مبالغ تحت أي مسمى؛ و
3) تحمل مدير الصندوق لكافة الأعباء والالتزامات والمصروفات والرسوم التي قد تكون ترتبت على الصندوق بموجب الطرح.

فترة الطرح الأولي

تم طرح وحدات الصندوق على المكتتبين خلال الفترة التي تبدأ في تاريخ بداية الاكتتاب وهو 8 نوفمبر 2020 وتستمر إلى تاريخ نهاية فترة الاكتتاب وهو 19 نوفمبر 2020. وفي حالة عدم تغطية الحد المستهدف من الطرح خلال فترة الاكتتاب االأولى، يحق لمدير الصندوق تمديد الاكتتاب لفترة اكتتاب ثانية من 22 نوفمبر 2020 إلى 8 ديسمبر 2020.

وحدات الصندوق والتخصيص

في حال حصول فائض اكتتاب في الوحدات في أي من الشريحتين (الأفراد والشركات) ونقص في الشريحة الأخرى، يمكن لمدير الصندوق تغطية اكتتاب إحدى الشريحتين من فائض الاكتتاب في الشريحة الأخرى. وفي حال حصول فائض اكتتاب بعد ذلك في أي من الشريحتين، يتم توزيع الوحدات

ALMAL reit
TEL : 04 3601111,FAX:043601122,P.O.BOX: 119930

المطروحة على مستثمري تلك الشريحة بالنسبة والتناسب ومن ثم يجب رد فائض الاكتتاب وفقا لآلية رد أموال الاكتتاب الموضحة بمستند الطرح.

آلية رد أموال الاكتتاب

في حال رد أي أموال عن الاكتتاب سيكون الرد لمبلغ الاكتتاب (المبلغ المدفوع عند الاكتتاب متضمنا رسوم الاكتتاب) ومتضمنا العوائد المحتسبة عن تلك المبالغ منذ تاريخ إيداعها وحتى تاريخ اليوم السابق لرد تلك الاموال وفق سعر العائد المتفق عليه مع بنوك الاكتتاب وهو 0.01% سنوياً، ويجب أن يكون الرد خلال مدة لا تتجاوز (10) عشرة أيام عمل من تاريخ اتخاذ القرار برد أموال الاكتتاب وتكون أموال الاكتتاب التي سيتم ردها للمكتتبين في الحالتين متضمنة لأية فوائد مكتسبة (إن وجدت) على أموال الاكتتاب قبل إعادتها.

الحد الأدنى للاكتتاب في وحدات الصندوق

إن الحد الأدنى لمبلغ الاكتتاب في الوحدات لكل مستثمر من الشريحة الأولى (شريحة الأفراد) هو 10,000 درهم إماراتي على أن يكون أي اكتتاب إضافي فوق ذلك بمضاعفات مبلغ 1,000 درهم اماراتي. ويكون الحد الأدنى لمبلغ الاكتتاب في الوحدات لكل مستثمر من الشريحة الثانية (شريحة الشركات) هو 500.000 درهم على أن يكون أي اكتتاب إضافي فوق ذلك بمضاعفات مبلغ 50.000 درهم اماراتي.

الاكتتاب في وحدات الصندوق

للاكتتاب في الوحدات، يتعين على المستثمرين تعبئة وإعادة ارسال طلب الإكتتاب الموقع حسب الأصول إلى بنك الاكتتاب في موعد أقصاه الساعة الواحدة ظهراً (بتوقيت الإمارات العربية المتحدة) من اليوم الأخير لفترة الطرح أو عبر المنصات الالكترونية كما هو موضح لاحقاً في مستند الطرح. لمزيد من المعلومات، يرجى الاطلاع على القسم الوارد في مستند الطرح هذا بعنوان "الاكتتاب في الوحدات". وعند الاكتتاب في الوحدات، يعتبر كل مستثمر موافقًا على مستند الطرح هذا (وعلى شروط وأحكام الطرح) وعلى تأسيس الصندوق وفقًا لمستند الطرح هذا.

سعر الوحدة ورسوم الاكتتاب

تم طرح وحدات الصندوق للاكتتاب بموجب هذا الطرح بسعر درهم اماراتي واحد للوحدة بالإضافة إلى رسوم اكتتاب بنسبة 2% (0.02 درهم اماراتي عن كل وحدة شاملاً ضريبة القيمة المضافة) من مبلغ الاكتتاب بالنسبة للوحدات التي يتم تخصيصها لكل مستثمر مكتتب، بحيث يقوم مكتتبي وحدات الصندوق بدفعه كمبلغ اضافي على مبلغ الاكتتاب.

رسوم الاكتتاب والتصرف فيها

نهاية فترة الطرح ستبلغ قيمة رسوم الاكتتاب 10,000,000 درهم في حال تغطية كامل الحد المستهدف من وحدات الصندوق، وستبلغ رسوم الاكتتاب 7.000.000 درهم في حال تغطية الحد الأدنى من الطرح، وستبلغ رسوم الاكتتاب 14.000.000 درهم في حال تغطية الحد الأعلى من الطرح . سيتم استخدام رسوم الاكتتاب لتغطية النفقات والرسوم والأتعاب التي تم سدادها خلال فترة ما قبل التأسيس والترخيص وذلك وفقا للتقرير الصادر عن برايس وترهاوس كوبرز-دبي، وتوجه رسوم الاكتتاب إلى عدة أغراض من بينها: (1) سداد أتعاب المستشارين المتخصصين المستقلين الذين يقدمون استشارات بخصوص تأسيس وترخيص الصندوق وإعداد الطرح بما فيهم المستشارين القانونيين، ومدققي الحسابات، والمديرين، والمستشارين، والمستشارين الماليين؛ (2) التكاليف والأتعاب ذات الصلة باستدراج الوحدات المطروحة وتقسيمها والتعامل معها بواسطة بنوك الاكتتاب، وفتح الحسابات لديها؛ (3) التكاليف الأخرى ذات الصلة بالطرح، بما فيها الإعلان عنه، وطباعة ما يخصه من مطبوعات، والترويج له، والدعاية له. وبيان تفاصيل النفقات التي سيتم تغطيتها من رسوم الاكتتاب بالإضافة إلى إجمالي تلك النفقات على النحو التالي:

مصاريف تأسيس الصندوق (بالألف درهم) (سوف يتم استيفاؤها من رسوم الاكتتاب)		
طبيعة المصروف	الجهة المستحقة لقيمة البند	قيمة البند
أتعاب استشارية لتأسيس الصندوق وأتعاب إدارة الإصدار *	المال كابيتال	6,907.8
مصاريف قانونية - تخص تأسيس الصندوق	التميمي وشركاه	738.0

ALMAL REIT
TEL : 04 3601111,FAX:043601122 ,P.O.BOX: 119930

بنوك الاكتتاب	بنك أبو ظبي الأول	650.0
الدعاية والتسويق	فينزبري,phd, سوق دبي المالي	428.9
علاقات عامة	فينزبري	278.3
مصاريف استخدام منصة سوق دبي المالية eIPO (من خلال بنك الاكتتاب)	سوق دبي المالي	100.0
مصاريف إعداد تقارير	برايس ووترهاوس كوبرز - دبي	190.0
تطوير الصفحة الالكترونية والعلامة التسويقية	جرافيك شوب ويورولاند	119.5
الترجمة	عدة جهات	51.4
دراسة سوقية	كافنديش ماكسويل	45.0
ترخيص صندوق لدى الهيئة	هيئة الأوراق المالية	15.0
المجموع (قبل ضريبة القيمة المضافة)**		**9,523.8**
يضاف ضريبة قيمة المضافة		**476.2**
مجموع رسوم الاكتتاب (شاملة ضريبة القيمة المضافة)		**10,000.0**
حجم الإصدار		500,000
رسم الإكتتاب (%) (شاملاً ضريبة القيمة المضافة)		%2.00

* تم احتساب مقابل أتعاب استشارية لتأسيس الصندوق وأتعاب إدارة الإصدار المستحقة لمدير الصندوق بعد خصم جميع مصاريف التأسيس الأخرى من مصاريف التأسيس البالغة 9,523.8 ألف درهم إماراتي. تم توضيح أساس احتساب 9,523.8 ألف درهم إماراتي في الإيضاح أدناه.
** تم احتساب مصاريف التأسيس بنسبة 2٪ من إجمالي مبلغ الاكتتاب البالغ 500 مليون درهم إماراتي والمتوقع أن يتم الاكتتاب به في الطرح العام للصندوق صافيًا من ضريبة القيمة المضافة البالغة 476.2 ألف درهم إماراتي. وتجدر الإشارة إلى أن رسوم الاكتتاب المستحقة لمدير الصندوق ستختلف في حالة اختلاف إجمالي مبلغ الاكتتاب عن 500 مليون درهم إماراتي.

في حال إنخفاض قيمة رسوم الإكتتاب عن المجموع الكلي لمصاريف ونفقات التأسيس بسبب عدم تغطية الحد المستهدف من الطرح سيتحمل مدير الصندوق هذا الفرق من الأتعاب الخاصة به بالجدول أعلاه "أتعاب استشارية لتأسيس الصندوق وأتعاب إدارة الإصدار ".

العملة الأساسية

تصدر الوحدات بالدرهم الإماراتي، إلا أنه يجوز للصندوق الاستثمار في استثمارات بعملات أخرى عدا الدرهم الإماراتي. وبناءً على ذلك، يمكن أن تتأثر قيمة أي استثمار إيجابيًا أو سلبيًا بتقلبات أسعار صرف العملة.

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 مقسومًا على عدد الوحدات الصادرة عند إجراء التقييم، ويتم حسابه بالدرهم الإماراتي.

سيتم احتساب صافي قيمة أصول الصندوق والوحدات مرة كل نصف سنة من خلال شركة الخدمات الإدارية وسيتم الافصاح عن تلك القيمة للمستثمرين ولن تمثل تلك القيمة أي أساس لتداول وحدات الصندوق بالسوق بل تعتبر قيمة استرشادية للمستثمرين حيث يخضع سعر التنفيذ لآليات العرض والطلب وفقاً للأنظمة المطبقة في السوق. وبالاضافة الى ذلك ستقوم شركة الخدمات الادارية باحتساب قيمة صافي الاصول بشكل شهري فقط لغرض الاحتفاظ بالحسابات والدفاتر الداخلية.

حقوق التصويت

لا تعطي الوحدات أي حقوق تصويت اضافية بخصوص الصندوق عدا ما هو منصوص عليه في مستند الطرح هذا.

ALMAL REIT
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

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.
بنوك الاكتتاب	بنك أبو ظبي الأول.
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".
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. الالتزام بأي احكام أخري ترد في ملاحق نظام صناديق الاستثمار
استخدام حصيلة الاكتتاب	سيتم استخدام حصيلة الاكتتاب لتنفيذ الخطة الاستثمارية التي نص عليها مستند الطرح هذا تحت بند (استراتيجية الاستثمار).
مصروفات ورسوم الصندوق	تتمثل جميع المصروفات والرسوم المتعلقة بالصندوق سواء قبل أو بعد التأسيس كما يتضح من البنود أدناه.
رسوم الاكتتاب	رسوم اكتتاب بنسبة 2% (0.02 درهم اماراتي عن كل وحدة شاملاً ضريبة القيمة المضافة) من مبلغ الاكتتاب بالنسبة للوحدات التي يتم تخصيصها لكل مستثمر مكتتب، بحيث يقوم مكتتبي وحدات الصندوق بدفعه كمبلغ إضافي على مبلغ الاكتتاب. وسيتم إستخدام حصيلة رسوم الإكتتاب لتغطية كافة مصروفات ونفقات التأسيس كما وردت ببند " **رسوم الاكتتاب والتصرف فيها**".
نفقات الصندوق بعد التأسيس	يسدد الصندوق بشكل مستمر جميع التكاليف والمصاريف والنفقات المتعلقة بأنشطة الصندوق بموجب اتفاقية إدارة الصندوق، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر (أ) أتعاب الإدارة لمدير الصندوق؛ (ب) أتعاب الاستحواذ أو التصرف لمدير الصندوق؛ (ج) أتعاب استشارات الترتيب لمدير الصندوق؛ (د) أتعاب الأداء لمدير الصندوق؛ (هـ) أي رسوم أو أتعاب لمقدمي الخدمات مثل مقدم الخدمات الإدارية ومقدم خدمات الحفظ الأمين وأمين سجل الوحدات والسوق؛ (و) أتعاب إدارة العقارات وتشغيلها ؛ (ز) أتعاب التطوير، (ح) جميع نفقات الصندوق التشغيلية شاملة النفقات الإدارية والعمومية والنفقات التمويلية الأخرى والنفقات الأخرى مقابل تقديم خدمات أو استشارات أو منتجات لضمان سير أعمال الصندوق ؛ (ط) رسوم ونفقات التقييم العقاري؛ (ي) الأتعاب الاستشارية والوساطة المالية بخصوص الترتيبات التمويلية؛ (ك) رسوم وأتعاب التدقيق المالي والإداري والفني؛ (ل) رسوم وأتعاب الفحص والمراجعة قبل شراء الأصول أو بيعها أو التعامل فيها؛ (م) الرسوم الحكومية بأنواعها والتي يتطلب دفعها أثناء نشاط الصندوق وبموجب الأعمال التشغيلية للصندوق. علماً أن أتعاب لجنة الاستثمار تدفع من ضمن رسوم مدير الصندوق.

ALMAL
TEL: 04 3601111,FAX:043601122 ,P.O.BOX: 119930

رسوم مدير الصندوق

أولاً: رسوم الإدارة: وتتمثل فيما يلي:

1. **أتعاب الإدارة:** يستحق مدير الصندوق أتعاب إدارة سنوية تبلغ 1.25% من آخر صافي قيمة الأصول تم احتسابها وتحتسب أتعاب الإدارة وتسدد لمدير الصندوق مقدماً كل ثلاثة أشهر.

2. **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.

3. **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 أوشقيقة 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.

وفي جميع الأحوال لن تتجاوز رسوم الإدارة السنوية (مجموع الأتعاب الثلاث أعلاه) خلال العام المالي الواحد نسبة 2.25% من آخر صافي قيمة أصول الصندوق المحتسبة في نفس العام المالي وقبل استقطاع رسوم الإدارة.

ثانيا: 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 الأتي يبين على سبيل المثال والتوضيح طريق احتساب رسوم الأداء:

السنة المالية	صافي قيمة الأصول في 1 من يناير	صافي قيمة الأصول في 31 من 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
2023	1,450	1,100	(350)	(%24)	0	0
2024	1,100	1,300	200	%18	0	0

وفي حال زيادة رأسمال الصندوق لاي سبب فإن هذه الزيادة لا يحتسب عنها أتعاب أداء ويتم احتساب أتعاب الآداء 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 في الطرح العام الأولي

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.

ALMAL
Tel: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

أتعاب شركة الخدمات الإدارية في الطرح العام الأولي

تحتسب أتعاب شركة الخدمات الإدارية وفقاً لاتفاقية الأتعاب بين الصندوق وشركة الخدمات الإدارية كما يلي ، وتحتسب وتدفع لمقدم الخدمة بشكل شهري:

الخدمات الإدارية	الأتعاب*
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 دولا 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

أتعاب المستشار القانوني

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.

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.

نطاق العمل	الأتعاب بالدرهم الإماراتي	طريقة الدفع
تدقيق التقرير المالي السنوي	100,000	50% قبل بدء العمل، 40% عند إتمام عمل التدقيق، 10% عند تسليم التقرير النهائي
مراجعة التقرير المالي النصف سنوي للفترة المنتهية في 30 يونيو من كل عام	75,000	
مصاريف مرتبطة (رسوم الدعم والتكنولوجيا)	6% من أتعاب تدقيق التقرير المالي السنوي و6% من أتعاب مراجعة التقرير المالي النصف سنوي	بالتزامن مع طريقة دفع أتعاب تدقيق التقرير المالي السنوي وأتعاب مراجعة التقرير المالي النصف سنوي

*لا تشمل ضريبة القيمة المضافة

ALMAL REIT
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

أتعاب المثمن العقاري	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 الى عدة عوامل قد تنطبق لكل تقييم عقاري على حدى.
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..
الترخيص	يتمتع الصندوق بشخصية قانونية وذمة مالية مستقلة ويخضع للترخيص من قبل الهيئة حسب الأصول.
الضرائب	للإطلاع على عرض لبعض الإعتبارات الضريبية المتعلقة بالإستثمار في الوحدات، يرجى الإطلاع على القسم الوارد في مستند الطرح هذا بعنوان "الضرائب".
عوامل المخاطرة	يرتبط الاستثمار بالصندوق بعدة مخاطر تشمل (دون حصر) مخاطر مرتبطة بما يلي: (أ) زيادة المنافسة في القطاع العقاري بما يؤثر على قدرة الصندوق بالقيام بالاستثمارات و(ب) الطبيعة غير المسيلة للعقارات (كنوع من انواع الاصول) وتقييد قدرة الصندوق ومدير الصندوق على تسييل قيمة عقار في وقت معين وعلى سعر معين، (ج) تحقق اخطار غير مؤمن ضدها أو زيادة الخسائر عن الحد التأميني في حال حدوث كوارث، و(د) تطبيق ضريبة القيمة المضافة في دولة الامارات العربية المتحدة و احتمال تأثير ذلك على الدخل المتاح للإنفاق لدى المستثمرين والمستأجرين كذلك المحتملين منهم، و(هـ) عدم الاستقرار السياسي والاقتصادي والاجتماعي في منطقة الشرق الأوسط وشمال افريقيا ككل. قبل اتخاذ أي قرار استثماري، ينبغي على المستثمرين دراسة تلك المخاطر بعناية. ولمزيد من المعلومات، يرجى الاطلاع على القسم الوارد في مستند الطرح هذا بعنوان "عوامل المخاطرة".
الإدراج	بعد نجاح الاكتتاب والمضي قدماً في إجراءات الإدراج، سوف يتم إدراج الوحدات للتداول في سوق دبي المالي. سيتم الإدراج خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إغلاق الاكتتاب.
المستشارون القانونيون	التميمي ومشاركوه للمحاماة والاستشارات القانونية.
معلومات عامة	أرقام تعريف الأوراق المالية للوحدات المعروضة بموجب مستند الطرح هي: رمز التداول في سوق دبي المالي: AMCREIT



الجدول الزمني للطرح العام

تحدد التواريخ المبينة أدناه الجدول الزمني للطرح العام.

الاكتتاب: ستبدأ فترة الاكتتاب في وحدات الصندوق بداية من يوم عمل 8 نوفمبر 2020 ويستمر لمدة أسبوعين تنتهي بنهاية يوم عمل 19 نوفمبر 2020، وفي حال عدم تغطية الحد المستهدف من الطرح وفي حال قرر يمكن لمدير الصندوق تمديد فترة الاكتتاب لفترة مماثلة للفترة الأولى لمدة أسبوعين أخرين، تبدأ في 22 نوفمبر 2020 وتنتهي بنهاية يوم عمل 8 ديسمبر 2020، وفي حال عدم تغطية الحد المستهدف من الطرح سواء خلال فترة الطرح الأصلية أو الممددة، يكون لمدير الصندوق قبول أي قيمة اكتتاب في وحدات الصندوق مهما كانت طالما لم تقل عن الحد الأدنى البالغ 350,000,000 وحدة أما في حالة وجود فائض في الاكتتاب، فإنه يحق لمدير الصندوق زيادة عدد وحدات الصندوق المعروضة إلى الحد الأعلى حتى عدد 700,000,000 وحدة نقدية.

وفي حال عدم تغطية الحد الأدنى للإكتتاب في وحدات الصندوق البالغة 350,000,000 وحدة سواء خلال فترة الطرح الأصلية أو الممددة يتم إلغاء الطرح ويترتب على ذلك:

1) رد أموال الاكتتاب الى المكتتبين في وحدات الصندوق بالإضافة إلى الفوائد أو الأرباح المتحققة إلى المكتتبين دون خصم أي رسوم أو مبالغ تحت أي مسمى ويتم الرد وفقا لآلية رد أموال الاكتتاب الموضحة لاحقا؛ و
2) سداد ما قد ينشأ على الصندوق من التزامات تجاه الغير، وإغلاق ما قد يكون تم فتحه من حسابات للصندوق وإلغاء ما قد يكون قد صدر من ترخيص للصندوق وذلك دون تحمل الصندوق أية مبالغ تحت أي مسمى؛ و
3) تحمل مدير الصندوق لكافة الأعباء والالتزامات والمصروفات والرسوم التي قد تكون ترتبت على الصندوق بموجب الطرح.

التخصيص: على افتراض تغطية الحد الأدنى المستهدف من الطرح، ستبدأ عملية التخصيص من يوم العمل التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويستمر لمدة سبعة أيام تنتهي بنهاية يوم عمل 26 نوفمبر 2020 إذا تم غلق باب الإكتتاب بنهاية مدة الإكتتاب الأولى أو بنهاية يوم عمل 15 ديسمبر 2020 إذا تم تمديد فترة الاكتتاب للمدة الثانية.

الإخطار بتأكيد الاكتتاب: بعد اكتمال التخصيص، سيستلم كل مكتتب تم تخصيص وحدات له بنجاح، رسالة نصية تؤكد ذلك بتاريخ 26 نوفمبر 2020، كما سيتم البدء بإرسال خطابات تأكيد التخصيص للمكتتبين بالبريد بتاريخ 26 نوفمبر 2020

إعادة أموال الإكتتاب الزائدة: تبدأ عملية إعادة أموال الإكتتاب الزائدة بداية من يوم العمل التالي لتاريخ التخصيص ويستمر لمدة 5 أيام عمل تنتهي بنهاية يوم عمل 8 ديسمبر 2020 إذا تم غلق باب الاكتتاب بنهاية مدة الاكتتاب الأولى أو بنهاية يوم عمل 22 ديسمبر 2020 إذا تم تمديد فترة الاكتتاب للمدة الثانية حسب تاريخ التخصيص.

الترخيص: سيتم إصدار ترخيص للصندوق من قبل الهيئة بما يمكنه من مزاولة نشاطه حسب الأصول بعد الانتهاء من الاكتتاب وتخصيص الوحدات وقبل الإدراج.

الادراج: سيتم ادراج الوحدات للتداول في سوق دبي المالي خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إغلاق الاكتتاب، وسيتم الافصاح عن تاريخ الادراج الفعلي للوحدات وتاريخ بدء التداول.

الاكتتاب في الوحدات

للاكتتاب في الوحدات، يتعين على المستثمرين تعبئة وإعادة ارسال طلب الإكتتاب الموقع حسب الأصول إلى بنك الاكتتاب في موعد أقصاه الساعة الواحدة ظهراً (بتوقيت الإمارات العربية المتحدة) من اليوم الأخير لفترة الطرح.

يتم طرح وحدات الصندوق على شريحتين من المستثمرين:

الشريحة الأولى

ALMAL Reit
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

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 الإكتتاب في الوحدات.

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 اماراتي (ألف درهم إماراتي).

وسيلتزم مدير الصندوق وحسب الحال في الإمارات المعنية بالحصول 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.

إن المستثمرين المخولين للاكتتاب في وحدات الشريحة الأولى هم: الاشخاص الطبيعيين والذين يمتلكون رقم مستثمر وطني (NIN) لدى سوق دبي المالي بالإضافة الى حساب بنكي في دولة الامارات العربية المتحدة.

الشريحة الثانية

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..
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.

إن الحد الأدنى لمبلغ الاكتتاب 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 اماراتي (خمسون ألف درهم إماراتي).

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 في بلد تأسيسها والذين يمتلكون رقم مستثمر وطني (NIN) لدى سوق دبي المالي بالإضافة الى حساب بنكي في دولة الامارات العربية المتحدة.

وسيلتزم مدير الصندوق وحسب الحال في الإمارات المعنية بالحصول 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.

سياسة التوزيع

الوحدات المعروضة للطرح هي 500,000,000 وحدة من خلال طرح عام على المستثمرين، وبعد استكمال الطرح وعلى افتراض الاكتتاب في الحد المستهدف من الوحدات المعروضة بموجب هذا الطرح على المستثمرين سيكون عدد وحدات الصندوق 500,000,000 وحدة وفي حال تغطية الحد الأدنى من عدد الوحدات المعروضة للاكتتاب سيكون عدد وحدات الصندوق بحد أدنى 350,000,000 وحدة أما في حالة الفائض والاكتتاب بالحد الأعلى، سيكون عدد وحدات الصندوق بحد أعلى 700,000,000 وحدة.

في حال حصول فائض اكتتاب في وحدات الصندوق في أي من الشريحتين ونقص في الشريحة الأخرى، يمكن لمدير الصندوق تغطية اكتتاب إحدى الشريحتين من فائض الاكتتاب في الشريحة الأخرى. وفي حال حصول فائض اكتتاب بعد ذلك في أي من الشريحتين، يتم توزيع الوحدات المطروحة على مستثمري تلك الشريحة بالنسبة والتناسب مع رد فائض الاكتتاب وفقا لآلية رد أموال الاكتتاب الموضحة بمستند الطرح.

ALMAL
TEL : 04 3601111,FAX:043601122 ,P.O.BOX: 119930

طلب الاكتتاب

يحتوي القسم الوارد في مستند الطرح هذا بعنوان "شروط وأحكام الطرح" على شروط وأحكام الطرح. وينبغي على المستثمرين مراجعة ذلك القسم بعناية. يجوز رفض أي طلب اكتتاب في الوحدات بموجب هذا الطرح كلياً أو جزئيًا إذا كان غير مستوفياً لتلك الشروط والأحكام، وذلك وفقاً لتقدير مدير الصندوق المطلق.



إجراءات الاكتتاب والمستندات المطلوبة

على كل مكتتب تقديم طلب اكتتاب واحد فقط: (1) في حال كان طلب الاكتتاب من الشريحة الأولى، يتم تقديم الطلب باسمه / باسمها الشخصي (ما لم يكن / تكن تتصرف كممثل عن مكتتب آخر، وفي هذه الحالة يتم تقديم طلب الاكتتاب باسم ذلك المكتتب)؛ أو (2) في حال كان طلب الاكتتاب من الشريحة الثانية، يتم تقديم الطلب باسم الشخص الاعتباري. في حال تم تقديم أكثر من طلب اكتتاب واحد من نفس المكتتب باسمه / باسمها الشخصي أو باسم الشخص الاعتباري، يحتفظ بنك الاكتتاب ومدير الصندوق بالحق في قبول أو رفض جميع أو بعض طلبات الاكتتاب المقدمة من ذلك المكتتب وبالحق في عدم تخصيص أي وحدات مطروحة لذلك المكتتب، وبعد إتمام إجراءات التحقق في شأن مواجهة مخاطر جرائم غسل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب وتمويل التنظيمات غير المشروعة وفقاً لأحكام القانون الاتحادي رقم (20) لسنة 2018 وأحكام قرار مجلس الوزراء رقم (10) لسنة 2019 في شأن مواجهة جرائم غسل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب وتمويل التنظيمات غير المشروعة.والقوانين والقرارات ذات الصلة.

يجب على المكتتبين استكمال جميع الخانات في طلب الاكتتاب وجميع المستندات المطلوبة وتقديمها إلى بنك الاكتتاب مجتمعة مع مبلغ الاكتتاب خلال فترة الطرح.

يجب أن يكون طلب الاكتتاب المكتمل واضحًا ومقروءاً تمامًا. إذا لم يكن الأمر كذلك ، سيقوم بنك الاكتتاب برفض قبول طلب الاكتتاب من المكتتب حتى يفي الأخير بجميع المعلومات أو المستندات المطلوبة قبل إغلاق الاكتتاب.

إن الاكتتاب في الوحدات المطروحة يعتبر بمثابة موافقة من المكتتب على الالتزام بكافة أحكام مستند طرح الصندوق. ستعتبر أية شروط يتم إضافتها إلى طلب الاكتتاب على أنها باطلة وغير نافذة. لن يتم قبول أي صور ضوئية عن طلبات الاكتتاب. يجب استكمال طلب الاكتتاب فقط بعد مراجعة مستند طرح الصندوق بشكل كامل. وعندئذ يجب تقديم طلب الاكتتاب إلى أحد فروع بنك الاكتتاب المذكورة هنا. يجب على المكتتبين أو ممثليهم تأكيد دقة المعلومات المتضمنة في الطلب بحضور ممثل البنك الذي تم فيه الاكتتاب. يجب أن يتم توقيع كل طلب اكتتاب أو تصديقه من قبل المكتتب أو من يمثله.

لبنك الاكتتاب رفض طلبات الاكتتاب المقدمة من أي من المكتتبين لأي من الأسباب التالية:

- في حال عدم اكتمال طلب الاكتتاب أو حال كونه غير صحيحاً بخصوص المبلغ المدفوع أو المستندات المقدمة (ولا يتحمل بنك الاكتتاب أو مدير الاكتتاب أي مسؤولية في حال عدم تخصيص أي وحدات مطروحة في حال كان عنوان المكتتب غير صحيحاً)؛
- في حال دفع مبلغ طلب الاكتتاب باستخدام طريقة غير الطرق المسموحة للدفع؛
- في حال كان مبلغ طلب الاكتتاب المدفوع مع طلب الاكتتاب لا يساوي الحد الأدنى للاستثمار أو زياداته المذكورة بخصوص الطرح للشريحة الأولى والثانية؛
- في حال كان طلب الاكتتاب المكتمل غير واضح وغير مقروء بشكل كامل.

لبنك الاكتتاب رفض طلب الاكتتاب المقدم من قبل أي من المكتتبين من خلال الشريحة الأولى أو الثانية لأي من الأسباب التالية:

- تم إرجاع الشيك المدير لأي سبب من الأسباب؛
- في حال كان المبلغ الموجود في الحساب البنكي المذكور في طلب الاكتتاب غير كاف لسداد مبلغ الاكتتاب المذكور في طلب الاكتتاب أو في حال عدم استطاعة بنك الاكتتاب خصم المبلغ مقابل الطلب سواء بسبب عدم مطابقة التوقيع أو لأي سبب آخر؛
- في حال لم يتم توفير رقم المستثمر الوطني (NIN) لسوق دبي المالي أو في حال كان رقم المستثمر الوطني (NIN) غير صحيح؛
- في حال كان طلب الاكتتاب مكرراً (يمكن لمدير الصندوق بناء على خياره الخاص قبول مثل ذلك الطلب)؛
- وبخلاف ذلك تم اكتشاف أن طلب الاكتتاب مخالف لأحكام الطرح؛
- إذا تم اكتشاف أن المكتتب تقدم بأكثر من طلب (من غير المسموح التقديم من خلال كلا الشريحتين الأولى والثانية، وكذلك من غير المسموح التقدم من خلال أي من الشريحتين بأكثر من طلب واحد)؛

ALMAL REIT
TEL: 04 3601111, FAX: 04 3601122, P.O.BOX: 119930

- في حال كان المكتتب شخصاً طبيعياً وتم اكتشاف أنه تقدم بطلب اكتتاب بغير اسمه الشخصي (ما لم يكن / تكن يتصرف باعتباره ممثلاً عن مكتتب آخر)؛
- لم يلتزم المكتتب بشروط شريحتي الاكتتاب الأولى والثانية؛
- وبخلاف ذلك إذا كان مطلوباً رفض طلب الاكتتاب لغرض الالتزام بأحكام نظام صناديق الاستثمار أو ملاحق نظام صناديق الاستثمار أو مستند الطرح هذا أو متطلبات المصرف المركزي أو الهيئة أو سوق دبي المالي؛ و
- في حال فشل نظام تحويل الأموال أو التحويل المباشر أو في حال كانت المعلومات المطلوبة في الخانات المخصصة غير كافية لمعالجة الطلب.

يحق لبنك الاكتتاب أو لمدير الصندوق رفض طلب الاكتتاب لأي من الأسباب المذكورة أعلاه في أي وقت إلى حين تخصيص الوحدات المطروحة وليس عليهم أي التزام بإخطار المكتتب برفض الاكتتاب قبل إخطار تخصيص الوحدات.

المستندات المرفقة مع طلب الاكتتاب:

على المكتتبين تقديم المستندات التالية مع طلب الاكتتاب:

للأفراد:

- أصل ونسخة عن جواز سفر سارية المفعول أو الهوية الشخصية الإماراتية؛ و
- في حال كان الموقع مختلفاً عن المكتتب:
  - وكالة قانونية مصدقاً أصولاً يحتفظ بها الموقع، أو نسخة مصدقة من قبل شخص / جهة مخولة، مثل كاتب العدل أو بخلاف ذلك جهة مخولة بشكل رسمي في الدولة؛ أو مصدقة من السفارة الإماراتية إذا كان التوكيل صادر خارج دولة الإمارات العربية المتحدة.
  - أصل جواز سفر الموقع لغرض تأكيد التوقيع ونسخة عن جواز السفر الأصلي؛
  - نسخة عن جواز السفر الأصلي للمكتتب؛
- في حال كان الموقع هو الوصي على قاصر، فيجب تقديم المستندات التالية؛
  - أصل وصورة عن جواز سفر الوصي على القاصر لمطابقة التوقيع؛
  - أصل وصورة عن جواز سفر القاصر؛
  - إذا كان الوصي معيناً بموجب قرار من المحكمة، أصل وصورة عن مستند الوصاية مصدق من المحكمة وغيرها من الجهات المختصة (مثل كاتب العدل).

للأشخاص الاعتباريين بما في ذلك البنوك، المؤسسات المالية، صناديق الاستثمار والشركات والمؤسسات الأخرى:

- الأشخاص الاعتبارية:
  - 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؛
  - أصل وصورة عن المستند الذي يخول الموقع للتوقيع بالنيابة عن المكتتب 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.
  - أصل وصورة عن جواز سفر الموقع.

طريقة الاكتتاب والدفع للشريحة الأولى والثانية

طريقة الدفع :

يجب تقديم طلب الاكتتاب من قبل المكتتب إلى أي من فروع بنك الاكتتاب المذكورة في مستند الطرح هذا، ويجب تقديم رقم المستثمر الوطني (NIN) مع سوق دبي المالي ورقم الحساب المصرفي للمكتتب، بالإضافة إلى دفع كامل المبلغ الذي يرغب في استخدامه للاكتتاب في وحدات الطرح، والذي يجب دفعه بإحدى الطرق التالية:

ALMAL Reit
TEL: 04 3801111,FAX:043801122,P.O.BOX: 119930

- شيك مصرفي مصدق (شيك مدير) مسحوب على بنك مرخص ويعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة ، لصالح الطرح العام لصندوق المال كابيتال ريت؛
- الخصم من حساب المكتتب لدى بنك الاكتتاب؛ أو
- الاكتتاب الإلكتروني (يرجى الرجوع إلى القسم الخاص بالاكتتاب الإلكتروني أدناه).

يجب إكمال تفاصيل الحساب المصرفي للمكتتب في طلب الاكتتاب حتى في حال دفع مبلغ الاكتتاب عن طريق شيك المدير.

في تاريخ اكتمال تأسيس الصندوق، سيتم دفع المبلغ ذي الصلة من عائدات الاكتتاب في وحدات الطرح إلى مدير الصندوق، كما يكون مناسباً.

لا يجوز دفع مبلغ الاكتتاب أو قبوله من قبل بنك الاكتتاب باستخدام أي من الطرق التالية:

- نقدا؛
- الشيكات (غير مصدقة). أو
- أي طريقة دفع أخرى غير المذكورة أعلاه.

الاكتتاب الاكتروني

الاكتتاب الالكتروني – سوق دبي المالي

سيتيح سوق دبي المالي موقعه الرسمي www.dfm.ae للمكتتبين الذين لديهم رقم مستثمر وطني (NIN) مسجل على موقع سوق دبي المالي www.dfm.ae بما في ذلك أولئك الذين يحملون بطاقة أيفستر (iVESTOR) سارية لتقديم الاكتتابات الإلكترونية إلى بنوك الاكتتاب. قد يكون لبنك الاكتتاب قنوات إلكترونية خاصة به أيضاً (تطبيقات الخدمات المصرفية عبر الإنترنت عبر الإنترنت، وتطبيقات الخدمات المصرفية عبر الهاتف المحمول، وأجهزة الصراف الآلي، الخ) الموصولة بنظام الاكتتاب العام لسوق دبي المالي. إن تقديم طلب اكتتاب الكتروني من الجهة التي تقدم طلب الاكتتاب يعتبر موافقاً على شروط وأحكام العرض نيابة عن المكتتب ويفوض البنك الذي أصدر بطاقة أيفستر (iVESTOR) ويفوض بنك الاكتتاب بدفع إجمالي مبلغ الاكتتاب عن طريق خصم المبلغ من بطاقة أيفستر (iVESTOR) المعنية أو من الحساب المصرفي للعميل وتحويله إلى حساب الاكتتاب لصالح الاكتتاب العام في صندوق المال كابيتال ريت لدى بنك الاكتتاب، كما هو مفصل في طلب الاكتتاب. يعتبر تقديم الطلب الإلكتروني كافياً لأغراض الوفاء بمتطلبات تحديد الهوية، وبالتالي، فإن المستندات المؤيدة فيما يتعلق بالطلبات الموضحة في مكان آخر في هذا المستند لن تنطبق على طلبات الاكتتاب الالكتروني بموجب هذا القسم. يتم توجيه الإخطار بالتخصيص النهائي لوحدات الطرح والإخطار برد أموال الاكتتاب غير المخصصة (إن وجدت) بالإضافة إلى الفوائد المترتبة على ذلك بعد انتهاء فترة الطرح وقبل إدراج الوحدات، من خلال بنك الاكتتاب التي تم فيه تقديم طلب الاكتتاب الأصلي.

في حالة عدم امتثال أي من المكتتبين بمستند الطرح هذا، لا سيما فيما يتعلق بالاكتتاب الالكتروني وبطاقة أيفستر (iVESTOR)، لا يكون أي من سوق دبي المالي أو مدير الصندوق أو الصندوق أو بنوك الاكتتاب أو البنك الذي أصدر بطاقة أيفستر (iVESTOR) مسؤولاً بأي حال من الأحوال عن قيام عميل البنك أو المكتتب باستخدام أسلوب الاكتتاب الإلكتروني، أو عن الخصم من حساب العميل مع بنوك الاكتتاب، أو الخصم من بطاقة أيفستر (iVESTOR) من قبل البنك المُصدر لبطاقة أيفستر (iVESTOR)، فيما يتعلق بكل وأي خسائر أو أضرار متكبدة ، بشكل مباشر أو غير مباشر ، نتيجة عن توفير استخدام الاكتتاب الإلكتروني و/أو بطاقة أيفستر (iVESTOR).

الاشتراك الإلكتروني – بنك أبو ظبي الأول:

سيُطلب من المشتركين الذين يختارون قنوات FTS / SWIFT / FAB تحويل مبلغ الاشتراك:

ALMAL reit
TEL : 04 3601111,FAX:043601122 ,P.O.BOX: 119930

1. التحويل الالكتروني عن طريق اتباع خطوات نظام تحويل الأموال في الإمارات العربية المتحدة (FTS)/ الموقع الالكتروني لبنك أبو ظبي الأول / الخدمات المصرفية عن طريق الهاتف المتحرك – (داخل الإمارات العربية المتحدة).

يرجى استخدام الرمز ("IPO") كرمز الغرض من الدفعة" (Payment Purpose Code).
للمكتتبين الذين يرغبون في تحويل الأموال بالكامل دون خصم أي رسوم بنوك أجنبية.
يرجى الإشارة إلى "رقم المستثمر الوطني (NIN)، اسم الوسيط، رقم حساب التداول ورقم الهاتف المتحرك تحت عنوان حقل "تعليمات التحويل" أو "ملاحظات".

2. خطوات السداد عن طريف سويفت (خارج دولة الإمارات العربية المتحدة).

يرجى اختيار رسالة الدفع (MT103).
الإشارة في الحقل 70 المعلومات التالية: "رمز المستثمر الوطني (NIN) اسم الوسيط، رقم حساب التداولورقم الهاتف المتحرك. ورقم الوحدات المطلوبة".
ملاحظة هامة: آخر يوم لاستلام تعليمات الدفع عبر نظام تحويل الأموال (FTS) ونظام سويفت (SWIFT) هو 18 نوفمبر 2020 في تمام السادة 12 ظهراً.
يرجى العلم أنه في حال استلام الأموال بعد تاريخ وتوقيت الإغلاق، فإن سيتم رفض تلك الدفعات وإرجاعها.
يرجى الانتظار لمدة 12 إلى 24 ساعة لتحويل الأموال إلى حساب المستفيد.
بناء على ذلك يرجى القيام بالاكتتاب مبكراً.

3. تفاصيل تحويل أموال الاكتتاب:

اسم البنك: بنك أبو ظبي الأول ش.م.ع.
رقم الأيبان: AE310354031000000001041
اسم حساب المستفيد: الطرح العام – صندوق المال كابيتال ريت
العملة: الدرهم
رقم الحساب: 4031000000001041
رمز السويفت: NBADAEAASSD

سيُطلب من المكتتبين الذين يختارون قنوات نظام تحويل الأموال / سويفت / قنوات بنك أبو ظبي الأول، تحميل نموذج الاكتتاب من الموقع الالكتروني لسوق دبي المالي أو الموقع الإلكتروني للصندوق وملء التفاصيل وإرفاق المستندات الداعمة.

- طلب اكتتاب معبأ وموقع.
- نسخة من رقم المستثمر الوطني (NIN)
- نسخة من الهوية الإماراتية أو جواز السفر.
- نسخة من إشعار الدفع.
- رقم الهاتف المحمول.

واستخدم الرابط أدناه وأرسل طلب الاكتتاب مع المستندات الداعمة بما في ذلك نسخة من طلب الاكتتاب ونسخة من إشعار الدفع.

https://www.bankfab.com/en-ae/cib/iposubscription
في حالة وجود أي مشاكل أو دعم ، يرجى التواصل على البريد الإلكتروني: IPO.online@bankfab.com

في حال كانت التفاصيل المقدمة غير كافية / غير صحيحة ولم يتم استلام الدفعة / استلامها جزئيًا، فسيتم رفض الاكتتاب وإخطار المشترك، وسيتم رد المبلغ المحول، إن وجد، إلى المكتتب.

تواريخ مهمة تتعلق بطرق سداد مبالغ الاكتتاب:

ALMAL Reit
TEL : 04 3601111,FAX:043601122 ,P.O.BOX: 119930

- يجب تقديم ما يفيد بخصوص مبالغ الاكتتاب المدفوعة عن طريق الشيكات بحلول الساعة 12 ظهرًا في 17 نوفمبر 2020 في حالة فترة الاكتتاب الأولى وبحلول الساعة 12 ظهرًا في 6 ديسمبر 2020 في حالة فترة الاكتتاب الثانية.
- يجب تقديم ما يفيد بخصوص طلبات الاكتتاب المستلمة من خلال نظام تحويل الأموال (FTS) قبل الساعة 12 ظهرًا في 18 نوفمبر 2020 في حالة فترة الاكتتاب الأولى وقبل الساعة 12 ظهرًا في 7 ديسمبر 2020 في حالة فترة الاكتتاب الثانية.

إجراءات الاكتتاب:

يجب على المكتتبين إستكمال طلب الاكتتاب ذي الصلة بالشريحة التي ينتمون إليها، مع تقديم جميع التفاصيل المطلوبة. المشتركون الذين لا يقدمون رقم المستثمر الوطني (NIN) في سوق دبي المالي وتفاصيل الحساب المصرفي لن يكونوا مؤهلين للاكتتاب ولن يتم تخصيص أي وحدات لهم.

يمكن للمكتتبين التقديم من خلال شريحة واحدة فقط. في حالة تقديم شخص ما في أكثر من شريحة واحدة، يجوز لمدير الصندوق وللصندوق تجاهل أحد هذين الطلبين أو كليهما أو قبول أي منهما.

سيصدر بنك الاكتتاب الذي يتم الاكتتاب من خلاله تأكيداً بالاستلام للمكتتب، ويجب على المكتتب الاحتفاظ به إلى حين استلام المكتتب إشعار التخصيص. تعتبر نسخة واحدة من طلب الاكتتاب بعد تقديمه وتوقيعه وختمه من قبل بنك الاكتتاب بمثابة تأكيد باستلام طلب الاكتتاب. يجب أن يتضمن هذا التأكيد بيانات المكتتب والعنوان والمبلغ المدفوع وتفاصيل طريقة الدفع وتاريخ الاستثمار. في حالة التطبيقات الإلكترونية عبر الخدمات المصرفية عبر الإنترنت وأجهزة الصراف الآلي، سيوفر التأكيد المعلومات الأساسية للطلب مثل رقم المستثمر الوطني (NIN) والمبلغ والتاريخ وتفاصيل الحساب المصرفي للعميل.

إذا لم يتم ملء عنوان المكتتب بشكل صحيح، فلن يتحمل الصندوق ومدير الصندوق وبنوك الاكتتاب أي مسؤولية عن عدم استلام إشعار التخصيص ذلك.



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 وملاحق نظام صناديق الاستثمار بهدف الاستثمار في محفظة أصول عقارية مدرة للدخل، وسوف تتركز استثمارات الصندوق بشكل رئيسي في الإمارات العربية المتحدة.

يتمتع الصندوق بشخصية اعتبارية وذمة مالية مستقلة.

لقد تم تأسيس الصندوق لمدة 99 سنة، إلا أن استمرارية عمله تخضع لتجديد الترخيص من قبل الهيئة. وسيتم منح الصندوق ترخيصًا من الهيئة في حال نجاح طرح الصندوق بموجب نظام صناديق الاستثمار. وتنتهي المدة الأولى لترخيص الصندوق في 31 ديسمبر من نفس العام الذي صدر فيه ترخيص الصندوق، وهي قابلة للتجديد بناءً على طلب يقدم إلى الهيئة. وتكون مدة ترخيص الصندوق بعد ذلك سنة واحدة تنتهي في 31 ديسمبر من كل سنة وتجدد بناءً على طلب يقدم كذلك إلى الهيئة. ولا يمكن تشغيل الصندوق دون ترخيص ساري المفعول صادر عن الهيئة. لقد تأسس الصندوق بإسم "المال كابيتال ريت".

لم يقم الصندوق بتعيين مجلس ادارة خاص به، بل سيتم ادارته من قبل مدير الصندوق.

إن الصندوق ليس صندوقاً متوافقاً مع أحكام الشريعة الاسلامية ومبادئها ولا يهدف أن يكون كذلك.

سيمتلك الصندوق بعض استثماراته العقارية أو جميعها عبر شركات مملوكة بالكامل، أو بشكل جزئي، من قبل الصندوق. وسوف تكون تلك الشركات شركات مسجلة في دولة الإمارات العربية المتحدة و/أو دول مجلس التعاون لدول الخليج العربي تكون مملوكة بالكامل من قبل الصندوق. وسوف تكون كل من تلك الشركات مملوكة بالكامل من قبل الصندوق ولن تمارس أي نشاط تجاري باستثناء امتلاك عدد من الأصول العقارية التابعة للصندوق.

إن الصندوق هو صندوق استثمار عقاري ذو رأس مال مغلق، وبالتالي فإن وحداته لن تكون قابلة للإسترداد سوى في حالات محدودة جداً والمبينة في قسم "*متطلبات الملكية*" و"*عدم امكانية الاسترداد*" و"*القيود الواردة على بيع ونقل ملكية الوحدات*". يحق لمدير الصندوق ان يسترد قسراً بعد موافقة الهيئة أي عدد من الوحدات المسجلة باسم أي من مالكي الوحدات في ظروف محددة في مستند الطرح هذا، من ضمنها ان يعتبر مدير الصندوق (وفقاً لتقديره الفردي) ذلك الاسترداد مناسباً بالنظر الى حدود ملكية الوحدات من قبل الاشخاص غير مواطني دولة الامارات العربية المتحدة ومجلس التعاون لدول الخليج العربية.

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 اخرى نقدية أو عينية بعد الحصول على الموافقات اللازمة من الهيئة.

بعد إغلاق الطرح، من المتوقع أن يتم إدراج الوحدات في سوق دبي المالي، وسوف تكون الوحدات متاحة للشراء والبيع اعتبارًا من وقت الإدراج، بحيث يتم تداولها بنفس الطريقة التي يتم فيها تداول الأوراق المالية الأخرى المدرجة في سوق دبي المالي، وفقاً للقواعد المعمول بها. ويتم تداول الوحدات من خلال نظام التداول بسوق دبي المالي. وتكون ملكية الوحدات بأرقام المستثمرين الوطنية التي يحددها سوق دبي المالي إما للمالكين مباشرة أو من خلال حسابات الحافظ الأمين المتعددة، ويتم إثبات ملكية الوحدات بموجب الملكيات المسجلة تحت رقم المستثمر الوطني. ويجوز تنفيذ التقاص والتسوية لعميات التداول في سوق دبي المالي بواسطة وسطاء أو أمناء حفظ فقط من خلال أعضاء سوق دبي المالي الذين يكونون أعضاء تقاص. وتخضع تسوية تداول الأوراق المالية في سوق دبي المالي لقواعد وأنظمة سوق دبي المالي التي يمكن الاطلاع عليها من خلال موقع السوق على شبكة الإنترنت.

من وجهة نظر مدير الصندوق، يمتلك الصندوق ويتميز بنقاط قوة أساسية هي:

ALMAL
TEL: 04 3601111, FAX: 04 3601122, P.O.BOX: 119930

- **يقدم الصندوق فرصة للمستثمرين للمشاركة في فرص استثمارية مرتقبة تشمل أصول عقارية متنوعة مدرة للدخل من خلال الإستثمار في وحدات مدرجة في السوق المالي**

من المزمع ان يتم إدراج صندوق المال كابيتال ريت للتداول في سوق دبي المالي وفقاً لقواعد السوق. ويعتبر سوق دبي المالي سوقاً رائداً في المنطقة يتيح فرصة التداول في الأوراق المالية المدرجة فيه. وسيتيح الصندوق، كونه صندوقًا عقاريًا مدرجًا، الفرصة للمستثمرين للاستثمار في محفظة أصول عقارية متنوعة تقع غالبيتها في الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون لدول الخليج العربية من خلال الاستثمار في وحدات الصندوق المدرجة للتداول في السوق.

يستفيد مدير الصندوق من علاقاته مع مستثمريه وأعضاء مجلس إدارته ومن علاقاته الأخرى في القطاعات المختلفة، وقد قام بتحديد عدد كبير من الفرص الاستثمارية المرتقبة للاستحواذ على عقارات استثمارية في الإمارات العربية المتحدة في عدد من القطاعات المختلفة بقيمة استثمارية لا تقل كحد أدنى عن 30,000,000 درهم إماراتي وبعائد صافٍ مستهدف يبلغ في المتوسط نسبة 7% دون وجود أي تأكيد لتحقيق هذا العائد المستهدف.

وسيستهدف الصندوق أساساً الاستحواذ على عقارات المنشآت التعليمية والصحية والصناعية وعلى تشكيلة أخرى من العقارات في كافة القطاعات الاقتصادية لتحقيق المزيد من التنوع في محفظته العقارية، مما يتيح لمدير الصندوق الحد من المخاطر التشغيلية والمالية والمخاطر المرتبطة بمركزية المحفظة الاستثمارية، وتحقيق عوائد معالجة من المخاطر لمالكي الوحدات من خلال التوزيع الدوري والمنتظم للأرباح.

- **استهداف عقارات ذات معدلات إشغال عالية**

يستهدف الصندوق الاستحواذ على العقارات التي تبلغ نسبة متوسط الإشغال لها عن ما يزيد عن 90%. وسيعمل مدير الصندوق على تعزيز علاقاته مع المستأجرين لزيادة مستوى رضاهم وزيادة معدلات استمراريتهم.

- **التركيز على الملكية الفردية للعقارات**

يستهدف الصندوق أن يكون مالكاً لحقوق الملكية المطلقة وحقوق الإيجار طويل الأمد لجميع العقارات، الأمر الذي يتيح لمدير الصندوق التحكم بأداء هذه العقارات بطريقة فعالة جدًا من خلال المتابعة الملائمة للمرافق، والقدرة على بيع أي من هذه العقارات دون الحاجة إلى طلب موافقة من مالكين مشتركين للعقارات. ومن المتوقع أن تجتذب استراتيجية الصندوق بالملكية الفردية للعقارات بعض الشركات التي تمتلك عقارات ملكية فردية من أجل اجراء ترتيبات بيع مباشر أو بيع لإعادة التأجير فيما يتعلق بأي عقار بما يحقق المنفعة لكل من اللشركة البائعة للعقار وللصندوق على حد سواء.

- **تملك شركة المال كابيتال مؤهلات عالية لادارة الأصول العقارية**

لقد تأسس مدير الصندوق في العام 2005، ويقدم منذ تأسيسه تشكيلة واسعة من حلول الاستشارات المالية لعملائه من الشركات والمؤسسات. وقد جمع مدير الصندوق على مدى السنوات العشر الماضية أكثر من 34 مليار درهم إماراتي خلال الطروحات الأولية للاكتتاب العام في الأسواق المحلية والعالمية والصناديق الداخلية ومنتجات الغير. وكما في تاريخ 30 سبتمبر 2020، بلغت قيمة اجمالي الأصول الواقعة تحت إدارة المال كابيتال حوالي 1.6 مليار درهم إماراتي من خلال صناديق استثمار تقليدية وإسلامية واستثمارات خاضعة لقرارها.

يخضع مدير الصندوق لرقابة وإشراف الهيئة، ويتميز بهيكلية حوكمة مؤسسية سليمة. ويعتبر مدير الصندوق شركة تابعة لشركة دبي للاستثمار التي تمتلك حصة أغلبية فيه وشركة دبي للاستثمار شركة مدرجة في سوق دبي المالي بقيمة سوقية بلغت 5 مليار درهم إماراتي كما في 7 سبتمبر من عام 2020.

ALMAL reit
TEL : 04 3601111, FAX:043601122, P.O.BOX: 119930

- **يتميز مدير الصندوق بامتلاكه فريق إدارة متمرس ذو خبرة وسجل حافل بالإنجازات في القطاع العقاري**

يملك مدير الصندوق الخبرة في إيجاد وتنفيذ صفقات الاستثمار العقارية المتكاملة للمستثمرين على المستوى الإقليمي باستخدام شبكة علاقات إقليمية صلبة إضافة لمهاراته الفنية الذاتية. ويعمل لدى مدير الصندوق فريق من اختصاصيي الاستثمار المتمرسين ذوي خبرات في مجال هيكلة وإدارة الاستثمارات في فئات أصول مختلفة تشمل العقار. ويرى مدير الصندوق أن قوة وخبرة فريق إدارة الصندوق تمثل ميزة تنافسية تساعدهم على وضع الاستراتيجيات العقارية وتنفيذها وإدارتها.

- **خبرة الإدارة العليا ولجنة الاستثمار والرقابة الطويلة ودرايتهما بالقطاع العقاري**

يملك أعضاء فريق الإدارة العليا لمدير الصندوق خبرة واسعة في القطاع العقاري، ومن ضمنهم خبراء عقاريون وماليون حاصلون على المهارات والخبرات الضرورية لإدارة المحفظة العقارية ولتسهيل تنفيذ استراتيجية الصندوق وسيحرص مدير الصندوق على تعيين أعضاء لجنة الاستثمار والرقابة ممن يمكلون خبرات مماثلة.

الهدف الاستثماري

إن الهدف الرئيسي للصندوق هو الاستثمار في محفظة متنوعة من العقارات بما لا يقل عن 75% من أموال الصندوق، في الإمارات العربية المتحدة وبما لا يزيد عن 25% في منطقة دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية وفي دول أخرى خارج منطقة مجلس التعاون لدول الخليج العربية، محققاً بالتالي (1) دخل مستقر ومناسب لمالكي الوحدات من خلال التوزيع السنوي للأرباح بما يعادل الحد الأدنى المحدد في ملاحق نظام صناديق الاستثمار، من صافي أرباح الصندوق (لا تشمل الأرباح الرأسمالية غير المتحققة) المتحققة وذلك تبعاً لملاحق نظام صناديق الاستثمار؛ و(2) زيادة في القيمة الرأسمالية للأصول حيث يكون ذلك ممكنًا.

استراتيجية الاستثمار (سياسة الاستثمار)

ينوي الصندوق التركيز بشكل أساسي على امتلاك أصول عقارية مدرة للدخل تشمل لا للحصر كل من عقارات المنشآت التعليمية والصحية والصناعية أو أصول عقارية لأغراض بنائها وتطويرها في الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون لدول الخليج العربية بما يستوفي معاييره الاستثمارية (**"استراتيجية الاستثمار أو سياسة الاستثمار"**) ممكناً بالتالي مالكي الوحدات من تحقيق معدل عائد سنوي جذاب من خلال توزيعات الأرباح.

وتتلخص استراتيجية الاستثمار لدى مدير الصندوق بالاستثمار سواء بشكل مباشر أو عبر شركات تابعة ذات غرض خاص في:

(أ) تملك أصول عقارية قائمة ومدرة لدخل سنوي بما يتناسب مع استراتيجية الصندوق؛
(ب) تملك أصول عقارية لبنائها 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؛
(ج) تملك أوراق مالية متداولة لشركات عقارية؛
(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
(ه) الاستثمار في الودائع البنكية وأدوات أسواق النقد المدرة للعوائد.

ALMAL REIT
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

يشترط في الأصول العقارية للصندوق ما يلي:

(أ) أن تكون مستوفية لموافقات الجهات الرسمية في الدولة الكائن بها العقار؛
(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؛
(ج) ألا تكون محملة بأي قيود أو حقوق أو شروط تؤثر على الحقوق المكتسبة للصندوق في الأصول أو المشروعات العقارية؛
(د) ألا تقل المدة المتبقية من حق الانتفاع عن (7) سبع سنوات؛
(ه) أن تكون جميع عقارات الصندوق قد تم تقييمها عن الشراء؛
(و) تسجيل العقار باسم الصندوق أو تقديم ما يثبت ملكية الصندوق للعقار بما يحمي حقوق حملة الوحدات.

سوف يسعى مدير الصندوق إلى الاستفادة من خبراته الواسعة وعلاقاته في السوق المحلية بهدف تهيئة فرص لشراء الأصول تحقيقاً لاستراتيجية الاستثمار.

يرى مدير الصندوق أن من شأن العوامل التالية الاسهام في تحقيق الهدف الاستثماري للصندوق: (1) النمو الاقتصادي لدولة الإمارات العربية المتحدة؛ (2) والعوامل الإيجابية المرتبطة بالأسواق العقارية في الإمارات العربية المتحدة خصوصاً ودول مجلس التعاون لدول الخليج العربية الأخرى عمومًا؛ (3) والتزام الصندوق بالمعايير الاستثمارية عند اختياره للأصول العقارية المزمع شراءها.

سوف يقيد الصندوق استثماراته العقارية في الأسواق المعنية وفقاً للنسب التالية:

السوق الاستثمارية	نسبة الأصول العقارية
الإمارات العربية المتحدة	لا تقل عن 75% من الأصول العقارية
دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية والدول الأخرى	لا تتجاوز 25% من الأصول العقارية

لكي يتمكن الصندوق من تحقيق اهدافه، سيرتكز الصندوق على الأركان الأساسية التالية في تنفيذ إستراتيجيته الاستثمارية العامة:

(1) شراء الأصول العقارية ذات المواصفات العالية؛ و
(2) الإدارة التفاعلية للأصول العقارية؛ و
(3) اتباع استراتيجية لإدارة رأس المال والمخاطر.

شراء الأصول العقارية ذات المواصفات العالية

تقوم استراتيجية الاستثمار للصندوق على شراء وتطوير أصول عقارية مدرة للدخل ومستوفية للمعايير الإستثمارية للصندوق سواء داخل الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون لدول الخليج العربية أو خارجها، وتكون هذه الأصول العقارية متنوعة من حيث القطاع والموقع وطبيعة المستأجرين. وعلى وجه الخصوص، سيولي الصندوق تركيزاً خاصاً على الأصول ذات العوائد المرتفعة.

هذا وسيحرص الصندوق على تنويع محفظته الاستثمارية في قطاعات مختلفة تشمل قطاعات الرعاية الصحية والتعليم والصناعة والعقارات البديلة الأخرى. وينوي مدير الصندوق شراء العقارات التي تتمتع بنسب اشغال عالية وعقود إيجار

ALMAL
TEL : 04 3601111,FAX:043601122 ,P.O.BOX: 119930

طويلة الأمد كلما كان ذلك ممكنًا، حيث أن ذلك يساعد على ضمان حصول الصندوق على دخل متكرر من الإيجارات. كذلك ينوي الصندوق أيضًا البحث عن فرص استثمار في العقارات التي يمكن تحسين أسعار إيجاراتها أو معدلات إشغالها.

ويعتمد مدير الصندوق إجراءات تمحيص صارمة لدراسة الاستثمارات تهدف إلى تقييم كل فرصة استثمارية على حدة بالإضافة الى دراسة مدى توافقها مع سائر المحفظة الاستثمارية عمومًا، وتعتبر عملية التمحيص هذه ركناً أساسياً وهاماً من أركان عملية شراء الأصول العقارية، وتشمل معايير الاستثمار الأساسية (يشار إليها مجتمعةً بـ **"معايير الاستثمار"**) من ضمن بنود أخرى، ما يلي:

(أ) حجم الاستثمار في الأصول

سوف يركز الصندوق على الاستثمار في العقارات المتوسطة والكبيرة من حيث الحجم، وهي العقارات التي تزيد قيمتها عن 30 مليون درهم إماراتي. وتتمتع فرص الإستثمار هذه بالمزايا التالية:

- انخفاض حجم المنافسة على شراء العقار، حيث أن عدد المشترين المحتملين يقل كلما زادت قيمة العقار؛
- قدرة أكبر على المساومة، حيث أن ندرة المشترين المحتملين بالنسبة لعقار يؤدي عموماً إلى زيادة قدرة الصندوق على المساومة؛ و
- استغلال أمثل لموارد الصندوق، حيث ان العمل على ابرام عدد أقل من الصفقات لشراء عقارات أكبر حجماً يستغرق قدراً أقل من موارد الصندوق مقارنةً بإبرام عدد أكبر من الصفقات شراء عقارات أصغر حجماً.

من الممكن أن يستثمر الصندوق في عقارات أصغر حجمًا إذا كان من شأن تلك العقارات تحقيق منفعة استراتيجية للمحفظة العقارية وإذا ما كانت تمتلك امكانيات نمو جذابة وعوائد مجزية.

(ب) عائد صافي دخل الأصول

ستتركز استثمارات الصندوق على الأصول التي يزيد عائد صافي دخلها عن 7%.

(ج) متوسط المدة المتبقية من الإيجار

ستتركز استثمارات الصندوق على الأصول التي يتراوح متوسط المدة المتبقية من إيجاراتها حوالي ثلاث سنوات، باستثناء الأصول السكنية، والتي تعتبر مدد عقود الايجار فيها مقيدة من قبل سلطات التنظيم العقاري ذات الصلة.

(د) القطاع المستهدف

ينوي مدير الصندوق تنويع المحفظة الاستثمارية للصندوق وسوف يبحث عن فرص استثمار في تشكيلة واسعة من القطاعات تشمل بشكل أساسي قطاعات التعليم والرعاية الصحية السكن والصناعة وغيرها. وسوف يعتمد الصندوق منهجية انتهاز واقتناص الفرص الاستثمارية في خضم البحث عن فرص الاستثمار العقاري وتقييمها.

(هـ) الموقع

ALMAL REIT
TEL : 04 3601111,FAX:043601122 ,P.O.BOX: 119930

ينوي مدير الصندوق تركيز موارد الصندوق الاستثمارية على الأصول المدرة للعوائد الجارية المجزية في جميع أنحاء الإمارات العربية المتحدة بغض النظر عن الإمارة أو الموقع. وعلى الرغم من ذلك، سوف يدرس الصندوق فرص شراء عقارات في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية ومواقع أخرى، لكل حالة على حدة، إذا كان من شأن ذلك تحقيق مصلحة الصندوق وهدفه الاستثماري.

(و) مزيج من المستأجرين ونوعيتهم ومدد عقود الإيجار

ينوي مدير الصندوق استهداف العقارات ذات (1) معدلات الإشغال الجيدة؛ (2) المستأجرين من ذوي الجدارة الائتمانية الجيدة، و(3) المتوسط المناسب للمدة المتبقية من الإيجار. وعلى الرغم من ذلك، يمكن أن يشتري الصندوق عقارات ذات معدلات إشغال منخفضة نسبيًا أو خاضعة لعقود إيجار قصيرة الأمد، إذا كانت هناك إمكانية معقولة لتحسين قيمة تلك العقارات من خلال زيادة معدلات الإشغال و/أو تحسين نوعية المستأجرين و/أو تحسين متوسط المدة المتبقية من إيجار العقار المعني. وفي حين سيسعى مدير الصندوق لتحقيق مزيج متنوع من تركيز المستأجرين والقطاعات، سيضع الصندوق في أولوياته فرص الاستثمار التي يكون مزيج المستأجرين فيها أكثر تركيزًا إذا كان أولئك المستأجرون من الشركات الكبيرة التي تتمتع بسمعة وجدارة ائتمانية ممتازة، ما يؤدي بالتالي إلى التخفيف من المخاطر المرتبطة بالتأجير وتقليص التكاليف التشغيلية.

(ز) نوعية الأصول العقارية

يخطط مدير الصندوق لاستهداف الأصول التي يمكن التحقق من جودتها من خلال التأكد من مطابقتها للمواصفات. وقد يقوم مدير الصندوق، إذا ما ارتأى ذلك منفرداً، باجراء دراسة للمواصفات التقنية للعقارات عند شراء العقارات بهدف التأكد من مطابقاتها للمواصفات.

(ح) متطلبات النفقات الرأسمالية

ينوي مدير الصندوق استهداف الأصول العقارية التي تكون فيها متطلبات النفقات الرأسمالية المرتبطة بالمحافظة على القيمة وزيادتها متماشية مع رأس المال المتاح للصندوق مع الأخذ في الاعتبار أن يبقى الصندوق على مقدرة دائمة في الالتزام بأي نفقات رأسمالية مطلوبة بخصوص العقار من أجل المحافظة عليه وصيانته.

(ط) إمكانيات تحسين الأصول

ينوي مدير الصندوق استهداف العقارات التي يمكن تجديدها و/أو تعديل مواصفاتها و/أو ترميمها بحيث ترتفع قيمتها، وذلك من خلال (1) تحسين نمط إدارة العقار؛ (2) زيادة معدلات الإشغال؛ و/أو (3) زيادة قيم الإيجارات من خلال تجديد العقارات أو تعديل مواصفاتها أو ترميمها أو بأي وسيلة أخرى.

(ي) الملكية القانونية للعقارات

سيعنى الصندوق بفرص الاستثمار القائمة على حق الملكية المطلقة أو حق الإنتفاع استناداً لعقود رسمية أو من خلال التملك في شركة مالكة لأي من تلك الحقوق على ألاّ تكون محملة بأي قيود أو شروط تؤثر على الحقوق المكتسبة للصندوق في الأصول والمشاريع العقارية، وعلى أن تكون مستوفية لموافقات الجهات الرسمية في الدولة الكائن بها العقار.

(ك) العقارات قيد التطوير

ALMAL reit
TEL: 04 3601111,FAX:043601122 ,P.O.BOX: 119930

لا ينوي مدير الصندوق السعي للاستثمار في مشاريع تطوير جديدة أو أي مشاريع بناء حديثة أخرى في "أراضٍ شاغرة"، إلا أنه يمكن لمدير الصندوق الاستثمار بشراء الأصول العقارية التي تكون في مراحل البناء النهائية بشرط ان لا تتجاوز نسبة هذه الاستثمارات 25% من صافي قيمة الأصول.

من الممكن أن يقوم الصندوق بشراء أصول لا تستوف معايير الاستثمار بالضرورة، وذلك في حال اعتبر مدير الصندوق أن في ذلك منفعة للصندوق ومساهمة في تحقيق الهدف الاستثماري للصندوق.

(2) الإدارة التفاعلية للعقارات

سيقوم مدير الصندوق بتعيين شركة متخصصة في إدارة العقارات حيث ستولي اهتماماً خاصاً للنمو الطبيعي ولتحقيق الأداء الأمثل ولتحسين كل عقار على حدة، والمحفظة العقارية عموماً.

سوف يعمل الصندوق مع شركة إدارة العقارات على تحسين قيمة العقارات من خلال ادارتها بصورة تفاعلية، وينطوي ذلك على القيام بما يلي:

(أ) السعي لزيادة الدخل الإيجاري مع المحافظة على النمو المتواصل لقيمة الإيجارات، من خلال:

- اقامة علاقات طويلة ومستدامة مع المستأجرين وزيادة رضى المستأجرين من خلال تلبية متطلباتهم بهدف تعزيز علاقة تحقق منفعة مشتركة وبالتالي تحسين معدلات الاحتفاظ بالمستأجرين ونمو أسعار الإيجارات في المستقبل؛

- الحد من فترات شغور العقار إلى أدنى ما يمكن من خلال المتابعة المستمرة لعقود الإيجار المشارفة على الانتهاء وإدارة المفاوضات قبل انتهاءها وابرام عقود إيجارات ذات مدد أطول كلما كان ذلك ممكنًا؛

- تحديد عقود الإيجار التي تعتبر دون مستوى السوق، سواءً فيما يتعلق بقيمة الإيجارات أو غير ذلك، وتحديث تلك العقود لكي تصبح متماشية مع معايير السوق؛ و

- تحقيق المزيج الأمثل من المستأجرين.

(ب) تحسين الكفاءة التشغيلية وترشيد تكاليف الإدارة العقارية، وذلك من خلال:

- خفض التكاليف دون التأثير سلبًا على نوعية الخدمات واستمراريتها، من خلال تحسين الكفاءة التشغيلية وتنفيذ مبادرات لمراقبة التكاليف كلما كان ذلك ممكنًا؛ و

- الاستفادة من وفورات الحجم الكبير في تشغيل محفظة الأصول.

(ج) تنفيذ مبادرات لادخال تحسينات على الأصول العقارية، وذلك من خلال:

- اشهار المحفظة العقارية لاجتذاب مستأجرين يدرون دخل ايجاري أعلى من خلال اجراء حملات تسويقية بصورة مستمرة؛ و

- زيادة قيمة الأصول من خلال تجديد المساحة القابلة للتأجير أو ترميمها أو إعادة ترتيبها باستخدام النفقات الرأسمالية.

ALMAL

(3) استراتيجية إدارة رأس المال والمخاطر

ينوي مدير الصندوق اعتماد استراتيجية مالية ورأسمالية متوازنة لضمان الحصول على توليفة مناسبة من الموارد المالية، وبالتالي تعظيم عوائد مالكي الوحدات الإجمالي، ومن المتوقع ان يتم ذلك من خلال:

(أ) إيجاد محفظة متنوعة من الأصول العقارية من حيث قطاع العمل والموقع الجغرافي وطبيعة المستأجرين؛

(ب) العمل على استخدام المزيج الأكفأ فيما بين التمويل الاقراضي والرأسمالي، على أن يكون ذلك خاضعًا دائماً لحدود الاقتراض المنصوص عليها في النظام. ففي الوقت الحالي، لا يجوز للصندوق اقتراض مبالغ تزيد في مجموعها عن 50% من إجمالي قيمة أصول الصندوق، كما يجوز للصندوق الاقتراض من جهات مرخص لها في دولة الإمارات العربية المتحدة فقط؛

(ج) العمل على إيجاد علاقات طويلة ومستدامة مع المؤسسات المالية المختلفة، والمحافظة عليها لتهيئة الحصول على تسهيلات ائتمانية بالصورة الأنسب، وبأفضل تكلفة حصول بالنسبة للديون الحالية والقادمة؛

(د) العمل على استخدام ترتيبات التحوط الناشئة عن والمرتبطة بإدارة الاستثمارات، وقد يشمل ذلك الحصول على قروض بأسعار فائدة ثابتة، ومبادلات أسعار فائدة ومنتجات وتسهيلات أخرى للحد من التعرض لتأثيرات التقلبات في السوق ما أمكن، على أن يكون ذلك خاضعًا دوماً لأي قيود مرتبطة بتلك الأدوات المالية والتسهيلات وفقًا للأنظمة الصادرة عن الهيئة؛ و

(هـ) العمل على المحافظة على ميزانية مالية قوية.

تغيير استراتيجية الاستثمار

لا يجوز للصندوق تغيير استراتيجيته الاستثمارية أو سياسة الاستثمار المنصوص عليها في مستند الطرح هذا سوى بعد الحصول على موافقة خاصة مسبقة من الجمعية العمومية لمالكي وحدات الصندوق وبشرط الحصول على موافقة الهيئة.

الاستثمار المشترك

لا يعد الاستثمار المشترك من أولويات مدير الصندوق في الاستثمار في شراء الأصول العقارية، إلا أنه إذا تهيئت فرصة استثمار مجزية بالاشتراك مع الغير، بما في ذلك مالكي العقارات، يجوز لمدير الصندوق دراسة هذه الفرصة، وعلى أساس كل حالة على حدة، خاصة إذا كان ذاك الغير يتمتع بسمعة جيدة.

الاستثمار في صناديق استثمار أخرى

يجوز للصندوق من حين إلى آخر الاستثمار في أسهم أو وحدات صناديق استثمار محلية عقارية عامة أخرى يديرها مديرو صناديق آخرون معروفون، وذلك بشرط الالتزام دائمًا 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.

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

ALMAL reit
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

إجمالي أصول الصندوق وبشرط الالتزام بالشروط المنصوص عليها في نظام صناديق الاستثمار وملاحق نظام صناديق الاستثمار.

لجنة الاستثمار والرقابة

تخضع جميع استثمارات الصندوق للحصول على موافقة مسبقة من قبل لجنة الاستثمار والرقابة. يرجى الرجوع إلى القسم الوارد في مستند الطرح هذا بعنوان "الإدارة والحوكمة" للاطلاع على مزيد من التفاصيل حول لجنة الاستثمار والرقابة ودورها.

القيود على الاستثمار

يخضع الصندوق للقيود التالية على التكوين المسموح به لمحفظة استثمارات الصندوق بموجب ملاحق نظام صناديق الاستثمار:

(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 لبنائها، 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.
(3) تملك أوراق مالية متداولة لشركات عقارية عامة بما يتفق مع السياسة الاستثمارية للصندوق.
(4) الاستثمار في وحدات الصناديقالمحلية 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.

(ب) استثمار ما لا يقل عن نسبة 75% من إجمالي قيمة أصول الصندوق في أصول عقارية لبنائها أو تطويرها أو إعادة تجهيزها تمهيداً لبيعها أو إدارتها أو تأجيرها أو التصرف فيها بأي صورة من صور التصرفات القانونية ؛

(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؛

(د) يجب ألا تقل الأصول العقارية المنتجة لعوائد الصندوق عن نسبة 70% من إجمالي أصوله؛

(هـ) يجب ألا تزيد نسبة الأصول العقارية خارج دولة الإمارات العربية المتحدة عن 25% من إجمالي أصول الصندوق؛
(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.

فيما خلا ما تقدم، وبما لا يتعارض مع نظام صناديق الاستثمار وصناديق الاستثمار العقارية، ليست هناك أي قيود أخرى على الاستثمارات التي يجوز للصندوق القيام بها، وبشكل خاص، ليس هناك أي حدود قصوى للإستثمارات التي يجوز للصندوق اجراءها في: (1) عقار واحد؛ (2) عقارات شاغرة؛ ؛ أو (3) أي موقع كان.

خطوات الاستثمار

في خضم دراسة شراء عقار استثماري جديد، يتبع مدير الصندوق إجراءات شراء محددة بحيث يتم تقييم الفرصة الاستثمارية وتوثيق التعامل واستكماله. وتبعاً لتلك الاجراءات، يتعاقد مدير الصندوق مع مستشارين متخصصين مستقلين لإجراء

ALMAL
TEL : 04 3601111,FAX:043601122 ,P.O.BOX: 119930

دراسات تدقيق للجوانب القانونية والمالية ولتقييم الأصول. ويخضع كل استثمار جديد محتمل إلى الحصول على موافقة لجنة الاستثمار والرقابة قبل أن يتسنى استكماله. وتتألف عملية شراء الأصول من المراحل التالية:

المرحلة 1: استكشاف صفقات الشراء المحتملة وتحديدها

- يبحث مدير الصندوق عن الفرص الاستثمارية؛
- يتم الحصول على تفاصيل الفرصة الاستثمارية المحتملة التي تم تحديدها من قبل مدير الصندوق ومالكي الوحدات والموظفين والوكلاء؛
- تجرى دراسة أولية للفرصة الاستثمارية المحتملة لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع استراتيجية الاستثمار.

المرحلة 2: المراجعة الأولية والاعتماد المبدئي

- حالما يتم تحديد فرصة استثمارية محتملة، يجري مدير الصندوق مراجعة أولية ودراسة تحليلية لتلك الفرصة، بما في ذلك اجراء زيارة ميدانية للموقع، وتحليل للتدفقات النقدية والعوائد والمخاطر وطبيعة المستأجرين؛
- إذا أظهرت المراجعة المبدئية أن الفرصة الاستثمارية تستوفي معايير الاستثمار للصندوق (أو إذا ما تبين أن شراء العقار يحقق منفعة للصندوق ومالكي الوحدات على الرغم من كونه غير مستوف لمعايير الاستثمار)، يقدم مدير الصندوق في تلك الحالة مقترحًا للجنة الاستثمار والرقابة يوصي فيه بما يلي: (1) اجازة شراء العقار بشرط إجراء دراسات التدقيق اللازمة؛ و(2) مباشرة إجراء دراسة تفصيلية نافية للجهالة؛ و
- بعد الحصول على موافقة مبدئية من لجنة الاستثمار والرقابة، يقدم مدير الصندوق رسالة يظهر فيها نيته، بصورة غير ملزمة، لبائعي العقار ويتفق معهم، ويقوم بتقديم مؤشر سعر ومسودة شروط مبدئية تكون مشروطة باستكمال الدراسة النافية للجهالة للحد المقبول والتقييم المستقل بهدف تحديد القيمة السوقية العادلة.

المرحلة 3: الدراسة النافية للجهالة والتقييم

- 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 بسمعة طيبة في مجال عملهم، ويعين مدير الصندوق مثمنًا خارجيًا معروفاً معتمد لدى مؤسسة التنظيم العقاري في دبي والتابعة لدائرة الأراضي والأملاك في دبي ومسجلاً لدى هيئة الأوراق المالية والسلع وفقًا لملاحق نظام صناديق الاستثمار، لتحديد القيمة السوقية العادلة للعقار باستخدام أساليب وطرق التقييم المناسبة.

المرحلة 4: الموافقة النهائية

- بعد استكمال الدراسة النافية للجهالة، يراجع مدير الصندوق تقارير ونتائج كل من الدراسة النافية للجهالة وتقرير المقيم العقاري؛

ALMAL reit
TEL : 04 3601111,FAX:043601122 ,P.O.BOX: 119930

- إذا ما أكدت الدراسة النافية للجهالة جدوى الاستثمار وملائمة المخاطر المالية والقانونية التي ينطوي الاستثمار عليها، يقوم مدير الصندوق بإعداد مذكرة استثمار تلخص نتائج الدراسة النافية للجهالة والعوائد المتوقعة على الاستثمار ورأس المال المقترح و/أو الهيكلية المالية للاستثمار؛ و

- تقدم مذكرة الاستثمار المذكورة آنفاً إلى لجنة الاستثمار والرقابة بغية دراستها والموافقة عليها (في حال وجدت لجنة الاستثمار والرقابة ذلك ملائماً).

المرحلة 5: التمويل

- بعد موافقة لجنة الاستثمار والرقابة، وإذا ما كان سيتم تمويل شراء العقار كلياً أو جزئياً من خلال الاقتراض من الغير وليس بإستخدام موارد الصندوق النقدية، يقوم مدير الصندوق بالحصول على التمويل المطلوب من خلال جهات التمويل المرخص لها بممارسة هذا النشاط في الدولة.

المرحلة 6: التوقيع والإتمام

- يتم إعداد جميع الوثائق المطلوبة المتعلقة بالفرصة الاستثمارية، والتفاوض عليها وتوقيعها وفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها ووفقًا لمستند الطرح هذا؛ و

- يشرف مدير الصندوق وممثلي البائع مجتمعين على استكمال عملية الشراء والبيع، بما في ذلك نقل ملكية العقار وسداد الثمن.

عملية البيع

في حين يتوقع الصندوق ان يقوم بالاحتفاظ بكافة الأصول على مدى طويل لأجل تعظيم العوائد للمستثمرين؛ قد يقرر مدير الصندوق من وقت لآخر وجوب بيع أحد الأصول العقارية في ضوء عدد من العوامل، تشمل على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- إذا ما وصل ذلك الأصل العقاري إلى أقصى إمكانياته وأصبحت فرص نموه محدودة؛

- إذا ما حصل الصندوق على عرض مغرٍ لشراء أصل عقاري يحقق أرباحًا للصندوق؛

- في حالة تدني أداء الأصل العقاري وإذا ما رأى الصندوق عدم امكانية تحسين أداء ذلك العقار بدرجة كافية لتبرير ابقائه ضمن المحفظة العقارية؛

- إذا لم يعد ذلك الأصل العقاري متوافقًا مع استراتيجية الاستثمار أو إذا كان من شأن الاحتفاظ به أن يتسبب بمخالفة النظام؛ و/أو

- إذا كانت هناك بدائل لتوظيف رأس المال كشراء أصول عقارية مدرة لعوائد أعلى أو من شأنها تحقيق تنويع في تركيبة المحفظة العقارية.

تتم إعادة استثمار عوائد البيع في أصل آخر مدر لعوائد عالية، ولا تكون هذه العوائد متاحة للتوزيع كأرباح، الا اذا تم تحقيق أرباح نتيجة ارتفاع في القيمة السوقية العادلة، إن وجد.

ALMAL
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

إن الإجراءات المرحلية المتبعة عند بيع العقار مشابهة إلى حد كبير للإجراءات الواردة أعلاه فيما يتعلق بشراءها، وتشمل الخطوات الرئيسية التالية:

- المرحلة 1: تحديد العقار المناسب بيعه من قبل الصندوق.
- المرحلة 2: تسويق العقار.
- المرحلة 3: استلام العروض ودراستها.
- المرحلة 4: يقوم مدير الصندوق بإجراء تقييم للعقار بواسطة المثمن العقاري المتعاقد معه ويكون المثمن معتمد لدى مؤسسة التنظيم العقاري في دبي والتابعة لدائرة الأراضي والأملاك في دبي ومسجلاً لدى هيئة الأوراق المالية والسلع.
- المرحلة 5: في حالة استلام الصندوق لعرض مناسب، يتم إعداد توصية ببيعه ويتم تقديمها إلى لجنة الاستثمار والرقابة، التي تقوم بدورها بدراسة العرض، وإذا ما وجدته مناسبًا، توافق على بيع العقار.
- المرحلة 6: التفاوض على اتفاقية بيع.
- المرحلة 7: توقيع اتفاقية البيع والشراء.
- المرحلة 8: نقل ملكية العقار إلى المشتري وسداد البدل للصندوق.



العقارات

وصف عام للفرص الاستثمارية العقارية المرتقبة للصندوق

إن سياسة الصندوق الاستثمارية تنطوي على الاستحواذ على أصول عقارية ذات المواصفات العالية والتي من المتوقع أن تحقق عائد سنوي مجدي خلال فترة تملكها وعائد رأسمالي مرتفع للصندوق عند بيعها. يستهدف الصندوق لتحقيق ذلك الاستحواذ على والاحتفاظ بمحفظة عقارية تتكون من عقارات ضمن مختلف القطاعات الاقتصادية مع التركيز بشكل أساسي على عقارات المنشآت التعليمية والصحية والصناعية. كما سيستهدف الصندوق ضمن سياسته الاستثمارية بداية على عقارات تقع داخل دولة الامارات العربية المتحدة وسيسعى إلى الاستثمار في عقارات خارج الدولة إذا ما كانت تلك الاستثمارات تنعكس ايجاباً على استراتيجية الصندوق مع مراعاة القيود على الاستثمار في عقارات خارج الدولة.

دون الحصر، ترتكز الصفات الأساسية للعقارات التي سوف يستهدفها الصندوق على ما يلي:

نوع الملكية	التركيز على العقارات ذات الملكية الحرة (حق الانتفاع بشرط ألا تقل المدة المتبقية من حق الانتفاع عن (7) سبع سنوات)
طبيعة/قطاع العقارات	التركيز أساساً على عقارات المنشآت التعليمية والصحية والصناعية ومن بعدها القطاعات الأخرى كالسكنية والتجارية والضيافة وغيرها
نوع الدخل	إيجار صافي ثلاثي (Triple Net "NNN" Leases)، دون الحصر
حجم الاستثمار العقاري	بما لا يقل عن 30 مليون درهم إماراتي
عائد صافي دخل الأصول المستهدف	7% وأكثر
متوسط المدة المتبقية من الإيجار المستهدف	3 سنوات وأكثر (باستثناء الأصول السكنية والتي تعتبر مدد عقود الايجار فيها مقيدة من قبل سلطات التنظيم العقاري ذات الصلة)
الموقع الجغرافي للعقارات المستهدفة	75% أو أكثر داخل الأمارات 25% أو أقل داخل دول مجلس التعاون الخليجي ودول أخرى (باستثناء دولة الامارات)
نوعية المستأجرين المستهدفة	مستأجرين ذوي الجدارة الائتمانية الجيدة

إن عدد وطبيعة ونوع الأصول العقارية في محفظة الصندوق العقارية المستقبلية ليست ثابتة وخاضعة للتغيير من حين لآخر حسب عوامل عديدة منها القرارات الاستثمارية لمدير الصندوق وما قد ينتج عنها من زيادة في عدد الأصول العقارية التي يتملكها الصندوق أو نقصان ذلك بناء على عمليات البيع والشراء للأصول العقارية حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً وحسب أحكام مستند الطرح هذا. إن تغير الأصول العقارية في محفظة الصندوق العقارية لا يتطلب بأي حال من الأحوال تعديل مستند الطرح هذا أو الحصول على موافقة الهيئة أو موافقة المساهمين أو إخطارهم بذلك إلا في الأحوال التي يكون فيها ذلك مطلوباً بموجب مستند الطرح هذا. يتعين على كل مستثمر أن يأخذ ذلك في الحسبان عند اتخاذ قراره الاستثماري وأن يتفحص ويدرس بعناية ودقة وضع محفظة الصندوق العقارية، كما يتعين على كل مستثمر الحصول من مستشاره المالي والقانوني على الاستشارة اللازمة عند اتخاذ القرار بالاستثمار في الصندوق بناء على ذلك.

فيما يتعلق بإجراء التثمين:

في حالة عدم وجود صافي قيمة الأصول أو أسعار العرض أو الطلب أو عرض الأسعار لأي أصل يحتفظ به الصندوق بخلاف الأصول العقارية والتي يتم تعيين مقيم مستقل لها، تُحدَّد قيمة الأصل ذي الصلة من حين لآخر بالطريقة ذاتها التي

ALMAL Reit
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

يُحددها الصندوق أو مدير الصندوق شريطة تقييم أي أصل من أصول الصندوق غير المدرجة أو المتداولة في أي سوق للأوراق المالية أو في السوق المقابلة بأقل تكلفة ووفقاً لتقدير الصندوق أو مدير الاستثمار للقيمة الممكن تحقيقها لهذا الأصل. لأغراض التحقّق من أسعار المعلنة أو المدرجة أو المتداولة داخل السوق، يحق للصندوق أو أعضاء مجلس الإدارة أو مدير الصندوق أو الحافظ الأمين أو وكلائهم استخدام أو الاعتماد على الأنظمة الآلية أو الإلكترونية لنشر الأسعار فيما يتعلق بأسعار الأصول التي يحتفظ بها الصندوق وتُعدّ الأسعار التي يُقدمها أي نظام كهذا بمثابة سعر دقيق لهذا الأصل. ويعتبر السعر الذي يحدده المقيم المستقل فيما يتعلق بالأصول العقارية هو سعر ذلك الأصل .

بغض النظر عما سبق ذكره وبخلاف الأصول العقارية والتي يتم تعيين مقيم مستقل لها، يجوز للصندوق أو أعضاء مجلس الإدارة أو مدير الصندوق –وفقاً لتقديرهم المطلق- السماح بمثل هذه الطريقة الأخرى للتسعير أو التقييم التي –حسب رأيهم- تعكس القيمة العادلة بشكل أفضل ويُوجه شركة الخدمات الادارية لتطبيق ذلك على حساب صافي قيمة الأصول للصندوق.

سيكون لدى الصندوق / مدير الصندوق السلطة النهائية والمسؤولية في تقييم استثمارات / أصول الصندوق (بخلاف الأصول العقارية) وحساب صافي قيمة الأصول وفقاً للوثيقة التأسيسيّة للصندوق.

حدود معلومات صافي قيمة الأصول

ينبغي للمستثمرين المحتملين في الصندوق التأكّد من فهمهم لطبيعة معلومات صافي قيمة الأصول. فعلى سبيل المثال، تُعدّ الأصول الأساسية غير النقدية أو القائمة على المضاربة، وينبغي النظر إلى صافي قيمة الأصول بنفس طريقة النظر إلى الاستثمارات باستخدام استراتيجيات الملكية الخاصة أو رأس مال المضارب. ولا ينبغي مساواة إشراك مزوّد الخدمة من الغير (مثل شركة الخدمات الادارية) في عملية حساب "صافي قيمة الأصول" بكونه إقراراً أو كفالةً فيما يتعلق بالقيمة القابلة للتحقيق. وتُعد تقنيات التسعير والتقييم محدودة ويمكن أن لا تُطبّق على جميع أنواع الاستراتيجيات الاستثمارية.

أعمال التحسين المستقبلية

سوف يتبع مدير الصندوق منهجية تفاعلية في صيانة العقارات التي سيستحوذ عليها بهدف إطالة العمر النافع لكل عقار وخفض نفقات الصيانة على المدى الطويل.

أعمال التسويق والتأجير

سوف يتعاقد مدير الصندوق حسب طبيعة/قطاع العقار مع مديرين عقاريين لإدارة العقارات. وسوف يتم تسويق العقارات من خلال الإعلانات في وسائل الإعلام، والاتصالات الهاتفية المباشرة والتنسيق مع الاستشاريين العقاريين. ويتم إجراء جولات منتظمة للمستأجرين المحتملين لمعاينة العقارات.

عقود الإيجار وإدارة عمليات التأجير

العقارات التجارية ومتاجر التجزئة – يتم تحديد المستأجرين الجدد من خلال الاتصالات المباشرة الواردة من المستأجرين المحتملين أو عبر الوسطاء الخارجيين. وتكون عملية التأجير عادةً كما يلي: (1) إرسال عرض إلى المستأجر المحتمل يبين الشروط التجارية المعروضة فيما يتعلق بالإيجار؛ (2) بعد الموافقة على الشروط، يصدر الصندوق عقد إيجار مقابل استلام عربون للحجز؛ (3) بعد التوقيع على عقد الإيجار، يقدم المستأجر للصندوق عددًا من الشيكات المؤرخة بتاريخ لاحق عن كل سنة بالقيمة الإجمالية للإيجار؛ و(4) يتم إيداع الشيكات خلال مدة الإيجار.

إذا استحق تجديد عقد الإيجار، تكون الإجراءات المتبعة عمومًا كما يلي: (1) يتم إرسال إشعار إلى المستأجر قبل 90 يومًا من تاريخ انتهاء عقد الإيجار؛ (2) إذا كان الغرض تجديد العقد، يحتوي الإشعار على الشروط التجارية للتجديد؛ (2) بعد

ALMAL
TEL: 04 3601111, FAX:043601122 P.O.BOX: 119930

الموافقة على الشروط، يصدر الصندوق عقد إيجار معدل. ويقوم الصندوق بتحديث سجلات إيجاره فقط في حالة تقديم المستأجر لعقد إيجار موقع وشيكات بكامل قيمة الإيجار والمستندات الثبوتية.

العقارات السكنية – يتم تحديد المستأجرين الجدد عمومًا من خلال وسطاء خارجيين. وتكون عملية تأجير العقارات السكنية أكثر بساطة، حيث إنه لا يتم التفاوض عادةً سوى على تعديلات غير جوهرية ويتم التوقيع على صيغة عقد نموذجية للوحدات السكنية لمدة سنة واحدة. ويتم الحصول على شيكات تأمين تغطي قيمة الإيجار لفترة تتراوح بين ستة أشهر وسنة واحدة. ومع اقتراب عقود الإيجار من انتهائها، يتم الاتصال بالمستأجرين لمعرفة ما إذا كانوا يرغبون في التجديد، ويتم التجديد عادةً بنفس الشروط، مع إجراء تغييرات في سعر الإيجار بحسب أوضاع السوق وبمقتضى القوانين والأنظمة المعمول بها التي تسري على عقود الإيجارات السكنية.

التأمين

يتم التأمين على كل من العقارات بما يشمل كامل تكلفة الاستبدال (شاملةً خسارة الإيجارات). وتشمل التغطية التأمينية مخاطر الإرهاب والتخريب. ويتم طلب عروض أسعار لعقود التأمين سنويًا من وسيط مستقل. ويقوم استشاري مستقل بتقييم تكلفة الاستبدال للحصول على تقييم ساري المفعول لقيمة الاستبدال الحالية لكل عقار، ويجري تحديث أو تعديل كل من عقود التأمين بناءً على القيمة الجديدة.



الإدارة والحوكمة

مدير الصندوق

نبذة عامة

إن الصندوق مدار من قبل شركة المال كابيتال ش.م.خ. ويتولى مدير الصندوق - من بين أمور أخرى - مسؤولية إدارة الصندوق وادارة استثمارات الصندوق وتقديم الخدمات الإدارية والترويجية له وفقاً لمستند الطرح هذا وللأنظمة الصادرة عن الهيئة. للاطلاع على مزيد من التفاصيل حول التزامات مدير الصندوق تجاه الصندوق ومالكي الوحدات يرجى الرجوع إلى القسم الوارد في مستند الطرح هذا بعنوان "نبذة عن الأمور الرقابية ".

ومدير الصندوق عبارة عن شركة مساهمة خاصة تأسست في الإمارات العربية المتحدة بتاريخ 17 أكتوبر 2005 باسم شركة المال كابيتال ش.م.خ. وخاضعة لرقابة وإشراف الهيئة. يبلغ رأسمال مدير الصندوق المدفوع 219,780,000 درهم إماراتي وتملك شركة دبي للاستثمار، وهي شركة مساهمة عامة مدرجة في سوق دبي المالي نسبة الأغلبية 66.61% من أسهم مدير الصندوق، بينما يملك سمو الشيخ ذياب بن زايد آل نهيان نسبة 9% في حين يمتلك النسبة المتبقية من رأسمال مدير الصندوق 57 مساهمًا، لا يملك أي منهم أكثر من 3.2% من الأسهم الصادرة. وقد قامت شركة دبي للاستثمار بتعيين ثلاثة من أصل خمسة أعضاء في مجلس إدارة مدير الصندوق.

وبالإضافة إلى إدارة الصندوق، يدير مدير الصندوق صندوق المال للأسهم الإماراتية وهو صندوق مؤسس في دولة الإمارات العربية المتحدة وصندوق المال مينا للأسهم، وهو صندوق استثمار مشترك مؤسس في البحرين.

وفيما يلي استعراض لمزيد من التفاصيل عن صندوقى الإستثمار القائمين:

صندوق المال للأسهم الإماراتية

يهدف صندوق المال للأسهم الإماراتية إلى تحقيق نمو رأسمالي في المدى المتوسط إلى الطويل من خلال الاستثمار بشكل رئيسي في أسهم مدرجة في البورصات الإماراتية. وفيما يلي خصائص الصندوق الرئيسية:

الخصائص الرئيسية	
تاريخ التأسيس	5 أبريل 2006
مكان تسجيل الصندوق	الإمارات العربية المتحدة
العملة	درهم إماراتي
الاكتتاب	أسبوعيًا
دورية توزيع الأرباح	سنويًا
الحد الأدنى لمبلغ الاكتتاب	40,000 درهم إماراتي
أتعاب الإدارة	1.50%
أتعاب الأداء	20% عن العائد الذي يزيد عن الحد الأدنى للعائد بنسبة 10% مع تحديد قيمة قصوى.
رسوم الاكتتاب	ما يصل إلى 2%
الاسترداد	أسبوعيًا
المؤشر المعياري	مؤشر ستاندرد آند بورز الإماراتي المحلي بحد أقصى 10%

ALMAL
TEL : 04 3601111, FAX 0436011122, P.O.BOX: 119930

نوع الصندوق	مفتوح
شركة الخدمات الإدارية	ستاندرد تشارترد
الحافظ الأمين	ستاندرد تشارترد
نهاية السنة المالية	31 ديسمبر
مدقق الحسابات	برايس ووترهاوس كوبرز - دبي

الأداء*	صندوق المال للأسهم الإماراتية	المؤشر المعياري**
شهر	-1.5%	1.5%
العائد حتى 2019/12/31	4.9%	0.3%
سنة	4.9%	0.3%
3 سنوات	0.0%	4.6%
5 سنوات	-11.5%	1.5%
منذ التأسيس	37.6%	-43.2%

**الأداء بعد المصاريف؛ الأداء 3 سنوات وخمس سنوات تراكمي*
***المؤشر المعياري: مؤشر ستاندرد آند بورز للشركات الإماراتية*

صندوق المال مينا للأسهم

يهدف صندوق المال مينا للأسهم إلى تحقيق نمو رأسمالي كبير، تحديداً من خلال الاستثمار في الأسهم والأوراق المالية المرتبطة بالأسهم في أسواق الشرق الأوسط وشمال إفريقيا. وفيما يلي خصائص الصندوق الرئيسية:

الخصائص الرئيسية	
تاريخ التأسيس	15 يونيو 2008
مكان تسجيل الصندوق	البحرين
العملة	دولار أمريكي
الاكتتاب	أسبوعيًا
الحد الأدنى لمبلغ الاكتتاب	250,000 دولار أمريكي
أتعاب الإدارة	%1.75
رسوم الاكتتاب	ما يصل إلى 3%
الاسترداد	أسبوعيًا
المؤشر المعياري	ستاندرد آند بورز للأسهم العربية ذات القيمة السوقية الكبيرة
نوع الصندوق	مفتوح
شركة الخدمات الإدارية	أبيكس (APEX)
الحافظ الأمين	ستاندرد تشارترد
نهاية السنة المالية	31 ديسمبر
مدقق الحسابات	برايس ووترهاوس كوبرز - دبي

ALMAL Reit
TEL: 04 3601111,FAX:04360122 ,P.O.BOX: 119930

الأداء*	صندوق المال مينا للأسهم	المؤشر المعياري**
شهر	4.0%	5.7%
العائد حتى 2019/12/31	8.6%	8.2%
سنة	8.6%	8.2%
3 سنوات	29.3%	14.8%
5 سنوات	13.0%	1.8%
منذ التأسيس	-0.5%	-33.9%

الأداء بعد المصاريف؛ الأداء 3 سنوات وخمس سنوات تراكمي

***المؤشر المعياري: ستاندرد آند بورز للأسهم العربية ذات القيمة السوقية الكبيرة*

مهام والتزامات مدير الصندوق

إن مدير الصندوق مرخص من قبل الهيئة لتأسيس وإدارة صناديق استثمار بموجب نظام صناديق الاستثمار.

يناط بمدير الصندوق، وفقاً لنظام صناديق الاستثمار، عدة مهام من بينها:

(1) تولي مهام إدارة الصندوق والترويج له والإشراف عليه وفقًا لمستند الطرح وللأنظمة الصادرة عن الهيئة وبشكل عام تولي المسئولية الكاملة عن إدارة الصندوق؛

(2) تمثيل الصندوق في مواجهة الغير؛

(3) إدارة المخاطر وحالات تضارب المصالح؛

(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 السنودي كافة تفاصيل أصول الصندوق وأي تصرفات قانونية جوهرية تمت عليها خلال تلك الفترة.

(7) ضمان الاحتفاظ بأصول الصندوق منفصلة عن أموال وأصول مدير الصندوق وعن أصول أي صندوق آخر يديره مدير الصندوق، وأن يراعي إبقائها منفصلة بإستمرار؛

(8) تعيين حافظ أمين مناسب للصندوق، والامتناع عن تغييره إلا بعد موافقة الهيئة؛

(9) التعاقد مع الأطراف المرتبطة بنشاطه لتنفيذ خطة عمل الصندوق ؛

(10) تعيين مقدم الخدمات الإدارية للصندوق المناط إليه بشكل أساسي حساب صافي قيمة الأصول للوحدة بالطريقة وبالدورية المحددة في مستند الطرح، وإعلام الهيئة في حال تغييره؛

ALMAL
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

(11) تقييم الأصول العقارية بشكل دوري وكذلك قبل شراء أو بيع أي عقار بواسطة مثمن عقاري مستقل متعاقد معه ، وتمكين المثمن 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 وفقًا 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 تغيرات لم يتم الإفصاح عنها سواء كانت جوهرية أو مهمة أو واجبة الإشعار، بالإضافة الى أي تغيرات 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.

ب- أي زيادة أو انخفاض مفاجئ في أرباح وخسائر الصندوق تصل قيمتها الى نسبة (10%) أو أكثر من صافي قيمة أصول الصندوق.

ت- أي دعوى مطالبة أو نزاع أو حكم قضائي تصل قيمته إلى نسبة (10%) أو أكثر من صافي قيمة أصول الصندوق.

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 ايرادات الصندوق.

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.

(17) أن تتناسب أتعاب الادارة التي يحتسبها مدير الصندوق مع درجة المخاطر والمنفعة لكل من الصندوق ومالكي الوحدات؛

(18) أن يقوم بالواجبات والمسؤوليات المنوطة به كمدير للصندوق بعناية وحرص.

في خضم اداء مهامه، يجوز لمدير الصندوق القيام من حين إلى آخر بتفويض بعض أعماله للغير أو بالتعاقد الخارجي لاداء وظائف معينة وفقاً للأنظمة الصادرة عن الهيئة؛ الا أن مدير الصندوق يبقى مسؤولاً عن تلك الأعمال والوظائف المفوّضه للغير.

هذا ويكون الصندوق ملزماً بالمصادقة على كافة التصرفات القانونية التي يقوم بها مدير الصندوق، كما يكون ملزماً بتعويض وحماية مدير الصندوق ومسؤوليه وموظفيه، على سبيل المثال لا الحصر، من أي مسؤولية أو تكاليف أو نفقات فعلية يتكبدها مدير الصندوق بصورة معقولة بخصوص أي دين أو مطالبة أو دعوى أو التزام من أي نوع كان، يحتمله

AL MAL
TEL : 04 3601111, FAX:04360122, P.O.BOX: 119220

مدير الصندوق بسبب كونه مديراً الصندوق أو مسؤولاً أو موظفًا لدى الصندوق، باستثناء الحالات التي ينشأ فيها ذلك الدين أو المطالبة أو الدعوى أو الالتزام نتيجة لعمل احتيالي أو إهمال جسيم أو إخلال مقصود من جانب مدير الصندوق ومسؤوليه وموظفيه. بالاضافة إلى ذلك، وبما لا يخالف القانون والنظام، لا يكون مدير الصندوق ومسؤوليه وموظفيه مسؤولون عن أي ضرر أو خسارة أو تكاليف أو نفقات تترتب لصالح الصندوق أو عليه، ما لم تكن ناجمة عن احتيال أو إهمال جسيم أو إخلال مقصود من جانبهم.

الاستثمارات المباشرة

قامت شركة المال كابيتال خلال العامين الماضيين بالاستثمار المباشر في القطاع العقاري. إن الاستراتيجية الاستثمارية لشركة المال في القطاع العقاري سواء كانت على المستوى المحلي والاقليمي أو المستوى العالمي هي تزويد فرص استثمارية جذابة لشركائها وعملائها الاستراتيجيين في عقارات تضمن عائد سنوي مجدي على صافي قيمة الأصول (NAV) يتراوح ما بين 7% الى 8% بالإضافة الى عائد رأسمالي خلال الفترة القصيرة الى متوسطة الأجل.

تشمل استثمارات شركة المال المباشرة في القطاع العقاري استثمارين في عقارين إحداهما مركز تجاري كائن في ولاية كاليفورنيا في الولايات المتحدة الأمريكية تحت مسمى بوينسيتيا بلازا (Poinsettia Plaza) والأخر هي مدرسة كنت كوليج (Kent College) في إمارة دبي في الإمارات العربية المتحدة. تدير شركة المال كابيتال إستثماراتها المباشرة بالإضافة إلى استثمارات عملائهما في كلا العقارين والتي بلغت حتى تاريخ إصدار هذا المستند 9 مليون دولار أمريكي في عقار بوينسيتيا و 145 مليون درهم إماراتي في عقار كنت كوليج.

وتحرص الشركة على تحقيق عائد مجدي على كلا العقارين يفوق هامش الـ 8.0% سنوياً.

بوينسيتيا بلازا (مركز تجاري)

يقع المركز في مقاطعة فينتورا في ولاية كاليفورنيا الأمريكية وتبلغ صافي المساحة التأجيرية فيه 153,205 قدم مربع ويشمل 30 وحدة بيع بالتجزئة وتبلغ نسبة الإشغال فيه ما يقارب 82% كما في 31 ديسمبر لعام 2019. يبلغ حجم دخل الإيجار الإجمالي للمركز 3.8 مليون دولا أمريكي السنوي وذلك للفترة المنتهية 31 ديسمبر لعام 2019.

استثمرت شركة المال كابيتال بالشراكة مع شركة إدارة أصول عقارية ذات منشأ أمريكي في المركز في عام 2016. وبلغ إجمالي حجم الاستثمار في المركز حينها 54.4 مليون دولار أمريكي. تبلغ قيمة صافي الأصول (NAV) كما بتاريخ هذا المستند 21.5 مليون دولار أمريكي..

يبين الجدول التالي العائد النقدي المتحقق على أساس سنوي للربع الرابع لكل فترة ما بين عام 2017 وعام 2019 للاستثمار في المركز:

العائد النقدي التاريخي	2017	2018	2019
العائد النقدي (%)	%7.2	%8.2	%7.8

مدرسة كنت كوليج

تقع مدرسة كنت كوليج في منطقة ند الشبا في إمارة دبي في دولة الإمارات العربية المتحدة وهي مدرسة ذات أصول بريطانية ومنهج بريطاني للمراحل الابتدائية الى الثانوية تم إنجازها في عام 2015 وباشرت عملها التعليمي خلال عام 2016. تبلغ الطاقة الاستيعابية للمدرسة 2,220 طالباً وتبلغ مساحة الأرض الكائنة فيها 563,918 ومساحة البناء الاجمالية لها 344,445 قدم مربع.

ALMAL
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

بلغ حجم الاستثمار الاجمالي (GAV) في المدرسة والذي أعلن عنه في الربع الرابع من عام 2017 مبلغ 373 مليون درهم إماراتي قامت شركة المال وشركائها وعملائها الاستراتيجيين بتمويل ما قيمته 145 مليون درهم إماراتي (NAV) وترتيب المبلغ المتبقي وهو 227 مليون درهم إماراتي كقروض بنكية إسلامية من بنك محلي إماراتي. هذا وقامت شركة المال بتأجير المدرسة للمشغل على أساس تأجير صافي ثلاثي (NNN) لمدة 25 سنة ومن المتوقع أن يحقق الاستثمار عائد سنوي صافي يعادل 8.5% وعائد رأسمالي يعادل هامش 1.8 مرة من قيمة الاستثمار خلال سبعة أعوام.

بلغ معدل العائد النقدي الربعي المتحقق على أساس سنوي ما يزيد عن 8.0% للمدرسة منذ شراء العقار.

أعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق

إن أعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق هم، علماً أن أعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق قد يتغيروا من حين لآخر بعد موافقة الهيئة واخطار مالكي الوحدات:

خالد جاسم بن كلبان (رئيس مجلس الإدارة)

يعتبر سعادة/ خالد جاسم بن كلبان رجل أعمال إماراتي بارز ذو خبرة واسعة في مجالات وقطاعات مختلفة، من ضمنها قطاعات الصناعة والمال والاستثمار. يشغل سعادة/ خالد جاسم بن كلبان منصب الرئيس التنفيذي ونائب رئيس مجلس الإدارة لشركة دبي للاستثمار وقد لعب دورًا أساسيًا في تأسيس عدد من الشركات الكبرى في الإمارات العربية المتحدة، كما شغل في مسيرته المهنية المميزة مناصب قيادية في عدد من الشركات الرئيسية منها، على سبيل المثال، منصب المدير الإداري والرئيس التنفيذي لشركة دبي للاستثمار، ورئيس مجلس إدارة شركة الاتحاد العقارية، ونائب رئيس مجلس إدارة المجموعة العربية للتأمين، وعضو مجلس إدارة بنك آسيا الإسلامي والشركة الوطنية للتأمينات العامة. ولقد حصل سعادة/ خالد جاسم بن كلبان على دبلوم آداب في إدارة الأعمال من كلية أراباهو كميونيتي كولدج في الولايات المتحدة الأمريكية، وبكالوريوس في الإدارة من كلية متروبوليتان ستايت في الولايات المتحدة الأمريكية.

عبد العزيز السركال (نائب رئيس مجلس الإدارة)

يشغل السيد/ عبد العزيز السركال منصب الرئيس التنفيذي لشركة "زجاج"، الشركة القابضة المملوكة بالكامل من شركة دبي للاستثمار. كما ويشغل السيد/ عبد العزيز السركال منصب عضوية مجلس إدارة عدد من شركات دبي للاستثمار التي تشمل أنشطة متنوعة مثل مؤسسة الإمارات لأنظمة التبريد المركزي، دبي للاستثمار الصناعي، مشاريع، دبي للاستثمار العقاري، الطيف للاستثمار، والقدرة للإدارة الرياضية، وقد سبق له العمل كرئيس تنفيذي وعضو منتدب بشركة مشاريع ذ.م.م. حيث أسهم في تنمية المجموعة لتشمل 17 شركة تابعة. كما عمل قبل ذلك بوظيفة مهندس صناعي لدى بنك الإمارات الصناعي. وقد حصل السيد/ عبد العزيز السركال على تخصص في الهندسة الصناعية وهندسة النظم من جامعة جنوب كاليفورنيا بالولايات المتحدة الأمريكية.

ناصر المرزوقي (عضو مجلس الإدارة)

السيد/ ناصر المرزوقي هو مصرفي تنفيذي بارز يتمتع بخبرة تزيد عن 30 عامًا في مجالات الخدمات المصرفية الدولية، والخدمات المصرفية للشركات، والخدمات المصرفية بالجملة. شغل منصب الرئيس التنفيذي لبنك بنك الإمارات دبي الوطني في المملكة العربية السعودية، حيث قاد النمو الاستراتيجي وعمليات البنك منذ عام 2019. وخلال مسيرته المهنية، تولّى العديد من المناصب القيادية في بنك الإمارات دبي الوطني وبنك أم القيوين الوطني، مما أكسبه خبرة واسعة في الخدمات المصرفية الدولية وخدمات الشركات. كما شغل سابقًا عضوية مجالس إدارة عدد من المؤسسات المالية في المنطقة، بما في

ALMAL REIT
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

ذلك رئاسة مجلس إدارة الإمارات دبي الوطني كابيتال، وعضوية مجالس إدارة أملاك العالمية وغيرها. يحمل السيد / ناصر المرزوقي درجة البكالوريوس في المحاسبة والتمويل من جامعة فرانكلين، كما أكمل برامج تنفيذية في القيادة في جامعة أكسفورد، وإنسياد، وكلية IE للأعمال.

محمد الرقباني (عضو مجلس إدارة)

يشغل السيد/ محمد الرقباني منصب المدير العام لشركة دبي للاستثمار الصناعي، يتمتع السيد محمد بخبرة تمتد لأكثر من 28 عامًا، شملت عضوية مجلس إدارة إعمار للصناعة والاستثمار وإدارة أعمال عائلته وقيادة العمليات ووضع استراتيجيات النمو عبر محفظة واسعة من الاستثمارات الصناعية. كما يشغل السيد محمد منصب نائب رئيس مجلس إدارة مستشفى كينغز كوليدج لندن – دبي، كما يشغل عضوية مجالس إدارة عدد من الشركات في المجالين الصناعي والصحي. وقد حصل السيد / محمد الرقباني على درجة البكالوريوس في لإدارة الأعمال من الجامعة الأميركية في دبي، وماجستير إدارة الأعمال من جامعة باريس – السوربون.

مشتاق مسعود (عضو مجلس إدارة)

يشغل السيد/ مشتاق مسعود منصب رئيس العمليات للمجموعة بشركة دبي للاستثمار، وهو يعمل لدى شركة دبي للاستثمار منذ العام 2008 وتولى منصب الرئيس المالي للشركة سابقاً. وقد عمل أيضاً في شركة دبي للاستثمار على تحسين المديونية العامة للمجموعة من خلال تنفيذ عدد من العمليات الرئيسية في أسواق السندات والأسهم والتأكد من الإدارة الفعالة للأموال من خلال إيجاد هيكلية للاستثمار في أدوات الدخل الثابت والأسهم. وعلى مدى الفترة الممتدة من العام 1999 إلى العام 2007، عمل السيد/ مسعود لدى مجموعة كوبولا، ثم بعد ذلك مع شركة أبراج كابيتال بوظيفة رئيس مالي لإحدى شركات المحفظة الاستثمارية، كما عمل لدى شركة أدنوك للتوزيع من العام 1992 حتى العام 1998. وقد بدأ السيد/ مسعود حياته المهنية في الإمارات العربية المتحدة في العام 1990 ضمن فريق التدقيق لدى شركة آرثر يونغ وآرثر أندرسون، وهو عضو مشارك في جمعية المحاسبين القانونيين في الهند.

علي الفردان علي فردان (عضو مجلس إدارة)

يشغل السيد/ علي فردان علي فردان منصب عضو مجلس إدارة في شركة دبي للاستثمار، وبنك دبي التجاري، والشركة الوطنية للتأمينات العامة. كما يشغل حالياً منصب رئيس مجلس إدارة مجموعة الفردان وشركة الفردان القابضة، والمدير التنفيذي لكل من شركة عقارات الفردان وشركة المستثمر الأول. ويتمتع السيد/ علي الفردان علي فردان بخبرة واسعة في إدارة العقارات والاستثمارات العقارية والاستثمارات الرأسمالية وقطاع الضيافة، إضافة إلى خبرة واسعة في مجال الحوكمة والإشراف الاستراتيجي. ويحمل درجة البكالوريوس في الإدارة ونظم المعلومات.

محمد سيف درويش الكتبي (عضو مجلس إدارة)

السيد/ محمد سيف درويش الكتبي هو عضو مستقل وغير تنفيذي في مجلس إدارة شركة دبي للاستثمار منذ عام 2010. ويشغل السيد/ الكتبي كذلك عضوية مجلس إدارة كل من شركة صناعات التبريد والتدفئة إيه إتش آي كارير والشركة الوطنية للتأمينات العامة. ويتمتع السيد/ الكتبي بخبرة واسعة في مجالات الاستثمارات والخدمات المالية والتأمين والصناعة، إضافة إلى خبرة في الحوكمة والاستراتيجية وتطوير الأعمال. ويحمل شهادة في إدارة الأعمال مع تخصص في إدارة الأعمال.

فريق إدارة مدير الصندوق

إن أعضاء فريق الإدارة الرئيسيين الذين يعملون لدى مدير الصندوق هم:

سانجاي فيج (الرئيس التنفيذي)

يعتبر السيد/ سانجاي فيج خبيراً مالياً ذو خبرة تتجاوز الثلاثين عاماً في الخدمات المصرفية للشركات ولبنوك الاستثمار في الهند والإمارات العربية المتحدة والشرق الأوسط عموماً. وقبيل تعيينه مديراً ادارياً لدى مدير الصندوق، عمل السيد/ فيج

ALMAL
TEL: 04 3601111,FAX:043601122 ,P.O.BOX: 119930

على مدى 11 سنة بمنصب المدير الإداري لشركة ألبن كابيتال (الشرق الأوسط) المحدودة في دبي، وهي شركة لها مكاتب في جميع دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية والهند. كما شغل السيد/ فيج منصب النائب الأول للرئيس ورئيس قطاع الأسواق المالية لدى مجموعة بنك الإمارات (المعروف حالياً باسم بنك الامارات دبي الوطني). وخلال فترة عمله في الشرق الأوسط التي امتدت لفترة 15عاماً، أشرف السيد/ فيج على إدارة عمليات واسعة في أسواق السندات والأسهم وتمويل المشاريع، بما في ذلك الديون التقليدية والاستشارات المالية الإسلامية والاندماج والاستحواذ والائتلافات والتخارج من الاستثمارات والاستثمار في أسهم الشركات الخاصة في جميع دول الشرق الأوسط وجنوب آسيا. إن السيد/ فيج حاصل على وسام الاستحقاق من المعهد الهندي للمصرفيين.

سيف السركال (مدير قسم تغطية العملاء)

يدير السيد سيف السركال حالياً قسم تغطية العملاء في شركة المال كابيتال. وكان قد انضم إلى المال كابيتال في سبتمبر من عام 2017 حيث شغل منصب نائب رئيس مساعد في قسم الاستثمارات المباشرة. بدأ حياته المهنية في بي دبليو سي في دبي حيث عمل مع فريق الاستشارات المؤسسية وفريق الاندماج والاستحواذ. وبعد 4 سنوات وفي عام 2013 قرر السيد السركال العمل مع القطاع الحكومي وانضم إلى مكتب ولي العهد كمدير تدقيق داخلي. وهو حاصل على درجة البكالوريوس في المالية من جامعة ولاية كاليفورنيا.

روشان شاه (مدير إداري – الاستثمارات المباشرة والخدمات الاستشارية للشركات)

يتمتع السيد شاه بخبرة تقارب 20 عامًا في مجال الخدمات المصرفية الاستثمارية والتصنيع وعمل في مناطق جغرافية مختلفة بما في ذلك الإمارات العربية المتحدة والولايات المتحدة الأمريكية. كجزء من عمله في قسم استشارات الشركات في شركة المال كابيتال، يركز روشان على المعاملات الاستشارية للديون بما في ذلك تحديد وهيكلة ووضع المعاملات. قبل انضمامه إلى المال كابيتال، أمضى روشان ما يقرب من 10 سنوات في العمل في قسم استشارات الديون في Alpen Capital (ME) Limited، حيث كان له دور أساسي في إبرام العديد من معاملات الديون البارزة عبر مختلف القطاعات في دول مجلس التعاون الخليجي والهند. كان روشان أيضًا جزءًا من برنامج تطوير القيادة المالية مع شركة Ingersoll Rand بالولايات المتحدة الأمريكية، والذي تضمن أيضًا أنشطة الاندماج والاستحواذ لشركة Ingersoll Rand Roshan وهو محاسب قانوني معتمد في الولايات المتحدة الأمريكية وحاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة بوردو بالولايات المتحدة الأمريكية.

سوريش ثاوراني (المدير المالي)

يعمل السيد/ سوريش ثاوراني كالمدير المالي لدى مدير الصندوق، ويمتلك خبرة تتجاوز 11 سنوات في العمل لدى المصارف وشركات تدقيق عالمية كبرى وشركات مالية في دولة الامارات العربية المتحدة وأستراليا. وعمل قبيل التحاقه بمدير الصندوق لدى شركة ديلويت آند توش الشرق الأوسط في مجال التدقيق الخارجي لمدة خمسة سنوات. وهو خريج جامعة مونارك في أستراليا وحاصل على شهادة المدقق العام (CPA) من أستراليا.

فاطمة الحاج (نائب رئيس – الاستثمارات المباشرة)

تشغل السيدة / فاطمة الحاج منصب أمين سر مجلس إدارة شركة المال كابيتال ومديرة علاقات المستثمرين لصندوق المال كابيتال ريت. انضمت إلى شركة المال كابيتال في شهر أغسطس من عام 2020. قبل انضمامها لشركة المال كابيتال، شغلت منصب أمين سر مجلس إدارة شركة ماركة ش.م.ع ومديرة علاقات المستثمرين، حيث أقامت علاقات قوية مع المنظمين وسوق دبي المالي والمساهمين. كما قادت صفقة إعادة هيكلة رأس المال في شركة ماركة. عملت أيضًا في برايس ووترهاوس كوبرز كمدقق حسابات أول. هي أمين سر مجلس إدارة معتمدة من قبل حوكمة وهو معهد حوكمة الشركات وحاصلة على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية في دبي.

سعد ناصيف (نائب رئيس – الاستثمارات المباشرة)

إنضم السيد / سعد ناصيف إلى في فريق الاستثمارات المباشرة في شركة المال كابيتال عام 2018، وهو مسؤول أيضًا عن التنسيق مع الجهات التنظيمية كهيئة سوق المال. يركز على تطوير الصفقات، وتقييم المخاطر، وتنفيذ الاستثمارات،

AL MAL Capital
TEL: 04 3601111, FAX: 04 3601122, P.O.BOX: 119930

بالإضافة إلى متابعة الاستثمارات الجارية. قبل انضمامه إلى شركة المال، قاد سعد قسم التمويل المؤسسي في مدينة دبي الطبية. كما عمل مع شركة إثمار للاستثمار (الأردن)، حيث ركز على جمع رؤوس الأموال للشركات والمكاتب العائلية. يحمل السيد / سعد شهادة بكالوريوس في المصارف والتمويل من الجامعة اللبنانية الأميركية في بيروت، لبنان، وشهادة ماجستير في المصارف والتمويل الدولي من جامعة سالفورد في مانشستر، المملكة المتحدة.

اتفاقية إدارة الصندوق

فيما يلي سرد لملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية إدارة الصندوق:

(أ) **لمحة عامة** – تشمل المهام المنوطة بمدير الصندوق تقديم الخدمات التالية للصندوق: (1) تشغيل وإدارة الصندوق والأصول وفقًا لنظام صناديق الاستثمار ومستند الطرح؛ (2) تعيين لجنة الاستثمار والرقابة وتحديد شروط عملها ومتابعتها وفقًا لمستند الطرح؛ (3) إعداد البيانات المالية والسجلات المحاسبية لكل سنة مالية؛ (4) الاتصال والتنسيق مع مقدمي الخدمات الآخرين بمن فيهم المحاسبين ومدققي الحسابات وشركات الخدمات الإدارية والمستشارين القانونيين المعينين بالنسبة للصندوق؛ (5) تنسيق اجتماعات مالكي الوحدات وحضورها حسبما يكون مطلوبًا انعقاده وفقاً لنظام صناديق الاستثمار ومستند الطرح؛ و(6) أي خدمات أخرى يتعين على مدير الصندوق تقديمها للصندوق وفقاً لنظام صناديق الاستثمار و/أو توجيهات الهيئة أو حسبما يتم الاتفاق عليه من حين إلى آخر. وبموجب اتفاقية إدارة الصندوق، يجوز لمدير الصندوق تفويض جزء من مهامه أو جميعها (بما في ذلك الخدمات المذكورة آنفًا) لأي شخص أو مؤسسة أو شركة من الغير على أن يكون ذلك مشروطًا بالامتثال الدائم لاحكام نظام صناديق الاستثمار. وفي حال قيام مدير الصندوق بتفويض أي من مهامه، يجب على مدير الصندوق (1) بذل الحرص والمهارة والدراسة النافية للجهالة عند اختيار أي من اولئك الأشخاص الذين يفوضهم مدير الصندوق؛ (2) تنفيذ وتطبيق النظم والضوابط الرقابية المستدامة بهدف مراقبة أداء أي من الأشخاص المفوضين؛ و(3) مراجعة أداء أي أشخاص مفوضين لمرة واحدة على الأقل كل ستة أشهر. ويجب على مدير الصندوق الالتزام بما يلي: (1) شروط واحكام مستند الطرح؛ (2) نظام صناديق الاستثمار؛ (3) القواعد والتوجيهات الصادرة عن الهيئة من حين إلى آخر.

(ب) **الرسوم والأتعاب:** يستحق مدير الصندوق لقاء تقديم خدماته، الحصول على الرسوم والأتعاب التالية:

رسوم مدير الصندوق

أولاً: رسوم الإدارة: وتتمثل فيما يلي:

1. **أتعاب الإدارة:** يستحق مدير الصندوق أتعاب إدارة سنوية تبلغ 1.25% من آخر صافي قيمة الأصول تم احتسابها وتحتسب أتعاب الإدارة وتسدد لمدير الصندوق مقدماً كل ثلاثة أشهر.

2. **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.

3. **أتعاب استشارات الترتيب:** يستحق مدير الصندوق بصفته جهة مرخصة لمزاولة أعمال تقديم استشارات ترتيبات القروض والدين وليس بصفته مدير الصندوق أتعاب عن تقديم استشارات 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 أوشقيقة لمدير

ALMAL
TEL: 04 3601111,FAX:043601122 ,P.O.BOX: 119930

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.

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.

ثانيا: 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 الأتي يبين على سبيل المثال والتوضيح طريقة' احتساب رسوم الأداء:

السنة المالية	صافي قيمة الأصول في 1 من يناير	صافي قيمة الأصول في 31 من 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
2023	1,450	1,100	(350)	(%24)	0	0
2024	1,100	1,300	200	%18	0	0

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.

يتحمل الصندوق جميع النفقات والمصاريف التي تستحق لمقدمي الخدمات للصندوق ومقابل أتعاب إدارة العقارات وتشغيلها وأتعاب التطوير وبشكل عام مقابل جميع نفقات الصندوق المهنية والتشغيلية والتمويلية الأخرى المستحقة لأطراف أخرى مقابل تقديم خدمات أو استشارات أو منتجات لضمان سير أعمال الصندوق حسب تقدير وتعاقد مدير الصندوق الخاص والمطلق بهذا الخصوص.

على مدير الصندوق الإفصاح عن نسبة إجمالي المصروفات (Total Expenses Ratio "TER") عند الإفصاح عن البيانات المالية الدورية المراجعة والمدققة للصندوق مع توضيح نصيب مدير الصندوق من تلك المصروفات، وكذلك الإفصاح عن نسبة صافي العائد المحقق للصندوق بعد إستقطاع كافة المصروفات وذلك عن الفترة المالية المعد عنها البيانات المالية.

(ج) **المدة والإنهاء** – دون الإخلال بقدرة مالكي الوحدات على عزل وانهاء خدمات مدير الصندوق بموجب نظام صناديق الاستثمار ومستند الطرح، يجوز للصندوق إنهاء اتفاقية إدارة الصندوق في أي من الحالات التالية فقط: (1) تصفية مدير الصندوق (فيما عدا التصفية الاختيارية لأغراض إعادة الهيكلة أو الاندماج بناءً على شروط توافق عليها الهيئة مسبقًا) أو عدم مقدرته على سداد التزاماته أو التقدم بأي عريضة إفلاس بحقه أو تعيين حارس قضائي على أي من أصوله أو في حال حصول أي حدث مشابه؛ (2) انعدام أهلية مدير الصندوق و/أو تعديل تصنيفه النظامي بما يمنعه من تقديم أي من الخدمات الموصوفة أعلاه أو التصرف كمدير للصندوق ككل؛ (3) صدور حكم قضائي على مدير الصندوق أو أي من أعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق بجرم الاحتيال أو بأي جرم مشابه فيما يتعلق بتصرفات مرتبطة بالصندوق (الا اذا ما تم معالجة الخسارة المالية الناتجة مباشرة عن تصرف احتيالي بعد

ALMAL
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, PO BOX: 119920

صدور ذلك الحكم دون ابطاء)؛ (4) ارتكاب مدير الصندوق لأي إخلال جوهري ناجم عن إهمال جسيم أو سوء تصرف جسيم أو إخلال مقصود من قبل مدير الصندوق، و(5) اتخاذ عدد من مالكي الوحدات الذين يملكون 75% من الوحدات الصادرة عن الصندوق في ذلك الوقت قرارًا بإنهاء اتفاقية إدارة الصندوق، وذلك بتقديم إشعار كتابي مسبق مدته سنتين. ويجوز لمدير الصندوق إنهاء اتفاقية إدارة الصندوق نتيجةً لما يلي: (1) تصفية الصندوق أو عدم قدرته على سداد ديونه أو التقدم بأي عريضة إفلاس بحقه أو في حالة تعيين حارس قضائي على أي من أصوله أو في حال حصول أي حدث مشابه؛ أو (2) ارتكاب الصندوق لأي إخلال جوهري بالتزاماته بموجب اتفاقية إدارة الصندوق وعدم تصحيح ذلك الإخلال خلال مدة 180 يومًا بعد استلام الصندوق لإشعار بذلك الإخلال الجوهري، على أنه في حال قيام مدير الصندوق بإنهاء اتفاقية إدارة الصندوق، يتعين على مدير الصندوق الامتثال لأحكام نظام صناديق الاستثمار وتوجيهات الهيئة فيما يتعلق بتصرفاته وواجباته بعيد ذلك الإنهاء.

لجنة الاستثمار والرقابة

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 الإستثمار والرقابة وعدم غيابها والتي تكون مسؤولة عن الإشراف على نشاط مدير الصندوق بما في ذلك التحقق من إلتزام مدير الصندوق بالالتزامات التالية:

(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 وتضارب المصالح" والقسم بعنوان "الإدارة والحوكمة" ؛
(2) بذل العناية اللازمة لتوفير المعلومات الكافية والدقيقة لمالكي الوحدات الحاليين والجدد بما يمكنهم من اتخاذ قراراتهم الاستثمارية؛
(3) الإفصاح الفوري والدوري للهيئة والسوق ومالكي الوحدات عن كافة البيانات والمعلومات أو أي أحداث جوهرية أثرت أو من شأنها التأثير على الصندوق؛
(4) تجنب أي عمل يترتب عليه زيادة غير ضرورية في التكاليف أو المخاطر التي يتعرض لها الصندوق والعمل على حماية مصالح الصندوق في أي تصرف أو إجراء؛
(5) إدارة المخاطر وتعارض المصالح مع أي أنشطة استثمارية أخرى لمدير الصندوق والأطراف ذات العلاقة؛
(6) ضمان الاحتفاظ بأموال الصندوق منفصلة عن أموال وأصول مدير الصندوق وعن أصول أي صندوق آخر يديره مدير الصندوق؛
(7) تنفيذ الخطة الاستثمارية للصندوق المنصوص عليها في مستند الطرح.

كما يقوم مدير الصندوق بإقالة أياً من أو جميع أعضاء لجنة الاستثمار والرقابة وإعادة تعيينهم أو تعيين بديلاً عنهم حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً، ويشترط في الشخص المعين كعضو في لجنة الاستثمار والرقابة أن يكون ذو مقدرة على إعطاء إفادة أو رأي ذا قيمة فيما يتعلق باستثمارات الصندوق. ويتم تعيين أعضاء لجنة الاستثمار والرقابة لفترة مبدئية مدتها 12 شهرًا، على أن يكون اثنين من أعضاء لجنة الاستثمار والرقابة مستقلين عن مدير الصندوق.

ويجوز لمدير الصندوق عزل أي عضو من أعضاء لجنة الاستثمار والرقابة في حالة: (1) عدم تصرف ذلك العضو بما يحقق أقصى مصلحة لمالكي الوحدات ككل أو عدم تصرفه بالحرص الواجب وبالطريقة الملائمة؛ أو (2) إذا لم يعد مستقلاً عن أعمال الصندوق وشؤونه اليومية؛ أو (3) إذا كان من شأن استمرار ذلك العضو في عمله أو ارتباطه بالصندوق أو مدير الصندوق - بحسب رأي مدير الصندوق - التأثير سلباً على سمعة الصندوق أو مدير الصندوق. ولا يجوز لأعضاء لجنة الاستثمار والرقابة المشاركة في الإدارة اليومية للصندوق.

ALMAL
TEL: 04 3601111,FAX:0436011122 ,PO.BOX: 119930

تجتمع لجنة الاستثمار والرقابة كلما رأت لجنة الاستثمار والرقابة ذلك ضرورياً، على أن تجتمع اللجنة بمعدل مرة واحدة على الأقل كل ربع سنة، ويكون النصاب القانوني لانعقاد الاجتماع بحضور أكثر من نصف أعضاء اللجنة. ويكون اجتماع لجنة الاستثمار والرقابة مكتمل النصاب حسب الأصول مهيئاً لممارسة كافة صلاحياتها.

إذا كان أي عضو من أعضاء لجنة الاستثمار والرقابة عرضةً لتضارب مصالح فيما يتعلق بأي تعامل مقترح، لا يسمح لذلك العضو بدراسة ذلك التعامل، ولا يجوز دراسة ذلك التعامل إلا من قبل الأعضاء الآخرين. ويتعين إعلام مدير الصندوق عن أي تضارب مصالح محتمل دون أي ابطاء.

يقوم مدير الصندوق بدفع أتعاب أعضاء لجنة الاستثمار والرقابة وتعويضهم عن أي ضرر يلحق بهم نتيجة قيامهم بالمهام المنوطة بهم.

سيقوم مدير الصندوق خلال مدة لا تتجاوز 90 يوماً من تاريخ ترخيص الصندوق بتعيين أعضاء لجنة الاستثمار والرقابة.

لن يتحمل الصندوق أية أتعاب أو رسوم أو مصروفات أو أعباء مالية بأي شكل تخص لجنة الإستثمار والرقابة وأعضائها، ويتحمل مدير الصندوق أي مصاريف أو أتعاب أو أعباء بخصوص تشكيل لجنة الاستثمار والرقابة وممارستها لمهامها.

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.

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 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 بوحدات الصندوق، وجميع مخالفات قيود الاستثمار والإجراءات التصحيحية المتخذة وآثارها، 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.

نشر التقارير:

يلتزم مدير الصندوق بنشر جميع التقارير المطلوبة باللغة العربية أو الانجليزية من خلال الموقع الالكتروني للصندوق أو لمدير الصندوق أو الموقع الالكتروني للسوق ودون مقابل، كما يجب موافاة الهيئة و السوق بنسخة عنها.

ALMAL
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وتضارب المصالح

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.

الأطراف ذات العلاقة

يعتبر الأطراف المذكورين أدناه أطرافًا ذات علاقة بالصندوق (**"الأطراف ذات العلاقة"**):

1. مزودي خدمات الصندوق.
2. رئيس وأعضاء مجلس الإدارة، والإدارة العليا لدى أي من مزودي خدمات الصندوق، والمتعهد إليهم، وأزواج كل منهم وأبنائهم القصر.
3. الجهات المقرضة للصندوق.
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.
5. أي شخص له سيطرة على أي من المذكورين أعلاه.
6. أي شخص يسيطر عليه أي من المذكورين أعلاه.
7. أي شخص يثبت وجود اتفاق أو ترتيب معه – مباشر أو غير مباشر – يتعلق بالصندوق.
8. أي شخص كان من الأطراف ذات العلاقة بالصندوق خلال الستة أشهر السابقة لإجراء المعاملة أو الصفقة المرتبطة بالصندوق.
9. أي شخص يعلم أنه سيكون من الأطراف ذات العلاقة بالصندوق خلال الستة أشهر التالية لإجراء المعاملة أو الصفقة المرتبطة بالصندوق.
10. أي شخص آخر يتم تصنيفه كشخص ذو علاقة بالصندوق وفقاً لما قد يصدر عن الهيئة في هذا الشأن.

يجوز للأطراف ذات العلاقة بالصندوق العام الاستثمار لحسابهم الخاص في الوحدات الاستثمارية للصندوق بشرط الآتي:

(أ) أن لا يكون لهم حقوق أو شروط أفضل من الحقوق المتصلة بالوحدات الاستثمارية المملوكة لمالكي الوحدات.

(ب)الامتناع عن التصويت في الموضوعات التي لهم مصلحة فيها.

إبرام صفقات تخص الصندوق مع الاطراف ذات العلاقة

(أ) يلتزم مدير الصندوق بالتحقق قبل إجراء أي معاملة تخص الصندوق من أطراف المعاملة وما إذا كان أي منهم طرفاً ذو علاقة بالصندوق.

(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.

(ت) في حال كانت المعاملة مع طرف ذو علاقة بالصندوق، يلتزم مدير الصندوق بالحصول على موافقة مجلس إدارة

AL MAL
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

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.
2. تفاصيل جميع الأطراف المقابلة في المعاملة.
3. الجدوى الاقتصادية من المعاملة.
4. أي معلومات هامة وجوهرية أخرى للصفقة المقترحة.
5. 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 اليها الاستنتاج باستقلالية المعاملة.
6. إثبات أن المعاملة تخدم مصلحة مالكي وحدات الصندوق.

(ث) 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 كطرف ذو علاقة بالصندوق فيما يتعلق بالمعاملة التي يتم التصويت عليها وذلك في أي من الحالات الآتية:

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.
2. تجاوز قيمة الأموال المقترضة من الأطراف ذات العلاقة في سنة مالية نسبة (10%) من إجمالي قروض الصندوق.
3. تأجير أي من ممتلكات الصندوق لطرف ذو علاقة بالصندوق في الحالات الآتية:
   - أ- تجاوز مساحة الأصول المؤجرة نسبة (20%) من المساحة الإجمالية لأصول الصندوق.
   - ب- تجاوز قيمة الأصول المؤجرة نسبة (20%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق.
   - ت- تجاوز القيمة الإيجارية المتحصل عليها من هذه الأصول المؤجرة نسبة (20%) من القيمة الإيجارية الإجمالية لأصول الصندوق.

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 الذى تم إبرام التعامل معه و2) لجنة الإستثمار والرقابة إذا صدر القرار بعلمهم واذا 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.

سجل الأطراف ذات العلاقة

أ- يلتزم مدير الصندوق بمسك سجل للأطراف ذات العلاقة توضح فيه الأسماء التي تعد أطراف ذات علاقة وصفقاتهم بشكل تفصيلي والإجراءات المتخذة بهذا الشأن.

ب- يلتزم مدير الصندوق بتوفير المستندات الخاصة بالصفقات مع الأطراف ذات العلاقة التي قد تتم بالمخالفة لأحكام هذا المستند وطبيعة تلك الصفقات وحجمها وتفاصيل كل صفقة وإحاطة مالكي الوحدات علماً في الجمعية العمومية.

ALMAL
FEL: 04 3501111,FAX:043601122 ,P.O.BOX: 119930

إفصاح مدير الصندوق عن صفقات الأطراف ذات العلاقة

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.

ب- يجب أن يتضمن الإفصاح عن تعاملات الأطراف ذات العلاقة بالصندوق الإجراءات والإحتياطات التي اتخذها مدير الصندوق لضمان أن تلك المعاملات قد تمت وفقاً لشروط وأحكام مماثلة للشروط التي يبرمها مع أشخاص آخرين مستقلين عن الصندوق.

ت- يكون الافصاح وفقاً للمواعيد والآلية المتفق عليها في نموذج طلب الاكتتاب أو مستند الطرح هذا.

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 الى نسبة (5%) أو أكثر من صافي قيمة أصول الصندوق أو يكون لها تأثير على (5%) فأكثر من إجمالي ايرادات الصندوق.

إفصاح الأطراف ذات العلاقة

أ- قبل أبرام أحد الأطراف ذات العلاقة صفقة مع الصندوق بالمخالفة لأحكام هذا المستند ، يتعين على الطرف ذي العلاقة الإفصاح الفوري بموجب كتاب يوجه الى لجنة الإستثمار والرقابة عن طبيعة الصفقة وشروطها وجميع المعلومات الجوهرية عن علاقته بطرفي الصفقة ومدى مصلحته أو منفعته، وعلى لجنة الإستثمار والرقابة الإفصاح الفوري للهيئة والسوق.

ب- يتم إدراج تفاصيل الصفقة المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة وشروطه وتعارض المصالح المتعلق بالطرف ذي العلاقة في البيانات المالية السنوية للصندوق وتنشر تلك البيانات على الموقع الالكتروني لمدير الصندوق والسوق.

الإطلاع على الصفقات التي تخص الصندوق وأبرمت مع الأطراف ذات العلاقة

في حال إبرام مدير الصندوق أية صفقات تخص الصندوق مع الأطراف ذات العلاقة بالمخالفة لأحكام هذا المستند يحق للمساهم المالك لنسبة (5٪) فأكثر من أسهم الصندوق ما يلي:

أ- طلب الاطلاع على دفاتر الصندوق ووثائقه وعلى أية مستندات أو وثائق تتعلق بتلك الصفقات.

ب- رفع دعوى قضائية أمام المحكمة المختصة بشأن الصفقات التي تخص الصندوق وأبرمت مع الأطراف ذات العلاقة لإلزام أطراف الصفقة بتقديم كافة المعلومات والمستندات والوثائق المتعلقة بتلك الصفقات سواء أكانت تثبت بشكل مباشر الوقائع المبينة بالدعوى أو ذات صلة بها أو تؤدي الى اكتشاف معلومات تساعد في كشف الوقائع الحقيقية .

الأطراف ذات العلاقة بالنسبة للصندوق والتعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

إن الصندوق طرف في تعاملات الأطراف ذات العلاقة التالية:

AL MAL
TEL : 04 3601111, FAX:043601122, P.O.BOX. 119930

1) اتفاقية إدارة الصندوق – حيث أن كل من الصندوق ومدير الصندوق طرفان في اتفاقية إدارة الصندوق. ولمزيد من المعلومات حول اتفاقية إدارة الصندوق، يرجى الاطلاع على القسم من مستند الطرح بعنوان "الإدارة والحوكمة".



عوامل المخاطرة

يتعين على المستثمرين في الصندوق دراسة عوامل المخاطرة المذكورة أدناه بعناية، بالإضافة إلى جميع المعلومات الأخرى التي يحتوي عليها مستند الطرح، وذلك قبيل اتخاذ أي قرار استثماري يتعلق بالاستثمار في الوحدات. وقد تحمل أي من المخاطر المبينة أدناه تأثيراً سلبياً جوهرياً على أعمال الصندوق أو إمكانياته أو وضعه المالي أو نتائج عملياته أو النتائج الفعلية للمسائل التي وردت بشأنها بيانات مستقبلية في مستند الطرح، مما قد يؤدي إلى تراجع في قيمة الوحدات وبالتالي خسارة المستثمرين كل أو جزء من قيمة استثماراتهم.

لا تعتبر المخاطر وحالات عدم اليقين المبينة أدناه شاملة لجميع المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها المستثمرين عند استثمارهم في وحدات الصندوق، ولا تعتبر العوامل الوحيدة المرتبطة بأعمال الصندوق. وفي حين يرى مدير الصندوق أن الملخص الوارد أدناه يبين معظم المخاطر وحالات عدم اليقين الجوهرية، قد يكون هنالك عوامل مخاطر وحالات عدم يقين إضافية يجهلها حالياً مدير الصندوق، أو أنه يعتبرها غير جوهرية في الوقت الحاضر، سواء أكانت عوامل اقتصادية أو تجارية أو تنافسية أو تشريعية أو أي عوامل أخرى قد تتجلى أو تصبح جوهرية بوقت لاحق. كما قد تؤدي تلك العوامل التي يجهلها مدير الصندوق، سواء منفردةً أو مجتمعةً، إلى تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق أو نتائج عملياته أو وضعه المالي أو إمكانياته، مما قد يؤثر سلباً بدروه على سعر الوحدات. وجميع هذه العوامل غيبية قد تحدث وقد لا تحدث. ويحتوي مستند الطرح هذا على بيانات مستقبلية تشمل المخاطر وحالات عدم اليقين، يرجى الاطلاع على القسم الوارد في مستند الطرح هذا بعنوان "البيانات المستقبلية" للنظر في عوامل المخاطرة والعوامل الهامة الأخرى التي قد تحمل تأثيراً على النتائج المستقبلية المبينة أدناه.

إن التسلسل المتبع في سرد عوامل المخاطرة لا يمثل ترتيباً لأهميتها أو احتمال وقوعها أو درجة جوهريتها، ويتوجب على مالكي الوحدات والمستثمرين المحتملين في الصندوق مراجعة كامل مستند الطرح بعناية وتكوين آرائهم والتشاور مع مستشاريهم الماليين والقانونيين والضريبيين للتدقيق في المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الوحدات ودراسة القرار الاستثماري في ضوء الظروف الشخصية للمستثمر المحتمل قبيل اتخاذ أي قرار استثماري يتعلق بالوحدات.

عوامل المخاطرة المتعلقة بالصندوق

عدم وجود ضمانات لتحقيق عائد استثماري

لا توجد هنالك أي ضمانات بخصوص قدرة الصندوق على تحقيق عوائد للمستثمرين أو أن تلك العوائد ستكون متناسبة مع مخاطر الاستثمار في الصندوق وطبيعة التعاملات الموصوفة في مستند الطرح. ومن المحتمل أن يطرأ انخفاض في قيمة الوحدات أو أن يخسر المستثمرين كل أو جزء من استثماراتهم، ولا يمكن إعطاء أي ضمانة بأن العوائد المتوقعة أو المستهدفة للصندوق ستتحقق بالضرورة. إن الأرقام والإحصائيات الواردة في مستند الطرح هذا موجودة لأغراض التوضيحية فقط، ولا تمثل توقعات للأرباح، حيث أن العوائد الفعلية لا يمكن توقعها وقد تختلف عن الإحصائيات التوضيحية المذكورة في مستند الطرح هذا.

لا يستطيع مدير الصندوق منح أي ضمانة بخصوص امكانية اختيار الاستثمارات وتنفيذها وتحقيقها بالنسبة لأي عقار معين أو محفظة عقارية معينة، هذا ولا يمكن منح أي ضمانة بضرورة حصول المستثمر على أرباح موزعة من قبل الصندوق. ومن غير المتوقع عمومًا أن تؤدي عمليات بيع استثمارات الصندوق أو نقل ملكيتها أو التصرف بها سواء بشكل كامل أو جزئي إلى إعادة رأس المال أو تحقيق أرباح، إن وجدت، قبل عدة سنوات لاحقة للاستثمار. وعليه، ينبغي أن يقتصر الاستثمار في الصندوق على الأشخاص الذين يعتبر الاستثمار المبني على المضاربة وقلة السيولة وطول الأجل بالنسبة إليهم عنصرًا مناسبًا من ضمن عناصر برنامج استثماري أوسع، والذين بإمكانهم تحمل خسارة كامل استثمارهم.

AL MAL
TEL. 04 3601111 FAX.043601122 P.O.BOX. 119930

لا ينبغي أن تفسر الأنشطة السابقة للجهات الاستثمارية المرتبطة بالصندوق أو بمدير الصندوق على أنها ضمانة نجاح في المستقبل. وعند دراسة المعلومات المتعلقة بالأداء الواردة في مستند الطرح، يتوجب على المستثمرين المحتملين الأخذ بعين الاعتبار أن الأداء التاريخي أو المتوقع اينما ورد لا يشكل ضماناً أو توقعاً للنتائج المستقبلية، وقد لا يمنح مؤشراً يستدل منه بالضرورة على النتائج المستقبلية. هذا ولا يمكن إعطاء أي ضمانة بضرورة تحقق العوائد التقديرية أو أن الصندوق سيحقق بالضرورة نتائجًا مشابهة، أو أن العوائد التي سيحققها الصندوق ستساوي عوائد الأنشطة الاستثمارية الأخرى التي قام بها مدير الصندوق أو الشركات المرتبطة به أو تزيد عنها، أو أن مدير الصندوق أو الصندوق سيتمكن بالضرورة من تنفيذ استراتيجيته الاستثمارية أو تحقيق أهدافه الاستثمارية. ويتوجب على المستثمرين المحتملين ملاحظة أنه من المرجح أن يتأثر أداء الصندوق بالأداء الكلي للاقتصاد. وبناء على ما سلف بيانه، ينبغي على المستثمرين المحتملين التركيز على هذه الجوانب عند دراسة المعلومات المتعلقة بالأداء الاستثماري تلك.

مدة الصندوق

لقد تأسس الصندوق وفقاً لأحكام نظام صناديق الاستثمار، وهو بحاجة إلى ترخيص (**"الترخيص"**) من قبل الهيئة لوجوده القانوني قدرته على العمل كصندوق استثمار مشترك يعمل وفقاً لنظام صناديق الاستثمار. وقد تم تأسيس الصندوق لمدة 99 سنة، غير أن تشغيله مشروط بالحصول على ترخيص من الهيئة. وبموجب المادة 4 من نظام صناديق الاستثمار، فإن مدة ترخيص الصندوق الأولية تنتهي بتاريخ 31 ديسمبر 2020 وتكون خاضعة للتجديد السنوي من قبل الهيئة بناءً على طلب يقدم من قبل مدير الصندوق. وتكون مدة تجديد الترخيص السنوي اللاحقة سنة واحدة تنتهي في 31 ديسمبر من كل عام. ويخضع تجديد الهيئة للترخيص لشروط منها على سبيل المثال لا الحصر اقتناع الهيئة بأن الصندوق ومدير الصندوق قد راعوا الامتثال لأحكام النظام خلال الفترة المعنية. وفي حال رفض الهيئة تجديد ترخيص الصندوق، سواء نتيجة لعدم امتثال الصندوق أو مدير الصندوق لأحكام النظام أو لأي سبب كان، سيكون لذلك الرفض تأثيراً سلبياً حاداً على عدة اصعدة، تشمل على سبيل المثال لا الحصر (1) الصندوق وأعماله وتعاملاته؛ (2) وقيمة الصندوق والوحدات الصادرة عنه، كما قد يؤدي ذلك إلى خسارة مالكي الوحدات لكامل استثماراتهم في الصندوق أو لجزء كبير منها.

عدم وجود سجل أداء سابق

بما أن الصندوق حديث التأسيس فإنه لا يملك أي سجل عمليات سابق أو اداء تاريخي يمكن أن يعتمد عليه المستثمرون المحتملون لتقييم الأداء المحتمل للصندوق. وعليه، فإن الصندوق معرض لجملة من المخاطر التجارية وأوجه عدم اليقين التي ينطوي عليها أي مشروع حديث التأسيس، بما في ذلك عدم تحقيق الصندوق لأهدافه الاستثمارية وانخفاض قيمة الوحدات انخفاضاً حادً.

الاكتتاب بأقل من قيمة الطرح المستهدفة

يسعى مدير الصندوق إلى جمع 500,000,000 درهم من خلال تحصيل الاكتتابات في وحدات الصندوق بموجب هذا الطرح العام وخلال مدته. إلا انه لا توجد أي ضمانة بضرورة نجاح مدير الصندوق في تحقيق هذا المسعى. ومن الممكن أن يحمل تردي الوضع الاقتصادي لفترة طويلة اثراً سلبياً على قدرة مدير الصندوق في جمع الأموال. وقد لا يتمكن الصندوق بتاتاً من تحقيق الحجم الأدنى الذي يراه مدير الصندوق ضرورياً في ضوء استراتيجية الاستثمار وأهداف الصندوق. وفي حالة عدم تمكن الصندوق من تحقيق الحد الأدنى، فإن قدرة الصندوق على شراء العقارات وإضفاء تنويع على المحفظة العقارية وتحقيق الأداء المستهدف للصندوق ستتأثر سلبًا بذلك.

تداول الوحدات بسعر مخفض

قد يكون السعر الذي تعرض به الوحدات على المستثمرين أثناء هذا الطرح أقل من صافي قيمة الأصول. قد يكون سعر تداول وحدات صندوق الاستثمار العقاري المدرج أعلى من صافي قيمة الأصول أو أقل منها. وحسب قيمة شراء المستثمرين

ALMAL
TEL: 04 3601111, FAX: 04 3601122, P.O.BOX: 119930

للوحدات، إذا كان سعر تداول الوحدة أقل من صافي قيمة الأصول، قد يحصل المستثمرون عند بيع وحداتهم على مبلغ أقل من قيمة استثمارهم الأصلي.

ومن الممكن أن يكون سعر تداول الوحدات أقل من السعر الذي تعرض به الوحدات على المستثمرين أثناء هذا الطرح، وهذا لأسباب مختلفة تشمل أوضاع السوق السلبية ونظرة المستثمرين السلبية لاستراتيجية استثمار الصندوق وسياسته الاستثمارية، وزيادة حجم الطرح للوحدات مقارنةً بحجم الطلب عليها.

مخاطر سيولة السوق

تمثل الوحدات إصدارًا جديدة للأوراق المالية بدون سوق معروفة لتداولها. ولا يوجد أي تاريخ استحقاق محدد للوحدات، وبالتالي فإن خيارات المستثمرين الراغبين في الحصول على سيولة سوف تقتصر على بيع وحداتهم في السوق الثانوية. وقد قدم مدير الصندوق بطلب لإدراج الوحدات في سوق دبي المالي. ولا توجد أي ضمانة بأنه سوف يتم إدراج الوحدات للتداول في سوق دبي المالي. وحتى في حالة الموافقة على إدراجها، من غير المقرر أن يبدأ تداول الوحدات في سوق دبي المالي إلى ما بعد إغلاق فترة الطرح.

لا يستطيع أي من الصندوق أو مدير الصندوق توقع أو التأثير على مدى إسهام إقبال المستثمرين في إيجاد سوق نشطة وعالية السيولة للتداول في الوحدات، أو ما إذا كان يمكن المحافظة على استمرارها في حالة نشوء تلك السوق.

بالإضافة إلى ذلك، في حالة عدم نشوء تلك السوق، قد تحمل العمليات الصغيرة نسبيًا أو التعاملات المقصودة في الوحدات تأثيراً سلبياً كبيراً على سعر تداول الوحدات، بينما قد يكون من الصعب إجراء العمليات أو التعاملات المقصودة لعدد كبير من الوحدات على سعر مستقر ناهيك عن تنفيذها.

قد تؤدي محدودية عدد الوحدات و/أو مالكي الوحدات الى محدودية السيولة بالنسبة لتلك الوحدات، مما يحمل أثراً سلبياً على: (1) قدرة المستثمر على تحصيل كامل استثماره أو أي جزء منه؛ و/أو (2) السعر الذي يقوم المستثمر بتحصيل استثماره عليه؛ و/أو (3) السعر الذي تتداول فيه تلك الوحدات في السوق الثانوية. هذا ومن الممكن أن يتم إصدار نسبة كبيرة من الوحدات لعدد محدود من المستثمرين، مما يمكن أن يؤثر سلبًا على إيجاد سوق نشطة وعالية السيولة للوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، وعلى الرغم من تداول الوحدات، قد تكون سيولة السوق بالنسبة للوحدات الصادرة عن صناديق الاستثمار العقارية أقل من سيولة السوق للأسهم الصادرة عن الشركات.

مخاطر تقلبات أسعار السوق

إن الحركة العامة في أسواق الأسهم والأسواق العقارية المحلية والعالمية، بالاضافة للأوضاع الاقتصادية السائدة والمتوقعة، ومعدلات الأرباح وتكاليف التمويل وإقبال المستثمرين والأوضاع الاقتصادية العامة قد تؤثر جميعها سلبًا على سعر سوق الوحدات. هذا ويمكن أن تتطرأ تقلبات على سوق الوحدات، وقد يؤدي نقص السيولة إلى تأثير سلبي على القيمة السوقية للوحدات. وبالتالي يعتبر شراء الوحدات ملائماً فقط للمستثمرين القادرين على تحمل المخاطر التي تنطوي عليها تلك الاستثمارات.

مخاطر تقلبات التوزيعات

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 يسددها الصندوق لمالكي الوحدات. وتعتمد قدرة الصندوق على سداد الأرباح في المستقبل على مدى قدرته على العمل بربحية وتحقيق النقد من عملياته. وبالإضافة إلى ذلك، فإن سداد الأرباح يعتمد على أرباح الصندوق ووضعه المالي وعوامل

AL MAL
TEL. 04 3601111, FAX 043601122, P.O.BOX: 119930

أخرى يمكن أن يراها مدير الصندوق مطلوبة من حين إلى آخر. ولا يستطيع مدير الصندوق ضمان تحقيق أعمال الصندوق لتدفقات نقدية كافية من العمليات لتمكين الصندوق من سداد توزيعات على الوحدات أو سداد مديونية الصندوق أو تمويل احتياجات الصندوق الأخرى للسيولة. ويمكن أيضًا ألا يتمكن الصندوق من إجراء توزيعات على المقرضين بموجب اتفاقيات القروض أو غير ذلك، والذين يمكن أن يحق لهم في أوضاع معينة (منها على سبيل المثال بعد حصول عجز بموجب أي ترتيبات تمويل) وضع اليد على تدفقات الصندوق النقدية واستخدام تلك التدفقات النقدية لسداد مبالغ أصل الدين المستحقة بموجب ترتيبات التمويل التي تكون سارية من حين إلى آخر. ويمكن أن يؤدي أي انقطاع أو انخفاض في قيمة التوزيعات على مالكي الوحدات إلى انخفاض قيمة الوحدات وسعر تداولها في سوق دبي المالي.

مخاطر بيع الوحدات بأعداد كبيرة

يمكن أن تؤدي عمليات البيع الكبيرة التي يجريها مالكو الوحدات لأعداد كبيرة من الوحدات إلى خفض كبير في سعر الوحدة في السوق. ويمكن أن يحدث أي بيع لكميات كبيرة من الوحدات في السوق المفتوحة، أو يمكن أن يبدو أن هناك عمليات بيع بهذا الحجم، وأن يؤي ذلك إلى تأثير جوهري وسلبي على قيمة الوحدات وسعر تداولها.

حدود الملكية الأجنبية

بموجب مستند الطرح هذا، فإن ملكية الوحدات مفتوحة للاستثمار من قبل مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة و غير المواطنين من جنسيات أخرى.

المخاطر المتعلقة بقانون شركات الاستثمار الأمريكي

الصندوق ليس مسجلاً حاليًا ولا ينوي التسجيل في المستقبل في الولايات المتحدة الأمريكية كشركة استثمار بموجب قانون شركات الاستثمار الأمريكي لسنة 1940 وتعديلاته (**"قانون شركات الاستثمار الأمريكي"**) والقواعد والأنظمة ذات العلاقة. وينص قانون شركات الاستثمار الأمريكي على توفير حماية معينة للمستثمرين ويفرض قيودًا معينة على الشركات المسجلة كشركات استثمار. وحيث إن الصندوق ليس مسجلاً كشركة أستثمار ولا ينوي التسجيل كشركة استثمار في الولايات المتحدة، فإن هذه الحماية أو القيود لا تسري حاليًا ولن تسري مستقبلاً على الصندوق أو على مالكي الوحدات.

بالإضافة إلى ذلك، وللتمكن من بين أشياء أخرى على سبيل المثال لا الحصر من تفادي شرط التسجيل كشركة استثمار بموجب قانون شركات الاستثمار الأمريكي، يفرض مستند الطرح هذا قيودًا معينة على نقل الملكية، كما أنه يحتوي على شروط معينة للاسترداد القسري.

السوق شديدة التنافسية لفرص الاستثمار

إن نشاط تحديد وإيجاد وتنفيذ الاستثمارات العقارية المجزية والتخارج منها يعتبر تنافسيًا جدًا وينطوي على درجة عالية من عدم اليقين. وتكون وفرة الفرص الاستثمارية عمومًا خاضعة لأوضاع السوق. وسوف يتنافس الصندوق على الاستثمارات مع الكثير من آليات لاستثمار العقاري الأخرى، وأيضًا مع أفراد ومؤسسات مالية (منها على سبيل المثال بنوك الرهن العقاري وصناديق معاشات التقاعد وصناديق الاستثمار العقارية) ومؤسسات استثمارية أخرى. ويمكن أن تتوفر لبعض منافسي الصندوق موارد مالية وفنية وتسويقية أكبر، ويمكن ألا يتمكن الصندوق من التنافس بنجاح على الاستثمارات. وبالإضافة إلى ذلك، يمكن أن يملك المنافسون المحتملون للصندوق قدرة أكبر على تحمل المخاطر، وتقييمًا مختلفًا للمخاطر أو قدرة على الحصول على التمويل من مصادر مختلفة، ما يسمح لهم بدراسة تشكيلة أوسع من الاستثمارات بتكاليف مختلفة وإيجاد علاقات أوسع مقارنةً بالصندوق. ويمكن أن يخسر الصندوق فرصًا استثمارية في المستقبل إذا لم يتمكن من مواكبة الأسعار والهيكليات والشروط التي يعرضها المنافسون. ولا يستطيع الصندوق تقديم أي ضمانة بأن

ALMAL
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

الضغوط التنافسية لن تؤدي إلى تأثير سلبي جوهري على قدرته في توسعة المحفظة، وهذا يمكن بدوره أن يؤدي إلى تأثير سلبي جوهري على وضع الصندوق المالي ونتائج عملياته.

يواجه الصندوق منافسة من صناديق استثمار عقاري أخرى. ومن المحتمل أن تتزايد المنافسة على فرص الاستثمار المناسبة، ما يؤدي بالتالي إلى تقليص عدد الفرص الاستثمارية المتاحة للصندوق ويؤثر سلبًا على شروط توظيف الاستثمارات. ويمكن أن يتكبد الصندوق نفقات لتقديم العروض وإجراء الدراسات النافية للجهالة وتكاليف أخرى للاستثمارات والتي يمكن ألا تكون ناجحة. ونتيجة لذلك، يمكن ألا يسترد الصندوق جميع تكاليفه، ما يؤثر سلبًا على العوائد. ولا يمكن إعطاء أي ضمانة بأن فرصًا خاصة سوف تتاح للصندوق أو أن الصندوق سوف يتمكن من تنفيذ استراتيجية إيجاد الاستثمارات بنجاح. وسوف يعتمد مالكو الوحدات على حسن قرار مدير الصندوق وقدرته على إيجاد الصفقات الاستثمارية واستثمار وإدارة رأسمال الصندوق.

لا يمكن إعطاء أي ضمانة بأن الصندوق سوف يتمكن من إيجاد وتنفيذ الصفقات الاستثمارية والتخارج منها بما يستوفي شروط الحجم المستهدف للصندوق أو تحقيق العوائد المستهدفة أو التخارج بالقيم المطلوبة أو أنه سوف يتمكن من استثمار كامل رأسماله الملتزم به للصندوق. ويتوقع مدير الصندوق استمرار تزايد المنافسة بين صناديق الاستثمار العقارية الأخرى وشركات إدارة الأصول ومشاركين آخرين في النشاط العقاري. وفي مثل هذا المناخ، يمكن أن يصبح إيجاد الصفقات الاستثمارية وتنفيذها للصندوق سواء بشكل خاص أو غير ذلك، أمرًا صعبا. ويمكن أن تتراجع العوائد للمستثمرين بحسب المنافسة على الاستثمارات التي يواجهها الصندوق.

الاستحواذ على الأصول المناسبة

تشتمل استراتيجية عمل الصندوق على استمرار تنمية محفظته الاستثمارية بالاستحواذ على أصول عقارية إضافية، واختيار العقارات المناسبة والتفاويض على عقود الشراء المقبولة. ويحتاج إجراء الدراسة النافية للجهالة ومن ثم الاستثمار في عقار إلى الكثير من وقت الإدارة. وبالإضافة إلى ذلك، فإن إيجاد وتحليل صفقات الاستحواذ على العقارات المحتملة تنطوي على تكاليف أطراف ثالثة، تشمل التكاليف المتعلقة بخدمات التمويل والتقييم والخدمات المهنية. ويمكن أن يواجه مدير الصندوق صعوبات وتأخير في العثور على الأصول العقارية المناسبة والاستحواذ عليها، وحالما يتم اختيار العقارات، يمكن أن تحصل حالات تأخير أخرى، منها حالات تأخير تتعلق بالحصول على الموافقات الداخلية الضرورية وموافقات الأطراف الثالثة. وهذا التأخير، إلى جانب عوامل أخرى، يمكن أن يؤدي إلى عدم تمكن الصندوق من استكمال صفقة الاستحواذ، ولا يمكن إعطاء أي ضمانة بأن الصندوق سوف ينجح في المفاوضات والتحضيرات للاستحواذ على أي أصل عقاري معين. وكلما كان عدد الاستثمارات المحتملة التي لا يتم استكمالها أكبر، كلما كان التأثير المحتمل أكبر من حيث الوقت والتكاليف على أعمال الصندوق. كذلك، وفي حالة استثمار الصندوق في مشاريع من خلال مشاريع مشتركة (يمكن أن تشمل مشاريعًا مشتركة مع بائعي العقارات)، فإنه يحتاج إلى التفاوض على ترتيبات مناسبة مع كل من شركائه في الاستثمارات المقترحة، وهذا يمكن أن يستهلك الكثير من الوقت أيضًا. وبناءً على ذلك، فإن عدم قدرة الصندوق على اختيار العقارات والاستثمار فيها سواء لوحده أو كشريك في الملكية، في المواعيد المحددة يمكن أن يؤدي إلى تأثير سلبي جوهري على العوائد المحتملة لمالكي الوحدات وتأخير سداد توزيعات الأرباح لمالكي وحدات الصندوق أو الحد منها.

التمويل وتسهيلات التمويل

يمكن أن يقوم الصندوق بتمويل عمليات الاستحواذ على العقارات و/أو تحسينها و/أو صيانتها بتأمين جزء من التمويل المطلوب من خلال تسهيلات تمويل. في حالة وقوع أحداث غير عادية أو غير متوقعة، تشمل الإخلال بأي اتفاقيات مالية، يمكن أن يتوجب سداد تسهيلات التمويل المصرفية قبل تاريخ استحقاقها. وفي الحالات التي يقع فيها مثل هذه الأحداث غير المتوقعة أو غير العادية، ومن أجل الوفاء بأي التزامات دفع، يمكن أن يضطر الصندوق إلى بيع بعض العقارات بأسعار منخفضة لسداد تسهيلات التمويل والسداد المبكر للمبالغ التي يمكن أن يستحق سدادها لمؤسسات التمويل ذات العلاقة. وبالإضافة إلى ذلك، في حالة انخفاض الدخل التأجيري للمحفظة (على سبيل المثال بسبب عجز المستأجرين عن السداد)،

AL MAL
TEL: 04 3601111 FAX: 04 3601122 P.O.BOX: 119930

يمكن أن تؤدي تكلفة التمويل إلى تأثير سلبي على صافي دخل الصندوق، وبالتالي تؤدي إلى تأثير سلبي على عمليات الصندوق. كذلك، وفي حالة تراجع قيمة الأصول، يمكن أن يؤدي استخدام الصندوق لتسهيلات التمويل إلى تفاقم أي تراجع في صافي قيمة أصول الصندوق. ويمكن أيضًا أن يجد الصندوق صعوبة أو تكلفة عالية في إعادة تمويل المديونية عند استحقاقها، وإذا كانت أسعار فائدة تسهيلات التمويل وتكاليف التمويل الأخرى أعلى عند إعادة تمويل المديونية، يمكن أن يؤدي ذلك إلى انخفاض دخل الصندوق. ويمكن أن يؤدي كل من الحالات آنفة الذكر إلى تأثير سلبي جوهري على نتائج عمليات الصندوق ووضعه المالي.

بالإضافة إلى ذلك، يمكن أن تفرض شروط تسهيلات دين الصندوق حدودًا على قدرة الصندوق على القيام بأنواع معينة من العمليات، وبشكل خاص، يمكن أن يسري هذا في إطار أي عرض سيطرة أو اندماج أو استحواذ يمكن أن يشارك فيه الصندوق.

شروط الاتفاقات المقدمة من الصندوق فيما يتعلق بتسهيلات التمويل

من المرجح أن تشتمل التسهيلات الائتمانية التي يمكن أن يتعاقد عليها الصندوق وشركاته التابعة على شروط تملي على الصندوق وأي من الشركات التي يملكها على سبيل المثال لا الحصر، المحافظة على نسب مالية واستيفاء اختبارات مالية يمكن أن تعيق قدرة الصندوق على الحصول على مديونية، أو إبرام أي عمليات استحواذ، أو إجراء أي توزيعات، أو إنشاء أو السماح بإنشاء أي رهونات، أو تنفيذ أي أعمال جوهرية لتعديل أو تجديد أو ترميم العقارات دون الحصول على موافقة المقرض ذي العلاقة. ويمكن أن تؤدي الشروط المقيّدة المنصوص عليها في اتفاقيات التسهيلات الائتمانية وأي اتفاقية تسهيلات ائتمانية لاحقة، إلى الحد من قدرة الصندوق على توسعة المحفظة، ويمكن أن تتأثر قدرة الصندوق على الالتزام بهذه الشروط وسداد أو إعادة تمويل التسهيلات الائتمانية وأي مديونية أخرى، نتيجة أحداث خارجة عن سيطرة الصندوق. ويؤدي عدم الالتزام بأي من الشروط المشمولة في اتفاقيات التسهيلات الائتمانية وأي اتفاقيات تسهيلات ائتمانية لاحقة في حالة عدم السداد، إلى السماح للمقرض بتسريع حلول تاريخ استحقاق المديونية. ويمكن أن يؤدي هذا التسريع أيضًا إلى تسريع حلول تواريخ استحقاقات ديون أخرى يمكن أن تكون مترتبة على الصندوق في ذلك الوقت.

الاعتماد على أطراف ثالثة

يعتمد الصندوق على أطراف ثالثة للمساعدة فيما يتعلق بجوانب معينة من جوانب إدارة محفظته الاستثمارية، شاملةً خدمات الإدارة العقارية، والشركاء في المشاريع المشتركة في حالة استحواذ الصندوق على حصة من الأصل العقاري تقل عن نسبة 100%، وخدمات إدارة التأجير، وخدمات التسويق، وخدمات إدارة المرافق وغيرها. وبالتالي يكون الصندوق معرضًا لمخاطر مختلفة تشمل:

(1) إخفاق أي من أولئك المقاولين الخارجيين أو الشركاء في أداء واجباتهم التعاقدية؛

(2) إعسار المقاولين الخارجيين أو الشركاء؛

(3) عدم قدرة المقاولين الخارجيين أو الشركة على الاحتفاظ بموظفين أساسيين؛

(4) تجاوز تقديرات التكاليف فيما يتعلق بالخدمات التي يقدمها المقاولون الخارجيون؛

(5) قيام أي من مسؤولي أو موظفي أو وكلاء مقاول خارجي أو شريك بعمل احتيالي أو سوء تصرف مقصود، يمكن أن يؤدي إلى تعرض الصندوق و/أو مدير الصندوق لخسائر والإضرار بسمعة الصندوق أو مدير الصندوق؛

ALMAL
TEL : 04 3501111,FAX:043501122 ,P.O.BOX: 119930

(6) النزاعات بين الصندوق وأطراف ثالثة، بما يمكن أن يؤدي إلى زيادة نفقات الصندوق وإلهاء مدير الصندوق عن تنفيذ استراتيجية استثمار الصندوق؛ و

(7) مسؤولية الصندوق عن تصرفات المقاولين الخارجيين أو الشركاء.

يمكن أن يؤدي أي من العوامل المذكورة آنفًا إلى تأثير سلبي جوهري على فرص أعمال الصندوق ونتائج عملياته.

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 (شرط توفر السيولة النقدية الكافية للصندوق لإجراء تلك التوزيعات، وشرط 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. وبالإضافة إلى ذلك، يمكن ان يحتاج الصندوق إلى الاعتماد على توفير المديونية أو رأس المال لتمويل عمليات الاستحواذ على العقارات في المستقبل. وبالتالي فإن سداد تلك المديونية يمكن أن يؤثر على الالتزام بتوزيع الأرباح المشار إليه أعلاه. فإذا لم يتوفر رأس المال في أي وقت لتمويل عمليات الاستحواذ على العقارات في المستقبل، أو في حالة توفره بشروط غير مجدية تجاريًا، يمكن ألا يتمكن الصندوق من مواصلة تنفيذ استراتيجية نموه المستهدفة. وبشكل عام، يفرض وضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري عبئًا رقابيًا أكبر على مدير الصندوق مقارنةً بمستوى الرقابة والإشراف على صندوق غير مصنف كصندوق استثمار عقاري، ويؤدي إلى صعوبات ناتجة عما تفرضه السلطات الرقابية والحكومية فيما يتعلق بالتزام الصندوق بالقوانين والأنظمة المعمول بها، ويمكن أن يؤدي إلى تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق و/أو وضعه المالي و/أو نتائج عملياته و/أو الفرص المتاحة له.

التغيرات في أوضاع السوق

سوف يتأثر القطاع العقاري عمومًا ونجاح أنشطة الصندوق الاستثمارية خصوصًا بالأوضاع العامة الاقتصادية والمالية وأوضاع السوق، وبالتغيرات في القوانين المعمول بها، وحواجز التجارة، والرقابة على صرف العملة الأجنبية، والأسواق المالية، ومعدلات التضخم، وأسعار الفائدة، والأوضاع السياسية والاجتماعية والاقتصادية فيما يتعلق بالدول التي يمكن أن يستثمر فيها الصندوق. ويمكن أن تؤثر هذه العوامل على مستويات وتقلبات أسعار الأوراق المالية وسيولة الاستثمارات، ويمكن أن تعيق ربحية الصندوق أو تؤدي إلى خسائر. وبالإضافة إلى ذلك، فإن التقلبات العامة في أسعار السوق فيما يتعلق بالأصول والأوراق المالية وأسعار الفائدة يمكن أن تؤثر على فرص استثمار الصندوق وقيمة استثماراته. ويمكن أن يتأثر وضع الصندوق المالي سلبًا في حالة حدوث تراجع اقتصادي كبير، كما أنه يمكن أن يتعرض لمخاطر قانونية ورقابية ومخاطر سمعة ومخاطر أخرى غير متوقعة من المحتمل أن تؤدي إلى تاثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق وعملياته. ويمكن أن يؤدي أي من الحالات آنفة الذكر إلى تعرض الصندوق لخسائر كبيرة أو تامة فيما يتعلق باستثمارات معينة، ومن المحتمل أن تتفاقم تلك الخسائر نتيجة وجود مديونية ضمن هيكلية الصندوق الرأسمالية.

يمكن أن تؤثر التقلبات العامة في أسعار الفائدة وأسعار السوق للأوراق المالية والأصول الأخرى سلبًا على قيمة استثمارات الصندوق. كما أن عدم الاستقرار والتقلبات في أسعار الفائدة وأسواق الأوراق المالية يمكن أن يؤدي أيضًا إلى زيادة المخاطر التي تنطوي عليها استثمارات الصندوق. ويمكن أن تعتمد القدرة على إعادة تمويل المديونية على القدرة على بيع الأوراق المالية الجديدة في أسواق السندات والأسهم أو الاقتراض من البنوك أو غير ذلك، وهذا ما قد لا يمكن تحقيقه بشروط مواتية أو قد لا يمكن تحقيقه على الإطلاق. وأي تدهور في أسواق الدين العالمية أو أي إفلاس مستقبلي محتمل

AL MAL
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119936

لشركات الخدمات المالية أو أي ارتفاع ملحوظ في توقعات السوق لمخاطرة إفلاس الأطراف المتعاقدة يمكن أن يؤدي على الأرجح إلى تراجع كبير في حجم إقبال المستثمرين وسيولة الديون المصرفية الممتازة عالية العوائد ذات الدرجة الاستثمارية، ما يحتمل أن يؤدي بدوره إلى عدم رغبة، أو إلى تراجع كبير في رغبة، بعض البنوك أو الجهات المقرضة الأخرى في تمويل الاستثمارات الجديدة أو الاقتصار على عرض تسهيلات التمويل للاستثمارات بشروط أقل ملاءمةً مقارنةً بما كان سائدًا في السابق.

إصدار وحدات جديدة

إذا اختار الصندوق جمع تمويل إضافي في المستقبل بإصدار وحدات جديدة، يمكن أن تتقلص نسبة ملكية المستثمرين الحاليين بالتناسب مع مدى عدم شرائهم للوحدات الجديدة. كما أن مستند الطرح هذا يسمح أيضًا للصندوق بعرض الوحدات بسعر إصدار أقل من صافي قيمة الأصول للوحدة كما في تاريخ الطرح، وإصدار وتخصيص تلك الوحدات بسعر إصدار أقل من صافي قيمة الأصول للوحدة كما في تاريخ الطرح. وبالإضافة إلى ذلك، وحيث إنه لم يسبق حتى الآن اختبار إجراءات زيادة رأس المال لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة في سوق دبي المالي، فإن هذه العملية يمكن أن تستغرق الكثير من الوقت ويمكن أن تؤثر سلبًا على سعر الوحدة.

عوامل المخاطرة المتعلقة بأصول الصندوق

خاضعة للدراسة العقارية النافية للجهالة، على سبيل المثال: تقييم متوسط المدة المتبقية من الإيجار، ومعدل الإشغال/معدل الشواغر، وشروط إنهاء عقود الإيجارات، وطبيعة الملكية، وانتهاء وتسجيل حالة عقود الإيجار (نظام إيجاري)، والحدود القصوى لأسعار الإيجارات، والاعتماد على مستأجرين معينين، ومواد تكسية الأسطح القابلة للاشتعال، وضمانات الإيجارات، وتصحيح الشوائب/العيوب، ومصاريف الخدمات، إلخ.

القيود على الملكية العقارية

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، وفقًا 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 عمومًا 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 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 الاطلاع على عامل المخاطرة أدناه بعنوان "التركيز الجغرافي للأصول".

التركيز الجغرافي للأصول

ALMAL
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

يستهدف الصندوق أن تشكل أصول الصندوق الكائنة في دولة الإمارات العربية المتحدة ما نسبته 75% من الأصول العقارية للصندوق. تتأثر نتائج عمليات الصندوق حاليًا، ومن المتوقع أن يستمر تأثرها مستقبلا، وإلى حد كبير بالتطورات المالية والاقتصادية والسياسية السائدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، ومنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا عمومًا، وبشكل خاص بمستوى النشاط الاقتصادي في دولة الإمارات العربية المتحدة. ولا يمكن إعطاء أي ضمانة لإمكانية استمرار استدامة النمو الاقتصادي أو الأداء في دولة الإمارات العربية المتحدة. كذلك فإن اقتصاد دولة الإمارات العربية المتحدة، شأنها شأن اقتصادات الكثير من الأسواق الناشئة، تتسم بدرجة كبيرة من الاستثمارات أو المشاركة الحكومية والرقابة المكثفة في مجالات منها الاستثمار الإجنبي والتجارة الخارجية والخدمات المالية. وأي تراجع في اقتصاد دولة الإمارات العربية المتحدة، يمكن أن يؤدي إلى تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق ووضعه المالي ونتائج عملياته.

الاعتماد على مستأجرين أساسيين

محفظة استثمارات الصندوق مركزة من حيث أنواع العقارات، والقطاعات، والمواقع الجغرافية، ويمكن أن يستمر هذا التركيز. وليس هناك حد أقصى لنسبة المحفظة التي يمكن استثمارها فيما يتعلق بما يلي: (1) الأصول العقارية التي لا يتم تداولها أو التعامل بها في الأسوق كما هو منصوص عليه في مستند الطرح هذا؛ (2) عقار واحد ليس عقارًا قيد التطوير؛ (3) عقارات شاغرة؛ (4) عقارات خاضعة لرهن عقاري؛ أو (5) أصول في دولة معينة.

يمكن أن يؤدي التراجع الاقتصادي المرتبط عمومًا بالمواقع الجغرافية أو القطاعات أو أنواع الأصول إلى عجز في عدد من الاستثمارات خلال فترة زمنية قصيرة. ويمكن أن يؤدي ذلك إلى انخفاض دخل الصندوق (وبالتالي قدرة الصندوق على توزيع الأرباح على مالكي الوحدات) وقيمة الوحدات.

يمكن أن يؤدي إعسار عدد كبير من المستأجرين الأفراد أو مرورهم بصعوبات مالية إلى انخفاض جوهري في السيولة النقدية المتوفرة لدى أولئك المستأجرين لسداد دفعات إيجاراتهم للصندوق فيما يتعلق بالعقارات التي يستأجرونها. وفي حالة قيام عدد كبير من المستأجرين بإخلاء العيون المؤجرة أو إنهاء عقود إيجاراتهم، أو إذا أخل عدد كبير من المستأجرين و/أو طلبوا إعادة التفاوض على شروط عقود إيجاراهم خلال مدة الإيجار، يمكن أن يؤدي ذلك إلى انخفاض قيمة ذلك العقار وانخفاض دخل الصندوق من الإيجارات، ما يمكن أن يؤدي إلى تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق ووضعه المالي ونتائج عملياته.

التثمين العقاري

يتم تثمين الأصول العقارية مرة واحدة كل 6 أشهر، بتاريخ 30 يونيو و31 ديسمبر من كل عام ابتداء من تاريخ ترخيص الصندوق، غير أن قيمة استثمارات الصندوق يمكن أن تتغير في الفترة بين عمليات التثمين. وبالتالي يمكن أن يعتمد سعر سوق الوحدات على معلومات تاريخية، ويمكن ألا يعكس القيمة الحالية لاستثمارات الصندوق. كذلك لا تتم تسوية جميع الرسوم والأتعاب المصاريف حتى تاريخ إجراء التثمين التالي. ولذلك يمكن ألا يعلم مالك الوحدات بقيمة أصول الصندوق بعد تحديثها خلال تلك الفترة، ويمكن أن يبيع تلك الوحدات بحيث تكون متحصلات بيعها أقل مما يمكن أن يحصل عليه مالك الوحدات فيما لو قام بتأجيل البيع إلى حين علمه بقيمة أصول الصندوق بعد تحديثها.

التثمين العقاري الذي يعده مثمن عقاري يعينه الصندوق من حين إلى آخر بموجب النظام (**"المثمن"**) غير موضوعي بحد ذاته، وذلك لعوامل منها على سبيل المثال لا الحصر الطبيعة الخاصة لكل عقار، وموقعه، والإيرادات المتوقعة مستقبلاً من إيجارات ذلك العقار، وطريقة التثمين المتبعة.

ALMAL
TEL. 04 3601111,FAX:043601122 ,P.O.BOX: 119930

لذلك فإن تثمين كل عقار والذي يستمر في تمثيل غالبية الأصول، يكون عرضة لدرجة معينة من عدم اليقين ويتم إعداده بناءً على افتراضات وطرق يمكن أن يثبت عدم دقتها، وعلى الأخص في الفترات التي تسودها التقلبات أو تدني تدفقات العمليات أو القيود على وفرة المديونية في السوق العقارية. ويعتمد الصندوق على التثمين لأغراض كل من عمليات الاستحواذ التي يقوم بها. فإذا كان التثمين يشتمل على مغالاة في تقدير قيمة العقار و/أو العوائد من الإيجارات، يمكن أن يتعرض الصندوق لعجز عند إعادة التثمين في المستقبل. وبينما سوف يبذل مدير الصندوق كافة الجهود المعقولة لتعيين مثمنين معروفين ومؤهلين، يستخدمون معادلات وأساليب متعارف عليها في القطاع، ليست هناك أي ضمانة بأن قيمة التثمين سوف تكون مساوية للقيمة المتحققة عند التخارج.

بالإضافة إلى ذلك، فإن أي عمليات تثمين يعتمد عليها المستثمرون تعكس الوضع كما يكون في ذلك الوقت فقط، ويمكن أن تتسبب تغيرات السوق منذ تاريخ إجراء ذلك التقييم وعلى المدى الأطول إلى حصول تقلبات كبيرة في قيمة العقارات. ويعتبر تقييم العقارات غير أكيد في ظل أوضاع السوق الحالية حيث إن هناك عدد محدود من العمليات المشابهة التي يمكن المقارنة بها لأغراض تثمين أصول عقارية معينة.

عدم سيولة الأصول العقارية

تتألف محفظة الصندوق من أصول عقارية. ويمكن أن يصعب على الصندوق بيع أصوله العقارية (وعلى الأخص في الأوقات التي يسود فيها تراجع في السوق، وتحديدًا فيما يتعلق بالأصول التي تصنف كأصول عقارية أكبر حجمًا)، ويمكن أن يكون السعر المتحقق من أي تخارج بخصم كبير، وعلى الأخص إذا اضطر الصندوق لبيع أي من أصوله خلال فترة زمنية قصيرة. ويمكن أن يؤدي هذا إلى انخفاض قيمة الوحدات وتراجع أداء الصندوق.

السوق العقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة

إلى جانب المناخ الاقتصادي العام، يمكن أن تتأثر أيضًا التطورات في الأسواق العقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة وأسعار الإيجارات السائدة بعوامل منها على سبيل المثال فائض عرض العقارات، والانخفاض في حجم الطلب العام على العقارات المؤجرة، وانخفاض المساحات التي يطلبها المستأجرون والمستأجرون المحتملون، ووفرة الائتمان والتغيرات في القوانين والأنظمة الحكومية (سواء كانت محلية أو عالمية)، وهي جميعها يمكن أن تتسبب في تشكيك المستثمرين بمدى جاذبية الاحتفاظ بالعقار كفئة أصول استثمارية.

يمكن أن يؤدي أي تدهور لأي سبب كان في الأسواق العقارية لدولة الإمارات العربية المتحدة إلى تراجع في أسعار إيجارات السوق التي يحصل عليها الصندوق، وتراجع في معدلات إشغال العقارات، وانخفاض في القيم السوقية لأصول الصندوق العقارية (القيم التي يمكن للصندوق التخارج من تلك الأصول مقابلها). كذلك يمكن أن يؤدي تراجع القيمة السوقية لأصول الصندوق العقارية أيضًا إلى إضعاف قدرة الصندوق على الحصول على تمويل للاستثمارات الجديدة. ويمكن أن يؤدي أي من العوامل المذكورة أعلاه إلى تأثير سلبي جوهري على وضع الصندوق المالي وفرص أعماله ونتائج عملياته.

يمكن أن يؤدي تراجع الأداء في الأسواق العقارية التجارية و/أو السكنية إلى تأثير سلبي على أسعار الإيجارات والإيرادات ومعدلات الإشغال، ويمكن بالتالي أن يؤدي إلى تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق ووضعه المالي.

القوانين لمصلحة المستأجرين

يبرم الصندوق عقود إيجار للعقارات مع المستأجرين. وتعتبر القوانين والقواعد والأنظمة السارية على العقارات محققة عمومًا لمصلحة المستأجرين ويمكن أن تعيق القدرة على زيادة أسعار الإيجارات. على سبيل المثال، يمكن أن تكون زيادة الإيجار خاضعة لسقف مالي معين حسبما يحدده من حين إلى آخر مرسوم صادر من الحاكم، أو دائرة الأراضي والأملاك، أو البلدية ، أو مؤسسة التنظيم العقاري في دبي، أو دائرة التسجيل العقاري في الشارقة أو غيرها من الجهات العقارية في

ALMAL
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

دولة الإمارات العربية المتحدة. وبالإضافة غلى ذلك، وبموجب قوانين الإيجار المعمول بها، في حالة عدم قيام المؤجر بإصدار إشعار الإنهاء المطلوب للمستأجر عند انتهاء مدة عقد الإيجار، لا يحق للمؤجر إخلاء المستأجر سوى في عدد من الحالات المحددة المنصوص عليها في قانون الإيجار المعمول به، بما في ذلك (مع الالتزام بشروط معينة): (1) عدم التزام المستأجر بواجباته القانونية أو التعاقدية؛ أو (2) في حالة عدم وجود أي إخلال وشرط توجيه إشعار مسبق مدته سنة واحدة، إذا كان المؤجر ينوي بيع العقار أو إشغاله أو إعادة بنائه. وعند انتهاء مدة عقد الإيجار الأصلية، وفي حالة عدم اعتراض المؤجر، يتم تمديد مدة الإيجار تلقائيًا لفترة زمنية تساوي الأقصر مما يلي: (1) المدة الأصلية لعقد الإيجار؛ أو (2) سنة واحدة. وعند الرغبة في إجراء تغييرات في شروط وأحكام عقد الإيجار لمدد الإيجار اللاحقة، يجب توجيه إشعار بتلك التغييرات مدته 90 يومًا على الأقل إلى الطرف الآخر قبل انتهاء مدة الإيجار ذات العلاقة التي تكون سارية المفعول في ذلك الوقت. ويسري هذا فيما يتعلق بزيادات قيمة الإيجار التي تخضع للحد الأقصى لقيمة الإيجار التي تحددها مؤسسة التنظيم العقاري. وبناءً على ذلك، إذا رغب الصندوق في إخلاء المستأجر لأي سبب كان (بما في ذلك أي حالة يمكنه فيها تأجير الوحدة لمستأجر جديد على استعداد لدفع سعر إيجار أعلى)، يواجه الصندوق صعوبات إذا كان ينوي إخلاء المستأجر بدون سبب. وبالتالي، فإن عدم قدرة الصندوق على إخلاء المستأجرين في المواعيد المطلوبة يمكن أن يؤدي إلى تأثير سلبي جوهري على قدرة الصندوق على زيادة حجم الدخل من محفظته الاستثمارية، ما يمكن أن يؤدي بدوره إلى تأخير في التوزيعات أو الحد منها لمالكي وحدات الصندوق من خلال دفعات الأرباح الموزعة.

المسؤولية بعد بيع الاستثمارات

يمكن أن يتعرض الصندوق لمسؤوليات و/أو التزامات مستقبلية عند بيع الاستثمارات. ويمكن أن تتعلق هذه المسؤوليات على سبيل المثال بالمسؤوليات البيئية. ويمكن أن يكون مطلوبًا من الصندوق تجنيب مخصصات لمطالبات الضمان أو لتغطية التزامات مشروطة فيما يتعلق ببيع العقارات. ويمكن أن يتوجب على الصندوق سداد تعويضات عن أضرار (تشمل على سبيل المثال لا الحصر تكاليف التقاضي) لمشترٍ إلى مدى ثبوت عدم دقة الإقرارات أو التعهدات التي قام بإعطائها لذلك المشتري أو إلى مدى إخلاله بأي شروط أو التزامات منصوص عليها في الوثائق التي تسري على بيع الاستثمار. وفي أوضاع معينة، من المحتمل أن تؤدي أي إقرارات أو تعهدات تم إعطاؤها بشكل غير صحيح إلى نشوء حق للمشتري لإنهاء العقد بالإضافة إلى الحصول على تعويضات عن الأضرار.

إلى جانب ذلك، يمكن أن يصبح الصندوق طرفًا في نزاعات أو تقاضٍ فيما يتعلق بالاستثمارات التي تم التخارج منها. ويمكن أن يتعرض الصندوق وعقاراته إلى تقاضٍ من حين إلى آخر في سياق الأعمال المعتادة. ويمكن أن تؤثر نتيجة أي دعاوى تأثيرًا سلبيًا جوهريًا على الصندوق، ويمكن أن تستمر دون التوصل إلى قرار فيها لفترات زمنية طويلة. ويمكن أن يستغرق أي تقاضٍ الكثير من وقت وجهد الإدارة، ويمكن أن يكون ذلك الوقت وتخصيص هذه الموارد للتقاضي غير متناسب في حالات معينة مع المبالغ موضوع التقاضي.

كذلك يمكن أيضًا أن يستمر وجود التزامات ومسؤوليات معينة تتعلق بملكية الاستثمارات على الرغم من أي بيع لها، ومنها على سبيل المثال مسؤوليات بيئية معينة. ويمكن أن تؤدي أي من تلك المطالبات أو التقاضي أو الالتزامات، وأي خطوات مطلوب من الصندوق اتخاذها للوفاء بهذه التكاليف، ومنها على سبيل المثال بيع أصول أو زيادة تسهيلات التمويل، إلى تأثير سلبي جوهري على عمليات الصندوق ووضعه المالي وفرص أعماله.

مخاطرة الخسائر غير المؤمن ضدها

سوف يحصل الصندوق على تأمين ضد المسؤولية التجارية وتأمين على العقارات وأنواع أخرى من التأمين تغطي جميع العقارات التي يملكها ويديرها، وذلك بأنواع ومبالغ تأمين يرى أنها كافية ومناسبة بالقياس إلى المخاطر النسبية على العقارات، وبحسب تكلفة التأمين والمعايير المتعارف عليها في القطاع. ويمكن أن يتم التأمين ضد خسائر معينة، منها على سبيل المثال الخسائر الناتجة عن العواصف أو الفيضان أو الزلازل، مشروطةً بقيود معينة، منها مبالغ تحمل كبيرة أو دفعات مشتركة وحدود لعقود التأمين، بالإضافة إلى تأخير في تحصيل قيمة المطالبات. ويمكن أن يتعرض الصندوق لخسائر مادية تتجاوز متحصلات التأمين، ويمكن ألا يتمكن من الاستمرار في الحصول على الغطاء التأميني بأسعار معقولة تجاريًا.

AL MAL
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX. 119930

فإذا تعرض الصندوق لخسارة غير مؤمن ضدها أو تتجاوز حدود مبلغ التأمين فيما يتعلق بواحد أو أكثر من عقاراته، يمكن أن يخسر رأس المال المستثمر في العقارات المتضررة، بالإضافة إلى الإيرادات المستقبلية المتوقعة من تلك العقارات. ويمكن أن تؤثر أي من هذه الخسائر سلبًا على وضع الصندوق المالي ونتائج عملياته وتدفقاته النقدية وقدرته على سداد التوزيعات للمستثمرين.

مخاطرة التنويع

لا يملك المستثمرون أي ضمانة فيما يتعلق بدرجة تنويع استثمارات الصندوق، سواء بحسب الدولة أو القطاع أو نوع الأصول. وبالإضافة إلى ذلك، فيما يتعلق بالعمليات التي ينوي فيها مدير الصندوق إعادة تمويل كامل أو جزء من رأس المال المستثمر، تكون هناك مخاطرة لعدم استكمال إعادة التمويل تلك، ما يمكن أن يؤدي إلى زيادة المخاطرة نتيجة لالتزام الصندوق بالاستثمار لأجل أطول لم يكن في الحسبان و/أو نتيجة تدني التنويع. وسوف تكون استثمارات الصندوق في العقار والقطاعات ذات العلاقة. ويمكن أن ينطوي تركيز الاستثمارات في قطاع واحد على مخاطر أكبر مما ينطوي عليه عمومًا الاستثمار في صناديق أكثر تنوعًا، بما في ذلك مخاطر حدوث تقلبات كبيرة في العوائد.

الاستثمار في الأراضي

في إطار استراتيجية الصندوق الاستثمارية، يمكن أن يستحوذ الصندوق على عقارات غير مطورة، أو الاستثمار في أراضٍ لا تنتج دخلاً للصندوق عند الاستحواذ. وتعتمد العوائد على استثمارات الصندوق في العقارات غير المطورة أو الأراضي غير المطورة، من بين عوامل أخرى، على قدرة الصندوق على النجاح في تطوير مشاريع وتشغيل المشاريع المكتملة كأصول مدرة للدخل، و/أو بيع المشاريع المكتملة والتصرف فيها. ولا يمكن إعطاء أي ضمانة بأن المشاريع المكتملة سوف تنتج دخلاً للصندوق أو أن الصندوق سوف يتمكن من بيعها وتحقيق ربح عليها.

مخاطر التطوير

من المحتمل أن يستثمر الصندوق في عقارات تحتاج إلى أعمال تطوير في المستقبل وعقارات أخرى تحتاج إلى درجة أكبر من الترميم. وتشمل أعمال التطوير أو الترميم هذه تكلفة مهندسين معماريين وبنائين ومصممي ديكور داخلي. وهذه التكاليف يمكن أن تتجاوز أو هي تتجاوز فعلاً الميزانية التقديرية بدرجة كبيرة، ويمكن أن يؤدي التأخير إلى زيادات كبيرة في التكاليف. وبالإضافة إلى تلك المبالغ، وبينما يجري العمل على تنفيذ أعمال التحسينات، يمكن أن لا يحصل الصندوق على أي مبالغ من الدخل من الإيجارات حيث إن العقارات يمكن أن تبقى شاغرة في تلك الفترة.

تشمل المخاطر التي تواجه التسويق الناجح وبناء مشروع تطوير جديد على سبيل المثال لا الحصر ما يلي: (1) تجاوز التكاليف التقديرية؛ (2) التأخير في إنجاز الأعمال في مواعيدها؛ (3) عدم القدرة على الحصول على عقود إيجار بالمستويات المتوقعة؛ (4) سوء نوعية المصنعية؛ و(5) قوة قاهرة. كما أن بدء تنفيذ مشروع جديد ينطوي أيضًا على مخاطر منها على سبيل المثال الحصول على موافقات على التخطيط العمراني ورخص الإشغال والموافقات والتراخيص الحكومية الأخرى المطلوبة وتكاليف التطوير المترتبة على المشاريع التي لا يستمر العمل عليها حتى إنهائها. وحيث إن الصندوق سوف يستثمر بشكل مباشر وغير مباشر في أعمال بناء معينة وعقارات قيد التطوير، فإن استكمال تلك المشاريع بنجاح أو غير ذلك من العوامل يمكن أن يؤثر تأثيرًا مباشرًا وهامًا على قيمة الوحدات.

مخاطر البنية التحتية

سوف يعتمد الصندوق على الحكومات المحلية والوطنية ذات العلاقة، وعلى المطورين الرئيسيين والبلديات لتوفير البنية التحتية الضرورية لمواقع التطوير العقاري، شاملةً الصرف الصحي، والكهرباء، والماء، والطرق. وفي حالة عدم إنجاز

ALMAL
TEL : 04 3601111,FAX:043601152 ,P.O.BOX: 119930

الحكومة المعنية أو المطور الرئيسي أو البلدية للبنية التحتية في مواعيدها أو كما هو متوقع، يمكن أن يؤدي ذلك إلى تأخير جوهري لقدرة الصندوق على إنجاز أو تشغيل العقارات، ويمكن أن يؤثر ذلك سلبًا على أداء الصندوق.

إلى جانب ذلك، في حالة الحاجة إلى تنفيذ أعمال البنية التحتية الجديدة بالقرب من العقارات الحالية أو المطورة و/أو في حالة عدم تغيير البنية التحتية فيما يتعلق بتلك العقارات، يمكن أن يتأثر الدخل من تلك العقارات سلبًا بدرجة كبيرة.

مخاطر العمالة

يمكن أن يؤدي النقص في العمالة أو النقص في مقدمي الخدمات في دول معينة إلى الحد من قدرة الصندوق على تطوير المشاريع و/أو تشغيل العقارات المدرة للدخل، ويمكن أن ينتج عن ذلك زيادة في تكاليف العمالة بما يؤدي إلى انخفاض أرباح الصندوق.

مخاطر السوق السكنية

الصندوق عرضة لمخاطر تتعلق بقطاع العقارات السكنية، تشمل أسعار الفائدة على قروض الرهن العقاري (والتي يمكن أن تشجع المستأجرين على الشراء بدلاً من الاستئجار) وبرامج الإسكان والبرامج الحكومية التي تقدم المساعدة وإعانات الإيجار للمستأجرين. فإذا انخفض الطلب على العقارات متعددة الأسر، يمكن أن يحدث تأثير سلبي على الدخل الناتج عن عقارات الصندوق السكنية متعددة الأسر وعلى قيمة تلك العقارات.

بالإضافة إلى ذلك، فإن بعض المناطق التي سوف يملك فيها الصندوق في المستقبل أصولاً، ومنها دبي والشارقة، تقوم بتنظيم العلاقة بين المالك وبين السكان المستأجرين. وتملي هذه القوانين عمومًا التوقيع على عقد إيجار كتابي، ووجود سبب وجيه للإخلاء، والإفصاح عن الرسوم والنفقات، وإبلاغ السكان بتغيرات استخدامات الأراضي، وحظر الشروط غير المعقولة وعمليات الإخلاء الانتقامية وقيود على اختيار السكان للمالكين. ويمكن أن تؤدي درجة هذه الحماية إلى تأثير سلبي جوهري على نتائج عمليات الصندوق.

الاستثمار في أصول متعثرة يمكن أن ينطوي على مخاطر إضافية

يمكن أن يستثمر الصندوق في أصول عقارية رديئة أو متدنية الأداء أو أصول متعثرة تنطوي على درجة عالية من المخاطرة، وتكون عرضة لصعوبات مالية حادة، وذلك بهدف تحسين أداء الأصل العقاري. ويمكن أن لا يتمكن الصندوق من تحقيق الأداء المحسّن. وفي ظروف معينة، تكون الاستثمارات الخاضعة لقوانين إعسار معينة عرضة لالتزامات ومسؤوليات ومخاطر إضافية محتملة يمكن أن تؤثر سلبًا على أداء استثمارات الصندوق.

المخاطر المتعلقة بحرائق مواد تكسية الأسطح

يمكن أن تكون هناك مواد تكسية أسطح لا تستوفي معايير السلامة من الحريق المعمول بها حاليًا مستخدمة في بناء الكثير من المباني في جميع أنحاء الإمارات العربية المتحدة. ونظرًا للمخاوف المتعلقة بالمكونات القابلة للاشتعال، وبعد حصول سلسلة من الحرائق في الإمارات، صدر قرارات في دبي والشارقة في العام 2013 تحظر استخدام مواد بناء معينة. غير أن المباني الأقدم يمكن أن تكون لا تزال عرضة لدرجة مخاطرة حريق أعلى، ويقتصر الالتزام عمومًا على استبدال الألواح الأقدم والأكثر قابلية للاشتعال عند إجراء الصيانة الدورية أو عند تقادم تلك الألواح ووصولها إلى حالة يتعذر معها الإصلاح. ويمكن أن يؤدي أي ضرر ناتج عن الحريق في المباني التي يملكها الصندوق إلى تأثير سلبي جوهري على الصندوق وعملياته. ويمكن أن تكون أقساط تأمين عقارات معينة عالية جدًا فيما يتعلق بمبانٍ تحتوي على مواد تكسية أسطح أو مواد بناء أخرى يعود تاريخها إلى ما قبل تطبيق نظام السلامة من الحريق الذي صدر مؤخرًا. ويمكن أيضًا أن تكون عمليات

ALMAL

الاستحواذ المستقبلية عرضة لأقساط تأمين أعلى، وهو ما يمكن أن يؤدي إلى تأثير سلبي على الإيرادات التي تحققها محفظة الصندوق.

المخاطر المتعلقة بالأعمال الطارئة غير المخطط لها

تؤثر نوعية وتصاميم العقارات تأثيرًا مباشرًا على أسعار الإيجارات وعلى الطلب على استئجار المساحات في العقارات. ويمكن أن تحتاج العقارات إلى أعمال تجديد من حين إلى آخر للمحافظة على جاذبيتها للمستأجرين، ويمكن أن تحتاج أيضًا إلى إصلاحات وصيانة حسب الحاجة، أو إصلاحات فيما يتعلق بأعطال أو عيوب يمكن أن تنشأ، أو يمكن أن تصبح مطلوبة بسبب صدور قوانين أو أنظمة تخطيط عمراني جديدة، أو فيما يتعلق بمعايير وممارسات الصحة والسلامة. وتتجه تكاليف صيانة العقارات ومخاطر أعمال الصيانة أو الإصلاح غير المتوقعة المطلوبة إلى الارتفاع مع مرور الوقت نتيجة لتقادم العقارات. ويمكن أن تتوقف أعمال وعمليات العقارات نتيجة لأعمال التجديد، ويمكن أن يتعذر تحصيل كامل قيمة الإيجار، أو بحسب الحالة، كامل قيمة أي دخل من المساحة المتأثرة بأعمال التجديد تلك.

يمكن أن يؤدي الضرر المادي الذي يلحق بالعقارات نتيجة الحريق أو الزلازل أو أحوال الطقس الرديئة أو أسباب أخرى إلى توقف ملحوظ في أعمال وعمليات العقارات وإلى تكبد الصندوق لنفقات رأسمالية كبيرة. ويحق للمستأجرين عمومًا الإنهاء المبكر لعقود الإيجار في حالة استمرار ذلك الضرر المادي (غير الناتج عن إهمال أو إخلال من جانب المستأجر) لفترة زمنية طويلة. ويمكن أن يؤدي ذلك إلى تحمل الصندوق لتكاليف غير متوقعة في الميزانية التقديرية، ويمكن أن ينتج عنه تأثير سلبي على وضع الصندوق المالي ونتائج عملياته وقدرته على توزيع الأرباح على مالكي الوحدات.

عوامل المخاطرة المتعلقة بمدير الصندوق

مدة اتفاقية إدارة الصندوق

يتم تكليف مدير الصندوق بجميع المسؤوليات المتعلقة بالصندوق. وبموجب النظام ومستند الطرح هذا، يكون مدير الصندوق قادرًا على التحكم بالصندوق بصفته مديرًا للصندوق. ولا يجوز للصندوق إنهاء اتفاقية إدارة الصندوق سوى في حالات محدودة. فإذا تم إنهاء الترتيب مع مدير الصندوق بدون توجيه إشعار مسبق مدته سنتين حسبما هو منصوص عليه، يمكن أن يتوجب على الصندوق سداد تعويض كبير لمدير الصندوق عن الأتعاب التي لن يتمكن من الحصول عليها خلال فترة الإشعار ومدتها سنتين. لمزيد من المعلومات عن اتفاقية إدارة الصندوق، فضلاً الاطلاع على القسم في مستند الطرح هذا بعنوان "الإدارة والحوكمة".

عند الحاجة إلى إنهاء الترتيب مع مدير الصندوق، لا يمكن إعطاء أي ضمانة بأن مدير الصندوق البديل سوف يكون حائزًا على نفس القدر من الخبرة التي يملكها مدير الصندوق. وفي حالة إنهاء اتفاقية إدارة الصندوق وعدم إيجاد بديل مناسب في الموعد المحدد، أو في حالة عدم تمكن موظفي مدير الصندوق الأساسيين من تخصيص الوقت المطلوب للصندوق، فإن قدرة الصندوق على تنفيذ استراتيجيته الاستثمارية أو تحقيق هدفه الاستثماري يمكن أن تتأثر سلبًا.

رسوم مدير الصندوق

هناك مخاطرة بأن أتعاب مدير الصندوق، والتي تحسب كنسبة مئوية من دخل الصندوق، يمكن أن ترتفع. ويدفع الصندوق مبلغًا يساوي 2.25% من آخر صافي قيمة الأصول التي تم احتسابها في نفس العام المالي وقبل استقطاع أتعاب الإدارة كحد أقصى كرسوم مدير الصندوق، بينما يكون دخل الصندوق من الإيجارات ثابتًا لفترات زمنية طويلة. ومن المتوقع أن يتغير صافي قيمة الأصول من حين إلى آخر، ويمكن بالتالي أن يؤدي ذلك إلى انخفاض أو زيادة رسوم الإدارة المدفوعة لمدير الصندوق. وفي حالة حدوث زيادة، سوف ترتفع رسوم الإدارة كنسبة مئوية من الدخل السنوي الثابت، ويمكن أن يؤثر هذا سلبًا على العوائد الدورية للوحدات.



دائرة الرقابة المالية

تملك شركة دبي للاستثمار 66.61% من أسهم رأسمال مدير الصندوق، وهي بدورها مملوكة لعدة كيانات مرتبطة بحكومة دبي وسمو حاكم دبي. وتملك حكومة دبي حاليًا من خلال مؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية، نسبة 11.54% من أسهم رأسمال شركة دبي للاستثمار. وتمارس دائرة الرقابة المالية بصفتها مؤسسة التدقيق العليا في دبي، صلاحيات واسعة نسبيًا في الرقابة المالية على الكيانات المرتبطة بحكومة دبي، وبالتالي فإنها قادرة على طلب معلومات ووثائق من تلك الكيانات، شاملةً معلومات تتعلق بشركاتها التابعة والكيانات الأخرى المتعلقة بها التي تملك فيها وحدات. ويشمل حق دائرة الرقابة المالية في الرقابة والتدقيق (على سبيل المثال لا الحصر): (1) أي شركة تملك فيها حكومة دبي حصة بنسبة 25% أو أكثر؛ (2) أي شركة تملك فيها حكومة دبي حصة بنسبة 25% أو أقل (في حالة صدور قرار من دائرة الرقابة المالية وفقًا لتقديرها المطلق، بوجوب تقديم تلك المعلومات أو الوثائق)؛ و(3) أي كيان آخر بناءً على طلب ديوان الحاكم أو رئيس المجلس التنفيذي لدائرة الرقابة المالية.

يجب على مدير الصندوق الالتزام التام بطلبات المعلومات و/أو الوثائق التي تصدرها دائرة الرقابة المالية، ويوافق مدير الصندوق على الالتزام بذلك. وسوف يتأكد مدير الصندوق من أن جميع الإفصاحات المقدمة تقتصر على ما هو ضروري ضرورة مطلقة لتلبية الطلب. ويجب على جميع الكيانات الخاضعة للرقابة والتدقيق الحكومي تلبية طلبات دائرة الرقابة المالية وتزويدها بجميع المعلومات الضرورية لتمكينها من القيام بواجباتها. ويمكن أن تنشأ مسؤولية جنائية في حالة: (أ) أي رفض للتعاون أو لإعطاء أي من المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة؛ (2) عدم الاستجابة للطلبات لفترة تزيد عن 30 يومًا دون تبرير معقول؛ و(3) رفض تنفيذ تعليمات دائرة الرقابة المالية و/أو إخفاء أي حقائق أو تفاصيل عن دائرة الرقابة المالية. وفي ضوء الطائلة الجنائية المحتملة التي يمكن أن تنشأ في حالة رفض الصندوق أو مدير الصندوق التعاون مع طلبات وتعليمات دائرة الرقابة المالية، ينوي مدير الصندوق تقديم جميع تلك المعلومات والوثائق حسبما تطلبه دائرة الرقابة المالية. وإلى جانب الإفصاح نفسه واحتمال تسرب معلومات حساسة دون قصد أو بشكل عرضي بعد الإفصاح عنها، يمكن أن تؤدي تلك الالتزامات إلى عبء إداري على فريق إدارة الصندوق، ويمكن أن تؤدي إلى تحوّل تركيز الموظفين الأساسيين التابعين للصندوق إلى تسليم تلك المعلومات بدلاً من التركيز على العمليات والأعمال اليومية، ما يمكن أن يؤدي بدوره إلى تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق ووضعه المالي ونتائج عملياته.

دراسة مدير الصندوق النافية للجهالة

قبل اجراء أي استثمار للصندوق في الأصول العقارية، قد يقوم مدير الصندوق بإجراء دراسة نافية للجهالة يرى أنها معقولة ومناسبة بناءً على الحقائق والظروف المحيطة بكل استثمار. وتهدف الدراسة النافية للجهالة إلى تحديد المسائل المتعلقة بالاستثمار المحتمل في الأصول العقارية لأغراض تحديد مدى جاذبية الفرصة الاستثمارية، وذلك بناءً على الحقائق والظروف السائدة. وبينما يقوم مدير الصندوق بإجراء الدراسة النافية للجهالة وإعداد تقييم فيما يتعلق بأي استثمار، يواصل مدير الصندوق الاعتماد على الموارد المتاحة له، شاملةً المعلومات المقدمة من الطرف المتعاقد المحتمل، أوالمثمن، أو الممول، أو الوكيل. ولا يمكن إعطاء ضمانة بأن الدراسة النافية للجهالة التي يتم إجراءها فيما يتعلق بأي فرصة استثمارية سوف تكشف أو تبرز جميع الحقائق ذات العلاقة التي يمكن أن تكون ضرورية أو مطلوبة لتقييم تلك الفرصة الاستثمارية. وبشكل خاص، يمكن أن يكون من الصعب كشف مسائل بيئية معينة، ويمكن أن ينتج عن ذلك فرض التزامات محتملة كبيرة على مالكي الأصل العقاري المتأثر. كذلك لا يمكن إعطاء أي ضمانة بأن الدراسة النافية للجهالة المقبولة سوف تؤدي إلى نجاح الاستثمار.

علاقات مدير الصندوق الرئيسية

بموجب اتفاقية إدارة الصندوق، يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن إدارة الصندوق. ويعتمد الصندوق، كما يعتمد نجاحه بشكل جزئي على مدير الصندوق وموظفيه وخدماته وموارده..

ALMAL
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122

بناءً على ذلك، فإن قدرة الصندوق مستقبلاً على تنفيذ سياسته الاستثمارية بنجاح يمكن أن تعتمد على سبيل المثال لا الحصر، على قدرة مدير الصندوق على المحافظة على علاقته مع أفراد ومستثمرون أساسيين وبينما عمل مدير الصندوق على التأكد من أن الأعضاء الأساسيين في فريق إدارته حاصلون على الحوافز المناسبة، غير أنه لا يمكن ضمان الاحتفاظ بأعضاء الفريق الأساسيين على رأس العمل. وإلى جانب ذلك، في حالة مغادرة موظف أساسي تابع لمدير الصندوق، لا يمكن إعطاء أي ضمانة بأن الصندوق سوف يتمكن من استقدام بديل مناسب أو أن أي تأخير في ذلك لن يؤثر سلبًا على أداء الصندوق. كما أن الأحداث المؤثرة وغير الخاضعة بالكامل لسيطرة مدير الصندوق، ومنها على سبيل المثال الأداء المالي لمدير الصندوق أو الاستحواذ على مدير الصندوق أو إبرامه لصفقات استحواذ أو إجراء تغييرات في سياساته وهيكلياته الداخلية، يمكن أن تؤثر بدورها على قدرته على الاحتفاظ بالموظفين الأساسيين.

إدارة صندوق الاستثمار العقاري

على الرغم من امتلاك مدير الصندوق للخبرة في إدارة صناديق الاستثمار العقاري، إلا أن خبرة مدير الصندوق في إدارة صناديق الاستثمار العقارية (ريت) في الإمارات العربية المتحدة تعد محدودة، حيث إن الصندوق هو أول صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) يتم إدراجه في سوق دبي المالي.

النتائج السابقة التي حققها مدير الصندوق لا تدل بالضرورة على الأداء المستقبلي. كما أن خبرة أعضاء فريق الإدارة العليا لدى مدير الصندوق في إدارة صناديق الاستثمار المتداولة المدرجة في السوق تعد محدودة أيضاً ، وعلى الرغم من أن خبرة مدير الصندوق بالقوانين والأنظمة المعمول بها داخل الدولة تعد جيدة إلا أن خبرة مدير الصندوق بالقوانين المتعلقة بالصناديق المدرجة تعد محدودة كذلك. وسوف تشتمل الالتزامات الكبيرة للإشراف الرقابي وإعداد التقارير المفروضة على صناديق الاستثمار المدرجة بشكل عام، وعلى أول صندوق استثمار عقاري يتم إدراجه في سوق دبي المالي بشكل خاص، على وضع وتنفيذ سياسات الحوكمة المناسبة، كما أنها سوف تحتاج إلى عناية كبيرة من الإدارة العليا مما يمكن أن يؤثر تأثيرًا سلبيًا جوهريًا على أعمال الصندوق ووضعه المالي ونتائج عملياته، وعلى وضع وتنفيذ سياسات الحوكمة المناسبة.

المطابقة والالتزام بالشروط الرقابية

يخضع الصندوق ومدير الصندوق لرقابة وإشراف الهيئة بموجب القانون والنظام وبمقتضى قوانين وقواعد أخرى تسري على صناديق الاستثمار ومديري صناديق الاستثمار والكيانات المدرجة في الإمارات العربية المتحدة. ويؤدي وضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري إلى خضوع الصندوق ومدير الصندوق لقواعد والتزامات رقابية وإشرافية إضافية. وفي سياق عمل مدير الصندوق المستمر والمعتاد تحت إشراف الهيئة بصفتها السلطة الرقابية الرئيسية، يمكن أن تجد الهيئة مسائلاً تحتاج إلى تحسين لدى مدير الصندوق في جوانب إدارة المخاطر والضوابط الرقابية الداخلية وجوانب أخرى.

في حالة فرض الهيئة لعقوبات على الصندوق أو مدير الصندوق فيما يتعلق بأي إخلال بالشروط الرقابية تظهر من حين إلى آخر في المستقبل، يمكن أن تشتمل تلك العقوبات على سحب ترخيص الصندوق (مع احتمال تعليق إدراج الصندوق)، وإجراء تحقيقات رقابية، وفرض قيود عامة أو غرامات نظامية وتعليق أو سحب ترخيص مدير الصندوق الصادر من الهيئة، ويمكن أن يؤدي كل ذلك إلى تأثير سلبي على سمعة مدير الصندوق والصندوق وعلى سعر تداول الوحدات. وفي حالة تعليق أو سحب ترخيص مدير الصندوق الصادر من الهيئة، يمكن أن يحتاج الصندوق إلى استبدال مدير الصندوق، ولا يمكن إعطاء أي ضمانة بأن الصندوق سوف يتمكن من إيجاد بديل مناسب بسرعة، أو أن مدير الصندوق البديل سوف يكون على استعداد لقبول تعيينه بشروط مشابهة لشروط تعاقد مدير الصندوق، أو أنه يمكن أن يوافق على تعيينه على الإطلاق.

المستشار القانوني

ALMAL
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

التميمي ومشاركوه للمحاماة والاستشارات القانونية هي المستشار القانوني للصندوق ومدير الصندوق. وفيما يتعلق بالطرح وتقديم المشورة المستمرة للصندوق ومدير الصندوق، لن يمثل مكتب التميمي ومشاركوه مالكي الوحدات. ولم يتم التعاقد مع مستشار قانوني مستقل لتمثيل مالكي الوحدات.

عوامل المخاطرة الإقليمية

فرض ضريبة القيمة المضافة

بدأ تطبيق ضريبة القيمة المضافة في الإمارات العربية المتحدة بنسبة 5% اعتبارًا من 1 يناير 2018، وسوف تحسب على الخدمات التي تقدمها الشركات في قطاع الخدمات (على سبيل المثال، الخدمات الاستشارية، وإدارة المحافظ الاستثمارية، إلخ). إن فرض ضريبة القيمة المضافة يمكن أن يؤدي إلى تأثير اقتصادي واسع، على سبيل المثال من خلال خفض مستويات دخل المستثمرين والأفراد المستفيدين النهائيين المتاح للإنفاق، ما يمكن أن يؤثر سلبًا على الطلب على الأصول. ومن الصعب في الوقت الحاضر تقييم تأثير نظام ضريبة القيمة المضافة الجديدة على أعمال الصندوق ووضعه المالي ونتائج عملياته وإمكانياته؛ ولكن ينبغي على المستثمرين أن يعلموا بأن تلك التأثيرات يمكن أن تنعكس سلبًا على أعمال الصندوق ووضعه المالي ونتائج عملياته وإمكانياته.

التغيرات في قوانين الضرائب

لا يخضع الصندوق حاليًا لضريبة شركات (أو أي ضريبة أخرى مشابهة) على أرباحه داخل الإمارات العربية المتحدة. وليست هناك أي ضمانة بأن هذا الوضع سوف يستمر. فإذا قامت السلطات الإماراتية بفرض ضرائب جديدة على الصندوق (سواء فيما يتعلق بضريبة الشركات، أو ضريبة مشابهة أخرى أو غير ذلك (إلى جانب ضريبة القيمة المضافة))، أو إجراء أي تغييرات أخرى فيما يتعلق بقوانين الضرائب، بما يؤدي إلى جعل ممارسة الأعمال في دبي أقل جاذبية، يمكن أن يؤدي ذلك إلى تأثير سلبي جوهري على صافي أرباح الصندوق، ويؤثر بالتالي سلبًا على أعماله ونتائج عملياته وتدفقاته النقدية ووضعه المالي. وبالإضافة إلى ذلك، فإن فرض أي ضريبة على الأرباح يمكن أن يؤدي إلى خفض قيمة الأموال التي يمكن عادةً توزيعها كأرباح على مالكي الوحدات.

غياب الشفافية

يمكن تصنيف السوق العقارية في دبي التي يمارس فيها الصندوق نشاطه على أنها تفتقر إلى شفافية المعلومات. وتتحدد درجة الشفافية في أي سوق عقارية بناءً على عدد من العوامل تشمل العمليات المشابهة، وإمكانية الحصول على المعلومات المتعلقة بالأطراف المتعاقدة وملكية الأراضي، ومصداقية بيانات السوق، ووضوح الأنظمة المتعلقة بجميع مسائل نقل الملكية العقارية أو الوصول إلى الهيئات الحكومية القادرة على التحقق من صحة المعلومات المقدمة من الأطراف المتعاقدة فيما يتعلق بالصفقات العقارية. ولا يمكن إعطاء أي ضمانة بأن العوامل المذكورة أعلاه لن تؤدي إلى كشف للمعلومات أو نشوء التزامات يمكن أن تؤثر على قيمة العقارات أو أغراضها المتوقعة أو العائد على الاستثمار فيها.

الشروط المالية

تقدم عروض أسعار إيجارات عقارات الصندوق بشكل رئيسي للمستأجرين وتسدد قيمتها بالدرهم الإماراتي، وهو "مربوط" بالدولار الأمريكي ("ربط الدرهم الإماراتي/الدولار الأمريكي"). والدرهم مربوط بالدولار بسعر صرف ثابت منذ 22 نوفمبر 1977. وفي حالة إلغاء أو تعديل ربط الدرهم الإماراتي بالدولار الأمريكي، يمكن أن يؤدي ذلك إلى زيادة تكاليف أعمال الصندوق و/أو زيادة أي التزامات ناتجة عن سداد أي مديونية مستقبلية بالدولار الأمريكي، وهذا يمكن أن يؤثر سلبًا على أعمال الصندوق ووضعه المالي ونتائج عملياته وإمكانياته.



ومع أن معدل التضخم وأسعار صرف العملات الأجنبية في الإمارات كانت تاريخيًا مستقرة وثابتة، غير أنه في حالة حصول زيادة عالية في معدل التضخم، أو خفض لقيمة العملة المحلية، إو إلغاء لربط الدرهم الإماراتي بالدولار الأمريكي بما يسمح بتغييرات أكبر في السياسة النقدية لدولة الإمارات العربية المتحدة، يمكن أن تتعرض نتائج عمليات الكيانات الإماراتية، ومنها الصندوق، لتأثيرات سلبية جوهرية.

تكاليف المرافق العامة ورسوم البلدية

ليست للصندوق أي سيطرة على أسعار خدمات المرافق العامة حيث يمكن أن يكون هناك مقدم وحيد لكل من خدمات المرافق العامة في إمارة معينة أو أكثر من إمارة. كما تملك سلطات معنية في بعض الامارات درجة عالية من الصلاحية ويمكن أن تتصرف بشكل انتقائي و/أو أن تقوم بشكل عشوائي بزيادة التكاليف أو إيقاف تقديم الخدمات دون سابق إنذار. وبشكل خاص، يتمتع مقدمو خدمات تبريد الأحياء العمرانية باحتكار في مناطق معينة في بعض الامارات في تقديم خدمات تبريد الأحياء العمرانية، ولا تملك عقارات كثيرة تقع في تلك المناطق نظم تكييف هواء مستقلة خاصة بها، وبالتالي من الضروري لها الدخول في اتفاقيات مع مقدمي خدمات تبريد الأحياء العمرانية. ونتيجة لذلك، يستطيع مقدمو خدمات تبريد الأحياء العمرانية فرض شروط من جانب واحد على مالكي العقارات وتغيير تلك الشروط بشكل عشوائي، ولا يستطيع مالكو العقارات التفاوض معها. وأي زيادة كبيرة في تكاليف صيانة العقارات يمكن أن تؤدي إلى تأثير كبير على وضع الصندوق المالية وإمكانيات أعماله ونتائج عملياته.

العملات عدا الدولار الأمريكي

يواجه مالكو الوحدات في الدول التي تستخدم عملات عدا الدولار الأمريكي مخاطرة استثمار إضافية ناشئة عن تقلبات أسعار صرف العملات فيما يتعلق بملكيتهم للوحدات. وسوف يتم عرض الوحدات بالدرهم الإماراتي فقط، وسوف تكون أي دفعات مستقبلية للأرباح على الوحدات بالدرهم الإماراتي. ويمكن أن تتأثر القيمة المعادلة بالعملة الأجنبية لأي أرباح مدفوعة على الوحدات أو أي مبالغ يتم سدادها فيما يتعلق بأي بيع مستقبلي للوحدات، تأثيرًا سلبيًا نتيجة انخفاض سعر صرف الدرهم الإماراتي مقابل تلك العملات الأخرى.

غياب الاستقرار السياسي والاقتصادي والاجتماعي

يمارس الصندوق نشاطه بشكل رئيسي في الإمارات العربية المتحدة، والتي تعتبر عمومًا دولة ذات اقتصاد نامٍ. ويمكن أن تؤدي مخاطر معينة متعلقة بالدولة إلى تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق ووضعه المالي ونتائج عملياته، وهذه المخاطر هي: انعدام الاستقرار السياسي المحتمل، أو أحداث الشغب، أو أوضاع الطقس غير المؤاتية، أو أشكال أخرى من العصيان المدني أو العنف؛ أو الحرب، أو الإرهاب، أو الغزو، أو التمرد، أو الثورة؛ أو التدخل الحكومي، بما في ذلك مصادرة أو تأميم الأصول، أو زيادة التدابير الحمائية، أو فرض تعرفات أو إعانات؛ أو تغيير الأنظمة المالية أو الرقابية؛ أو الإجراءات الحكومية التعسفية أو غير المتناسقة؛ أو التضخم في الاقتصادات المحلية؛ أو إلغاء، أو إبطال أو عدم قابلية تنفيذ الحقوق التعاقدية؛ والبنية التحتية الصناعية والاقتصادية غير المطورة.

وبشكل خاص، منذ العام 2015، حدثت اضطرابات مدنية وأحداث واسعة نتجت عن اضطرابات سياسية تأثر بها عدد من الدول في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، ومنها على سبيل المثال لا الحصر، (1) الحرب في اليمن؛ (2) الاضطرابات السياسية في لبنان؛ (3) النزاع المستمر بين قطر وبعض أعضاء مجلس التعاون لدول الخليج العربية، ومنها الإمارات العربية المتحدة؛ (4) توقيف أشخاص سعوديين بارزين في المملكة العربية السعودية؛ و(5) الخلاف المستمر بين المملكة العربية السعودية وإيران؛ (6) تفشي فيروس كورونا حول العالم. ويمكن أن يؤدي استمرار انعدام الاستقرار والتوترات في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا إلى تأثير كبير على الاقتصاد الإماراتي الذي يمارس فيه الصندوق نشاطه، بما في ذلك الأسواق المالية والاقتصاد الوطني الإماراتي. ويمكن أن يحدث هذا التأثير نتيجة انخفاض تدفق الاستثمارات الأجنبية المباشرة إلى المنطقة، أو مغادرة السكان الأجانب أو رأس المال من المنطقة، أو تزايد التقلبات في

AL MAL
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

الأسواق المالية العالمية والإقليمية. وعلى الرغم من أن الإمارات لم تتأثر بشكل مباشر بالتوترات السائدة في المنطقة عمومًا، من غير الواضح ما يمكن أن يؤدي له تأثير هذه التوترات على الإمارات أو على أي من الدول التي سوف يمارس الصندوق فيها نشاطه في المستقبل.

إلى جانب ذلك، فإن التغيرات في السياسات الاستثمارية أو التحولات في المناخ السياسي السائد في الإمارات يمكن أن تؤدي إلى تغيرات في الأنظمة الحكومية فيما يتعلق بالرقابة على الأسعار، والرقابة على الصادرات والواردات، وضريبة الدخل والضرائب الأخرى، والقيود على الملكية الأجنبية، والقيود على العملات الأجنبية وصرف العملة، وسياسات العمل ومنافع الرعاية الاجتماعية. ويمكن أن تؤدي التغيرات غير المتوقعة في هذه السياسات أو الأنظمة إلى زيادة نفقات الاستثمارات أو النفقات التشغيلية أو نفقات المطابقة والالتزام. ويمكن أن يؤدي أي من تلك التغييرات إلى تأثير سلبي جوهري على الأعمال والوضع المالي ونتائج العمليات للصندوق و/أو مدير الصندوق.

تقلبات أسعار النفط وتراجع أسعار النفط مؤخرًا

اقتصادات دول منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا معرضة لتقلبات أسعار النفط وتتأثر بمستوى الإنفاق الحكومي. ويمثل النفط شريحة كبيرة من اقتصادات دول مجلس التعاون الخليجي، وقد أسهم في زيادة النشاط الاقتصادي في المنطقة، بما في ذلك الطلب على العقارات والتطوير العقاري. وتعتبر أسعار النفط على درجة عالية من التقلب، وهي حساسة جدًا للاضطرابات السياسية والاقتصادية. وبالإضافة إلى ذلك فإن أسعار النفط وتقلباتها تعتمد على عوامل تشمل الأوضاع الاقتصادية العالمية وأوضاع الطقس، والإجراءات التي تتخذها منظمة الدول المصدرة للنفط؛ والأنظمة الحكومية المحلية والأجنبية؛ وتضخم أسعار المواد الخام؛ وسعر الورادات الأجنبية للنفط والغاز؛ وتكلفة استكشاف وإنتاج وتسليم النفط والغاز؛ ومعدل اكتشاف احتياطيات النفط والغاز الجديدة؛ ومعدل تراجع احتياطيات النفط والغاز الحالية والجديدة؛ وقدرة شركات النفط والغاز على جمع رأس المال؛ والحجم العام للعرض والطلب على النفط والغاز.

شهدت أسعار النفط والغاز انخفاضًا كبيرًا في العام 2015، ثم حققت بعض الانتعاش فيما بعد، ولكنها استمرت عند مستويات أقل مما كانت عليه في العام 2014. فإذا استمر انخفاض أسعار النفط لفترة طويلة، أو في حالة عدم حدوث انتعاش كبير في أسعار النفط، يمكن أن يستمر ذلك في التأثير سلبًا على اقتصادات المنطقة، ما يمكن أن يؤدي بدوره إلى الحد من درجة اهتمام أو قدرة المستأجرين والمستأجرين المحتملين في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا على استئجار العقارات. وأي انخفاض في معدل نمو اقتصادات دول منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا يمكن أن يؤدي أيضًا إلى انخفاض الاستثمار في البنية التحتية، ويمكن بالتالي أن يؤثر على قيمة العقارات. كما أن تباطؤ هذه الاقتصادات يمكن أن يؤثر أيضًا سلبًا على الاستثمار في العقارات والطلب عليها، ما ينتج عنه تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق ووضعه المالي ونتائج عملياته وإمكانياته.

المخاطر المتعلقة بتثمين أصول الصندوق

يتم تثمين أصول الصندوق بشكل عام بناءً على عروض الأسعار التي تُقدمها أسواق المال والوسطاء إلى غير ذلك من المصادر الخارجية بما في ذلك المثمن المستقل الذي يتم تعيينه من قبل الصندوق. ومع ذلك، قد لا تعكس هذه القيم الأسعار الفعلية التي يمكن تحقيقها عند بيع أصل معين من الأصول. على أنه ستكون قيمة تثمين الأصول التي تم القيام بها أو تقديمها من قبل الصندوق نهائية وملزمة لجميع المستثمرين.
يجب أن يدرك المستثمرون المحتملون أن تثمين أو تحديد أسعار فئات معينة من الأصول -ولا سيما الأصول صعبة التسعير مثل الأوراق المالية غير النقديّة وغير المدرجة وغير المسعَّرة- قد ينتج عنه تطبيق أسعار ذاتية على حسابات مقدم الخدمات الإدارية لصافي قيمة الأصول للصندوق، أو صافي قيمة الأصول عن كل وحدة في الصندوق. ولا يتعهد مقدم الخدمات الإدارية بإجراء أي تقييم فعلي لأصول الصندوق، وسوف يعتمد على الأسعار المحدّدة لهذه الأصول من المصادر الخارجية، أو من الصندوق نفسه، أو مدير الصندوق، أو غيره من الوسطاء، أو الوكلاء أو الأطراف الخارجية التابعين لمقدم الخدمات الإدارية بناءً على توجيه الصندوق. ولا يقوم مقدم الخدمات الإدارية بإجراء أي تحقّق مستقل أو إجراء التحقّق من صحة التقييمات/ الأسعار المقدّمة له. ولا يتحمل مقدم الخدمات الإدارية ثمة مسؤولية عن أي تباين بين التقييمات و/ أو الأسعار

ALMAL
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

المقدّمة إليه ويعتمد عليها مقدم الخدمات الإدارية في حساب صافي قيمة الأصول للصندوق أو قيمة الأصول الصافية عن كل وحدة في الصندوق، وسعر بيع أي أصل من أصول الصندوق فيما بعد، أو في حالة بيع أو شراء أحد الأصول من قبل الصندوق. ويمكن أن يُؤثر هذا بشكل جوهري على صافي قيمة الأصول للصندوق، وسعر الوحدة الذي سيتعامل به المستثمرون فضلاً عن الرسوم التي يدفعها المستثمرون، لا سيما إذا ثبتت عدم صحة قرارات مدير الصندوق أو المثمن المستقل فيما يتعلق بالتثمينات والتسعر.

مخاطر الحفظ الأمين

هناك مخاطر ينطوي عليها التعامل مع شركات الحفظ الأمين أو الوسطاء الرئيسيين الذين يحتفظون بأصول الصندوق والذين يضطلعون بتسوية صفقات الصندوق. ولا يجوز تحديد الأوراق المالية وغيرها من الأصول المُودعة لدى شركات الحفظ الأمين أو الوسطاء الرئيسيين بوضوح بوصفها أصولاً للصندوق، وبالتالي قد يتعرّض الصندوق لمخاطر ائتمانية فيما يتعلق بهذه الأطراف. وفي بعض الولايات القضائية، قد لا يكون الصندوق سُوى دائن غير مضمون من الوسيط الرئيسي أو الحافظ الأمين في حالة إفلاس هذا الوسيط أو وضعه تحت الوصاية القضائية. وعلاوة على ذلك، قد تكون هناك مشاكل عملية أو مشاكل ذات صلة بالوقت مرتبطة بتنفيذ الحقوق المقرّرة للصندوق في أصوله في حالة إعسار أي طرف من هذه الأطراف (بما في ذلك شركات الحفظ الأمين من الباطن أو الوكلاء المعيّنين من قبل الحافظ الأمين في الولايات القضائية التي لا يتوفّر فيها شركات الحفظ الأمين من الباطن). سيقوم الحافظ الأمين – بدرجة استطاعته - بالعمل على الفصل بين الأصول التي تكون في حوزة الحافظ الأمين نيابة عن الصندوق ومستثمريه وغيرها وذلك لحماية هذه الأصول في حالة إعسار أي من المحتفظين بأصول الصندوق نيابة عنه.
إن الخسائر الكبيرة التي ظهرت في الآونة الأخيرة والتي تكبدتها العديد من الصناديق التحوطية فيما يتعلق بإفلاس و/ أو إدارة المؤسسات المالية توضّح المخاطر التي تُكبدت نتيجة تداول المشتقات المالية والحفظ الأمين وترتيبات الوساطة الرئيسية. ويمكن الاحتفاظ بالأصول المُودعة لدى الوسطاء الرئيسيين أو شركات الحفظ الأمين الذين يتقاضون المبالغ كاملةً (أي المبالغ الذي لا يحتفظ بها الوسيط الرئيسي كهامش) في حفظ أمين منفصلة وفقاً لشروط الوساطة الرئيسية واتفاقيات الحفظ الأمين. ويجوز أن تكون الأصول المحتفظ بها كضمانات من جانب الوسطاء أو الوكلاء الرئيسيين فيما يتعلق بالتسهيلات المقدّمة للصندوق والأصول المُودعة كهامش لدى شركات الحفظ الأمين والوسطاء الرئيسيين متاحة لدائني هؤلاء الأشخاص في حالة إعسارهم.

ويجوز أن تكون الأنظمة المصرفية وغيرها من الأنظمة المالية في بعض الولايات القضائية غير متطوّرة أو غير منظّمة بشكل جيد، مما قد ينتج عن ذلك تأخير البنوك للتحويلات، كما قد تحدث أزمات السيولة ومشاكل أخرى ناتجة عن عدم كفاية رأس المال في القطاع المصرفي ككل.



مزودي الخدمات

شركة الخدمات الإدارية

ملخص عن إتفاقية الصندوق مع شركة الخدمات الإدارية

لقد تم تعيين ستاندرد تشارترد بنك، متصرفاً من خلال فرعه في الإمارات العربية المتحدة - والمرخص من الهيئة لمزاولة نشاط الخدمات الإدارية لصناديق الاستثمار ترخيص رقم (7144) - من قبل الصندوق بصفته مقدماً لخدمات إدارية للصندوق وفقاً لاتفاقية إدارة خدمات الصندوق.

يكون مقدم الخدمات الإدارية مسؤولاً عن تقديم خدمات إدارية معينة للصندوق وفقاً للضوابط الصادرة ولأحكام اتفاقية إدارة خدمات الصندوق. يشمل هذا (أ) حساب صافي قيمة أصول الصندوق وصافي قيمة الأصول حسب الوحدة، (ب) إعداد وتقديم كافة المستندات المرتبطة إلي الصندوق ومدير الصندوق والمرتبطة بالتدقيق السنوي وإعداد القوائم المالية، (ج) القيام بأي خدمات أخري يتم الاتفاق عليها مع مدير الصندوق فيما يتعلق بإدارة الصندوق، (د) وخدمات وكالة النقل المتعلقة بالمساهمة في الصندوق واسترداد الفوائد في الصندوق.

عند حساب صافي قيمة أصول الصندوق وكل وحدة، يجب على مقدم الخدمات الإدارية استخدام الأسعار المنسوبة إلى الأصول الرئيسية للصندوق التي قام مقدم الخدمات الإدارية –بصفته مقدم الخدمات الإدارية للصندوق- بجمعها أو تسلمها من المقيم العقاري بالنسبة للأصول العقارية وفيما يتعلق بالأصول غير العقارية يستخدم الأسعار التي تم جمعها أو تسلمها من (أ) مقدم بيانات السوق المالية مستقل متاح لمقدم الخدمات الإدارية ويستخدمه بصفته مقدماً لخدمات إدارية لأحد الصناديق أو (ب) الصندوق، أو مدير الصندوق، أو الوكلاء/ الأطراف الآخرين المعينين أو المسمين من قبل الصندوق ((أ) و(ب) معاً يمثلان "مصادر التسعير"). لا يكون مقدم الخدمات الإدارية مسؤولاً تجاه الصندوق، أو أي مستثمر، أو أي شخص آخر فيما يتعلق بأي خسارة يتم تكبدها نتيجة استخدام مقدم الخدمات الإدارية معلومات أو التعويل على معلومات مقدمة بواسطة مصادر التسعير وفقاً لحساباتهم. عند قيام أكثر من مصدر تسعير واحد بتحديد سعر أحد الأصول الأساسية، يجوز لمقدم الخدمات الإدارية –إذا تم توجيهه من قبل مدير الصندوق- أن يقارن الأسعار المختلفة التي قام بجمعها أو تسلمها المتعلقة بالأصل الأساسي نفسه ("مقارنة الأسعار") وإذا وجّه الصندوق أو طلب ذلك، يقدم إلى الصندوق تقرير بمقارنة الأسعار التي قام بها. باستثناء القيام بمقارنة الأسعار وتقديم تقرير بها، لا يعد مقدم الخدمات الإدارية مسؤولاً عن: (أ) التحقق من أي سعر منسوب من قبل مصادر التسعير إلى أصول الصندوق الأساسية بما في ذلك أي أصول غير نقدية، أو أصول صعبة التقييم أو كليهما؛ أو (ب) دقة، أو صحة، أو كمال، أو مصداقية، أو الحالة الحالية لأي سعر منسوب من قبل مصدر التسعير لأي أصل من أصول الصندوق الأساسية.

يتعين على مقدم الخدمات الإدارية عند قيامه بأداء مهامه إتباع كافة القوانين واللوائح المتعلقة وعلى الأخص قرار الهيئة رقم 4/ر.م. لسنة 2017 بشأن تنظيم نشاط الخدمات الإدارية لصناديق الاستثمار. تقتصر التزامات ومسؤوليات مقدم الخدمات الإدارية على الصندوق وفقاً لما هو منصوص عليه في اتفاقية إدارة خدمات الصندوق. وبموجب اتفاقية إدارة خدمات الصندوق (1) يجوز لأي طرف من الطرفين إنهاء اتفاقية إدارة خدمات الصندوق في أي وقت عن طريق إرسال إخطار خطي مسبق لا تقل مدته عن ثلاثة (3) أشهر، (2) لا يكون مقدم الخدمات الإدارية مسؤولاً تجاه الصندوق أو أي طرف آخر ما لم يكن مهملاً إهمالاً جوهريا، **أو** قصّر تقصيراً متعمداً، أو قام بالغش و(3) يعوّض الصندوقُ مقدم الخدمات الإدارية ، وشركاته التابعة، وأعضاء مجلس إدارته، ومسؤوليه، وموظفيه، ووكلائه، والمعينين من قبله ذات الصلة تعويضاً كاملاً عند الطلب مقابل أي خسائر، أو مطالبات، أو مصروفات من أي نوع (بما في ذلك المصروفات القانونية والمهنية)، أو تصرفات أو إجراءات من أي نوع يجوز أن يتحملها القيّم بسبب الخدمات التي يقدمها القيّم أو تتعلق بها، خلاف تلك التي تنتج عن إهمال مقدم الخدمات الإدارية إهمالاً جوهرياً ، **أو** التقصير المتعمد، أو الغش فيما يتعلق بتقديم تلك الخدمات.

لا يقدم مقدم الخدمات الإدارية أي خدمات بشأن إدارة الاستثمار كما لا يقدم خدمات استشارية إلى الصندوق، وعليه، لا يكون بأي شكل من الأشكال مسؤولاً عن أداء الصندوق، أو سداد رأس المال إلى مستثمري الصندوق، أو رصد استثمارات الصندوق، أو امتثال الصندوق لأهدافه الاستثمارية أو قيوده، أو قيود الاقتراض، أو التوجيهات الإرشادية للتشغيل. ولن يشارك مقدم الخدمات الإدارية في معاملات أو أنشطة أو سداد أي دفعات مالية مخصصة بالدولار الأمريكي -التي إذا تم تنفيذها من قبل شخص أمريكي- ستخضع لعقوبات مكتب مراقبة الأصول الأجنبية. لم يشترك مقدم الخدمات الإدارية في إعداد وثيقة الطرح هذه، ولا يقبل أي مسؤولية عن المعلومات المتضمنة فيها.



أتعاب شركة الخدمات الإدارية

يُسدِّد الصندوق رسوم شركة الخدمات الإدارية نظير خدماتهما المقدّمة على النحو المتّفق عليه من حينٍ لآخر من قبل الصندوق وشركة الخدمات الإدارية. كما يحق للصندوق سداد جميع المصروفات النثريّة المعقولة لشركة الخدمات الإدارية.

تم الاتفاق على دفع الأتعاب التالية لشركة الخدمات الإدارية مقابل تقديمها لخدمات إدارية وهي على النحو التالي وفقاً لاتفاقية الأتعاب الاسترشادية بين الصندوق وشركة الخدمات الإدارية:

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 دولا 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

أمين سجل الوحدات

سيتم ادراج وحدات الصندوق بسوق دبي المالي الذي سيقوم بمهام امين سجل وحدات الصندوق أسوة بما هو متبع من اجراءات في السوق.

الحافظ الأمين

ملخص عن إتفاقية الصندوق مع الحافظ الأمين

تم تعيين ستاندرد تشارترد بنك، متصرفاً من خلال فرعه في الإمارات العربية المتحدة - والمرخص من الهيئة لمزاولة نشاط الحافظ الامين ترخيص رقم (602005) - من قبل مدير الصندوق بصفته الحافظ الأمين على الصندوق ويكون مسؤولاً عن الحفظ الأمين لجميع أصول الصندوق. ويقدم الحافظ الأمين خدمات الحفظ الأمين للصندوق وفقا للضوابط الصادرة وبموجب شروط وأحكام اتفاقية الحافظ الأمين. وتنظم الهيئة أعمال الحافظ الأمين بالنسبة لأدائه لأعمال الحفظ الأمين.

بموجب اتفاقية الحافظ الأمين، يجوز للحافظ الأمين بعد الحصول على موافقة مدير الصندوق تعهيد حفظ أصول الصندوق على النحو التالي:

1. تسجيل الأوراق المالية المملوكة لصندوق الاستثمار باسمه وفي حسابه مع ضمان فصلها عن أي حسابات أخرى.
2. التأكد من ملكية صندوق الاستثمار للأصول من خلال مستندات ملكية معتمدة وصحيحة وإبقائها في سجل يحدث دورياً مع تزويد مدير الصندوق بنسخة عن هذا السجل.

ALMAL

3. تعهيد حفظ أصول الصندوق في دولة أخرى حين لا يكون للحافظ الأمين ترخيصاً فيها وفقاً للمتطلبات القانونية في تلك الدولة المعهود بها، على أن يتم إبلاغ مالكي الوحدات بذلك قبل استثمار أصول الصندوق في تلك الدولة، مع بيان أسباب التعهيد ومخاطره. ويجب على الحافظ الأمين ممارسة العناية المعقولة والحرص اللازم في اختيار هؤلاء الأطراف المعهد إليهم حفظ الأصول ومراقبتهم، واتباع ما يعتبره الحافظ الأمين الدرجة المناسبة من الإشراف على هؤلاء الأطراف، ويقوم بما يعتبره الحافظ الأمين استفسارات مرحلية مناسبة للتأكد من أن هؤلاء الأطراف يقومون بالوفاء بالتزاماتهم. ولن يكون الحافظ الأمين (باستثناء المنصوص عليه في اتفاقية الحافظ الأمين) مسؤولاً عن أي خسائر يتكبدها الصندوق بسبب التصفية، أو الإفلاس، أو الإعسار لأي وكيل، أو حافظ أمين من الباطن، أو مندوب ولكنه سيقوم ببذل الجهود المعقولة لاسترداد أي ممتلكات لدى هذا الشخص، واسترداد أي خسائر أو أضرار تكبدها الصندوق كنتيجة مباشرة.

في حالة قيام الحافظ الأمين بالحصول على أموال خاصة بالصندوق، يتصرف الحافظ الأمين في هذه الحالة باعتباره بنكاً ويخضع في كافة تصرفاته لأحكام البنوك ولا يتم معاملته على أنه الحافظ الأمين. وعليه، لا تعد الأموال النقدية للصندوق مفصولة عن الأموال النقدية الخاصة للحافظ الأمين ويجوز استخدامها من قبل الحافظ الأمين خلال مدة عمله. يُصنّف الصندوق باعتباره أحد الدائنين العموميين للحافظ الأمين بخصوص الرصيد النقدي, ولن يكون الحافظ الأمين مسؤولاً عن أي نقود، أو أوراق مالية أو أصول الصندوق الأخرى أو جميعهم غير المودعة لدى الحافظ الأمين أو مملوكة لأمره. تحديداً، لن يكون الحافظ الأمين مسؤولاً عن: (1) أي أموال نقدية، أو أوراق مالية، أو أصول أخرى أو جميعهم المودعة لدى أي حافظ أمين مشترك آخر، أو سماسرة، أو أي طرف آخر خارج شبكة الحافظ الأمين العالمية التابعة الحافظ الأمين ؛ أو (2) أي نقود مودعة لدى أي بنك أو مؤسسة مالية ليس عضواً في مجموعة ستاندرد تشارترد. بالإضافة إلى ذلك، لن يكون الحافظ الأمين مسؤولاً عن أي خسائر تنتج بسبب المصفّي، أو إفلاس، أو إعسار ذلك الوصي المشترك، أو السمسار أو الوسيط الآخر.

يتعين على الحافظ الأمين عند قيامه بأداء مهامه إتباع كافة القوانين واللوائح المتعلقة وعلى الأخص قرار الهيئة رقم 29/ر لسنة 2009 والمتعلق بتنظيم نشاط الحفظ الأمين، وقرار الهيئة رقم (9/ر.ت.) لسنة 2016 بشأن النظام الخاص بصناديق الاستثمار. تقتصر التزامات ومسؤوليات الحافظ الأمين بالنسبة إلى الصندوق على ما ورد بالضوابط الصادرة عن الهيئة ووفقاً لما هو منصوص عليه في اتفاقية الحافظ الأمين. وبموجب اتفاقية الحافظ الأمين (1) يجوز لأي طرف من الطرفين إنهاء اتفاقية الحافظ الأمين في أي وقت عن طريق إرسال إخطار خطي مسبق لا تقل مدته عن تسعين يوماً، (2) لا يكون الحافظ الأمين مسؤولاً تجاه الصندوق أو أي مستثمر، أو أي طرف آخر ما لم يكن مهملاً إهمالاً جوهريا، أو قصَّر تقصيراً متعمداً أو قام بالغش و(3) يعوّض الصندوق الحافظ الأمين ووكلاءه، ومندوبيه، وشركاته التابعة، وأي حافظ أمين آخر من الباطن، وأعضاء مجلس الإدارة، والمسؤولين، والموظفين، والوكلاء، والمعيَّنين ذوي الصلة تعويضاً كاملاً عند الطلب مقابل أي خسائر، أو مطالبات، أو مصروفات من أي نوع (بما في ذلك المصروفات القانونية والمهنية)، أو تصرفات أو إجراءات من أي نوع يجوز أن يتحملها الحافظ الأمين بسبب أو تتعلق بالخدمات التي يقدمها الحافظ الأمين ، أو أي وكيل، أو وأي حافظ أمين آخر من الباطن، أو شركة تابعة أو مندوب تابع للحافظ الأمين (خلاف تلك التي تنتج عن عدم اتباع القيم العناية المطلوبة التي يتبعها في أعماله الخاصة، أو عن الغش، أو الإهمال ، أو التقصير المتعمد من جانب الحافظ الأمين ، أو الوكيل، أو أي حافظ أمين آخر من الباطن، أو الشركة التابعة، أو المندوب)، و(4) يلزم أن يكون للحافظ الأمين رهن عام على الأوراق المالية التي يمتلكها الحافظ الأمين بموجب اتفاقية الحافظ الأمين حتى استيفاء جميع المسؤوليات والالتزامات الخاصة بالصندوق بموجب اتفاقية الحافظ الأمين.

يكون مدير الصندوق (وليس الحافظ الأمين) مسؤولاً عن ضمان تسليم أصول الصندوق إلى الحافظ الأمين بصفته الحافظ الأمين. ولا يعد الحافظ الأمين مسؤولاً عن مراقبة امتثال الصندوق لهذا الالتزام.

لا يُقدّم الحافظ الأمين أي إدارة استثمارية أو خدمات استشارية للصندوق، وبالتالي فلا يكون مسؤولاً بأي شكل من الأشكال عن أداء الصندوق أو عن سداد رأس المال لمستثمري الصندوق أو رصد استثمارات الصندوق أو امتثال الصندوق للأهداف أو القيود الاستثمارية أو القيود المفروضة على الاقتراض أو المبادئ التوجيهية التشغيلية الخاصة به. ولم يشارك الحافظ الأمين في عملية الإعداد، ولا يتحمل أي مسؤولية تجاه أي من المعلومات الواردة في وثيقة الطّرح هذه. ولا يشارك أي من الحافظ الأمين أو موظفيه أو وكلائه بشكل مباشر في شؤون عمل الصندوق أو تنظيمه أو رعايته أو إدارته. ولن يشارك الحافظ الأمين في المعاملات أو الأنشطة أو يُسدّد أي مدفوعات بالدولار الأمريكي، وإذا قام بذلك شخص أمريكي، فسيخضع لعقوبات من مكتب مراقبة الأصول الأجنبية.

ALMAL
TEL : 04 3601111,FAX:043601122 ,P.O.BOX : 1993

أتعاب الحافظ الأمين

يُسدِّد الصندوق رسوم الحافظ الأمين نظير خدماته المقدّمة على النحو المتّفق عليه من حينٍ لآخر من قبل الصندوق و الحافظ الأمين. كما يحق للصندوق سداد جميع المصروفات النثريّة المعقولة للحافظ الأمين.

تم الاتفاق على دفع الأتعاب التالية للحافظ الأمين مقابل تقديمها لخدمات الحفظ الأمين وهي على النحو التالي وفقاً لاتفاقية الأتعاب الاسترشادية بين الصندوق والحافظ الأمين:

نطاق العمل	الأتعاب*
أتعاب الحفظ الأمين حتى سقف عشرين وثيقة	1,000 دولار أمريكي تحتسب على أساس شهري

*لا تشمل ضريبة القيمة المضافة

المثمّن العقاري

قام مدير الصندوق بتعيين شركة سي بي أر اي دبي ش.ذ.م.م وهي شركة تقييم خاصة، كمثمّن للمحفظة. بما لا يخالف الأحكام الواردة بنظام صناديق الاستثمار وملاحق نظام صناديق الاستثمار والملاحق التابعة له تتمثل المهام المقدمة إلى الصندوق فيما يلي :

1) تقييم الأصول العقارية للصندوق مرة كل ستة شهور على الأقل وفقا لرؤية مدير الصندوق أن يتم مراعاة تزامن التقييم بوقت كاف مع توقيت إحتساب صافي قيمة أصول الصندوق، وذلك وفقاً للأسس والقواعد المهنية والفنية المتبعة في هذا الشأن؛
2) تضمين تقرير التقييم بوجه خاص البنود الآتية:
   (أ) أسلوب التثمين وطريقته والافتراضات التي بني عليها؛
   (ب) تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب، وتفاصيل العقار وأوصافه؛
   (ج) المخاطر المتعلقة بالعقار محل التقييم؛
   (د) الإفصاح عن أي مخالفات أو مخاطر تحيط بالأصول التي يتم تقييمها وآليات العلاج المقترحة أو المنفذة؛
3) موافاة كل من مدير الصندوق وشركة الخدمات الإدارية ومدقق الحسابات بنسخة عن تقرير التقييم الدوري للأصول العقارية للصندوق؛
4) موافاة الهيئة بالتقارير والبيانات الهامة، وأي تقارير أو بيانات أخرى تطلبها؛
5) تحمل المسؤولية في مواجهة مدير الصندوق ومالكي الوحدات، عن خطئه أو إهماله أو تقصيره؛
6) الاستقلال عن الصندوق وأي من الأطراف ذات العلاقة للصندوق.

ويقدم المثمّن خدمات التثمين للمحفظة بناءً على طلب مدير الصندوق و/أو شركة الخدمات الإدارية. والمثمّن هو شركة مسجلة لدى دائرة التنمية الاقتصادية – دبي وخاضعة لرقابة وإشراف مؤسسة التنظيم العقاري في دبي والتابعة لدائرة الأراضي والأملاك في دبي ومسجلة لدى هيئة الأوراق المالية والسلع. وهو حاصل على ترخيص لتقديم خدمات التثمين العقاري.

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 الى عدة عوامل قد تنطبق لكل تقييم عقاري على حدى.

ALMAL
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

يحق لمدير الصندوق تعيين مثمنين آخرين لتثمين المحفظة من وقت لآخر على أن يتم تعديل مستند الطرح ليعكس هذا التعيين وفقا لضوابط ولآلية تعديل مستند الطرح الواردة في مستند الطرح هذا. ويتم إجراء جميع عمليات التثمين العقاري وفقًا للمعايير المتعارف عليها ومنها على سبيل المثال معايير التثمين الدولية التي تصدرها من حين إلى آخر اللجنة الدولية لمعايير التثمين، أو المعايير الصادرة من المعهد الملكي للمساحين المعتمدين، وتمثل القيمة السوقية للعقار حسبما يقتضيه النظام.

مديرو العقارات والمرافق

كما في تاريخ هذا المستند، لم يعين مدير الصندوق مديرو عقارات ومرافق وسيتم تعيينهم حسب ما يراه مناسباً عند الاستحواذ على أصول تتطلب منه إدارة تفاعلية.

مدقق الحسابات

قام مدير الصندوق بتعيين – كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي)، كمدقق حسابات الصندوق. وتقدم كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) خدماتها بناءً على طلب مدير الصندوق و/أو شركة الخدمات الإدارية. وشركة كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) هي شركة مسجلة ومرخصة بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاءالمستقلة التابعة لـ كي بي إم جي إنترناشيونال ليمتد، شركة إنجليزية خاصة محدودة بالضمان.

تحتسب مدقق حسابات الصندوق وفقاً لاتفاقية الأتعاب بين الصندوق وشركة مدقق الحسابات كما يلي علماً أن تلك الأتعاب تخضع للتغيير من حين لآخر.

نطاق العمل	الأتعاب بالدرهم الإماراتي	طريقة الدفع
تدقيق التقرير المالي السنوي	100,000	50% قبل بدء العمل، 40% عند إتمام عمل التدقيق، 10% عند تسليم التقرير النهائي
مراجعة التقرير المالي النصف سنوي للفترة المنتهية في 30 يونيو من كل عام	75,000	
مصاريف مرتبطة (رسوم الدعم والتكنولوجيا)	6% من أتعاب تدقيق التقرير المالي السنوي و6% من أتعاب مراجعة التقرير المالي النصف سنوي	بالتزامن مع طريقة دفع أتعاب تدقيق التقرير المالي السنوي وأتعاب مراجعة التقرير المالي النصف سنوي

*لا تشمل ضريبة القيمة المضافة

المستشار القانوني

لقد تم تعيين مكتب التميمي ومشاركوه للمحاماة والاستشارات القانونية كمستشار قانوني للصندوق ومدير الصندوق فيما يتعلق بشؤون القانون الإماراتي.

لقد تم تعيين المستشار القانوني للقيام بإعداد و/أو مراجعة كافة العقود والتعاملات القانونية للصندوق وأصوله العقارية بما يضمن قانونية تصرفات الصندوق وعدم وجود أي قيود على ملكية الصندوق لأصول وتقديم الخدمات القانونية وذلك عندما

ALMAL
TEL : 04 3601111, FAX:043601122 ,P.O.BOX: 119930

ومتى يطلب مدير الصندوق ذلك، على أن يلتزم مدير الصندوق بالحصول على الإستشارة القانونية عن سلامة الوضع القانوني لعقارات الصندوق قبل إجراء أي تصرف عقاري وإلا إمتنع عن هذا التصرف. سيتم تقديم خدمات المستشار القانوني بشكل حصري بناء على الحقائق والمعلومات المقدمة والتي يتم تزويد المستشار القانوني بها. قد تتغير استشارات المستشار القانوني في حال لفت انتباهه لحقائق إضافية. لذلك، إنه من الضروري بأن يقوم مدير الصندوق بتزويد المستشار القانوني بمعلومات ومستندات كاملة ومحدثة ودقيقة .

بعد تأسيس الصندوق، سيقوم المستشار القانوني باحتساب أتعابه المهنية للصندوق على أساس الساعة. إن سعر الساعة يخضع للمراجعة وقد يتم تعديله بشكل دوري. إن المستشار القانوني ملتزم بإخطار الصندوق بأي تعديلات على سعر الساعة من وقت لآخر. في بعض الحالات وبناء على نوع القضية، قد يقدم المستشار القانوني تقديراً عاماً لعدد الساعات والرسوم المتوقعة لموضوع معين. إن رسوم المستشار القانوني هي دائماً لا تتضمن مصاريف أي طرف آخر أو المصاريف النثرية وضريبة القيمة المضافة .

في حال تكبد المستشار القانوني أي مصاريف بالنيابة عن الصندوق بما في ذلك مصاريف تقديم الطلبات الحكومية وتسجيلها، رسوم المحامين خارج الدولة أو رسوم استشارية أو رسوم البحث والاستفسار أو رسوم المحكمة أو التحكيم أو رسوم المحاسبين أو رسوم المثمنين أو غيرهم من المهنيين الذين يتم تعيينهم كخبراء مستقلين أو خبراء شهود أو رسوم الترجمة أو رسوم كاتب العدل أو غير ذلك، فإنه سيتم احتسابها على الصندوق بسعر التكلفة. في جميع تلك الأحوال سيسعى المستشار القانوني للحصول على الموافقة المسبقة من مدير الصندوق قبل تكبد أي من تلك المصاريف.



سياسة الأرباح الموزعة وتوزيع الأرباح

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 مناسبًا بتقديره، ولكنه لا يكون ملزمًا بذلك.

يتم سداد أي أرباح موزعة أو أموال أخرى واجبة السداد فيما يتعلق بالوحدات (أ) بموجب تحويل مصرفي؛ (ب) بموجب شيك أو شهادة أو أمر دفع واجب السداد أو صادر لأمر الشخص الذي يحق له استلام الدفعة؛ (ج) بموجب أي نظام تحويل أموال آخر إلى حساب يتم تحديده بموجب إشعار كتابي موجه إلى الصندوق من الشخص الذي يحق له استلام الدفعة؛ أو (د) بأي طريقة أخرى يوافق عليها مدير الصندوق.



صافي قيمة الأصول للوحدة

بمقتضى النظام، يتولى مدير الصندوق مسؤولية تحديد صافي قيمة الأصول. ويعتمد مدير الصندوق في أدائه لهذه المسؤولية على شركة الخدمات الإدارية للصندوق. ويتم حساب صافي قيمة الأصول والإعلان عنها كل نصف سنة. ويقوم الصندوق بإبلاغ مالكي الوحدات بصافي قيمة الأصول التي تم حسابها. ويجوز لمدير الصندوق القيام من حين إلى آخر بحساب صافي قيمة الأصول للوحدة لعدد إضافي من المرات أو تأجيل حسابها (بعد إبلاغ الهيئة بذلك) إذا تقرر أنه من المناسب القيام بذلك. ويتم تحديد صافي قيمة الأصول بالاعتماد على تقرير التثمين الذي يعده المثمّن فيما يتعلق بأصول الصندوق.

إذا تعذر لأي سبب كان على مدير الصندوق و/أو شركة الخدمات الإدارية تحديد صافي قيمة الأصول في أي تاريخ مطلوب، يجوز لمدير الصندوق بعد إبلاغ الهيئة، تأجيل حساب صافي قيمة الأصول. ولا يجوز إصدار وحدات جديدة في الصندوق خلال أي فترة عندما يكون حساب صافي قيمة الأصول مؤجلاً، سوى في الحالة التي لا يكون فيها ذلك الحساب مطلوبًا لإصدار الوحدات، وإذا كان الإصدار غير مخالف للنظام. ولا يجوز أن تتجاوز أي فترة تأجيل لحساب صافي قيمة الأصول عن 28 يومًا من تاريخ موافقة الهيئة على التأجيل. ويقوم مدير الصندوق بإبلاغ مالكي الوحدات المعنيين والهيئة في أقرب وقت ممكن عمليًا بعد رفع أي تأجيل لحساب صافي قيمة الأصول.

تنتج التغيرات في صافي قيمة الأصول من حين إلى آخر عن: (1) صافي الدخل الذي يحققه الصندوق؛ (2) الأرباح أو الخسائر غير المتحققة نتيجة إعادة تثمين العقارات؛ (3) توزيعات الأرباح؛ و(4) زيادات رأس المال الناتجة عن إصدار الوحدات.

بعد الإدراج، يتم تحديد السعر الموحد للوحدة بحسب الطرح والطلب على الوحدات في الأسواق المفتوحة. ويتم نشر سعر الوحدة على موقع سوق دبي المالي على شبكة الإنترنت (www.dfm.ae).



استخدام حصيلة الاكتتاب

من المتوقع أن تبلغ العوائد الإجمالية للطرح العام النقدي حوالي 500,000,000 درهم إماراتي.

ينوي مدير الصندوق استخدام صافي حصيلة الاكتتاب لتنفيذ الخطة الاستثمارية التي نص عليها مستند الطرح هذا تحت بند (استراتيجية الاستثمار).

يقوم مدير الصندوق بإجراء دراسة دورية لفرص الاستثمار الجديدة (**"العقارات المستهدفة"**)، وقد سبق وأن قام بعدد من الدراسات لعقارات مستهدفة. وكما في تاريخ هذا المستند، أعرب الصندوق عن اهتمامه بشراء عدة عقارات مستهدفة بتوقيع خطابات نوايا غير ملزمة مع مالكي العقارات المعنيين. وتشمل خطابات النوايا هذه عمومًا فترة زمنية، تعطي الصندوق الفرصة لتقييم العقار المستهدف المعني على أساس حصري خلال تلك الفترة. ويتم عادةً إجراء الدراسة النافية للجهالة وتثمين العقار المستهدف خلال فترة الحصرية هذه. والجدير بالذكر أنه لم يتم توقيع أي اتفاق ملزم لشراء أي عقار مستهدف. ويمكن ألا تؤدي خطابات النوايا غير الملزمة إلى شراء أي من العقارات المعنية. ولن يتم التعاقد بصورة ملزمة أو تنفيذ أي صفقات تخص الصندوق بعد طرح الصندوق إلا بعد تشكيل لجنة الإستثمار والرقابة وعدم غيابها.



لمزيد من المعلومات عن السوق العقارية في الإمارات العربية المتحدة يرجى الاطلاع على التقرير الكامل الذي تم إعداده من قبل شركة كافنديش ماكسويل والملحق مع هذا المستند

نظرة عامة على أداء الاقتصاد الجزئي والواقع الديموغرافي

الإمارات العربية المتحدة

طبقا لتقرير ممارسة الأعمال الصادر عن البنك الدولي لعام 2020، وهو تقرير يصنف الدول حسب قدراتها على تيسير ممارسة الأعمال، وقد حلت دولة الإمارات العربية المتحدة في المرتبة الثالثة عشر عالميا. وواصلت الدولة مركز الصدارة بين دول منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا حيث حلت في المركز الأول. على ضوء أحدث تقرير للتوقعات الاقتصادية العالمية الصادر من صندوق النقد الدولي، من المتوقع أن يشهد الناتج المحلي الإجمالي في الإمارات العربية المتحدة نموا سلبيا بمتوسط يبلغ 3.5% خلال العام 2020 ويعزو ذلك إلى تفشي وباء كوفيد-19 المستجد. ومع ذلك، من المتوقع أن يشهد اقتصاد الدولة تعافيا سريعا خلال العام 2021 مع توقع نمو إيجابي في الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 3.3%. الإمارات العربية المتحدة واحدة من أكبر اقتصادين ، إلى جانب المملكة العربية السعودية وأطلقت الإمارات العربية المتحدة حزمة تحفيز اقتصادي ضخمة في شهر مارس الماضي لمجابهة الآثار الاقتصادية لفيروس كوفيد-19، واستهدفت الحزمة قطاعي المصارف والقطاع الخاص. ورغم توقعات تعرض الدول المصدرة للبترول، ومن بينها الإمارات العربية المتحدة حتى بعد توقيع منظمة الدول المصدرة للنفط وحلفائها على الانخفاض التاريخي في حجم الانتاج مما أدى إلى خروج 9.7 مليون برميل يوميا من السوق إلا أن الدولة وبفضل الوضع الراسخ لأصولها القوية ستتمكن من الاستجابة لذلك، وسوف تستخدم احتياطاتها لامتصاص بعض الصدمة وذلك حسب صندوق النقد الدولي.

لا تزال الإمارات العربية المتحدة تتصدر دول المنطقة في انخفاض المخاطر، والأمان رغم الرياح الجيوسياسية والاقتصادية غير المواتية التي تشهدها المنطقة. وستواصل الدولة جذبها لتدفقات رأس المال بفضل عدم وجود ضرائب على الدخل أو الأرباح الرأسمالية. من المتوقع أن تزيد تدفقات الاستثمار المباشر إلى الدولة بـ 15 مليار دولار أمريكي بحلول عام 2021 ويصحبها قانون جديد للاستثمار، بحسب وزارة الاقتصاد في الإمارات العربية المتحدة.

استجابت الإمارات العربية المتحدة بسرعة ملحوظة لتفشي الوباء، واتخذت إجراءات عديدة للحيلولة دون انتشار الفيروس. ويبين المخطط التالي حزم التحفيز الاقتصادي.

1. إعلان حكومة دبي حزمة تحفيز اقتصادي بـ 1.5 مليار درهم
2. مصرف الإمارات العربية المتحدة يضخ حزمة تحفيزية بـ 100 مليون درهم
3. حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة ترفع حزمة التحفيز الاقتصادي إلى 126 مليار درهم
4. حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة تضاعف حزمتها لتحفيز الاقتصاد إلى 256 مليار درهم

اعتمد مجلس الوزراء في دولة الإمارات العربية المتحدة، في 29 أكتوبر 2019، موازنة اتحادية بدون عجز، وبلغت الموازنة 61.35 مليار درهم للسنة المالية 2020. وتعد هذه الموازنة الأضخم منذ تأسيس الدولة. وقد تم تخصيص ثلث الموازنة للتنمية الاجتماعية، مع تخصيص ثلث الموازنة للشؤون الحكومية وتخصيص الباقي للبنية التحتية والموارد الاقتصادية والمنافع الاجتماعية.

ارتفعت التدفقات السنوية للاستثمارات الأجنبية المباشرة خلال الفترة من 2012 إلى 2018 من 35 مليار درهم إلى 38 مليار درهم بمعدل نمو سنوي مركب إيجابي 1%. وتظهر مقارنة عام 2018 بالعام السابق زيادة طفيفة في تدفق الاستثمار الأجنبي المباشر الداخل بلغ 0.1 مليار درهم بينما بلغت زيادة الاستثمار الخارج 3.7 مليار درهم ليصل في مجمله إلى 55.3 مليار درهم.

ALMAL
TEL : 04 3601111,FAX:043601122 ,P.O.BOX: 119930

نظرة عامة على قطاع العقارات السكنية

إمارة دبي

شهد سوق العقارات السكنية في إمارة دبي مستويات نمو غير مسبوقة خلال عام 2007 ومطلع عام 2008 بعد تدشين مناطق التملك الحر، وإصدار القانون المنظم لها في عام 2006. وقد بلغت الأسعار ذروتها في عام 2008 بعد ارتفاع مستوى المضاربة ثم شهدت انخفاضا حادا بعد اندلاع الأزمة المالية العالمية. وقد شهد سوق دبي الناشئ دورات قصيرة نسبيا مع وصول الأسعار إلى أدنى مستوياتها خلال الربع الأول – 2011 قبل الارتداد إلى مستويات النمو حتى الربع الثاني – 2014. وكانت هذه الطفرة السوقية قصيرة الأمد حيث عاودت الأسعار الانخفاض خلال النصف الثاني من عام 2014 وواصلت الانخفاض خلال عام 2018 وما بعده.

الأسعار وأداء الإيجارات

- على أثر تفشي فيروس كوفيد -19، شهدت دبي نقلة نوعية في الطلب على المساحات الأكبر والمساحات المفتوحة. وأصبح الخيار المفضل للمقيمين وخاصةً العائلات التي لديها أطفال المنازل داخل المجمعات السكنية/ الفلل خلال فترة الإغلاق. وبعد انخفاض الإيجارات أصبحت الوحدات السكنية الأضخم في متناول ذوي الدخول المتوسطة.
- استجابةً للتحديات التي فرضتها ظروف السوق، تحول تركيز بعض المطورين إلى خطط سداد أكثر جذبا. وكان لهذه الخطوة أثرها في مساعدة أول ملاك للمنازل في ارتقاء سلم العقارات. ومن بين محفزات خطط السداد تنازل دائرة أراضي دبي عن الرسوم، وخصم 2% من العمولة علاوة على تعليق بعض المصروفات المتنوعة التي تكبدها المالك في السابق.
- بالإضافة إلى خطط السداد الجاذبة للمطور، سادت منظومة الإيجار بغرض التملك المطروحة حديثا في عدة مناطق من إمارة دبي ومن بينها منطقتي الفرجان وجنوب دبي. وأطلقت منطقة جنوب دبي منظومة الإيجار بغرض التملك لمدة 10 سنوات في مناطقها السكنية – ذا بالس. وتتيح هذه المنظومة للمستأجرين أن يصبحوا الملاك بعد عشر سنوات بعد دفع الإيجار بغرض التملك وبدون دفعات مقدمة. وبذلك أصبح المستأجرون قادرين على دفع إيجار وحداتهم السكنية كل ثلاثة أشهر أثناء إقامتهم في هذه الوحدات، وبالتالي يتم توجيه دفعاتهم إلى التملك الكامل بعد انقضاء فترة العشر سنوات. ومن الشروط الجاذبة في هذه المنظومة شروط الخروج السهل وعدم الالتزام بالشراء.
- من ناحية أخرى، كان هناك اتجاها آخر من الاتجاهات الناشئة وهو العرض الافتراضي للعقارات لتيسير معاملات البيع والإيجار في الدولة وخارجها. ورغم بيئة انخفاض الإيجارات والمبيعات إلا أن الإمارة تثبت أنها أكثر جذبا وهو أحد خيارات الاستثمار، ويتيح هذا الاتجاه عدم تضييع أية فرصة للاستثمار.
- انسجاما مع تركيز دائرة أراضي دبي على الإبداع كركيزة أساسية لصياغة المستقبل، وللاستجابة للطلب المتزايد على الرقمنة الفعالة، أعلنت الدائرة إنجاز المرحلة الأولى من مشروع يستخدم الذكاء الاصطناعي في عملية التقييم الذكي للوحدات العقارية. وسيتم تقديم خدمة التقييم الذكي للوحدات العقارية من خلال تطبيق دائرة أراضي دبي الذكي دبي ريست "Dubai REST" حيث يمكن للعملاء الحصول على شهادة تقييم رقمية، بما يغنيهم عن السعي إلى الحصول على خدمات استشارات تقييم عقاري.
- شهد الربع الثالث من عام 2020 تحولا جيوسياسياً تحقق في اتفاق السلام المبرم بين حكومة الإمارات العربية المتحدة ودولة إسرائيل. ومن المتوقع أن يثمر اتفاق السلام الجديد عن آثار إيجابية على السوق العقاري. فالمستثمرون الإسرائيليون، الذين لم يتمكنوا من قبل من المشاركة في سوق العقارات في الإمارات العربية المتحدة، أصبح بمقدورهم الاستفادة من الثمار الجاذبة نسبيا التي يعرضها السوق في كل من دبي والإمارات العربية المتحدة.

واصلت أسعار العقارات في دبي الانخفاض المتوقع خلال شهر أغسطس بمعدل بلغ 1.4% تقريبا من شهر لآخر. وإن كان هذا الانخفاض أبطأ نوعا ما مقارنةً بأشهر الصيف السابق حيث بلغت نسبة الانخفاض 2.1% و2.7% خلال شهري يونيو ويوليو على التوالي.

بمعدل 807 درهم للقدم المربع في الوقت الحالي، ظلت أسعار العقارات أقل من المعدلات السائدة في مايو 2009. وهي تقل بنسبة 34.6% عن الطفرة التي شهدها السوق في سبتمبر 2014، وأقل بنسبة 2.8% فقط عن الأسعار السائدة في السوق خلال شهر أبريل 2009. وطبقا للتوقعات السابقة، من المحتمل أن يتخطى انخفاض السوق معدلات الانخفاض التي ظهرت خلال هذا الربع من العام لتسجل انخفاضات تاريخية في شهر نوفمبر من العام الجاري سواء للشقق أو الفيلات.

AL MAL
TEL: 04 3301111, FAX: 043301122, P.O.BOX: 119930

بلغ حجم التعامل خلال شهر أغسطس 2,462 معاملة، وهي تمثل انخفاضا طفيفا للغاية عن حجم التعامل خلال شهر يوليو والذي بلغ 2,496. وبالنظر للبيانات السابقة، شهد شهر أغسطس انخفاضا في حجم المعاملات خلال ذروة الصيف في دبي حيث سافر العديد من المقيمين والمواطنين خارج الدولة مع انتظار الزائرين الأشهر الأكثر بردا للسفر. ومع ذلك، تعتبر أرقام هذا العام قد فاقت التوقعات. حقق شهر أغسطس 2020 مستويات أفضل من نفس الشهر عام 2019 والذي انخفضت فيه المبيعات بنسبة 48.5%، وأيضا خلال عام 2018 حيث سجلت المبيعات انخفاضا في حجم معاملات المبيعات بنسبة 39.9%. كما ساهم الطلب المكبوت وغير المحقق خلال الأشهر المقيدة للوباء في الأداء القوي للمبيعات المرتفعة ويعد هذا مؤشرا على الثبات النسبي للطلب حتى بعد محاولات خفض أسعار العقارات.

واصلت معاملات العقارات المنجزة قوتها حيث مثلت معاملات سندات الملكية 68.4% من إجمالي المبيعات في شهر أغسطس وهو معدل ينسجم إلى حد بعيد مع معدل 70.1% المسجل في شهر يوليو. وقد بدا واضحا وجود اتجاه ناشئ للتحول إلى العقارات تامة الإنجاز على حساب العقارات المهيمنة خارج الخطة والتي حافظت على متوسط 53.9% لصالحها على مدار 5 سنوات.

أسهم في تكوين هذا الاتجاه الناشئ عاملان لهما أهميتهما؛ فقد تفاقم موقف فائض المعروض بسبب ارتباك المعاملات خلال الأشهر الأولى من تفشي الوباء مع دراسة المطورين في الوقت الحالي لتغيير مواعيد إطلاق مشاريعهم. وبالإضافة إلى ذلك، يواجه المطورين تحديات قوية تتمثل في استغراق المشاريع دورة تطوير تتراوح بين 3-4 سنوات دون تحقيق البيع الكامل في موعد التسليم. وهذا بدوره يؤدي إلى بيع المطورين الوحدات غير المباعة عند إنجاز المشروع، ويتم تسجيل هذه المبيعات فيما بعد في صورة معاملات سندات الملكية.

من ناحية أخرى استمر انخفاض معدل الفائدة في قيادته لمعاملات الرهن العقاري في شهر أغسطس، وقد اتخذ هذا الرهن صورة الرهون العقارية المبدئية وأيضا إعادة التمويل. وخلال شهر أغسطس تم تسجيل 1,734 معاملة رهن عقاري بزيادة 18.2% عن شهر يوليو. ويرجع العامل الرئيسي في هذا النمو الشامل إلى ضخامة معاملات الرهن العقاري للشقق والفيلات الجاهزة. ارتفعت الرهون العقارية بنسبة 10.4٪ على أساس شهري ، لكنها ارتفعت بنسبة 51.1٪ على أساس سنوي في هذا القطاع.

ظل إجمالي عوائد الإيجار مستقرا نسبيا عند متوسط بلغ 6%، وهو ما يدل على انخفاض الإيجارات كرد فعل لأسعار العقارات. واستمرت العوائد أعلى بكثير في دبي إذا ما قورنت بدول أخرى، الأمر الذي أدى إلى زيادة جاذبيتها للمستثمرين نظرا لفضائها الآمن.

ظهرت تحويلات السوق الثانوي للشقق بكميات ضخمة خلال الربع الثالث من عام 2020 في تاون سكوير (388 تحويل)، يليها مارينا دبي (243 تحويل)، ثم قرية دبي الدائرية (174 تحويل). وخلال نفس الفترة كانت أعلى تحويلات شقق خارج الخطة في قرية دبي الدائرية (257 تحويل) ومدينة محمد بن راشد (151 تحويل)، وميناء خور دبي (142 تحويل). وفيما يتعلق بمعاملات الفيلات/ التاون هاوس، تم تسجيل 193 تحويل في السوق الثانوي في ند الشبا، يليها 93 تحويل في الإمارات ليفينج. فيما بلغت تحويلات الفيلات/ التاون هاوس خارج الخطة 35 عملية بيع لوحدات سكنية في جنوب دبي، و30 في دبي هيلز إستيت.

المعروض القادم في دبي

اتخذت حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة عدة إجراءات أثناء جائحة فيروس كورونا لحماية المواطنين والمقيمين من انتشار الفيروس. ومع ذلك، وحيث أن قطاع الإنشاء قطاع مفصلي لاقتصاد الدولة فقد أعفته الدولة من قيود الإغلاق، وسمحت لمواقع الإنشاء أن تظل في حالة عمل، وللعمال أن ينتقلوا إلى ومن هذه المواقع شريطة الحصول على تصريح من بلدية دبي واللجنة الدائمة لشؤون العمال. وبناء عليه، لم يخضع سوى عدد بسيط من المشاريع للتوقف مع التخطيط لتسليم نحو 22,000 وحدة بنهاية 2020. ومن إجمالي المعروض، من المتوقع أن يكون 78% من المعروض شققا سكنية، و22% منه للفيلات/ التاون هاوس.

إمارة أبوظبي

واصل سوق العقارات السكنية في أبوظبي تأثره السلبي بفيروس كوفيد-19 والهبوط الاقتصادي الذي تزامن مع انخفاض أسعار البترول في مطلع عام 2014. من جانب آخر ألقى اندماج جهات ضخمة تدعمها الحكومة وتباطؤ النشاط الاقتصادي

ALMAL
TEL: 04 3801111,FAX:04360111?2 ,P.O.BOX:119936

بآثاره على الوظائف وفرض ضغوطات هبوطية على الطلب على المساكن. وقد كانت العوامل الرئيسية التي أثرت على السوق ككل فقد الوظائف والتعديلات التي طرأت على حزم منافع الموظفين مثل بدلات السكن.

الأسعار وأداء الإيجارات

مع الجهود الحثيثة التي تبذلها إمارة أبوظبي لتخفيف آثار فيروس كوفيد -19 على السوق العقاري، اتخذت دائرة البلديات والنقل إجراءات تحفيز عديدة، من بينها إعفاء الأفراد والشركات من 34 نوع من رسوم تسجيل العقارات حتى نهاية عام 2020. ومن هذه الرسوم على سبيل المثال رسوم الـ 2% على البيع والشراء، ورسوم الـ 2% على المبيعات خارج الخطة، بالإضافة إلى رسوم أخرى مثل رسوم تبادل الأراضي، وتسجيل الرهون، وتحويل الرهون، وتعديل الرهون ورسوم

أصدرت دائرة البلديات والنقل، في أبريل 2020، إحصاءاتها حول المعاملات العقارية في إمارة أبوظبي. وأظهرت الإحصائيات زيادة قيمة المعاملات العقارية في أبوظبي بنسبة 34% لتصل إلى 6.3 مليار درهم في نهاية شهر أبريل. وخلال نفس الفترة تم توقيع نحو 2,617 صفقة عقارية مقارنة بـ 4.6 مليار درهم من خلال 1,840 صفقة لنفس الفترة العام الماضي. وتدل بيانات الدائرة أن الرهون مثلت60 في المائة من إجمالي المعاملات العقارية في شهر أبريل 2020 بقيمة بلغت 3.8 مليار درهم من أكثر من 1,170 معاملة رهن، وبمقارنة هذه الفترة بنفس الفترة في عام 2019 نجد أن قيمة الرهون بلغت 1.9 مليار درهم من 598 معاملة. وتشير البيانات إلى أن جزيرة ياس احتلت أعلى مركز من حيث المعاملات العقارية الإجمالية في 2020 بقيمة بلغت 771 مليار درهم، يليها جزيرة الريم بقيمة 279 مليار درهم ، ثم جزيرة السعديات بقيمة 270 مليار درهم، يليها الريف بقيمة 254 مليار درهم، ثم الفقع بقيمة 159 مليار درهم.

المعروض القادم في إمارة أبوظبي

تشير التقديرات إلى أن المعروض القادم في عام 2020 والمخطط سيوفر 6,100 شقة و450 فيلا/ تاون هاوس في مناطق الاستثمار، ومدينة أبوظبي، رغم احتمال انخفاض المحقق من هذه التقديرات على أرض الواقع نظرا لحالات التأخير التي تشهدها المشاريع والتسليم التعاقبي/ المرحلي من جانب المطورين.

نظرة عامة على سوق المكاتب

إمارة دبي

أداء الإيجار

كانت أهم سمات النصف الثاني من عام 2020 الإجراءات الاحترازية لتجنب الإصابة بالفيروس، والقيود المفروضة على التنقل، والعمل من المنزل وقد أدت هذه الإجراءات إلى انخفاض مباغت في الطلب على المكاتب التجارية. ولم تسمح الحكومة بفتح المكاتب إلا في تاريخ 3 يونيو 2020.

على الأرجح، سيظل سوق المكاتب تحت ضغط في الأجل المنظور. وبناء عليه، يعرض الملاك امتيازات ومحفزات على الإيجارات الحالية من بينها السماح بتأجيل السداد وتقديم تنازلات وزيادة عدد شيكات السداد، وفي بعض الحالات تخفيض إضافي على الإيجار. وقد أصبح من الشائع تمديد فترات الإيجار المجاني، وزيادة المساهمة الرأسمالية للتجهيزات، وخفض فترات الإنذار، وخفض غرامات الفسخ المبكر لعقود الإيجار.

من المتوقع أن يعيد البائعون والملاك ترتيباتهم لطلب أسعار تناسب مستويات المعروض على المشترين وشاغلي العقارات في الأمد القريب. وعلى الأرجح، سوف تشهد الأصول الأقل جودة أكبر انخفاض نظرا لأن المفاوضات ستنصب أكثر على الوحدات المتميزة. وسيسعى المستأجرون الذين أوشكت عقود الإيجار الخاصة بهم أو الذين سيفسخون عقود الإيجار للبحث في السوق عن خيارات أخرى توفر نفقاتهم. ومع ذلك، نجد أنهم في أغلب الأحوال يستخدمون الأسعار التنافسية المتاحة في أماكن أخرى للتفاوض بها مع الملاك والبقاء في موقعهم الحالي بشروط أفضل خاصةً مع التفاقم الواضح في مشاكل التدفقات النقدية، ومن غير المحتمل أن يستهويهم القيام بأعمال تجهيز وتحمل تكاليف الانتقال من الوحدات التي يشغلونها حاليا.

تستعد دبي، ودولة الإمارات العربية المتحدة على نطاق أوسع، للارتداد إلى النمو المفاجئ والحاد، وما زالت أغلب الاستعلامات عن المكاتب تأتي من قطاع الخدمات المهنية والتمويل بينما الطلب من قطاعي الإنشاء والتجارة العامة منخفض

ALMAL
TEL: 04 3601111, FAX: 04 3601122, P.O.BOX: 119930

نسبيا مقارنة بأرباع السنة الماضية. وقد قدم قطاع التكنولوجيا نحو 10% من الاستعلامات، وربما يزيد الطلب في المستقبل بعد إعلان الدولة خططا لأولوية الرقمنة الاقتصادية بعد كوفيد-19.

أعلنت حكومة دبي مؤخرا عن حزمة تحفيز اقتصادي بقيمة 1.5 مليار درهم لدعم الأفراد والشركات في مواجهة جائحة كورونا. وسوف يستفيد من هذه الحزمة الشركات الصغيرة والمتوسطة، وعلى الأرجح قد تؤدي هذه الخطوة إلى توجه الطلب في المستقبل على المكاتب الأصغر في المساحة.

على مدار سنوات عديدة، بدأت الشركات في تغيير طرق تنفيذ عملياتها اليومية باستخدام الابتكارات غير التقليدية لمشاركة المكاتب والحلول المرنة للمكاتب. إلا أن تفشي فيروس كوفيد -19 أدى إلى تسريع هذه التغييرات مع انتشار التباعد الاجتماعي والعمل عن بعد على نطاق واسع. وسيظل هذا النمط إذا استمرت طريقة العمل من خلال مكاتب مشتركة، وانتشار الطلب على المساحات المكتبية المرنة حال استمرار أسلوب العمل من المنزل، أو إذا طبقت الشركات طريقة عمل مختلطة في المستقبل.

إمارة أبوظبي

أداء الإيجار

في نقلة نوعية في الاستثمار الأجنبي المباشر في الإمارة، وسعيا منها إلى تحويل أصولها غير الأساسية إلى أصول نقدية، أتمت شركة أبوظبي الوطنية للبترول (أدنوك) صفقة مع شركة Apollo Global Management. وسوف تمهد هذه الصفقة المميزة الطريق لاستثمارات مستقبلية للأموال العالمية في السوق العقاري المتنامي في أبوظبي.

تعاونت أبوظبي التنموية القابضة مع مكتب أبوظبي للاستثمار لتحقيق نقلة نوعية في تأسيس الشركات الصغيرة والمتوسطة. سيتم تحويل 535 مليون درهم إلى أبوظبي التنموية القابضة في الشراكة الجديدة بغرض اجتذاب الاستثمارات وممارسة أعمال جديدة في قطاع التكنولوجيا الرقمية الصاعد. وسوف تستثمر أبوظبي التنموية القابضة الأموال في شركات صغيرة وكذلك في صناديق رأس مال المخاطر، ومن جانبه سيقوم مكتب أبوظبي للاستثمار بالإشراف على حوافز الإدارة والأشكال الأخرى من سبل الدعم التشغيلي. ومن المنظور العقاري، ستؤثر المبادرات الرامية إلى تعزيز نمو الشركات الجديدة تأثيرا إيجابيا على الطلب على المكاتب يعقبه تأثير على المعروض.

نظرة عامة على سوق البيع بالتجزئة

إمارة دبي

نظرا لإغلاق الأنشطة التجارية غير الضرورية في مطلع هذا العام، عرض العديد من تكتلات تجارة التجزئة الضخمة حزم مساعدات للمستأجرين الذين ظلت منشآتهم مغلقة خلال برنامج التعقيم الوطني. وكانت دبي هولدنج-ميراس على رأس هذه الجهات حيث أعلنت عن حزمة تحفيزية بقيمة 1 مليار درهم للمستأجرين التجاريين في مشاريع التطوير التابعة لها. وبعد ذلك بفترة وجيزة عرض مطورون آخرون مثل الفطيم والنخيل حزم مساعدات ضخمة لمستأجريهم المعنيين.

سمحت الحكومة في 2 يونيو 2020 لتجارة التجزئة أن تفتح أبوابها للعمل بنسبة 100 في المائة في إمارة دبي بعد تطبيق مستويات مختلفة من القيود تعود إلى 23 مارس عندما أمرت الحكومة المراكز التجارية بالإغلاق. واعتبارا من شهر يونيو، عزز التزام تجار التجزئة والمطورين بنظم السلامة ثقة المستهلكين العائدين للسوق، وأصبح المتسوقون أكثر ارتياحا. وأثبت الانتشار الواسع لاستخدام الكاميرات الحرارية، وإجراءات التعقيم والتباعد الاجتماعي فعاليتها والحفاظ على سلامة الجمهور.

لم تتوقف عجلة التطوير في دبي رغم ضغوط النصف الأول من العام بسبب جائحة فيروس كوفيد -19. وأعلنت دبي عن سوق تجاري بحجم 11 ملعب كرة قدم باسم سيلكون سنترال. وقد أعلنت شركة لاين للاستثمارات والعقارات، التابعة لمجموعة لولو الدولية ومقرها أبوظبي، أن مول واحة السيليكون سيضم سوقا تجاريا ضخما على مساحة 96,875 قدم مربع، ومتجرا متعدد الأقسام على مساحة 83,960 قدم مربع إلى جانب مجموعة من محلات التجزئة والخدمات على مساحة 382,119 قدم مربع. ويستوعب المركز التجاري 220 محل تجزئة. وسيظل واضحا تأثير المعروض الإضافي لقطاع تجارة التجزئة منخفض الكثافة على أرض الواقع، رغم أن استمرار تطوير تجارة التجزئة يدل على الاتجاه الإيجابي للسوق على الأمد الطويل.

ALMAL
TEL: 04 3601111,FAX:04316011122 ,P.O.BOX: 119930

إمارة أبوظبي

شهدت صناعة الأغذية والمشروبات في أبوظبي مطلع هذا العام زيادة في قيمة تجارتها بلغت 2.6 مليار درهم خلال اول شهرين من العام، وبنسبة 2.7 مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وقد ساهمت قيمة صناعة الأغذية والمشروبات بمعدل يزيد قليلا عن 7 في المائة من إجمالي السلع الغير البترولية خلال شهري يناير وفبراير. وسيستمر تواجد آثار فيروس كوفيد -19 على صناعة الأغذية والمشروبات منذ تلك الفترة.

أتمت أبوظبي في الآونة الأخيرة فترة ترويجية طويلة أطلقت عليها "Unbox Amazing " امتدت على مدار شهرين، وصلت خلالها تخفيضات مبيعات التجزئة حتى نسبة 80 في المائة. وأصبح المتسوقون، الذين تجنبوا التسوق لعدة أشهر، حريصين على استغلال الفرصة للتسوق مرة أخرى من المحلات العينية. وقد حققت عروض أبوظبي طفرة في المبيعات كسرت حاجز 1 مليار درهم في نهاية شهر يوليو في أقوى عروض ترويجية للتجزئة حتى تاريخه.

نظرة عامة على سوق الضيافة

إمارة دبي

كما كان متوقعا، أدت جائحة كورونا إلى ارتفاع حاد في إلغاء الفعاليات والحد من السفر، وبالتالي شهدت فنادق دبي انخفاضا في معدلات الإشغال، ومعدل المتوسط اليومي والإيرادات لكل غرفة متاحة خلال الربع الثاني من عام 2020.

طبقا لمؤسسة STR Global، انخفضت معدلات الإشغال خلال الربع الثاني بنسبة 35.7% عن العام الماضي لتصل إلى 48%، بينما انخفض معدل المتوسط اليومي بنسبة 13.5% ليصل إلى 509 درهم، وهبطت الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 44.4% لتصل إلى 244.74 درهم.

وانخفضت معدلات الإشغال في شهر يوليو انخفاضا طفيفا مقارنة بالربع السابق حيث بلغت 45.7%. وبناء عليه، انخفض معدل المتوسط اليومي بنسبة 3%، والإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 7% على التوالي لتسجل 493.53 و225.44 درهم.

سعيا منها إلى تخفيف آثار الجائحة، عرضت عدة فنادق صفقات الإقامة أثناء العطلات، وقدمت خصومات على خدماتها لجذب المسافرين من داخل الدولة.

المعروض القادم من القطاع

بالنظر إلى جانب المعروض، فإن القطاع يقع فعليا تحت ضغوط منشؤها معروض الفنادق الجديدة التي تم افتتاحها في الربع الأول من 2020.

من بين الفنادق الجديدة التي تم إطلاقها خلال الربع المذكور فندق كراون بلازا دبي مارينا، وهو من أشهر الفنادق التابعة لمجموعة فنادق إنتركونتيننتال. يتكون الفندق ذات الخمس نجوم من 273 غرفة رئيسية ويتسم بحرصه على استخدام التكنولوجيا، ويكمن هدف الفندق في أن يكون بمثابة محور لمسافري الأعمال. كما تم فتحت شركة ميليا دبي أبواب فندق "مي" في شهر مارس في برج ذا أوبوس وهو من تصميم الراحلة زها حديد. من مميزات الفندق أن يحتوي على 74 غرفة، و19 جناح، وثلاث باحات للأغذية والمشروبات ومرافق للاسترخاء. ويستفيد الضيوف أيضا من مرافق أخرى متاحة في برج أوبوس منها 15 مطعم وبارات.

بحسب التقديرات، سيتم توفير 8,700 غرفة فندقية خلال الربع الرابع من 2020 وأغلبها غرف فاخرة (5 نجوم) مثل فندق ذا كوت دازور في ذا وولرد-هارت أوف يوروب، وفندق بورتوفينو في ذا وولرد-هارت أوف يوروب، وفندق روتانا في الجداف، وفندق الخالدية بالاس في المرقبات. من أكبر المطورين الذين سيطرحون أعلى عدد من الغرف الفندقية قريبا وخلال الربع الأخير من عام 2020: Kleindienst Group، The Arenco Real Estate and Investment Corporation of Dubai

إمارة أبوظبي

AL MAL reit
TEL: 04 3601111, FAX: 04 3601172, P.O.BOX: 119930

حذا انخفاض مؤشرات الأداء الرئيسية لقطاع الضيافة في أبوظبي مثيله في دبي حيث سجل هذا القطاع انخفاضا بلغ 21.9% في معدل الإشغال بنهاية الربع الثاني مقارنة بنفس الفترة خلال 2019. وانخفض معدل المتوسط اليومي بنسبة 20.8% إلى 369 درهم، بينما هبط الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 38.2% حيث بقيمة 202 درهم.

أعلنت دائرة الثقافة والسياحة – أبوظبي في 13 يوليو زيادة معدلات الإشغال في فنادق الإمارة بنسبة 3% مقارنة بالعام الماضي مع بداية الربع الثالث.

انتعش القطاع بفضل فعالية بطولة القتال النهائي "UFC Fight Island" المنعقدة في شهر يوليو والتي حققت دفعة كان القطاع في أمس الحاجة إليها. وبحسب سعادة علي حسن الشيبة المدير التنفيذي لدائرة الثقافة والسياحة شغل أكثر من 2,500 ضيف فنادق جزيرة ياس خلال شهر يوليو الذي جرت العادة أن يشهد بطئا في حركة الإشغال. وبالإضافة إلى ذلك، أعلنت بطولة القتال النهائي "UFC" أنها ستعقد نزالا آخر في 26 سبتمبر و24 أكتوبر الأمر الذي ستكون له آثار إيجابية على معدلات إشغال الفنادق.

تعتقد دائرة الثقافة والسياحة بقوة أن القطاع سيواصل التحسن مع طرح عدد من المبادرات في الإمارة مثل شهادة الأمان التي تستهدف كسب ثقة الجمهور من خال تنظيم معايير النظافة الشخصية في جميع فنادق أبوظبي. واعتبارا من الأسبوع الثاني من شهر يوليو، بادر أكثر من 80% من فنادق الإمارة في الحصول على "شهادة الأمان" وكان أول فندق يحصل على اعتماد بموجب هذه الشهادة دبليو للفنادق واللوفر أبوظبي.

فيما يتعلق بالمعروض القادم، تعمل شركة ميرال لإدارة الأصول على تطوير فندق من ثمانية طوابق وقد أطلقت عليه اسم "Warner Bros Theme Hotel "، ويتكون الفندق من 257 غرفة. من المتوقع إنجاز الأعمال الإنشائية بين الربع الرابع 2020 والربع الأول 2021.

نظرة عامة على سوق الوحدات الصناعية

إمارة دبي

في الوقت الذي تعاني فيه أغلب قطاعات الاقتصاد في الوقت الراهن من بطء الأعمال على إثر هذه الجائحة، إلا أن التجارة الإلكترونية تواصل ارتفاعها حيث يلبي المستهلكون كافة احتياجاتهم من مواد البقالة إلى أجهزة اللياقة البدنية من خلال قنوات الإنترنت. وعلى الأرجح سيؤدي الصعود الكبير في الطلب مصحوبا بتغيير يحتمل أن يدوم في نمط التسوق حتى بعد جائحة كورونا بما يغير مسار الطلب ليكون عبر الإنترنت، إلى ارتفاع الطلب على المخازن، والمستودعات الضخمة وغيرها من المرافق اللوجستية خاصةً الأسواق الداخلية. وبالتالي تحقق الاستقرار في أغلب المناطق الصناعية في دبي.

أداء الإيجارات

ظل سوق الصناعة والمستودعات محافظا على مرونته لأنه في الغالب موجه بسلسلة الإمداد، والاستثمارات في سلسلة إمداد التجارة الإلكترونية وبالتالي ارتفع عدد الاستعلامات عن قطاعات معينة خلال الربع الثالث من عام 2020. وقد شهد السوق الداخلي زيادة في عدد الاستعلامات شملت قطاعات التصنيع، والدعم اللوجيستي، والتوزيع، والتجارة الإلكترونية، والبترول والغاز، والخدمات، والمستودعات ومخازن التبريد.

فيما يتعلق بسوق المناطق الحرة، ارتفع عدد الاستعلامات الخاصة بقطاعات التصنيع، والبترول والغاز، والهندسة، والمستودعات.

شهد السجل الاقتصادي الوطني ارتفاعا بنسبة 300% خلال الخمس أشهر الأولى من العام في الطلب على التجارة الإلكترونية حيث تم إصدار نحو 200 رخصة. وبخلاف القطاعات الأخرى لم يتوفر نفس القدر من المرونة لدى ملاك المستودعات بسبب قوة الطلب على هذا النوع من الأصول؛ ومع ذلك عرض بعض الملاك تخفيضات أو حسومات إيجارية على المستأجرين بحسب درجة نشاط مجال أعمالهم. ومن جانبها قدمت الحكومة محفزات لدعم الشركات وتعزيز السيولة المالية.

في خضم الجائحة، كانت المناطق الصناعية الرائدة في دبي في الطليعة من حيث تقديم المحفزات، وتقديم الخدمات الرقمية وعبر الإنترنت، وطرح استراتيجيات جديدة لدعم المستأجرين والملاك في هذه المناطق. أطلقت موانئ دبي العالمية، بالتعاون مع بلدية دبي منصة "زادي" وهي منصة موحدة تدعم الأمن، والشحن، وتقديم التسهيلات، واستيراد وإعادة تصدير

ALMAL
TEL: 04 3601111,FAX:043601122 P.O.BOX: 119730

الأغذية والخدمات المرتبطة بالأغذية في دبي. ستساعد منصة "زادي" أكثر من 18,000 شركة في دبي، وتساند إنجاز نحو 360,000 معاملة سنويا. وانسجاما مع إجراءات الرقمنة التي أخذتها سلطة المنطقة الحرة في جبل علي، بدأت المنطقة في عرض مجموعة واسعة من الخدمات عبر الإنترنت بدون تكلفة. كما أعلنت موانئ دبي العالمية خفض رسوم تسجيل الرخص والتكاليف الإدارية للشركات العاملة في المنطقة الحرة في جبل علي بالإضافة إلى المستثمرين الجدد. وباتت سلطة المنطقة الحرة في جبل علي جاهزة لخفض الرسوم المتعلقة بالأعمال بنسبة تتراوح بين 50-70% للتسجيل والترخيص والإجراءات الإدارية الأخرى ذات الصلة من خلال "مبادرة مساندة العملاء".

المدينة العالمية للخدمات الإنسانية التابعة لمدينة دبي الصناعية، والتي تأسست بهدف تقديم المساعدات العالمية إلى الدول الفقيرة وشديدة التأثر بالجائحة، قدمت مرافق لتخزين وشحن أدوات الحماية الشخصية. وتعتبر منظمة الصحة العالمية من أكبر المساهمين في المدينة العالمية للخدمات الإنسانية، وقد قدمت بالفعل أكثر من 150 شحنة من مرافقها إلى ما يزيد على 100 دولة مثقلة بالضغوط.

من ناحية أخرى، من المتوقع أن تعمل الشركات المشاركة في القطاعات المختلفة؛ من الأدوية إلى أمن الغذاء، على الارتقاء بأساليب التصنيع لمساعدة القطاع حتى يسهم بنسبة 25% من الناتج المحلي الإجمالي للدولة بحلول عام 2025. وإذا كان التصنيع الذكي وإنترنت الأشياء من أهم موجهات الثورة الصناعية الرابعة، فإنها تعد منصة تنطلق منها الإمارات العربية المتحدة لتعزيز مكانتها كمحور عالمي، وزيادة المساهمة في الاقتصاد العالمي من خلال الابتكار والتكنولوجيا. ويعد القطاع الصناعي في الدولة العامل الرئيسي لتحقيق هذه الغاية حيث يتم من خلاله تصميم المصانع، والمستودعات، ووحدات الإضاءة الصناعية بمواصفات خاصة حسب مواصفات الاتجاهات الحديثة وتلبي متطلبات المستثمرين من حيث الارتفاعات الجانبية، وأرصفة التحميل وتوفير الكهرباء والإنترنت.

أحدث معاملات المبيعات الصناعية في إمارة دبي

حافظت عائدات الإيجارات في دبي على مستوى عال من الاجتذاب مقارنة بالمدن الأخرى على مستوى العالم. وبناء عليه، أصبح الاستثمار الصناعي واللوجستي في دولة الإمارات العربية المتحدة مجالا جاذبا للمستثمرين. ومع ذلك فهي ليست خالية من المخاطر، مع ارتفاع احتمال تعرضها لفترات طويلة دون إيجار، وتعرضها لتعرض السوق للمخاطر، وتعدد رسوم الإيجار من الباطن، وشروط إيجار مرهقة إلى جانب القوانين المحابية للمستأجرين. لذلك، من غير المحتمل أن تكون على قدر النفس من الجاذبية للاستثمارات العابرة للحدود في المستقبل المنظور، من جانب المؤسسات الاستثمارية، بل من منصات الأطراف الثالثة، وبيوت وصناديق الأسهم الخاصة.

إمارة أبوظبي

في خضم الجائحة، وضعت الإمارات العربية المتحدة جُل تركيزها على تشجيع الإنتاج المحلي خاصةً الأغذية، وتوليد الطاقة، والتوريدات الطبية، وإنتاج المواد مثل الحديد والألمونيوم. وقعت شركة ستراتا، شركة التصنيع التابعة لشركة مبادلة والتي شاركت من قبل مع شركات ضخمة مثل إيرباص وبوينج، اتفاقية مع شركة هوني ويل في مايو 2020 لإنتاج 30 مليون قناع إن95 للوجه سنويا.

اتخذت حكومة أبوظبي إجراءات استباقية أساليب مستدامة وعالية الكفاءة على جميع عمليات المنشآت الصناعية من خلال خطط تطوير ومنها على سبيل المثال مشروع "الاستدامة الصناعية" الذي أطلقه مكتب التنمية الصناعية في 12 أغسطس 2020. ومن الحوافز الأخرى التي تم إطلاقها في شهر أغسطس من العام الجاري تصريح دائرة التنمية الاقتصادية-أبوظبي والتي سمحت لأصحاب الرخص التجارية والصناعية تجديد رخص أنشطتهم الاستثمارية لمدة ثلاث سنوات إضافية.

سجّل مكتب التنمية الصناعية اعتماد 467 منشأة صناعية في نظام إدارة السلامة والصحة المهنية بالإمارة، وتم تعزيز عملية إعادة تدوير المنتجات الثانوية في العمليات الصناعية من خلال إصدار قرار معتمد لشركات التصنيع والمنشآت الصناعية في الإمارات العربية المتحدة لتجارة موادهم الصناعية الثانوية.

من جانبها، قامت منطقة خليفة الصناعية – أبوظبي بتوسيع منطقتها الصناعية عن طريق تكثيف تركيزها على أنشطة التكنولوجيا الزراعية وصناعة الأغذية من خلال طرح حوافز تشغيلية وتجارية مثل الإعفاء من الرسوم الجمركية على المواد الخام أو الآلات المستخدمة في الإنتاج، أو توفير المياه والكهرباء بمعدلات تنافسية. وقد سجلت المنقطة الحرة في مطار أبوظبي زيادة بلغت 109% مقارنة بالعام الماضي في إصدار الرخص منذ عام 2019 بما في ذلك تدشين شركات متعددة الجنسيات؛ SMSA Express وHoneywell إلى مجموعة شركات المنطقة الحرة.

ALMAL Mail
TEL: 04 3601111 FAX: 043601122 P.O.BOX: 119910

تباينت الإيجارات الصناعية على مستوى الدولة إلى حد كبير حيث تراوحت بين 12 درهم للقدم المربع و35 درهم للقدم المربع. ويعزو هذا الاختلاف الكبير في الإيجارات إلى أنواع مساحات التخزين التي تختلف هي الأخرى من ساحات مفتوحة إلى مستودعات تخزين جاف أو التخزين على الرفوف، أو مستودعات خاضعة للتحكم في درجة الحرارة والبرودة. أما الوضع في أبوظبي، فقد حافظت أبوظبي على قوة عوائد إيجار المستودعات الصناعية عند نسبة 8.0% و 9.0%.

نظرة عامة على قطاع الرعاية الصحية

إمارة دبي

أهم الاتجاهات السائدة

حققت الإمارات العربية المتحدة المركز السابع عالميا في مؤشرات الصحة في عام 2019، وتشمل هذه المؤشرات؛ مؤشر انخفاض انتشار مرض نقص المناعة المكتسب، ومؤشر البرامج الوطني للاكتشاف المبكر، ومؤشر انخفاض معدل المشاكل الصحية، ومؤشر تغطية الرعاية الصحية، ومؤشر انخفاض عدوى الملاريا لكل 100,000 نسمة، ومؤشر التقزم بين الأطفال الذين يقل عمرهم عن 5 أعوام.

يعتبر هدف تحقيق نظام رعاية صحية بمستوى عالمي أحد أهداف الأجندة الوطنية لرؤية الإمارات 2021. وتأتي استراتيجية دبي للرعاية الصحية 2016-2021 متماشية مع هذه الرؤية – حيث تولي جل اهتمامها للوصول إلى خدمات رعاية صحية عالية الجودة، والوقاية من الأمراض من خلال المبادرات التثقيفية، ووضع دبي على خريطة العالم كوجهة عالمية للسياحة العلاجية.

بحسب هيئة الصحة – دبي، اجتذبت دبي 337,011 سائح علاجي دولي خلال العام 2018، زار 46% منهم الدولة لعلاج الأسنان، ثم جراحة العظام (18%)، وتليها الأمراض الجلدية (10%)، بالإضافة إلى طب العيون، والعناية الصحية، والتجميل والخصوبة والتي كانت أسبابا شائعة بين السائحين. وعلى صعيد الجنسيات، فإن أغلب المرضى الدوليين (33%) يأتون من الدول العربية ودول مجلس التعاون الخليجي وعلى رأسها دولة الكويت والمملكة العربية السعودية وسلطنة عمان. بينما تمثل آسيا 30% من إجمالي السائحين سياحة علاجية، علاوة على زائرين من الهند وإيران وباكستان. وكان نصيب السائحين الأوربيين 16% أغلبهم من المملكة المتحدة، وفرنسا وإيطاليا.

شهدت سياحة العناية الصحية رواجا ملحوظا في الأونة الأخيرة بين الجنسيات الآسيوية، تليها الجنسيات العربية والأوروبية. أما القارة الإفريقية، فقد كان الاهتمام الأساسي للقادمين منها علاج الأسنان وجراحة العظام. وقد أظهر تحليل صادر عن غرفة تجارة وصناعة دبي أن مبيعات السياحة العلاجية في دولة الإمارات العربية المتحدة ارتفع بنسبة 5.5% من سنة لأخرى لتبلغ 12.1 مليار درهم في عام 2018 مدفوعة بمبادرات الحكومة مثل تجربة دبي الصحية، وهي أول بوابة إلكترونية للسياحة العلاجية في المنطقة، ومن خلالها يتمكن السائحون من حجز إجازتهم العلاجية بالكامل عبر الإنترنت. تهدف دبي من هذه المبادرات إلى اجتذاب 500,000 سائح علاجي بحلول عام 2021.

أدت جائحة كوفيد-19 الأخيرة إلى ارتفاع كبير في سوق الرعاية الصحية الرقمية. ويرجع هذا الارتفاع بصفة أساسية إلى التأثير المتنامي التطبيب عن بعد أو الفحص الافتراضي الناشئ حديثا. ويلجأ العديد من المتخصصين في المجال الطبي إلى سلوك درب التطبيب عن بعد حيث يمكنهم معالجة المرضى وتجنب أي نوع من انتشار الفيروس. وفيه هذا السياق، شهد مركز أبوظبي للتطبيب عن بعد زيادة بنسبة 2000% في عدد المكالمات من أجل المراقبة الصحية وخدمات استشارية عن بعد في الفترة من مارس إلى يوليو العام الجاري. وقد بدأت مؤسسات رعاية صحية خاصة أخرى إطلاق خدمات التطبيب عن بعد/ الاستشارات الطبية عن بعد مثل أستر دي إم للرعاية الصحية، مستشفى برايم، وهيلث هب التابعة للفطيم.

في إطار الجهود المبذولة لتحسين نظام التطبيب عن بعد، افتتحت وزارة الصحة ووقاية المجتمع عيادات افتراضية قدمت خدماتها لأكثر من 15,000 مريض منذ إطلاقها في الربع الثاني من عام 2020.

بالإضافة إلى ذلك، يرتبط أكثر من 60% من المستشفيات في الإمارات العربية المتحدة رقميا بشبكة "ملفي"، وهي شبكة لتبادل المعلومات الصحية وقد بدأت نشاطها في يوليو 2019. وبحسب التقديرات، يستخدم هذه الشبكة أكثر من 25,900 طبيب وممرض وغيرهم من أخصائيي الرعاية الصحية، حيث تسمح لهم هذه الشبكة باتخاذ قرارات مطلعة من خلال

AL MAL
TEL : 04 3601111,FAX:043601122 ,P.O.BOX: 119930

الوصول بسهولة وكفاءة إلى معلومات طبية حيوية عن المريض مثل بيانات المريض، ومراجعاته، وحالات الحساسية التي يعاني منها، والسوابق المرضية، ونتائج فحوصات المختبر، وتقارير الأشعة، والأدوية.

مشاريع الرعاية الصحية القادمة في إمارة دبي

تشتمل مشاريع الرعاية الصحية القادمة في دبي؛ مستشفى باركر للعيون، ومستشفى سليمان فقيه، ومجموعة مستشفيات السعودي الألماني، ومدينة بن حيدر للرعاية الصحية. من المتوقع إنجازها جميعا بين عام 2020 – 2002.

كما برزت أصول الرعاية الصحية أيضا كخيار استثمار بديل في الإمارات العربية المتحدة، والوضع النموذجي الذي يختاره المطورون هو إيجار مرفق إما بتشطيب أساسي أو مجهز (بدون معدات طبية) لتشغيله على مدى 10-25 سنة. وتراوح إيجار السنة الأولى لبعض المرافق بين 100 درهم للقدم المربع إلى 130 درهم للقدم المربع بناء على إجمالي مساحة الأرضية، مع رفع الإيجار في السنوات التالية. ويتحمل المستأجر مسؤولية التجهيزات اللازمة للمعدات الطبية. وهناك عدد محدود من المعاملات المتعلقة بأصول الرعاية الصحية التشغيلية في سوق الإمارات العربية المتحدة، وقد تراوحت عائدات الإيجار بصورة نموذجية بين 6.7% إلى 8.0% بناء على سمات المُشغل وهيكل الإيجار المتبع.

آثار جائحة كوفيد-19

عند تقييم الآثار المترتبة على تفشي فيروس كوفيد -19 على سوق الرعاية الصحية، فإن إجمالي الحالات الإيجابية للفيروس 76,911 حالة حتى 10 سبتمبر الجاري، فيما بلغ عدد الوفيات 398، وتعافى من الفيروس 68,462 حالة. وظلت دولة الإمارات العربية المتحدة بين أعلى الدول من حيث عدد اختبارات كوفيد-19 لكل نسمة بعدد اختبارات تجاوز 7.9 مليون اختبار منذ شهر يناير.

مع بداية الربع الثاني من عام 2020، أدى تأثير كوفيد-19 والانكماش الاقتصادي الحاد إلى هبوط ضخم في إيرادات سوق الرعاية الصحية نظرا للانخفاض الحاد في مراجعات مرضى العيادات الخارجية لغير المصابين بالفيروس، وانخفاض عدد الجراحات الاختيارية، والعلاج النفسي، والعلاج المهني والطب البديل في منشآت الرعاية الصحية على مستوى الدولة على إثر إعلان هيئة الصحة – دبي ، في 25 مارس، الحظر الجزئي لكافة الجراحات الاختيارية بما فيها جراحات التجميل والجراحات التقويمية. ثم رُفع الحظر في 10 مايو ليخفف الضغوط المالية على المراكز الصحية.

ولما كان قطاع الرعاية الصحية كان المركز الذي أصابته هذه الأزمة العالمية غير المسبوقة، فقد استغل القطاع الخاص الفرصة لتقديم كل ما يلزم من دعم للحكومة سواء في إجراء الاختبارات، أو التخطيط لأسرّة العزل لمعالجة الحالات الإيجابية بالفيروس، أو نشر المعدات والكوادر في مجموعة المستشفيات المحددة.

نبين أدناه بعض الخطوات التي اتخذتها المستشفيات الخاصة للتعامل مع الموقع الحالي:

- تطبيق أتعاب ثابتة على مرضى فيروس كوفيد -19 حيث يتم تصنيفها إلى؛ حالات بدون أعراض، وحالات خفيفة ومتوسطة وخطيرة. وقد بلغ متوسط التكلفة اليومية لعلاج المرضى نحو 600 درهم للحالات الخالية من الأعراض، و900 درهم للحالات الطفيفة، و3,000 درهم للحالات المتوسطة، و5,000 درهم للحالات الخطيرة، و9,000 درهم للحالات عالية الخطورة والتي يتم وضعها على جهاز التنفس الصناعي.
- تأجير غرف في الفنادق لاستيعاب الحالات بدون أعراض والحالات الطفيفة لإتاحة الأسرّة للحالات الخطيرة، وذلك بمتوسط تكلفة يومية تتراوح بين 100 درهم إلى 300 درهم.
- استخدام أنظمة التطبيب عن بعد لتقديم الرعاية الافتراضية لمضاعفة الوصول إلى الخدمات الصحية الضرورية.
- إتاحة اختبارات الأجسام المضادة لفيروس كوفيد-19 للجمهور بسعر في متناول الجميع (200 درهم). مع التوصية للمرضى أصحاب الحالات الطفيفة أو بدون أعراض أن يدركوا حالة عدواهم.

أطلقت شركة أبوظبي للخدمات الصحية (صحة) ومستشفى الفطيم هيلث هب مراكز الفحص من المركبات على مستوى الدولة لتيسير عملية الفحص، وتقليل فرص تعرض كوادر الخطوط الأمامية للفيروس، وكذلك الحيلولة دون انتشار الفيروس في المنشآت الصحية عن طريق المرضى بدون أعراض. وفي 20 مايو، افتتحت صحة 24 مرفق للفحص من المركبات. في إطار جهود الحكومة لمجابهة الآثار والتحديات المصاحبة للوباء، شكلت وزارة الموارد البشرية فريق عمل مستقر في قطاع الرعاية الصحية عن طريق حث المستشفيات على الاحتفاظ بكوادر التمريض، والفنيين المتخصصين في التشخيص وغيرهم من الكوادر الأخرى رغم ما يواجهه القطاع من ضغوط مالية. وبالإضافة إلى ذلك، منح الشيخ محمد تأشيرة

ALMAL
TEL : 04 3901111,FAX:043601122 P.O.BOX. 119036

ذهبية مدتها عشر سنوات للمتخصصين الطبيين التابعين لهيئة الصحة – دبي العاملين في الخطوط الأمامية عرفانا لهم بخدماتهم التي قدموها. وقد حصل أكثر من 200 طبيب على هذه الإقامة طويلة الأمد.

نظرة عامة على قطاع التعليم

الاتجاهات الرئيسية

تم اعتماد ميزانية بقيمة 66.4 مليار درهم في شهر ديسمبر 2019 للسنة الدراسية 2020 مع مخصصات التنمية الاجتماعية، وهذا المبلغ يزيد على 30% من إجمالي نفقات دبي.

وإلى جانب التنمية الاجتماعية والاقتصادية، هناك عوامل تحقق منافع لقطاع التعليم في دبي منها غايات الحكومية وما ترتب عليها من إصلاحات ترمي إلى اجتذاب الاستثمارات إلى الاقتصاد، وتمكين الشركات من إنشاء محلاتها بسهولة. يعتبر قطاع التعليم في دبي مهدا جاذبا للعديد من المستثمرين الأجانب على ضوء نموها السكان، والارتفاع العام للدخول، والطلب على تعليم بجودة عالية. وقد بدأت مؤسسات دولية مرموقة بتأسيس فروع إقليمية لها لتلبية هذا الطلب.

بالنظر إلى السنوات السبع المنصرمة، تم افتتاح 72 مدرسة جديدة في دبي. وتم افتتاح 51 مدرسة جديدة بينما تم تعليق عمل 12 مدرسة خلال السنوات الدراسية من 15/2014 و20/2019.

سجل عدد المدارس الخاصة في دبي 208 مدرسة خاصة كما في العام الدراسي 20/2019 سجل فيها 295,148 طالب مقارنة بـ 255,208 طالب في 169 مدرسة خلال العام الدراسي 15/2014 بمعدل نمو سنوي مركب 4.2% و3% على التوالي.

وخلال نفس الفترة، بلغت نسبة المدارس التي تقدم المنهج البريطاني 41% (85 مدرسة) من إجمالي عدد المدارس، ثم المنهج الأمريكي 18% (38 مدرسة) أما المنهج الهندي فيمثل 16% (34 مدرسة).

من بين كافة المناهج المقدمة، أظهر المنهج البريطاني أعلى نمو حيث سجل معدل نمو سنوي مركب 7% لمدة 5 سنوات خلال الفترة من 15/2014 إلى 20/2019، وارتفع عدد الطلاب المسجلين من 78,254 إلى 109,984 طالب. وتأتي البكالوريا الدولية في المركز التالي للمنهج البريطاني حيث سجل معدل نمو سنوي مركب 5.7% بعد ارتفاع عدد الطلاب من 13,686 إلى 18,015 طالب.

أدت بعض العوامل منها نمو عدد السكان من غير المواطنين، وارتفاع مستويات الثروة والدخل، وارتفاع طلب المواطنين وغير المواطنين على تعليم عالي الجودة باللغة الإنجليزية، إلى تضاعف عدد المدارس الخاصة التي تقدم المنهج الدولي.

التعليم الإلكتروني في زمن كورونا

أصبحت الخطوات السريعة التي حققها نظام التعليم في دولة الإمارات العربية المتحدة بتطبيق مبادرات التعلم الإلكتروني بادية النفع وبصفة خاصة خلال التحديات الحالية التي جلبتها جائحة كورونا.

طبقا لاستطلاع أجرته وزارة التربية والتعليم عبر الإنترنت في 19 أغسطس، أبدى 59% من المشاركين في الاستطلاع تفضيلهم للتعلم عن بعد خلال الفصل الدراسي الأول من العام الدراسي 21/2020 مقابل 41% فضلوا تواجد الطلاب بأنفسهم في المدارس. شارك في الاستطلاع 28,171 مشارك.

أغلقت المدارس أبوابها في دولة الإمارات العربية المتحدة، وتم تعليق الأنشطة الإضافية ذات الصلة بالمنهج الدراسي منذ شهر مارس للحد من انتشار فيروس كوفيد -19. إلا أن الحكومة قررت المضي قدما للعمل ببرامج التعلم الإلكتروني عن طريق المدارس لضمان عدم انقطاع العملية التعليمية.

وعلى مستوى قطاع التعليم العام، أعلنت وزارة التربية والتعليم إطلاق "التعليم عن بعد" وهو برنامج يتعلم فيه الطلاب عن بعد طيلة فترة الإغلاق بالكامل. وفي نفس السياق، وجهت الوزارة مشغلي المدارس الخاصة لتنفيذ استراتيجية التعلم عن بعد مستخدمين المنصات التعليمية الخاصة بهم. وأطلقت هيئة المعرفة والتنمية البشرية منصتها #دبي صف واحد. وفي إطار هذه المبادرة قدمت المؤسسات الخاصة تطبيقات، ومواقع إلكترونية، وخدمات وموارد أخرى لأولياء الأمور، والطلاب والمدرسين مجانا.

ALMAL
TEL : 04 3601111,FAX:043601122,P.O.BOX. 119930

ضاعفت الوزارة جهودها، فعملت على توسيع التدريب ليشمل 9,200 معلم ومدير تابعين للمدارس الخاصة للارتقاء بإدارتهم للعملية التعليمية الجديدة. ومن أدوات التعلم الإلكتروني التي استخدمها المعلمون في المدارس الخاصة في دبي: Microsoft Teams، Google Classroom و ClassDojo.

طبقا للتقويم الأكاديمي الصادر عن مجلس التنمية الوزاري للمدارس في دبي، يبدأ العام الدراسي 21/2020 رسميا في 30 أغسطس 2020.

قبل إعادة فتح المدارس، أصدرت هيئة المعرفة والتنمية البشرية 118 توجيها إرشاديا وبروتوكولا يتعين على المدارس في دبي اتباعه، وترتبط هذه التوجيهات والإرشادات بانتقالات الطلاب، وإلغاء وتأجيل الفعاليات الخاصة/ التجمعات الاجتماعية، التباعد المكاني، ومراقبة الحضور والانصراف، والفحص، وخطط الطوارئ/ الحالات العاجلة، وتقديم التعليم، ومقرات المدرسة، وخطط الجاهزية، والنظافة الشخصية، ومشاركة المواد، والقيود المفروضة على بعض الموظفين، والزائرين والطلاب.

وفيما يتعلق بالرسوم الدراسية، صرح رئيس مجلس إدارة والمدير العام لهيئة المعرفة والتنمية البشرية بعدم تأثر الرسوم باختيار التعلم عن بعد أو الحضور شخصيا. ومع ذلك، ولتخفيف العبء عن عائلات الإمارات العربية المتحدة وافقت بعض المدارس على خفض رسومها الدراسية.
تأخذ أنماط الاستثمار في الأصول المدرسية، بشكل نموذجي، نمط بيع المدرسة ثم استئجارها من المشتري على الأمد الطويل، ويستمر في تشغيلها وإدارتها. وتتيح هذه الصفقات بديلا للملاك عن القروض التقليدية لتمويل المتطلبات الرأسمالية، وتوفير قدر أكبر من السيولة، وتجنب نمط الاستثمار القائم على استثمار الأصول. كما أنه يجنب المستثمرين التعرض لمخاطر ارتفاع معدلات الفائدة في بيئة ترتفع فيها معدلات الفائدة مع التضييق على التسهيلات الائتمانية. وخلال الخمس سنوات الماضية تراوح صافي عوائد بيع ثم استئجار المدارس بين 8.25% إلى 9.5%.



مسائل معينة تتعلق بالصندوق والوحدات

1- طبيعة الصندوق

إن الصندوق هو صندوق استثمار عام عقاري ذو رأس مال مغلق مرخص من قبل الهيئة، وهو بالتالي تجمع مالي يهدف إلى الاستثمار وإصدار وحدات متساوية القيمة مقابل استثمارات مالكي الوحدات فيه. إن الصندوق ليس شركة غير أن له شخصية اعتبارية وذمة مالية مستقلة بموجب القانون.

لا يمكن رهن أصول الصندوق أو إقراضها للغير، أو حجزها تحفظياً أو التصرف فيها سداداً لأي مستحقات أو ديون تتعلق بأي جهة بإستثناء الصندوق.

2- مسؤولية محدودة

لا يكون مالك الوحدات مسؤولاً عن التزامات الصندوق إلا في حدود ما يمتلكونه من وحدات استثمارية وحالما يسدد مالك الوحدات مبلغ الاكتتاب ورسوم الاكتتاب بالكامل بموجب طلب الاكتتاب بوحدات الصندوق، لا يكون مالك الوحدات ملزماً بسداد أي رأسمال إضافي للصندوق فيما يتعلق بتلك الوحدات.

3- حقوق الوحدات

3-1 تصنف كل من الوحدات بالتساوي مع كل من الوحدات الأخرى في الصندوق. ويملك مالكو الوحدات الأصول مجتمعين، ويتشاركون بأي زيادة أو نقصان في قيمة الأصول تنتج عن أي مكاسب أو خسائر أو دخل أو أرباح أو أرباح موزعة (إن وجدت) وأي تكاليف تتعلق بتشغيل الصندوق، وذلك بالتناسب فيما بينهم بحسب عدد الوحدات التي يملكونها.

3-2 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.

3-3 إن الوحدات:

(أ) لا تكسب مالكيها أي حقوق تصويت بإستثناء ما هو محدد في مستند الطرح؛ و

(ب) لا تعطي أي من مالكي الوحدات أو ورثتهم أو مقرضيهم أي حق في طلب تخصيص أي من أصول الصندوق أو الاحتفاظ بها أو السيطرة عليها بأي شكل كان، أو الحصول على أي سلطة على أصول الصندوق.

4- عدم امكانية 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 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.

AL MAL
TEL : 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

5- النفقات الأولية

يتحمل الصندوق كافة النفقات التي يتكبدها مدير الصندوق لإتمام إجراءات الترخيص. ويتم نقل جميع الآثار القانونية التي تترتب على مدير الصندوق وتحويلها لحساب الصندوق خلال عملية الترخيص.

6- صلاحية دفع العمولات والنفقات

يجوز للصندوق سداد ودفع جميع رسوم ونفقات الصندوق (كما تم تحديدها سابقا في هذا المستند تحت "نفقات الصندوق") مقابل خدمات مقدمة للصندوق من أي أطراف بخلاف مدير الصندوق حسب التقدير المطلق لمدير الصندوق. كما يجوز للصندوق احتساب رسوم اكتتاب على أي زيادة في رأسمال الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة بهذا الخصوص.

7- طريقة تغيير مستند الطرح والحقوق

(1) لا يجوز تعديل مستند الطرح إلا وفقاً للإجراءات المتبعة في نظام صناديق الاستثمار.

8- الحق في رفض التسجيل

8-1 ***متطلبات الملكية*** – 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 بناء على القيود المفروضة على الملكية الأجنبية.
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 آنفًا، وفي حال ترتب على بيع الوحدات إخلال بمتطلبات الملكية، يتعين على مشتري الوحدات ("**مشتري الوحدات**") بناء على طلب خطي من قبل الصندوق، إعادة نقل ملكية أي عدد من الوحدات امتلكها 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 مديرالصندوق مناسبةً بناء 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 وكيلاً 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 اعادة نقل الملكية دون أي تعويض لمشتري الوحدات إذا رأى مدير الصندوق ذلك مناسبًا، 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 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.

2.8 إثبات الهوية – لمدير الصندوق أثناء فترة الإكتتاب العام، ثم للسوق بعد تمام الطرح رفض تسجيل بيع أي وحدة في حال عدم تقديم الإثباتات التي يطلبها المدير أو السوق الذي يحتفظ بالسجل (شاملاً عند الضرورة أي أداة نقل ملكية وأي وثائق وإثباتات حسبما يطلبه مدير الصندوق وفقاً لكافة القوانين والأنظمة المعمول بها والمتعلقة بمكافحة غسيل الأموال والتأكد من مؤهلات المستثمرين).

ALMAL Reit
TEL: 04 3601111,FAX:043601122,P.O.BOX: 119930

27.1 ***إثبات الجنسية*** – دون إخلال بعمومية نص الفقرة 8-1 أعلاه، لمدير الصندوق أثناء فترة الإكتتاب العام، ثم للسوق بعد تمام الطرح طلب إثبات الجنسية (بالشكل والمضمون المقبولين لدى مدير الصندوق أو السوق من أي مشتر للوحدات أو مكتتب في الوحدات). وبمقتضى القانون والأنظمة والقرارات وأي قوانين أو أنظمة أخرى معمول بها، يجوز لمدير الصندوق والسوق رفض تسجيل نقل ملكية أي وحدة في حالة عدم تقديم إثبات جنسية مقبول حسب الأصول إلى مدير الصندوق أو إيداعه لدى السوق الذي يحتفظ بالسجل، أو إذا ما رأى مدير الصندوق أو السوق أنه من المحتمل الإخلال بشرط الملكية هذا في حالة تسجيل نقل الملكية.

4-8 ***قوانين الأوراق المالية الأمريكية*** – لا يجوز بيع الوحدات، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، لأي شخص في ظروف يرى مدير الصندوق أن من شأنها ترتيب التزامات ضريبية على الصندوق أو أن تعرض الصندوق لأي تبعات أخرى لم يكن ليتعرض لها الصندوق ما لم يتم ذلك البيع، أو أن تؤدي إلى وجوب تسجيل الصندوق أو الوحدات تحت أي من قوانين الأوراق المالية المعمول بها في الولايات المتحدة الأمريكية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر قانون الأوراق المالية الأمريكي لسنة 1933 وتعديلاته، وقانون الأسواق المالية لسنة 1934 وتعديلات، وقانون شركات الاستثمار الأمريكي لسنة 1940 وتعديلاته (**"قوانين الأوراق المالية الأمريكية"**). ويجوز لمدير الصندوق أيضًا رفض تسجيل بيع الوحدات إلى شخص أمريكي كما هو معرف في قوانين الأوراق المالية الأمريكية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر أي "شخص أمريكي" وفقًا للتعريف الوارد في النظام (إس) بموجب قانون الأوراق المالية الأمريكي لسنة 1933، وتعديلاته (**"شخص أمريكي"**). ولا يجوز لمدير الصندوق رفض تسجيل أي بيع للوحدات إذا ما اقتنع بأن مشتري الوحدات شخص مؤهل لامتلاك الوحدات وفقاً للقوانين والنظام و/أو مستند الطرح، وأنه لن يحمل تسجيل نقل الوحدات اثراً سلبياً على أي من مصالح الصندوق. وفي حالة إجراء عملية بيع الوحدات، على الرغم مما ورد آنفًا، بطريقة تؤدي في رأي مدير الصندوق إلى وجوب تسجيل الصندوق أو الوحدات تحت قوانين الأوراق المالية الأمريكية (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر اشتراط تسجيل الصندوق "كشركة استثمار" بموجب قانون شركات الاستثمار الأمريكي لسنة 1940، وتعديلاته)، أو إلى امتلاك أي شخص أمريكي للوحدات بشكل مباشر أو غير مباشر، يجب على مشتري الوحدات (**"مالك الوحدات الأمريكي المنقول إليه"**) إذا طلب منه الصندوق ذلك خطياً، نقل أي عدد من الوحدات امتلكها مشتري الوحدات الأمريكي في ذلك الوقت إلى شخص آخر بحيث تنتفي الحاجة لتسجيل الصندوق أو الوحدات تحت قوانين الأوراق المالية الأمريكية و/أو لا تعود الوحدات مملوكة بشكل مباشر أو غير مباشر من أي شخص أمريكي. وفي حالة عدم التزام مشتري الوحدات الأمريكي بذلك الطلب، يجوز لمدير الصندوق (1) استرداد الوحدات المعنية قسراً بناءً على الشروط التي يراها مديرالصندوق مناسبةً بتقديره المطلق؛ أو (2) اتخاذ كل أو أي من الإجراءات الضرورية لنقل ذلك العدد من الوحدات التي يملكها مشتري الوحدات الأمريكي إلى أي شخص يحدده الصندوق، ويعتبر الصندوق وكيلاً لمشتري الوحدات الأمريكي في هذا الخصوص ويعتبر مالك الوحدات الأمريكي قد أقر ووافق على ذلك الاسترداد أو نقل الملكية لجميع الأغرض. ويجوز تنفيذ ذلك الاسترداد أو نقل الملكية دون أي تعويض لمشتري الوحدات الأمريكي إذا رأى مدير الصندوق ذلك مناسبًا، ويجب على مشتري الوحدات الأمريكي تعويض وحماية الصندوق وأعضاء مجلس إدارته ووكلائه ومدير الصندوق من جميع الخسائر والتكاليف والمطالبات والنفقات الناشئة عن أو فيما يتعلق بذلك الاسترداد أو اعادة نقل الملكية.

5-8 ***إشعار الرفض*** – في حال رفض مدير الصندوق تسجيل بيع أي من الوحدات، يتعين عليه إبلاغ كل من المشتري والبائع بذلك خلال 14 يومًا.

6-8 ***تأجيل التسجيل*** – يجوز لمدير الصندوق تأجيل تسجيل نقل ملكية الوحدات في الأوقات وللفترات التي يقررها ضمن المعقول.

9- انتقال الوحدات في حالة الوفاة

ALMAL
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 115930

9-1 ***الاعتراف بحق الملكية*** – في حالة وفاة مالك الوحدات، يكون الشخص المستحق للوحدات التي كان يملكها مالك الوحدات المتوفى عند وفاته، في رأي مدير الصندوق المعقول، أو أي أشخاص آخرين حسبما يقتضيه القانون الإماراتي، هم الأشخاص الوحيدون الذين يعترف الصندوق باحقيتهم لامتلاك وحدات المتوفى. ويجوز لمدير الصندوق بتقديره المطلق رفض الملكية المشتركة للوحدات. ولا يحتوي مستند الطرح هذا على أي نص يقضي بإعفاء تركة مالك الوحدات المتوفى من أي مسؤولية فيما يتعلق بالوحدات التي كان يمتلكها.

9-2 ***التسجيل*** – إذا ثبت بالنسبة لمدير الصندوق أحقية أي شخص للوحدات نتيجة لوفاة أو إفلاس أحد مالكي الوحدات أو نتيجة لأي حدث آخر يؤدي إلى انتقال الملكية بمقتضى القانون، يتعين على مدير الصندوق، وفقًا لما ورد النص عليه في الفقرة 9-3 أدناه، اجراء الترتيبات اللازمة لتسجيل استحقاق ذلك الشخص للوحدات في السجل خلال شهرين من ذلك الإثبات.

9-3 ***الإخلال بمتطلبات الملكية*** – لا يجوز نقل ملكية الوحدات بشكل مباشر أو غير مباشر إلى أي شخص في أي حالة قد تنشأ عنها الحاجة إلى نقل ملكية تلك الوحدات في الأوضاع التي يمكن أن: (أ) تؤدي إلى إخلال بشروط الملكية؛ أو (ب) يمكن في رأي مدير الصندوق أن تؤدي إلى تكبد الصندوق لأي التزام بضرائب أو أي تأثير غير مؤاتٍ ما كان الصندوق سيتكبده أو يتعرض له لولا ذلك، أو يمكن أن يؤدي إلى إلزام الصندوق بتسجيل الصندوق أو الوحدات بموجب قانون الأوراق المالية الأمريكي. ويمكن أن يرفض الصندوق أيضًا الموافقة على نقل ملكية الوحدات، ولا يجوز نقل ملكية الوحدات بشكل مباشر أو غير مباشر إلى أي شخص أمريكي.

9-4 ***عدم جواز الرفض في حالة الأهلية*** – لا يجوز لمدير الصندوق رفض تسجيل بيع أي من الوحدات إذا تبين له بأن مشتري الوحدات مؤهل لامتلاكها وفقاً للقوانين والنظام ومستند الطرح، وأنه لن يحمل تسجيل البيع أي أثر سلبي على مصالح الصندوق.

9-5 ***الاختيار*** – يجوز لأي شخص يصبح مستحقاً للوحدات نتيجة وفاة أو إفلاس مالك وحدات أو نتيجة أي حدث آخر يؤدي إلى وجوب انتقال ملكية الوحدات بمقتضى القانون، بعدما يقدم لمدير الصندوق إثبات استحقاقه حسبما يطلبه مدير الصندوق بصورة وافية، اختيار إما أن يسجل نفسه كمالك للوحدات أو تسمية شخص آخر كمالك للوحدات. فإذا اختار تسجيل نفسه، يتعين عليه توجيه إشعار إلى مدير الصندوق بذلك. أما إذا ما اختار تسجيل شخص آخر، فيتعين عليه التوقيع على المستندات اللازمة لانتقال ملكية الوحدات إلى ذلك الشخص. وتسري جميع النصوص الواردة في مستند الطرح فيما يتعلق بانتقال ملكية الوحدات على متطلبات الإشعار أو انتقال الملكية كما لو كان الحدث الذي أوجب انتقال الملكية لم يقع وكما لو كان الإشعار أو انتقال الملكية موقعًا من قبل الشخص الذي نشأ عنه استحقاق انتقال الملكية.

9-6 ***الحقوق*** – بإستثناء ما ورد النص عليه خلافًا لذلك في مستند الطرح، يصبح أي شخص اضحى مستحقاً للوحدات نتيجة لوفاة أو إفلاس مالك للوحدات أو نتيجة أي حدث آخر يوجب انتقال الملكية بمقتضى القانون، وبعد تقديم إثبات للصندوق بأحقية استحقاقه حسبما يطلبه مدير الصندوق بصورة وافية، مستحقاً للحقوق التالية: (أ) ذات الأرباح الموزعة والمبالغ الأخرى واجبة السداد بالنسبة للوحدات التي يصبح الشخص مستحقاً لها فيما لو كان هو المالك المسجل لتلك الوحدات، كما يمكنه التصرف بتلك الأرباح الموزعة وأي مبالغ أخرى؛ و(ب) كافة المميزات الأخرى التي قد يكون مستحقاً لها كما لو كان المالك المسجل للوحدة، وإلا انه لا يحصل عليها قبل أن يصبح مسجلاً كمالك للوحدات. ويجوز لمدير الصندوق في أي وقت توجيه إشعار لذلك الشخص يقضي إما بتسجيل نفسه أو بيع الوحدات. وفي حال عدم التزام مستحق الوحدات بالإشعار الموجه من قبل مدير الصندوق خلال 60 يوماً، يجوز لمدير الصندوق عند انتهاء تلك الفترة التوقف عن اداء كافة الأرباح الموزعة وأي مبالغ أخرى واجبة الأداء بالنسبة لتلك الوحدات إلى أن يتم استيفاء متطلبات الإشعار.

ALMAL Meif

10- التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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".

11- لجنة الاستثمار والرقابة

11-1 ***التعيين*** – سيقوم مدير الصندوق بتعيين ما لا يقل عن خمسة خبراء ليكونوا أعضاء في لجنة الاستثمار والرقابة. ويشترط في الشخص المعين كعضو في لجنة الاستثمار والرقابة أن يكون ذو مقدرة على إعطاء إفادة أو رأي ذا قيمة فيما يتعلق باستثمارات الصندوق. ولأغراض تحديد الاستقلالية عن مالك الوحدات في هذه الفقرة 11-1 والتأكد من تطبيق نص الفقرة 11-1 بطريقة عملية ومعقولة، يشترط أن يكون ما لا يقل عن اثنين من أعضاء لجنة الاستثمار والرقابة مستقلين عن مدير الصندوق، ويعتبر العضو مستقلاً إذا ما قرر مدير الصندوق ضمن المعقول أن العضو مستقل.

11-2 ***الدور والواجبات*** – يكون دور لجنة الاستثمار والرقابة الإشراف على نشاط مدير الصندوق بما في ذلك التحقق من إلتزام مدير الصندوق بالالتزامات التالية:

(أ) إتخاذ العناية الواجبة اتجاه أية تعاملات تخص الصندوق مع أطراف ذات علاقة والموافقة عليها 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"؛

(ب) بذل العناية اللازمة لتوفير المعلومات الكافية والدقيقة لمالكي الوحدات الحاليين والمرتقبين بما يمكنهم من اتخاذ قراراتهم الاستثمارية؛

(ج) الإفصاح الفوري والدوري للهيئة والسوق ومالكي الوحدات عن كافة البيانات والمعلومات أو أي أحداث جوهرية أثرت أو من شأنها التأثير على الصندوق؛

(د) تجنب أي عمل يترتب عليه زيادة غير ضرورية في التكاليف أو المخاطر التي يتعرض لها الصندوق والعمل على حماية مصالح الصندوق في أي تصرف أو إجراء؛

(ه) إدارة المخاطر وتعارض المصالح مع أي أنشطة استثمارية أخرى لمدير الصندوق؛

(و) ضمان الاحتفاظ بأموال الصندوق منفصلة عن أموال وأصول مدير الصندوق وعن أصول أي صندوق آخر يديره مدير الصندوق؛

(ز) تنفيذ الخطة الاستثمارية للصندوق المنصوص عليها في مستند الطرح.

بالإضافة إلى ما سبق، يشمل دور لجنة الاستثمار والرقابة مراقبة إذا كان مدير الصندوق يدير الصندوق وفقاً لأحدث مستند طرح صادر عنه ووفقاً للقوانين والانظمة السارية، وملتزماً بكافة شروط الترخيص الصادر لمدير الصندوق من قبل الهيئة، وإبلاغ اعضاء مجلس ادارة مدير الصندوق بخصوص أي مخالفة فعلية او محتملة. وفي حال تم ابلاغ اعضاء مجلس ادارة مدير الصندوق بوجود مخالفة ولم يتم تصويبها خلال ثلاثين يوماً وترتب على المخالفة ضرر بمصالح مالكي الوحدات، يتعين على لجنة الاستثمار والرقابة إبلاغ الهيئة بتلك المخالفة. ويجب أن يمتنع أعضائها عن المشاركة في الإدارة اليومية للصندوق.

11-3 ***إعداد التقارير*** – يجب على لجنة الاستثمار والرقابة إعداد تقرير سنوي لمالكي الوحدات، يتم تضمينه في التقرير السنوي، وفي حالة تحديد لجنة الاستثمار والرقابة أي مسائل جوهرية ترى وجوب عرضها على مالكي الوحدات ثم على مدير الصندوق، يتعين على اللجنة إبلاغ مالكي الوحدات بتفاصيل تلك المسائل عند إرسال الحسابات

ALMAL
TEL : 04 3601111, FAX:043601122, P.O.BOX. 119930

النصف سنوية إلى مالكي الوحدات، فإذا وجدت لجنة الاستثمار والرقابة أن هناك مسائلاً تعتبر جوهرية بالدرجة الكافية يجب عرضها على مالكي الوحدات دون ابطاء، ويجب على الصندوق في تلك الحالة إرسال تعميم ببيان لجنة الاستثمار والرقابة فيما يتعلق بتلك المسائل دون أي ابطاء وبالصيغة التي تحددها لجنة الاستثمار والرقابة بتقديرها المطلق.

4-11 ***العزل*** – يجوز لمدير الصندوق عزل أي عضو من أعضاء لجنة الاستثمار والرقابة في حالة استقالة ذلك العضو أو وفاته أو عجزه أو صدور حكم بعدم أهليته قانونيًا لشغل مقعد العضوية؛ أو إذا قرر مدير الصندوق ضمن المعقول أن ذلك العضو لا يتصرف بحرص كاف وبالطريقة المناسبة كعضو في لجنة الاستثمار والرقابة، أو أنه لا يتصرف بما يحقق أقصى منفعة لمالكي الوحدات ككل، أو إذا تخلف عن حضور أكثر من ثلاثة اجتماعات متتالية للجنة الاستثمار والرقابة، أو إذا كان من شأن استمرار ذلك العضو في عمله أو ارتباطه بالصندوق أو مدير الصندوق – بحسب رأي مدير الصندوق – التأثير سلباً على سمعة الصندوق أو مدير الصندوق، أو في أي من الظروف الأخرى المحددة في شروط تعيين ذلك العضو.

5-11 ***البدلات*** – يجوز لأعضاء لجنة الاستثمار والرقابة الحصول على بدلات مقابل قيامهم بواجباتهم كأعضاء في لجنة الاستثمار والرقابة، ويجوز لمدير الصندوق تحديد تلك البدلات، وفي جميع الأحوال لن يتحمل الصندوق بعد تأسيسه أية أتعاب أو رسوم أو مصروفات أو أعباء مالية بأي شكل تتعلق بلجنة الإستثمار والرقابة ، وتكون أعمال الإدارة وتشكيل لجنة للإستثمار وأعبائها وأتعابها ضمن مسؤولية وأتعاب مدير الصندوق.

6-11 ***تضارب المصالح*** –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. إذا تخلف عضو في لجنة الإستثمار والرقابة عن إبلاغ اللجنة وفقاً لما ذكر آنفاً 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.

12- مدير الصندوق

1-12 ***التعيين*** – بإستثناء مدير الصندوق الحالي، والذي يعتبر أول مدير للصندوق، لا يجوز تعيين أي شخص كمدير للصندوق ما لم (1) يوافق مالكو الوحدات على ذلك التعيين بموجب موافقة خاصة؛ و(2) توافق الهيئة على ذلك التعيين.

2-12 ***الإنهاء والاستبدال*** – لا يجوز استبدال مدير الصندوق ما لم يوافق مالكو الوحدات على ذلك الاستبدال بموجب موافقة خاصة، وما لم توافق الهيئة على ذلك. ودون إخلال بأي مطالبة يمكن أن تترتب لمدير الصندوق على الصندوق، سواء عن إخلال بالعقد أو لأي سبب آخر مهما كان، يجوز إنهاء تعيين مدير الصندوق بناء على طلب عدد من مالكي وحدات يملكون نسبة 75% من الوحدات أو أكثر وبشرط موافقة الهيئة على ذلك. ويجب على الصندوق في أقرب وقت ممكن عمليًا بعد إنهاء تعيين مدير الصندوق، التوقف عن استخدام علامة "المال" أو أي علامة أخرى يملك مدير الصندوق حقوق ملكية فكرية فيها.

3-12 ***الاستقالة*** – يجوز لمدير الصندوق تقديم استقالته من الصندوق والتوقف عن التصرف كمدير للصندوق، وذلك بشرط (1) الحصول على موافقة الهيئة قبيل ذلك؛ (2) اعطاء مالكي الوحدات إشعاراً قبل 60 يوم عمل على الأقل من تلك الاستقالة؛ و(3) أن يستمر في التصرف كمدير للصندوق إلى أن يتم تعيين مدير صندوق بديل توافق عليه الهيئة.

AL MAL
Tel : 04 3601111, FAX:043601172, P.O.BOX 119936

12-4 ***الصلاحيات*** – بشرط الالتزام بالقانون والنظام ومستند الطرح هذا، يقوم مدير الصندوق بإدارة أعمال الصندوق، ولا يجوز أن يؤدي أي تعديل لاحق لمستند الطرح هذا إلى إلغاء قانونية أي تصرف سابق قام به مدير الصندوق.

12-5 ***اللجان*** – يقوم مدير الصندوق من حين إلى آخر وفي أي وقت بتشكيل أي لجان أو مجالس محلية أو وكالات لإدارة أي من أعمال الصندوق والإشراف عليها، ويجوز له تعيين أي أشخاص كأعضاء في تلك اللجان أو المجالس المحلية حسبما يراه مناسباً، ويجوز له تعيين أي مديرين أو وكلاء للصندوق، كما يجوز له تحديد مكافآت لأي من أولئك الأشخاص.

12-6 ***المسؤولية والواجبات وتفويض الصلاحيات*** – يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن الامتثال لأحكام القانون والنظام ومستند الطرح في أداء جميع التعاملات المتعلقة بالصندوق، ويسمح للصندوق من حين إلى آخر بتفويض الغير للقيام بأنشطة معينة، أو بوظائف تعاقدات خارجية معينة، على أنه لا يجوز لمدير الصندوق تفويض المسؤولية المترتبة على القيام بتلك الأعمال وتنفيذ تلك الوظائف. ويبقى مدير الصندوق مسؤولاً عن الأصول حتى عندما يصبح الحافظ الأمين المالك القانوني للأصول، وحتى إذا امتلك الغير أي رهن أو ضمان على الأصول بموجب ترتيبات تم إبرامها ضمن أي تسهيلات ائتمانية أو قروض.

12-7 ***الرسوم والأتعاب*** – مع مراعاة الامتثال لأحكام القانون والنظام ومستند الطرح، يستحق مدير الصندوق الحصول على الرسوم والأتعاب (شاملةً أتعاب الأداء) المنصوص عليها في هذا المستند.

12-8 ***المصادقة والحماية من المسؤولية*** – يتعين على الصندوق مصادقة جميع التصرفات التي يقوم بها مدير الصندوق وفقًا للقانون والنظام ومستند الطرح، وأن يقوم بتعويض وحماية مدير الصندوق ومسؤوليه وموظفيه (يشار إلى كل منهم بـ**"الطرف المحمي من المسؤولية"**) إلى أقصى مدى يسمح به القانون والنظام والقواعد ومستند الطرح هذا، من أي مسؤولية فعلية أو دعاوى أو إجراءات قضائية أو مطالبات أو طلبات أو تكاليف أو نفقات يتم تكبدها أو التعرض لها في حدود المعقول فيما يتعلق بأي دين أو مطالبة أو دعوى أو طلب أو إجراء قضائي أو حكم أو مرسوم أو مسؤولية أو التزام مهما كان نوعه يصبح طرفًا فيه أو غير ذلك، بسبب كونه حاليًا أو في السابق مديرًا للصندوق أو مسؤولاً أو موظفًا تابعًا لمدير الصندوق، فيما عدا إذا كان ذلك الدين أو المطالبة أو الدعوى أو الطلب أو الإجراء القضائي أو القرار أو المرسوم أو عدم القدرة أو الالتزام ناشئًا نتيجة أي غش أو إهمال جسيم أو سوء تصرف مقصود من جانب الطرف المعني المحمي من المسؤولية. ومع مراعاة أي نص في القانون والنظام ومستند الطرح يقضي بخلاف ذلك، لا يكون أي طرف محمي من المسؤولية مسؤولاً عن أي ضرر أو خسارة أو تكاليف أو نفقات للصندوق في أي وقت ما لم يكن ذلك ناتجًا عن غش أو إهمال جسيم أو سوء تصرف مقصود من جانب الطرف المحمي من المسؤولية. وعلى الرغم من نص هذه الفقرة 12-8، لا يحتوي مستند الطرح هذا على أي نص يعفي مديرالصندوق من أي مسؤولية تجاه مالكي الوحدات يفرضها القانون والنظام ومستند الطرح.

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 أو

ALMAL
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

تطويرها أو إعادة تطويرها، بما في ذلك 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.

14- الاقتراض والمديونية

يجوز للصندوق الاقتراض والحصول على تمويل بأي صورة كانت وإجراء كافة الأمور المتعلقة بذلك (شاملةً 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 جائزًا 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.

15- الإقراض

لا يجوز للصندوق إقراض أي مبالغ نقدية أو أي من أصوله للغير، على أنه لا يعتبر امتلاك أدوات الدين أو ما شابهها من الاستثمارات الأخرى بمثابة إقراض لمبالغ نقدية بهذا الخصوص.

16- العملة الأساسية

إن العملة الاساسية والوظيفية للصندوق هي الدرهم الإماراتي.

17- حساب صافي قيمة الأصول

17-1 ***مواعيد تثمين 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 تثمين عقاري واحدة أو أكثر، بناء على تعليمات مدير الصندوق، وتعتبر تلك القيمة الإجمالية لكل من أصول الصندوق. ويجوز تأجيل اجراء التثمين إذا رأى مدير الصندوق في حدود المعقول أن إجراء التثمين في ذلك الوقت ليس عمليًا، شريطة أن يقوم بما يلي (1) إبلاغ الهيئة أولاً بنيته تأخير اجراء 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.

17-2 ***صافي قيمة الأصول*** – يقوم مدير الصندوق بحساب صافي قيمة أصول الصندوق وفقًا للقانون وللأنظمة الصادرة عن الهيئة. ويتم حساب صافي قيمة أصول الصندوق وصافي قيمة الأصول للوحدة إلى أقرب خانتين عشريتين.

17-3 ***صافي قيمة الأصول للوحدة*** – إذا تطلب الأمر لأغراض إصدار الوحدات (أو لأي غرض آخر)، يجوز لمدير الصندوق توجيه تعليمات إلى شركة الخدمات الإدارية لمساعدته في حساب صافي قيمة الاصول للوحدة. ويتم

ALMAL
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

حساب صافي قيمة الأصول للوحدة بقسمة صافي قيمة أصول الصندوق على عدد الوحدات الصادرة وقتئذ. ولأغراض حساب صافي قيمة الأصول للوحدة بموجب هذه الفقرة، يجب على مدير الصندوق اعتماد آخر تقييم لأصول الصندوق تم التحقق من صحته بموجب نص الفقرة 18-1، على أنه يشترط دائمًا ما يلي: (1) في حالة عدم تحديد تلك القيمة، يقوم مدير الصندوق بتهيئة اجراء تثمين للأصول؛ و(2) في حالة شراء عقار واحد أو أكثر بعد تاريخ اجراء آخر حساب لقيمة أصول الصندوق، تتم إضافة قيمة كل من تلك العقارات الإضافية، كما تم تحديدها وقت شراءها، إلى قيمة أصول الصندوق (ولهذا الغرض، ودرءاً للشك، تكون قيمة ذلك العقار، كما تم تحديدها وقت شراءها مساوية للمبلغ الذي يتم تحديده كقيمة لذلك العقار عند شراءه وفقًا لما هو وارد في تقرير المثمّن الذي تم إعداده في ذلك الوقت، وليس السعر المدفوع لقاء العقار عند شراءه). ويتم إطفاء تكلفة تسجيل وتأسيس الصندوق وتكلفة عرضه الأولي أو تكلفة إصدار الوحدات حسبما يجيزه القانون والنظام.

4-17 ***اعتبار القرارات نهائية وحاسمة*** – يعتبر أي قرار يتخذه مدير الصندوق لأغراض الفقرة 18 نهائيًا وحاسمًا، إلا في حالة وجود خطأ ظاهر، وبما لا يخالف القانون والنظام.

5-17 ***سريان القانون والنظام*** – يتم إجراء جميع عمليات التثمين وفقًا للقانون والنظام ومستند الطرح هذا، وفي حال وجود أي تعارض بين مستند الطرح وبين القانون والنظام بهذا الخصوص، تسري أحكام القانون والنظام.

6-17 ***التأجيل*** – في حالة عدم تمكن مدير الصندوق لأي سبب كان من تحديد صافي قيمة الأصول في أي تاريخ مطلوب، يجوز لمدير الصندوق تأجيل حساب صافي قيمة الأصول وفقاً لأحكام القانون والنظام ومستند الطرح هذا. ويجب على مدير الصندوق في تلك الحالة إبلاغ الهيئة بالتأجيل مع إبداء أسباب ذلك، والمدة المتوقعة للتأجيل وكيفية تفادي ذلك التأجيل في المستقبل، وذلك خلال يومي عمل من تاريخ التأجيل.

لا يتم إصدار أي وحدات في الصندوق خلال أي فترة يكون فيها حساب صافي قيمة الأصول مؤجلاً، سوى في الحالة التي لا يكون فيها اجراء ذلك الحساب مطلوبًا لإصدار تلك الوحدات وإذا كان الإصدار متوافقاً وأحكام القانون والنظام. ولا يجوز أن تتجاوز أي فترة تأجيل لحساب صافي قيمة الأصول 28 يومًا اعتبارًا من تاريخ بداية التأجيل. ويقوم مدير الصندوق دون ابطاء بإبلاغ مالكي الوحدات المعنيين والهيئة بأي تأجيل. كما ويجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات والهيئة في أقرب وقت ممكن عمليًا بعد زوال ذلك التأجيل. ويقوم مدير الصندوق بتأجيل حساب صافي قيمة الأصول (1) عند اتخاذ مدير الصندوق قرار بتصفية الصندوق بموجب مستند الطرح؛ (2) عند توقف عمليات مدير الصندوق أو شركة الخدمات الإدارية أو أي مقدم خدمات آخر يعينه مدير الصندوق بدرجة كبيرة أو بالكامل لأي سبب كان خارج عن سيطرة أي من الأطراف.

18- حسابات الصندوق وبياناته

1-18 يجب على مدير الصندوق بذل درجة العناية المعقولة لتزويد مالكي الوحدات ومالكي الوحدات المحتملين بمعلومات كافية ودقيقة لتمكينهم من اتخاذ أي قرار استثماري.

2-18 يجب على مدير الصندوق تقديم إفصاحات دورية حول الصندوق في مواعيدها للهيئة ولسوق دبي المالي ولمالكي الوحدات فيما يتعلق بجميع البيانات والمعلومات وأي أحداث جوهرية تؤثر أو يمكن أن تؤثر على الصندوق وفقًا للطريقة المنصوص عليها في مستند الطرح هذا. ويتم تقديم تلك الإفصاحات وفقًا لقواعد سوق دبي المالي ومن خلال وضع إعلان على خدمة إعلانات سوق دبي المالي، ثم بواسطة الوسائل الإلكترونية المعتادة حيث تسمح قواعد سوق دبي المالي بذلك.

3-18 ***الحسابات*** – 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

ALMAL
TEL : 04 3601111, FAX:043601122

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 45 يومًا بعد انتهاء فترة الستة أشهر ذات العلاقة. ويتم إعداد التقرير المالي السنوي والتقارير المالية النصف سنوية وفقًا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة والمعدلة من مجلس المعايير المحاسبية العالمية (أو من يحل محله) من حين إلى آخر.

18-4 ***التقرير السنوي*** – يجب على الصندوق أيضًا إعداد تقرير سنوي (**"التقرير السنوي"**) وتسليمه لمالكي الوحدات، يحتوي فيما يتعلق بالسنة المالية على وصف للعمليات، والأنشطة، والاستثمارات، والمخاطر، وإجراءات الرقابة الداخلية للصندوق، وجميع التطورات الجوهرية المتعلقة بالصندوق. ويجب تسليم التقرير السنوي لمالكي الوحدات خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة أشهر بعد نهاية سنة الصندوق المالية ذات العلاقة.

18-5 ***تسليم التقارير*** – يتم إعداد التقرير المالي السنوي والتقارير المالية النصف سنوية والتقرير السنوي باللغتين العربية أو الإنجليزية وتقرير حساب صافي قيمة الأصول، ويجوز تسليمها إلى مالكي الوحدات كنسخة مطبوعة و/أو نسخة إلكترونية حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً.

19- الرسوم والأتعاب والنفقات

يجوز أن يقوم الصندوق بسداد مدفوعاته من الرسوم والأتعاب (شاملةً مستحقات مدير الصندوق والحافظ الأمين وشركة الخدمات الإدارية ومدققي الحسابات والمثمنين العقاريين ومقدمي الخدمات الخارجيين وأعضاء لجنة الاستثمار والرقابة) من أصول الصندوق.

20- الأرباح الموزعة

20-1 ***الحد الأدنى*** – يجب أن يكون الحد الأدنى للأرباح الموزعة لمالكي الوحدات في أي سنة متوافقاً مع ملاحق نظام صناديق الاستثمار ويجب ألا يقل عن الحد الأدنى المحدد في ملاحق نظام صناديق الاستثمار.

20-2 ***قرار مدير الصندوق*** – مع مراعاة احكام القانون والنظام والقواعد الصادرة عن سوق دبي المالي، وبعد اجراء مدير الصندوق للحسابات، يقرر مدير الصندوق قيمة أي أرباح واجبة التوزيع لمالكي الوحدات وتاريخ توزيح تلك الأرباح. ويجب أن يقوم مدير الصندوق نيابةً عن الصندوق بتحويل وتخصيص وتوزيع الأرباح المزمع توزيعها.

20-3 ***الأرباح الموزعة المرحلية*** – مع مراعاة احكام القانون والنظام والقواعد الصادرة عن سوق دبي المالي، يجوز للصندوق بتقديره المطلق توزيع أرباح مرحلية لمالكي الوحدات، إلا أنه لا يكون ملزمًا بالقيام بذلك.

20-4 ***عدم استحقاق أرباح على التوزيعات*** – ما لم تنص الحقوق المرتبطة بالوحدة على غير ذلك، لا تمنح الأرباح الموزعة أو المبالغ الأخرى واجبة الاداء بخصوص أي من وحدات الصندوق، أي حق بالحصول على أي أرباح مضافة للشخص المستحق لها من قبل الصندوق.

20-5 ***طريقة توزيع الأرباح*** – يجوز للصندوق سداد أي أرباح موزعة أو مبالغ أخرى واجبة الأداء فيما يتعلق بأي من وحدات الصندوق إما: (أ) نقدًا؛ أو (ب) بموجب شيك أو سند دفع أو أمر أداء مستحق أو صادر لأمر الشخص الذي يحق له استلام المبلغ؛ (ج) بموجب حوالة مصرفية طريقة تحويل مالية اخرى إلى الحساب الذي يتم تحديده بموجب إشعار خطي موجه إلى الصندوق من قبل الشخص الذي يحق له استلام الدفعة؛ أو (د) بأي طريقة أخرى

ALMAL
TEL: 04 3601111, FAX: 04 3601122, P.O. Box

يوافق عليها مدير الصندوق، ويوافق عليها الشخص المستحق للدفعة (بأي صيغة يراها الصندوق مناسبة). ويجوز إرسال الشيك أو شهادة الدفع أو أمر الدفع بالبريد: (أ) إذا كان مالك الوحدات فردًا، على عنوانه المسجل؛ أو (ب) في جميع الأحوال إلى الشخص وعلى العنوان الذي يطلب الشخص المستحق للدفعة إرسال الدفعة إليه بموجب إشعار موجه إلى الصندوق.

6-20 ***الأرباح الموزعة غير المقبوضة*** – في حال (أ) تم إعادة الشيكات أو شهادات الدفع أو أوامر الدفع المتعلقة بالأرباح الموزعة أو المبالغ الأخرى واجبة الأداء عن أي وحدة سبق للصندوق إرسالها إلى الشخص المستحق لها، وأعيدت إلى الصندوق أو لم يتم قبضها مرتين متتاليتين؛ أو (ب) بعد إعادتها مرة واحدة وعدم التمكن من معرفة أي عنوان جديد لهذا الغرض رغم إجراء الاستفسارات المعقولة، لا يكون الصندوق ملزمًا بإرسال أي أرباح أو مبالغ أخرى واجبة السداد فيما يتعلق بالوحدة والتي تكون مستحقة لذلك الشخص إلى أن يقوم بإبلاغ الصندوق بعنوان يتم استخدامه لهذا الغرض.

7-20 ***الأرباح الموزعة غير المطالب بها*** – يجوز استثمار أي أرباح موزعة أو مبالغ أخرى واجبة السداد لا تتم المطالبة بها فيما يتعلق بأي وحدة، أو يجوز لمدير الصندوق استخدامها لمنفعة الصندوق إلى حين المطالبة بها. ولا يكون الصندوق ملزمًا بدفع أي أرباح متحققة على أي أرباح موزعة غير مطالب بها لأي وحدة في حالة سدادها على حساب منفصل. وينقضي الحق تلقائيًا في أي أرباح موزعة تبقى غير مطالب بها لمدة خمس سنوات متتالية وتصبح بالتالي غير مستحقة الأداء من الصندوق إلى مالك الوحدة المعني، ويتم التبرع بها لمؤسسة خيرية.

8-20 ***التنازل عن الأرباح الموزعة*** – لا يسري مفعول التنازل الكلي أو الجزئي عن أي أرباح موزعة عن أي وحدة إلا إذا كان ذلك التنازل خطياً وموقعاً من مالك الوحدة (أو الشخص الذي يحق له بيع الوحدة) ويتم تسليمه للصندوق، إذا تم قبول ذلك التنازل، أو الى الحد الذي يقبل فيه التنازل، من قبل الصندوق.

9-20 ***إشعار مالكي الوحدات*** – يتم إشعار مالكي الوحدات فيما يتعلق بأداء توزيع الأرباح عبر الوسائل الإلكترونية المعتادة وبواسطة إعلان على خدمة إعلانات سوق دبي المالي.

21- الجمعيات العمومية

1-21 ***الدعوة لانعقاد الجمعية العمومية*** – يجوز لمدير الصندوق الدعوة لعقد جمعية عمومية كلما رأى ذلك مناسبًا للنظر في أي مسألة يقررها 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 (5) إذا كان ذلك مطلوبًا بمقتضى القانون أو النظام أو القواعد الصادرة عن سوق دبي المالي.

2-21 ***عقد اجتماع الجمعية العمومية*** – مع مراعاة ما ورد تحديده في مستند الطرح، يعقد اجتماع الجمعية العمومية بالطريقة التي يقررها مدير الصندوق ضمن المعقول، بما في ذلك عقد الاجتماع عن بعد باستخدام وسائل الاتصال الحديثة (شاملةً على سبيل المثال لا الحصر المسائل المتعلقة بتعيين الوكلاء بالإنابة، وإجراء الاستطلاعات ومباشرة الأمور الاعتيادية الأخرى)، ويشترط دائمًا أن يكون ذلك وفقًا لأحكام القانون أو النظام أو القواعد الصادرة عن سوق دبي المالي.

3-21 ***الإشعار*** – تتم الدعوة لعقد اجتماع الجمعية العمومية بموجب إشعار بمدة لا تقل عن 21 يومًا. وتوجه الدعوة لحضور اجتماع الجمعية العمومية إلى: (1) مالكي الوحدات (بإستثناء مالكي الوحدات الذين لا يتوجب اشعارهم

ALMAL
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119230

بحضور الاجتماع وفقًا 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. تكون الدعوة إلى اجتماع الجمعية العمومية من خلال وسائل التقنية الحديثة أو بموجب إخطارات توجه إلى المساهمين. يسري على إجراءات الدعوة للجمعية العمومية وتفاصيل عقد الاجتماع وشكل الدعوة وكل ما يتعلق بعقد الجمعية العمومية أحكام نظام صناديق الاستثمار.

4-21 ***النصاب*** – لا يجوز المباشرة بأي أعمال في أي اجتماع جمعية عمومية ما لم يكن النصاب مكتملاً. ويكتمل نصاب اجتماع الجمعية العمومية بحضور مالكي وحدات، إما شخصيًا أو بالإنابة، ممن يملكون ما لا يقل عن نسبة 50% من الوحدات الصادرة. وفي حالة عدم اكتمال النصاب خلال 30 دقيقة من الموعد المحدد لبدء اجتماع الجمعية العمومية، أو إذا حدث خلال أي اجتماع أي فقدان للنصاب، يتم تأجيل اجتماع الجمعية العمومية لمدة لا تقل عن خمسة أيام ولا تجاوز خمسة عشر يومًا من تاريخ الاجتماع الأول، وفي المكان والزمان الذي يقرره مدير الصندوق. ويعتبر الاجتماع المؤجل صحيحاً أيا كان عدد الحاضرين.

5-21 ***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- تحديد تواريخ السجل

على الرغم من أي نص آخر وارد في مستند الطرح هذا، ولكن دون إخلال بالحقوق المترتبة لأي وحدات، وبشرط الالتزام بأحكام القانون أو النظام أو القواعد الصادرة عن سوق دبي المالي، يجوز لمدير الصندوق تحديد أي وقت في أي تاريخ كتاريخ للسجل، ويتم إعلان الأرباح الموزعة أو التوزيعات أو التخصيص أو الإصدارات بالإستناد إلى ذلك التاريخ. ويجوز أن يكون تاريخ السجل في أي وقت قبل أو بعد أي تاريخ يتم فيه إعلان أو سداد أو إجراء توزيع الأرباح أو التوزيعات أو التخصيص أو الإصدار. وفي حالة عدم تحديد تاريخ تسجيل، يتم تحديد استحقاق أي أرباح موزعة أو توزيعات أو تخصيص أو إصدار بالاستناد إلى تاريخ الإعلان عن الارباح الموزعة أو إجراء التوزيعات أو التخصيص أو الإصدار.

23- معاينة السجلات

لا يكون لأي من مالكي الوحدات أي حق في معاينة أي سجلات محاسبية أو أي دفاتر أو وثائق أو أوراق أخرى خاصة بالصندوق، ما لم يكن (1) مخولاً بذلك وفقاً لأحكام القانون أو النظام أو القواعد الصادرة عن سوق دبي المالي، أو بناءً على أمر محكمة ذات اختصاص؛ أو (2) مخولاً بموجب تفويض من مدير الصندوق.

24- سريان مفعول تصرفات مدققي الحسابات

مع مراعاة لأحكام القانون أو النظام أو القواعد الصادرة عن سوق دبي المالي، تكون جميع التصرفات التي يقوم بها مدققو الحسابات بصفتهم مدققي حسابات الصندوق سارية المفعول على الرغم من وجود أي عيب في تعيينهم، أو إذا تبين وقت التعيين أنهم ليسوا مؤهلين للتعيين أو أصبحوا بعد ذلك غير مؤهلين، وذلك تجاه جميع الأشخاص الذين يتعاملون مع الصندوق بحسن نية.

25- الإشعارات

ALMAL
by Al Mal Capital PSC
TEL: 04 3801111, FAX: 043801122, P.O.BOX: 119930

1-25 ***النموذج والتسليم*** – تكون الاشعارات الموجهة من قبل أو لأي شخص بموجب مستند الطرح هذا خطية. ويجوز تبليغ أي إشعار أو وثيقة أو معلومات من الصندوق لأي من مالكي الوحدات إما: (أ) شخصيًا؛ أو (ب) مناولةً باليد أو بتسليمها على عنوان مالك الوحدات في مظروف يحمل عنوانه؛ أو (ج) بإرساله عبر وسائل إلكترونية (عدا الفاكس) على العنوان الذي يقوم مالك الوحدات بإبلاغ الصندوق به لذلك الغرض؛ أو (د) بإرساله بالفاكس على الرقم الذي يحدده مالك الوحدات للصندوق لذلك الغرض؛ أو (هـ) بالبريد الخاص على عنوان قام مالك الوحدات بإبلاغ الصندوق به لذلك الغرض؛ أو (و) بأي وسيلة أخرى وافق عليها مالك الوحدات ذوالعلاقة خطياً.

2-25 ***الإشعارات غير المسلّمة*** – في حالة إعادة أي إشعار أو وثيقة أو معلومات تم تبليغها أو إرسالها أو تقديمها لأحد مالكي الوحدات دون التمكن من تسليمها بعد ثلاث محاولات متتالية، لا يحق لمالك الوحدات بعد ذلك استلام أي إشعارات أو وثائق أو معلومات من الصندوق إلى أن يقوم بإبلاغ الصندوق وتزويده بما يلي: (أ) عنوان بريدي جديد لأغراض التبليغ أو الإرسال أو توجيه الإشعارات والوثائق والمعلومات؛ أو (ب) عنوان لأغراض التبليغ أو الإرسال أو توجيه الإشعارات والوثائق والمعلومات بوسائل إلكترونية. ولهذه الأغراض، يتم اعتبار أي إشعار أو وثيقة أو معلومات مرسلة بالبريد على أنها قد أعيدت دون أن يتم تسليمها في حالة إعادة الإشعار أو الوثيقة أو المعلومات إلى الصندوق (أو وكلائه)، ويتم اعتبار أي إشعار أو وثيقة أو معلومات مرسلة بوسائل إلكترونية على أنها قد أعيدت دون تسليمها إذا تلقى الصندوق (أو وكلائه) إشعارًا بأنه لم يتم تسليم ذلك الإشعار أو الوثيقة أو المعلومات على العنوان المرسل إليه.

3-25 ***الصيغة وعدم توجيه الإشعار*** – يجوز لمدير الصندوق في أي وقت ووفقاً لتقديره المطلق أن يقرر ما يلي: (أ) أنه يتوجب تبليغ الإشعارات أو الوثائق أو المعلومات أو إرسالها إلى بعض أو جميع مالكي الوحدات بصيغة مطبوعة ورقية فقط؛ و(ب) عدم تبليغ أي إشعار أو وثيقة أو معلومات أو إرسالها إلى مالك وحدات معين أو إلى مالكي وحدات معينين إذا رأى أن في ذلك التبليغ أو الإشعار تعارض مع قوانين أي دولة أو أن ذلك قد يؤدي إلى نشوء مشاكل قانونية أو رقابية أو عملية في أي دولة أو بموجب قوانين أي دولة.

4-25 ***الإشعارات الموجهة للأشخاص المستحقين لإنتقال الملكية*** – يحصل كل شخص أصبح مستحقًا لوحدات في الصندوق نتيجة لإنتقال الملكية على الحق في أن يتم تبليغه أي إشعار أو وثيقة أو معلومات يحق له استلامها فيما لو كان مالكًا أصلياً لتلك الوحدة، وذلك عند تقديمه للصندوق ما يلي: (أ) عنوانًا لتبليغ أو إرسال أو توجيه الإشعارات والوثائق والمعلومات؛ أو (ب) عنوانًا لتبليغ أو إرسال أو توجيه الإشعارات والوثائق والمعلومات بوسائل إلكترونية، وحيث ينطبق، يتم تبليغه على ذلك العنوان بوجود ذلك الإشعار أو الوثيقة أو المعلومات على موقع إنترنت. ويعتبر ذلك التبليغ أو الإرسال أو التوجيه لجميع الأغراض بمثابة تبليغ كافٍ لجميع الأشخاص المعنيين بالوحدة (سواء بصفتهم المشتركة أو كمقدمي مطالبات من خلالهم أو ضمنهم). وفيما عدا ذلك، فإن أي إشعار أو وثيقة أو معلومات تم تبليغها إلى أي من مالكي الوحدات بموجب مستند الطرح، وعلى الرغم من أن مالك الوحدات قد يكون في ذلك الوقت متوفى أو أعلن إفلاسه أو في ظل أي حدث آخر أدى إلى انتقال ملكية الوحدات بموجب القانون، وسواء تم أو لو يتم إشعار الصندوق بالوفاة أو الإفلاس أو الحدث الآخر، يعتبر أن قد تم تبليغه بالشكل الصحيح بالنسبة لأي وحدة مسجلة باسمه. ويجوز لمدير الصندوق في أي وقت وبتقديره المطلق أن يقرر ما يلي: (أ) أنه يتوجب تبليغ الإشعارات أو الوثائق أو المعلومات إلى بعض أو جميع الأشخاص المستحقين لانتقال الملكية بصيغة ورقية مطبوعة فقط؛ و(ب) عدم تبليغ الإشعار أو الوثيقة أو المعلومات إلى شخص معين أو أشخاص معينين مستحقين لانتقال الملكية إذا رأى أن ذلك التبليغ يمكن أن يتعارض مع قوانين أي دولة أو يؤدي إلى نشوء مشاكل قانونية أو رقابية أو عملية في أي دولة أو بموجب قوانين أي دولة.

5-25 ***تاريخ التسجيل*** – يجوز تبليغ أي إشعار أو وثيقة أو معلومات أخرى من الصندوق بالاستناد إلى السجل كما هو حاله في أي وقت قبل ما لا يزيد عن 15 يوماً من تاريخ التبليغ. ولا يؤدي أي تغيير في أي قيد في السجل بعد ذلك التاريخ إلى إبطال ذلك التبليغ. وفي حالة تبليغ أي إشعار أو وثيقة أو معلومات إلى أي شخص بخصوص

ALMAL Mell
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX 119930

أي من وحدات الصندوث وفقًا لمستند الطرح، لا يحق لأي شخص حاصل على أي حق قانوني في تلك الوحدة تلقي أي تبليغ آخر لذلك الإشعار أو الوثيقة أو المعلومات.

6-25 ***الإثبات*** – يعتبر أي إشعار أو وثيقة أو معلومات تم تبليغها من مدير الصندوق مستلمة من المرسل إليه: (أ) إذا تم تسليمها مناولةً باليد أو لدى إيداعها في العنوان المسجل أو في العنوان المخصص للتبليغ في اليوم الذي يتم فيه التسليم أو الإيداع؛ أو (ب) إذا تم تبليغها بوسائل إلكترونية (عدا الفاكس) في اليوم الذي يتم فيه الإرسال حتى ولو قام الصندوق بعد ذلك بإرسال الإشعار بنسخة ورقية مطبوعة بالبريد، ولغايات إثبات ذلك التسليم، يكفي بيان أنه قد تم توجيه الإشعار أو الوثيقة أو المعلومات على العنوان الصحيح؛ (ج) في حالة الإرسال بالفاكس، عند الاستلام أو بعد 48 ساعة من وقت الإرسال، أيهما يحدث أولاً؛ و(د) في حالة التبليغ أو الإرسال أو التوجيه بالبريد الخاص، يكون الاستلام في يوم التسليم بالبريد الخاص على العنوان المرسل إليها كا هو مثبت بإيصال شركة البريد الخاص (أو أي وثيقة أخرى مشابهة تثبت تاريخ التسليم) تقدمها شركة البريد الخاص للصندوق؛ و في حالة التبليغ أو الإرسال أو التوجيه بأي وسيلة أخرى يوافق عليها مالك الوحدات خطياً، يتم التسليم عندما يقوم الصندوق بتنفيذ الإجراء الذي تم تفويضه بالقيام به لذلك الغرض.

26- التصفية

1-27 ***التصفية*** – مع مراعاة الحصول على موافقة مسبقة من الهيئة فيما يتعلق بالتصفية ووفقًا 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) 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 الصندوق بناء على طلب الهيئة. يتبع في إجراءات وأحكام التصفية ما ورد في نظام صناديق الاستثمار.

2-26 ***عوائد التصفية*** – عند تصفية الصندوق، يتم استخدام عوائد تصفية أصول الصندوق، مع عدم الاخلال بأحكام القانون أو النظام أو القواعد الصادرة عن سوق دبي المالي، كما يلي: (أ) أولاً، لسداد أي رسوم وأتعاب أو تكاليف أو نفقات غير مسددة لأي طرف يتوجب على الصندوق سدادها وتكون غير مسددة في ذلك الحين؛ و(ب) ثانيًا، توزيع رصيد باقي عوائد التصفية لمالكي الوحدات، على أن يتم توزيعها عليهم بالتناسب مع عدد الوحدات التي يملكها كل منهم.

27- الإفصاح عن المعلومات

تفادياً للشك، يحق للصندوق ومدير الصندوق الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بمالكي الوحدات أو أي منهم (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر هوياتهم وحجم وطبيعة ملكيتهم للوحدات، وعلاقتهم بمالكي الوحدات الآخرين وبمدير الصندوق وموظفيه وأعضاء مجلس إدارته، وإلى غير ذلك من المعلومات) والتي يرى مدير الصندوق ضمن المعقول بأنها ضرورية أو مطلوبة للالتزام بأحكام القانون أو النظام أو القواعد الصادرة عن سوق دبي المالي.

28- تقديم الخدمات

قد يقوم مدير الصندوق بتقديم خدمات للصندوق متعلقة بأصول الصندوق مباشرة بواسطة مدير الصندوق أو أي شركة تابعة لمدير الصندوق يتم تأسيسها لذلك الغرض، إذا رأى مدير الصندوق ضمن المعقول أن تلك الخدمات لا تقدم للصندوق بمعايير كافية أو بتكلفة مناسبة من قبل الغير من مقدمي الخدمات، وذلك على الرغم من أن تلك

AL MAL
TEL: 04 3601111, FAX: 04 3601122, P.O.BOX: 119200

الخدمات تقدم للصناديق في السياق المعتاد بواسطة الغير من مقدمي الخدمات، مع الإفصاح والتعامل مع تلك المعاملات ضمن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة، والإفصاح عن جميع تلك المعاملات وقيمتها بالتقارير المالية الدورية وتجميعها مع ما حصلت عليه شركة الإدارة خلال الفترة المعد عنها التقرير.

29- التعارض فيما بين مستند الطرح والانظمة

لا يحتوي مستند الطرح هذا على أي نص يحد من التزامات مدير الصندوق أو أي شخص آخر بمقتضى أحكام القانون أو النظام أو القواعد الصادرة عن الهيئة أو سوق دبي المالي فيما يتعلق بأي تضارب مصالح. وفي حالة وجود أي تعارض فيما بين أحكام القانون أو النظام أو القواعد الصادرة عن الهيئة أو سوق دبي المالي من جهة ومستند الطرح، تسود أحكام القانون أو النظام أو القواعد الصادرة عن الهيئة أو سوق دبي المالي.



نبذة عن الأمور الرقابية

هيئة الأوراق المالية والسلع

تمثل هيئة الأوراق المالية والسلع هيئة الرقابة المالية الاتحادية العليا في الإمارات العربية المتحدة، وقد تأسست الهيئة بموجب القانون الاتحادي رقم (4) لسنة 2000 الذي أصدره صاحب السمو الشيخ زايد بن سلطان آل نهيان بتاريخ 29 يناير 2000. وتتمتع الهيئة باستقلال مالي واداري ويشرف على إدارتها مجلس إدارة يتألف من خمسة أعضاء ورئيس مجلس إدارة. ويعمل لدى مجلس الإدارة مجلس استشاري ومكتب تدقيق داخلي.

ووفقاً لقانون تأسيس الهيئة، تتمتع الهيئة بكافة الصلاحيات اللازمة لأداء واجباتها بصفتها هيئة الرقابة المالية الاتحادية العليا في الإمارات العربية المتحدة. وتملك الهيئة صلاحية إصدار الأنظمة المتعلقة، على سبيل المثال لا الحصر، بما يلي: (1) التعاملات في الأسواق التي تشرف عليها؛ (2) التداول في الأوراق المالية وتسويتها ونقل ملكيتها ووضعها في الحفظ الأمين؛ (3) العضوية في الأسواق الخاضعة للرقابة والإشراف؛ و(4) الإفصاح والشفافية.

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.

لإطلاع على المزيد من المعلومات حول الهيئة، يرجى زيارة موقعها على شبكة الإنترنت www.sca.gov.ae. ولم يقم مدير الصندوق بالتحقق بشكل مستقل من المعلومات الواردة في هذا الموقع، كما لا يستطيع مدير الصندوق تقديم أي ضمانة حول دقة أو كمالية تلك المعلومات. ولا تشكل المعلومات الواردة في هذا الموقع جزءًا من مستند الطرح، سواء مباشرة أو بمجرد الإشارة إليها.

سوق دبي المالي

إن سوق دبي المالي، والذي يقع مقره في دبي، هو أول سوق للأوراق المالية في الإمارات العربية المتحدة. وقد تأسس سوق دبي المالي كهيئة عامة تتمتع بشخصية اعتبارية مستقلة بموجب قرار حكومة دبي رقم (14) لسنة 2000. وبدأ السوق نشاطه بتاريخ 26 مارس 2000. وبتاريخ 27 ديسمبر 2005 قرر المجلس التنفيذي لإمارة دبي تحويل سوق دبي المالي إلى شركة مساهمة عامة، وتم إدراج شركة سوق دبي المالي في السوق برمز التداول "DFM". وتملك بورصة دبي 80% من أسهم شركة سوق دبي المالي (والمملوكة بدورها من حكومة دبي)، بينما يملك آخرون النسبة المتبقية من رأس المال. ويخضع سوق دبي المالي لرقابة وإشراف الهيئة، ويديره مجلس إدارة يتألف من ستة أعضاء.

كما في تاريخ هذا المستند، اشتملت الأوراق المالية المدرجة في سوق دبي المالي على 74 شركة، و3 صكوك، و3 سندات، وصندوقي استثمار.

تخضع عمليات السوق وسلوك الجهات المدرجة في سوق دبي المالي لسلسلة من القواعد الصادرة عن الهيئة وعن سوق دبي المالي، وهي تشمل: (1) قواعد الإدراج وقواعد الإفصاح وقواعد حوكمة الشركات؛ (2) قواعد التداول وقواعد الوساطة؛ و(3) قواعد المؤشر العام.

لإطلاع على المزيد من المعلومات حول السوق، يرجى زيارة موقعه على شبكة الإنترنت www.dfm.com. ولم يقم مدير الصندوق بالتحقق بشكل مستقل من المعلومات الواردة في هذا الموقع، كما لا يستطيع مدير الصندوق تقديم أي ضمانة



حول دقة أو كمالية تلك المعلومات. ولا تشكل المعلومات الواردة في هذا الموقع جزءًا من مستند الطرح، سواء مباشرة أو بمجرد الإشارة إليها.

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.

يحتاج كل صندوق إلى ترخيص من قبل الهيئة لتأسيسه وتشغيله كصندوق استثمار، وتنتهي المدة الأولية لذلك الترخيص بتاريخ 31 ديسمبر من السنة الي يتم فيها تأسيس الصندوق، ويكون الترخيص خاضعاً للتجديد من الهيئة بناءً على طلب يقدمه مدير الصندوق المعني، وتكون مدد التجديد اللاحق سنة واحدة تنتهي بتاريخ 31 ديسمبر من السنة. ويتم تجديد الترخيص من الهيئة بناءً على طلب يقدمه مدير الصندوق، ويخضع تجديد الترخيص لشروط منها على سبيل المثال لا الحصر اقتناع الهيئة بأن الصندوق ومدير الصندوق قد امتثلوا لأحكام النظام طوال المدة المعنية.

تكون للصناديق شخصيات اعتبارية، ولا يكون مالكي الوحدات مسؤولين عن التزامات الصندوق إلا ضمن حدود مساهمتهم في الوحدات التي يملكونها. ويجب على كل صندوق استثمار عام إصدار مستند طرح يحتوي على إفصاحات تفصيلية تتعلق بالصندوق، وحوكمته وتشغيله وإدارته، بما في ذلك تفاصيل عن مدير الصندوق.

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 جدًا. ويجب على كل صندوق استثمار عام إصدار تقرير مالي سنوي مدقق وتقارير مالية نصف سنوية مراجعة وتقرير سنوي عن عملياته وأنشطته واستثماراته وتطوراته الجوهرية.

يجب أن يكون مدير صندوق الاستثمار مرخصاً من الهيئة لتأسيس صناديق الاستثمار وادارتها. وينص نظام صناديق الاستثمار على شروط معينة يجب على مدير الصندوق استيفاءها للحصول على ترخيص لتأسيس وإدارة الصناديق، تشمل من بين أشياء أخرى، استيفاء شروط رأسمالية معينة، ونظم وضوابط ومؤهلات معينة لموظفيه.

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 الصناديق العقارية 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) تملك أصول عقارية لبنائها، 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.

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 لبنائها 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

AL MA... TEL : 04 3601111, FAX:043601122 P.O.BOX ...

نسبة الاستثمار في تملك أوراق مالية متداولة لشركات عقاريةعامة والاستثمار في وحدات الصناديق المحلية العقارية العامة الأخرى عن 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق.
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 تثمين لأصوله العقارية مرة واحدة على الأقل كل ستة أشهر بتاريخ 30 يونيو و31 ديسمبر من كل عام ابتداء من تاريخ 31 ديسمبر 2019،، بإستثناء حالات معينة محدودة.

إن هذا الصندوق صندوق استثمار مشترك عام محلي، ويمثل أيضًا صندوق عقاري عام مدر للدخل "ريت" بموجب نظام صناديق الاستثمار وملاحق نظام صناديق الاستثمار.

الملكية العقارية في الإمارات العربية المتحدة

تعود الأسس التي بني عليها القانون العقاري في الإمارات العربية المتحدة إلى دستور دولة الإمارات لسنة 1971 الذي يمنح صلاحية اتحادية حصرية في الإمارات للتشريع العقاري. وبموجب هذه السلطة، صدر قانون المعاملات المدنية للإمارات العربية المتحدة لسنة 1985 (**"قانون المعاملات المدنية"**).

ينص قانون المعاملات المدنية على الإطار الأساسي لملكية الأصول (بما فيها العقارات) في الإمارات العربية المتحدة (خارج مركز دبي المالي العالمي)، والحقوق العقارية المترتبة على تلك الملكية (ومنها على سبيل المثال حق الانتفاع من الأرض واستغلالها لعدد من السنوات، وحقوق الارتفاق والرهن التأميني (على سبيل المثال الرهن العقاري).

كذلك أصدرت غالبية الإمارات في دولة الإمارات العربية المتحدة قوانين وأنظمة نافذة على مستوى الامارة للعمل بموجبها بالتوازي مع التشريعات الاتحادية فيما يتعلق بعدة مجالات منها على سبيل المثال التصرفات الواقعة على ملكية العقارات وتسجيلها.

القيود على الملكية الأجنبية

تسري قيود معينة على الملكية الأجنبية للعقارات في الإمارات العربية المتحدة، ويسمح لمواطني الإمارات ومواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية بامتلاك وتسجيل أي نوع من الملكية العقارية (بما في ذلك الملكية الحرة وحقوق الانتفاع والمساطحة) في أي مكان في إمارة دبي. أما في أماكن أخرى في الإمارات العربية المتحدة، ومنها على سبيل المثال إمارة أبوظبي، وباستثناء مناطق استثمار محددة، لا تتاح ملكية العقار سوى لمواطني الإمارات العربية المتحدة.

يسمح للمواطنين الأجانب بامتلاك العقارات وامتلاك حقوق انتفاع (تصل لمدة 99 سنة) وحقوق مساطحة (لمدة تصل إلى 50 سنة قابلة للتجديد) في العقار في دبي، ولكن ذلك يقتصر فقط على أماكن محددة معينة. ويوجد حاليًا أكثر من 23 منطقة تشمل مدينة دبي للإنترنت ومشاريع نخلة دبي ومعظم الأراضي الواقعة ضمن مناطق المخططات العامة للمجمعات التي تنفذها شركة نخيل وشركة إعمار ومجموعة دبي للعقارات، ومركز دبي المالي العالمي. ويعتبر مركز دبي المالي العالمي المنطقة الوحيدة التي تنفرد بقوانينها العقارية الخاصة التي وضعت بناءً على نظم القانون العام الإنجليزي. كما أنه في حال تملك الصندوق عقارات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة حسب الحدود المنصوص عليها في مستند الطرح هذا فإنه تسري عليه قيود الملكية المطبقة في ذلك البلد ذي الصلة على اعتبار أن ملكية الصندوق متاحة لمواطني دولة الإمارات العربية المتحدة ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي وغيرهم من مواطني الدول الأخرى حسب النسب الموضحة في مستند الطرح هذا.

الجهات التنظيمية والقوانين السارية على تسجيل ملكية وإيجار العقارات

ALMAL
TEL: 04 3801111, FAX: 043801122, P.O.BOX: 119930

الهيئات العقارية في دبي:

1) دائرة الأراضي والأملاك: هي الهيئة الرئيسية التي تشرف على القطاع العقاري في دبي بموجب قانون رقم (7) لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأملاك. تقوم دائرة الأراضي بتطبيق لوائحها وأنظمتها من خلال عدة مؤسسات تابعة لدائرة الأراضي وهي المؤسسات التالية:
2) مؤسسة التنظيم العقاري: مؤسسة التنظيم العقاري هي الذراع التنظيمي لدائرة الأراضي والأملاك والمسؤول عن تنظيم قطاع العقارات وتم تأسيسها بموجب قانون رقم (16) لسنة 2007.
3) مركز تشجيع وإدارة الاستثمار العقاري: يسعى مركز تشجيع وإدارة الاستثمار العقاري لدعم شركات الاستثمار المحلية والدولية وتطوير بيئة الاستثمار العقاري وتحفيز الأنشطة من خلال تشجيع الاستثمارات المباشرة وطويلة الأجل. قدم المركز برنامج تيسير لتسهيل تمويل المشاريع التنموية ومبادرة تنمية لدعم مشاريع التنمية المتعثرة في دبي من خلال تقديم مستثمرين جدد لمواصلة المشاريع وغيرها من المبادرات لتعزيز قطاع العقارات في دبي.
4) معهد دبي العقاري: يقدم معهد دبي العقاري التدريب والندوات وورش العمل في العديد من الموضوعات المتعلقة بالعقارات.
5) مركز فض المنازعات الإيجاري (المركز): تأسس مركز فض المنازعات الإيجارية في دبي بموجب مرسوم رقم (26) لسنة 2013. يهدف هذا المرسوم إلى إنشاء نظام قضائي متخصص في النظر في منازعات الإيجارات، ووضع إجراءات للفصل في هذا النوع من النزاع من خلال آلية سريعة وبسيطة من أجل تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي لجميع المهتمين بالعقارات والتأجير والقطاعات ذات الصلة.

التشريعات الأساسية التي تحكم التملك الحر والاستئجار طويل الأمد

قانون تسجيل العقارات في دبي رقم (7) لسنة 2006، هو أول قانون عقاري محلي في دبي يحكم تملك العقارات وتسجيل حقوق الملكية العقارية وغيرها من المسائل القانونية المتعلقة بالعقارات. يسمح قانون التسجيل لمواطني دولة الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي والشركات المملوكة بالكامل لهم، وكذلك الشركات المساهمة العامة، بامتلاك العقارات في أي مكان داخل إمارة دبي. يحق لمواطني الدول من غير الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي تملك العقارات على أساس التملك الحر أو الاستئجار طويل الأمد و/ أو الاحتفاظ بأي حقوق ملكية عقارية أخرى فقط في المناطق المحددة للتملك الحر في دبي .

صدرت اللائحة رقم (3) لسنة 2006 بموجب قانون التسجيل وتحدد 23 منطقة في دبي كمناطق مخصصة حيث يمكن للأجانب تملك عقارات التملك الحر وحقوق الاستئجار طويل الأمد لمدة تصل إلى 99 سنة أو الاحتفاظ بأي حقوق ملكية عقارية أخرى ومنطقة واحدة يمكن للأجانب فيها امتلاك حقوق الانتفاع أو حقوق الاستئجار طويل الأمد تصل إلى 99 سنة ("المناطق المخصصة"). وقد حددت مراسيم أخرى أصدرها صاحب السمو حاكم دبي في وقت لاحق قطع أراضي أخرى كمناطق مخصصة.

ينص قانون التسجيل أيضًا على أن دائرة الأراضي هي السلطة المختصة الوحيدة المخولة بتسجيل أي حقوق عقارية على العقارات. ولتعجيل عملية التسجيل، قامت دائرة الأراضي بتعهيد تسجيل معاملات عقارية معينة، مثل بيع العقارات إلى شركات مرخصة من قبل دائرة الأراضي وتسمى "أمناء التسجيل". أنشأ قانون التسجيل سجل العقارات في دائرة الأراضي. يجب أن تكون جميع حقوق الملكية العقارية وأي تعديلات على حقوق الملكية العقارية مسجلة في سجل العقارات، والتي يجب أن يكون لها القوة المطلقة كدليل في مواجهة جميع الأطراف. لا يجوز إبداء أي اعتراض على البيانات الواردة في السجل العقاري إلا بالطعن بالاحتيال أو التزوير.
تتقاضى دائرة الأراضي رسومها بموجب قرار مجلس دبي التنفيذي رقم (30) لعام 2013. رسوم التسجيل لبيع وشراء الممتلكات هي 4% من قيمة العقار كما هي في تاريخ نقل ملكية العقار. وتبلغ رسوم التسجيل لعقد إيجار طويل الأمد كذلك 4%، أما مقابل اتفاقية حق الانتفاع فتبلغ الرسوم 2%. وبالنسبة لاتفاقية المساطحة فتكون الرسوم 1%.
التشريعات العقارية الأخرى ذات الصلة

AL MAL
Tel: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

قانون دبي رقم (13) لسنة 2008 يقوم بتنظيم السجل العقاري المؤقت وتم إصداره في 14 أغسطس 2008 وأنشأ سجل لتسجيل كافة المبيعات على المخطط للوحدات العقارية (السجل العقاري المؤقت). تم تعديل هذا القانون بعد ذلك بموجب قانون دبي رقم (9) لسنة 2009 وتم تعديله لاحقاً من قبل القانون رقم (19) لسنة 2017 وتم إصدار اللائحة التنفيذية للقانون بموجب قرار مجلس دبي التنفيذي رقم (6) لسنة 2010.

قانون دبي رقم (26) لسنة 2007 المعدل بموجب قانون دبي رقم (33) لسنة 2008 يقوم بتنظيم العلاقة بين الملاك والمستأجرين في إمارة دبي. ينص قانون الإيجار على حقوق والتزامات المستأجرين والمالكين مثلاً ما يتعلق بالصيانة وتسجيل عقود الإيجار وتجديد عقود الإيجار وإخلاء المستأجرين خلال مدة الإيجار أو عند انتهاء عقد الإيجار ويمنح المستأجرين الحماية القانونية اللازمة.

من أجل السيطرة على زيادة الإيجار في دبي، صدرت عدة مراسيم خلال السنوات الأخيرة. المرسوم الحالي الذي يحكم زيادة الإيجار في دبي هو مرسوم دبي رقم (43) لسنة 2013.

يحدد مؤشر الحد الأعلى للإيجار النسبة المئوية للزيادة القصوى في الإيجارات العقارية في إمارة دبي على النحو التالي:

- لا يسمح بزيادة قيمة الإيجار الحالية للوحدة العقارية إذا كان إيجارها أقل من 10 في المائة من متوسط سعر إيجار السوق؛
- يسمح بزيادة تصل إلى 5 في المائة من قيمة الإيجار الحالية للوحدة العقارية إذا كان الإيجار الحالي أقل من 11 في المائة إلى 20 في المائة من متوسط معدل إيجار السوق؛
- يسمح بزيادة تصل إلى 10 في المائة من قيمة الإيجار الحالية للوحدة العقارية إذا كان الإيجار الحالي أقل من 21 في المائة إلى 30 في المائة من متوسط معدل إيجار السوق؛
- يسمح بزيادة تصل إلى 15 في المائة من قيمة الإيجار الحالية للوحدة العقارية إذا كان الإيجار الحالي أقل من 31 في المائة إلى 40 في المائة من متوسط معدل إيجار السوق؛ و
- يسمح بزيادة تصل إلى 20 في المائة من قيمة الإيجار الحالية للوحدة العقارية إذا كان الإيجار الحالي أقل من 40 في المائة من متوسط معدل إيجار السوق.

هذا الجزء من القانون هو قيد المراجعة حاليًا. ومن المتوقع إصدار قانون جديد للإيجار، سيكون له قواعد مختلفة لكل نوع من أنواع الاستخدام، مثل السكني والتجاري.

مرسوم دبي رقم (21) لسنة 2013 بشأن تصفية المشاريع العقارية الملغاة: صدر مرسوم دبي رقم (21) لسنة 2013 بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة لتصفية المشاريع العقارية الملغاة في إمارة دبي وتسوية الحقوق ذات الصلة في 23 يوليو 2013. قد يتطلب التنظيم العقاري أن يلغى المشروع المتوقف وأن يحال إلى لجنة قضائية خاصة بموجب هذا المرسوم.

مكافحة غسيل الأموال والجرائم المالية في الإمارات العربية المتحدة

يعتبر المرسوم بقانون الاتحادي رقم (20) لسنة 2018 في شأن مواجهة جرائم غسل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب وتمويل التنظيمات غير المشروعة (**"قانون مكافحة غسيل الأموال"**) بمثابة حجر الأساس للتشريعات الإماراتية بشأن مكافحة غسيل الأموال. ويسري قانون مكافحة غسيل الأموال على جميع المؤسسات المالية المرخصة من مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي والهيئة، ومنها على سبيل المثال الصندوق ومدير الصندوق. وقد مهد قانون مكافحة غسيل الأموال الجديد الطريق لإيجاد وحدة معلومات مالية، وهي وحدة تختص بمراقبة الجرائم المالية. وتتولى الوحدة استلام التقارير عن العمليات المشبوهة من جميع المؤسسات المالية وإبلاغ الجهات المختصة بها.

AL MAL
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

وأصدر مجلس الوزراء الإماراتي اللائحة التنفيذية رقم (10) لسنة 2019 (**"اللائحة التنفيذية"**) التي حددت مسؤوليات المؤسسات المالية وغير المالية. وتشمل هذه المسؤوليات على سبيل المثال لا الحصر (1) مراعاة عوامل المخاطر ذات العلاقة كمخاطر العملاء والدول أو المناطق الجغرافية والمنتجات والخدمات والعمليات وقنوات تقديمها ؛ (2) توثيق عمليات تقييم المخاطر وتحديثها بشكل مستمر وتوفيرها عند الطلب ؛ (3) اتخاذ تدابير العناية الواجبة المعززة لإدارة المخاطر العالية حال تحديدها؛ (4) التحقق من التحقق من هوية العميل والمستفيد الحقيقي قبل إنشاء علاقة العمل .

في 8 مايو 2019، أصدر رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع القرار رقم 21 ر.م. لسنة 2019 بشأن إجراءات مواجهة جرائم غسل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب والتنظيمات غير المشروعة (**"القرار"**). وبموجب القرار، يجب على المؤسسات المالية إعداد نظام داخلي للسياسة والإجراءات المتبعة في المؤسسة لمكافحة غسيل الأموال وتمويل الإرهاب وتقديمه إلى الهيئة للموافقة عليه.

وفي حالة الإخلال بأي من نصوص قانون مكافحة غسيل الأموال أو اللائحة التنفيذية أو القرار، يمكن أن يخضع الصندوق ومدير الصندوق لتحقيقات يجريها مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي والهيئة، وقد ينجم عنها فرض عقوبات كبيرة.



الضرائب

فيما يلي وصف عام لبعض الاعتبارات الضريبية المتعلقة بالاستثمار في الوحدات. إن هذا القسم لا يشكل تحليلاً مفصلاً وكاملاً لجميع الاعتبارات الضريبية المتعلقة بالوحدات. يجب على المكتتبين بوحات الصندوق المستقبليين استشارة مستشاريهم الضريبيين فيما يتعلق بالعواقب المترتبة بموجب قوانين الضرائب في البلد الذي يقيمون فيه وذلك فيما يتعلق بأي أغراض ضريبية وقوانين الضرائب في دولة الإمارات العربية المتحدة المتعلقة بالحصول على الوحدات وحيازتها والتنازل عنها، واستلام توزيعات الأرباح و/أو المبالغ الأخرى المتعلقة بالاستثمار في الوحدات.

يستند هذا الملخص إلى القوانين والمراسيم والأحكام والممارسات الإدارية والقرارات القضائية في دولة الإمارات العربية المتحدة كما هو معمول به في تاريخ مستند الطرح هذا ويخضع لأي تغيير في القانون ذي الصلة قد يسري مفعوله بعد هذا التاريخ والذي قد يكون له أثر رجعي.

ضريبة دخل الشركات والأشخاص

يلتزم مدير الصندوق بأحكام القوانين واجبة التطبيق فيما يخص الضرائب المطبقة على صناديق الاستثمار.

ضريبة القيمة المضافة

اعتبارًا من 1 يناير 2018، تم تطبيق ضريبة القيمة المضافة (VAT) في دولة الإمارات العربية المتحدة. يتم فرض ضرائب على إمدادات السلع والخدمات الخاضعة لضريبة القيمة المضافة في دولة الإمارات العربية المتحدة بالمعدل القياسي البالغ 5٪، ما لم يتم إعفاءها أو عدم إخضاعها لضريبة القيمة المضافة على وجه التحديد.

إن توزيعات الأرباح الناتجة عن الاستثمار في الوحدات تعامل على أنها خارج نطاق ضريبة القيمة المضافة في دولة الإمارات العربية المتحدة.



نفقات ومصاريف تأسيس الصندوق

مصاريف تأسيس الصندوق (بالألف درهم) (سوف يتم استيفاؤها من رسوم الاكتتاب)		
طبيعة المصروف	الجهة المستحقة لقيمة البند	قيمة البند
أتعاب استشارية لتأسيس الصندوق وأتعاب إدارة الإصدار *	المال كابيتال	6,907.8
مصاريف قانونية - تخص تأسيس الصندوق	التميمي وشركاه	738.0
بنوك الاكتتاب	بنك أبو ظبي الأول	650.0
الدعاية والتسويق	فينزبري,phd, سوق دبي المالي	428.9
علاقات عامة	فينزبري	278.3
مصاريف استخدام منصة سوق دبي المالية eIPO (من خلال بنك الاكتتاب)	سوق دبي المالي	100.0
مصاريف إعداد تقارير	برايس ووترهاوس كوبرز - دبي	190.0
تطوير الصفحة الالكترونية والعلامة التسويقية	جرافيك شوب ويورولاند	119.5
الترجمة	عدة جهات	51.4
دراسة سوقية	كافنديش ماكسويل	45.0
ترخيص صندوق لدى الهيئة	هيئة الأوراق المالية	15.0
المجموع (قبل ضريبة القيمة المضافة)**		9,523.8
يضاف ضريبة قيمة المضافة		476.2
مجموع رسوم الاكتتاب (شاملة ضريبة القيمة المضافة)		10,000.0
حجم الإصدار		500,000
رسم الإكتتاب (%) (شاملاً ضريبة القيمة المضافة)		%2.00

* تم احتساب مقابل أتعاب استشارية لتأسيس الصندوق وأتعاب إدارة الإصدار المستحقة لمدير الصندوق بعد خصم جميع مصاريف التأسيس الأخرى من مصاريف التأسيس البالغة 9،523.8 ألف درهم إماراتي. تم توضيح أساس احتساب 9،523.8 ألف درهم إماراتي في الإيضاح أدناه.

** تم احتساب مصاريف التأسيس بنسبة 2٪ من إجمالي مبلغ الاكتتاب البالغ 500.000 ألف درهم إماراتي والمتوقع أن يتم الاكتتاب به في الطرح العام للصندوق صافيًا من ضريبة القيمة المضافة البالغة 476.2 ألف درهم إماراتي. وتجدر الإشارة إلى أن رسوم الاكتتاب المستحقة لمدير الصندوق ستختلف في حالة اختلاف إجمالي مبلغ الاكتتاب عن 500.000 ألف درهم إماراتي.

في حال إنخفاض قيمة رسوم الإكتتاب عن المجموع الكلي لمصاريف ونفقات التأسيس بسبب عدم تغطية الحد المستهدف من الطرح سيتحمل مدير الصندوق هذا الفرق من الأتعاب الخاصة بها بالجدول أعلاه " أتعاب استشارية وأتعاب ترتيب الاكتتاب".

ALMAL
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

جدول (1) تقرير إجراءات متفق عليها (شروط وأحكام الطرح)

يخضع الطرح للشروط والأحكام التالية:

أ) عام

1- للاكتتاب في الوحدات، يتعين على المستثمرين تعبئة وإعادة ارسال طلب الإكتتاب الموقعة حسب الأصول إلى بنك الاكتتاب في موعد أقصاه الساعة الواحدة ظهراً (بتوقيت الإمارات العربية المتحدة) من اليوم الأخير لفترة الطرح.

2- عند الاكتتاب في الوحدات، يعتبر كل مستثمر موافقًا على مستند الطرح هذا (وعلى شروط وأحكام الطرح) وعلى تأسيس الصندوق وفقًا لمستند الطرح هذا.

3- يجوز لكل مستثمر تقديم طلب اكتتاب (**"طلب اكتتاب"**) واحدة فقط باسمه (ما لم يكن يتصرف بصفة ممثل مفوض حسب الأصول لمستثمر آخر). وقد تم إرفاق نموذج طلب اكتتاب بمستند الطرح هذا في الملحق رقم 1. فإذا قدم مستثمر أكثر من طلب اكتتاب واحد باسمه، أو إذا قدم طلب اكتتاب فيما يتعلق بأكثر من شريحة واحدة، يحتفظ مدير الصندوق بالحق في استبعاد أو قبول كافة أو بعض طلبات الاكتتاب المقدمة من ذلك المستثمر.

4- يتوجب تعبئة طلب الاكتتاب بالكامل فقط بعد قيام المستثمر بمراجعة مستند الطرح والموافقة على شروط وأحكام الصندوق الواردة في مستند الطرح هذا.

5- يجب على المستثمرين:

(أ) تعبئة جميع الخانات المطلوبة في اتفاقية الاكتتاب (بما في ذلك تقديم رقم مستثمر وطني ورقم حساب بنكي)؛

(ب) تقديم أصل طلب الاكتتاب المعبأ بدقة وبشكل واضح، والتي يجب على المستثمر أو ممثل المستثمر المفوض حسب الأصول التوقيع أو المصادقة عليها؛

(ج) تقديم جميع المستندات الثبوتية المطلوبة؛ و

(د) مع مراعاة ما ورد في القسم (ب) أدناه، سداد قيمة الاكتتاب وفقًا لشروط طلب الاكتتاب،

وفي جميع الأحوال، إلى بنك الاكتتاب خلال فترة الطرح. فإذا لم يستوفِ أي مستثمر هذه الشروط، يجوز لمدير الصندوق رفض قبول طلب الاكتتاب من المستثمر، وبالتالي لن يقوم بتخصيص أي وحدات لذلك المستثمر حتى يستوفي المستثمر تلك الشروط. ويحق لمدير الصندوق رفض طلبات الاكتتاب المقدمة من أي مستثمر إذا كان طلب الاكتتاب غير معبأ بدقة، وبشكل خاص غير معبأ بدقة فيما يتعلق بالمبلغ المدفوع، أو في حالة سداد مبلغ الاكتتاب باستخدام طريقة دفع غير طريقة الدفع المسموح بها، أو إذا لم يكن مبلغ الاكتتاب المدون في طلب الاكتتاب مطابقًا للحد الأدنى للاستثمار أو مضاعفاته المنصوص عليها.

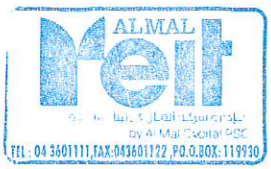
AL MAL
Tel : 04 3601111, FAX:043601172, P.O.BOX: 119930

6- يجب على المستثمر (أو ممثل المستثمر المفوض حسب الأصول) بناء على طلب مدير الصندوق، القيام بتأكيد دقة المعلومات التي تحتوي عليها اتفاقية الاكتتاب بحضور ممثل عن بنك الاكتتاب الذي تم تقديم طلب الاكتتاب إليه.

7- تعتبر أي شروط يضيفها أي مستثمر إلى أي طلب اكتتاب باطلة ولاغية.

ب) طريقة الدفع

يتم سداد مبلغ الاكتتاب حسب الإجراءات المنصوص عليها في مستند الطرح هذا تحت عنوان "إجراءات الاكتتاب والمستندات المطلوبة".



المصطلحات والتعاريف

اتفاقية الخدمات الإدارية	اتفاقية الخدمات الإدارية الموقعة بين الصندوق ومدير الصندوق وشركة الخدمات الإدارية بتاريخ 23 سبتمبر 2020.
النفقات الإدارية	تكاليف ونفقات الخدمات الإدارية المقدمة للصندوق، شاملةً على سبيل المثال لا الحصر (أ) أتعاب المستشار القانوني والضريبي، والخدمات الاستشارية، والمحاسبين، ومدققي الحسابات، والمثمّنين العقاريين؛ (ب) عمولات الوسطاء (إن وجدت)؛ (ج) أتعاب ونفقات شركة الخدمات الإدارية والحافظ الأمين؛ (د) جميع الضرائب والرسوم الضريبية على الشركات والمستحقة للحكومات أو الجهات الحكومية؛ (هـ) نفقات الاتصالات فيما يتعلق بخدمات المستثمرين وكافة نفقات إعداد وطباعة وتوزيع التقارير المالية والتقارير الأخرى، نماذج التوكيل بالإنابة ومذكرات الطرح والوثائق المشابهة؛ (و) تكلفة التأمين (إن وجد)؛ (ز) نفقات التقاضي والتعويض والحماية من المسؤولية، والنفقات غير العادية التي لا يتم تكبدها في السياق المعتاد لممارسة أنشطة الأعمال؛ و(ح) نفقات لجنة الاستثمار والرقابة.
شركة الخدمات الإدارية	الشركة المقدمة للخدمات الإدارية للصندوق من حين إلى آخر، وهي كما في تاريخ مستند الطرح هذا ستاندرد تشارترد.
الدرهم الإماراتي أو الدرهم	العملة القانونية لدولة الإمارات العربية المتحدة.
الأصول	الأصول التي يمكن أن يستثمر الصندوق فيها من حين إلى آخر.
مدقق الحسابات	مدقق الحسابات الذي يتم تعيينه للصندوق وفقًا للنظام المعمول به، وهو كما في تاريخ مستند الطرح هذا شركة برايس ووترهاوس كوبرز - دبي.
الهيئة	هيئة الأوراق المالية والسلع.
محصل الاكتتابات	شركة المال كابيتال ش.م.خ.
وحدات الصندوق	الوحدات الصادرة عن الصندوق للمكتتبين. عند تحقيق الحد المستهدف من الطرف فإن الصندوق سيصدر 500,000,000 وحدة لمكتتبي وحدات الصندوق النقدية، أما إذا حصل فائق في الاكتتاب فإن الحد الأقصى لوحدات الصندوق النقدية فهو 700,000,000 وحدة. وإذا لم يغطي الطرح العدد المستهدف، فإن الحد الأدنى لوحدات الصندوق النقدية هو 350,000,000 وحدة.
الحافظ الأمين	الحافظ الأمين المعين للصندوق من حين إلى آخر، وهو كما في تاريخ مستند الطرح هذا ستاندرد تشارترد بنك.
اتفاقية الحفظ الأمين	الاتفاقية الموقعة بين الصندوق ومدير الصندوق والحافظ الأمين بتاريخ 23 سبتمبر 2020 فيما يتعلق بالحفظ الأمين للأصول، وما يطرأ عليها من تعديلات أو استبدال من حين إلى آخر.

AL MAL Capital
TEL: 04 3601111 FAX: 043601122 P.O.BOX: 119930

العقار قيد التطوير	العقار قيد التطوير الذي سوف يمتلكه الصندوق عند استكماله، ولكنه لا يشمل العقار الذي يجري تنفيذ أنشطة تطويرية عليه ومنها التجديد والترميم والتعديل.
السوق	سوق دبي المالي.
دائرة الأراضي والأملاك في دبي	دائرة الأراضي والأملاك في دبي.
عضو مجلس الإدارة	عضو مجلس إدارة مدير الصندوق من حين إلى آخر.
دبي	إمارة دبي، إحدى الإمارات السبع في الإمارات العربية المتحدة.
مجموعة دبي للاستثمار	مجموعة الشركات التابعة لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع.
دائرة الرقابة المالية	دائرة الرقابة المالية، وهي الهيئة العليا للرقابة المالية في إمارة دبي.
السنة المالية	السنة المالية للصندوق المنتهية في 31 ديسمبر من كل عام.
الشريحة الأولى	شريحة المستثمرين الأفراد وفقًا لمستند الطرح هذا.
الصندوق	المال كابيتال ريت، وهو صندوق استثمار عقاري مغلق سيتم تأسيسه في الإمارات العربية المتحدة وحاصل على ترخيص من الهيئة.
اتفاقية إدارة الصندوق	الاتفاقية الموقعة بين الصندوق ومدير الصندوق بتاريخ 30 سبتمبر 2020 فيما يتعلق بإدارة الصندوق، وتعديلاته أو استبدالها من حين إلى آخر.
رسوم مدير الصندوق	الرسوم المستحقة وواجبة السداد من الصندوق لمدير الصندوق وفقًا لاتفاقية إدارة الصندوق.
مدير الصندوق	شركة المال كابيتال ش.م.خ.
أعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق	أعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق كما في تاريخ مستند الطرح هذا.
نظام صناديق الاستثمار أو النظام	قرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم 1/ر.م لسنة 2023 بشأن تنظيم صناديق الاستثمار، وتعديلاته أو الإضافات إليه أو استبداله من حين إلى آخر.
مجلس التعاون لدول الخليج العربية	مجلس التعاون لدول الخليج العربية والذي يضم البحرين، والكويت، وسلطنة عمان، وقطر، والمملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة.
المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

AL MAL Reit
TEL: 04 3601111, FAX: 04 3601122, P.O.BOX: 119930

لجنة الاستثمار والرقابة	لجنة الاستثمار والرقابة التي سيقوم مدير الصندوق بتعيينها للتصرف بصفتها لجنة استثمار ورقابة الصندوق.
الهدف الاستثماري	الهدف الاستثماري للصندوق كما هو مبين في القسم الوارد من مستند الطرح هذا بعنوان "الصندوق".
السياسة الاستثمارية	السياسة الاستثمارية للصندوق كما هي مبينة في القسم الوارد من مستند الطرح هذا بعنوان "الصندوق".
المستثمر	الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يتقدم بطلب للاكتتاب في الوحدات بموجب الطرح.
القانون أو قانون الشركات التجارية	قانون الشركات التجارية الإماراتي رقم (32) لسنة 2021، وتعديلاته والإضافات إليه واستبداله من حين إلى آخر، وجميع القوانين الأخرى المعمول بها في الإمارات العربية المتحدة التي تسري على الصندوق والوحدات.
الإدراج	إدراج الوحدات في سوق دبي المالي والي يصبح ساري المفعول وفقًا للقواعد.
تاريخ الإدراج	تاريخ الإدراج.
القيمة السوقية	المبلغ التقديري الذي يجب أن يتم تداول العقار مقابله كما في تاريخ التثمين بين مشترٍ راغب في الشراء وبائعٍ راغب في البيع في صفقة يتم إبرامها باستقلالية بعد القيام بالتسويق المناسب، حيث يتصرف كل من الطرفين بمعرفة وحرص ودراية دون إكراه.
منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا	منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا.
صافي قيمة الأصول	صافي قيمة أصول الصندوق كما يحدده مدير الصندوق بمساعدة شركة الخدمات الإدارية بين الحين والآخر.
صافي قيمة الأصول للوحدة	صافي قيمة أصول الصندوق للوحدة الذي يساوي في أي تاريخ صافي قيمة أصول الصندوق مقسومًا على عدد وحدات الصندوق الصادرة والمتداولة كما في ذلك التاريخ.
صافي المساحة القابلة للتأجير	مساحة الطوابق القابلة للاستخدام والواقعة بين الأسطح الداخلية المشطبة للجدران الداخلية الدائمة والأسطح الداخلية المشطبة للأجزاء الرئيسية من جدران المبنى الخارجية الدائمة.
صافي حصيلة الاكتتاب	القيمة الإجمالية لجميع الوحدات الصادرة بموجب الطرح بعد حسم النفقات المتعلقة بالطرح.
رقم المستثمر الوطني	رقم المستثمر الوطني.
الطرح	طرح الصندوق العام لـ 500,000,000 وحدة بسعر الطرح في شريحتين، الشريحة الأولى والشريحة الثانية، على النحو الموصوف في مستند الطرح هذا.

AL MAL Capital
TEL: 04 3501111, FAX: 04 3501122, P.O.BOX: 119910

سعر الطرح	سعر طرح كل من وحدات الطرح والبالغ 1.00 درهم إماراتي (درهم إماراتي واحد).
القرار العادي	القرار الصادر بأغلبية الحصص الممثلة في اجتماع الجمعية العمومية لمالكي الوحدات أو موافقة مالكي نسبة 50% من وحدات الصندوق التي تكون إما (1) ممثلة بمالكي الوحدات الذين يجيبون كتابةً (بما في ذلك عبر وسائل الاتصالات الإلكترونية) على طلب صادر من مدير الصندوق للحصول على تلك الموافقة؛ أو (2) التي تم الحصول عليها بطريقة أخرى حسبما يحدده مدير الصندوق بتقديره المطلق.
العقارات أو المحفظة	العقارات أو الوحدات في العقارات التي سيملكها الصندوق أو يتم امتلاكها نيابة عنه من حين إلى آخر.
مدير العقار/شركة إدارة العقار	أي مدير يعينه مدير الصندوق من حين إلى آخر بموجب اتفاقية إدارة عقار.
مستند الطرح	مستند الطرح هذا المؤرخ في 15 أكتوبر 2020.
المستثمرون المؤهلون	مؤسسات الاستثمار المؤهلة والمستثمرون الأفراد المؤهلون ذوو الملاءة المالية كما ورد تعريفهم في مستند الطرح هذا.
العقار	الأراضي أو المباني، سواء كانت ملكية حرة أو ملكية تأجيرية، التي تتجاوز المدة المتبقية لأي إيجار لها (كما في تاريخ الاستحواذ) 20 سنة.
السجل	سجل مالكي الوحدات الذي يحتفظ به المسجل فيما يتعلق بالصندوق.
نظام (إس)	نظام (إس) بموجب قانون الأوراق المالية الأمريكي.
النظام	نظام صناديق الاستثمار وملاحق نظام صناديق الاستثمار.
صندوق استثمار عقاري	آلية استثمارية عقارية تعرف عمومًا باسم عهدة الاستثمار العقاري أو صندوق الاستثمار العقاري.
ملاحق نظام صناديق الاستثمار	القرار 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
الطرف ذو العلاقة	شخص تم تعريفه كـ "شخص ذو علاقة" في القسم الوارد في مستند الطرح هذا بعنوان "التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وتضارب المصالح".
التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة	أي تعاملات بين الصندوق و/أو مدير الصندوق وأي طرف ذي علاقة فيما يتعلق بالصندوق أو أي أصول أو أصول محتملة للصندوق.

AL MAL
TEL: 04 3601111, FAX 043601122, P.O.BOX. 119930

المستثمرون الأفراد	الأشخاص الطبيعيون من الأفراد.
القواعد	جميع قواعد سوق دبي المالي التي تسري على إدراج الوحدات، وتعديلاتها أو الإضافات إليها أو استبدالها من حين إلى آخر.
الشريحة الثانية	شريحة المستثمرين من الأشخاص الاعتبارية والشركات والمؤسسات وفقًا لمستند الطرح هذا.
الشارقة	إمارة الشارقة، إحدى الإمارات السبع في الإمارات العربية المتحدة.
القرار الخاص	القرار الصادر بأغلبية مالكي الوحدات الذي يملكون ما لا يقل عن ثلاثة أرباع الوحدات الاستثمارية الممثلة في اجتماع الجمعية العمومية لمالكي الوحدات.
دولة الإمارات العربية المتحدة	الإمارات العربية المتحدة، دولة اتحادية تضم سبع إمارات هي أبو ظبي، وعجمان، ودبي، والفجيرة، ورأس الخيمة، والشارقة، وأم القيوين.
الوحدة	ورقة مالية تمثل حصة مالكها في صافي قيمة الأصول.
الولايات المتحدة الأمريكية	الولايات المتحدة الأمريكية، وأقاليمها والأراضي التي تسيطر عليها، وأي ولاية من الولايات المتحدة الأمريكية، ومقاطعة كولومبيا.
مالك الوحدات	مالك الوحدة من حين إلى آخر، وتفسّر كلمة "مالكو الوحدات" وكلمة "المالك" وفقًا لذلك.
قانون شركات الاستثمار الأمريكي	قانون شركات الاستثمار الأمريكي لسنة 1940، وتعديلاته.
الشخص الأمريكي	"الشخص الأمريكي" كما ورد تعريفه في النظام (إس).
قانون الأوراق المالية الأمريكي	قانون الأوراق المالية الأمريكي لسنة 1933، وتعديلاته.
الدولار الأمريكي	العملة القانونية للولايات المتحدة الأمريكية.
تاريخ التثمين	هو تاريخ تثمين المحفظة في كل فترة منتهية 30 يونيو و31 ديسمبر من كل عام
تقرير التثمين	التقرير الذي تعدّه شركة سي بي أر اي دبي ش.ذ.م.م.، وهي مثمّن عقاري تم تعيينه وفقًا للأنظمة المعمول بها، كما في تاريخ مستند الطرح هذا.
المثمّن العقاري	أي مثمّن أو مخمّن أو مقيّم عقاري يعينه الصندوق من حين إلى آخر وفقًا للأنظمة المعمول بها ويكون خاضع لرقابة واشراف مؤسسة التنظيم العقاري في دبي والتابعة لدائرة الأراضي والأملاك في دبي ومسجلاً لدى هيئة الأوراق المالية والسلع.
متوسط المدة المتبقية من الإيجار	الوسط المرجّح الحالي للمدة المتبقية من الإيجار.

AL MAL Real Estate
TEL: 04 3601111, FAX: 04 3601122, P.O.BOX: 119930

مزودي الخدمات	الشخص الذي يقدم خدماته لصندوق الاستثمار، على سبيل المثال: 1. مدير الصندوق. 2. الخدمات الإدارية لصناديق الاستثمار. 3. الحافظ الأمين. 4. مدقق الحسابات. 5. المستشار القانوني. 6. أي أشخاص أخرى مرتبطة بالصندوق وفقاً لطبيعته وسياسته الاستثمارية.
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.
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. 4. أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر.
التغير واجب الإشعار	أي تغير لا يقع ضمن التغيرات الجوهرية أو التغيرات المهمة.

AL MAL
TEL : 04 3601111, FAX.043601122 P.O.BOX. 119930

جدول (2) طلب الاكتتاب

1. التعريفات

تُحمل المصطلحات المذكورة المعرفة في هذا الطلب ما قُرن بها من معانٍ في مستند طرح صندوق المال كابيتال ريت ما لم يذكر خلاف ذلك أو حسبما يقتضيه السياق.

2. الاكتتاب

2-1 يؤكد المكتتب أنه استلم/استلمت وراجع/راجعت مستند الطرح الحالي.

2-2 يوافق المكتتب موافقة نهائية على الاكتتاب في الوحدات المذكورة في طلب الاكتتاب (**الوحدات المكتتب فيها**) وفقاً لشروط مستند الطرح.

2-3 يوافق المكتتب على أنه في حال قبول اكتتابه من قبل مدير الصندوق لإمتلاك الوحدات كلياً أو جزئياً، فإنه سيصبح مالك وحدات في الصندوق، ويعتبر من ذلك الوقت ملتزماً بكافة أحكام وشروط مستند الطرح.

2-4 إن الحد الأدنى لمبلغ الاكتتاب في الوحدات لكل مستثمر من الشريحة الأولى (شريحة الأفراد) هو 10,000 درهم إماراتي على أن يكون أي اكتتاب إضافي فوق ذلك بمضاعفات مبلغ 1,000 درهم اماراتي. ويكون الحد الأدنى لمبلغ الاكتتاب في الوحدات لكل مستثمر من الشريحة الثانية (شريحة الشركات) هو 500.000 درهم. على أن يكون أي اكتتاب إضافي فوق ذلك بمضاعفات مبلغ 50,000 درهم اماراتي.

2-5 سعر الوحدات هو درهم إماراتي واحد للوحدة.، ويدفع المكتتب رسوم الاكتتاب إلى مدير الصندوق وقت تقديم هذا الطلب إليه بالإضافة إلى رسوم اكتتاب بنسبة 2% (0.02 درهم اماراتي عن كل وحدة شاملاً ضريبة القيمة المضافة) من مبلغ الاكتتاب بالنسبة للوحدات التي يتم تخصيصها لكل مستثمر مكتتب.

2-6 يمثل هذا الطلب عرضاً نهائياً من طرف المكتتب للاكتتاب في وحدات الصندوق.

2-7 يقدم المكتتب مستندات اعرف عميلك إلى بنوك الإكتتاب وقت تقديم هذا الطلب.

3. قبول الاكتتاب

3-1 يدرك المكتتب ويوافق على أن هذا الاكتتاب يخضع للشروط والأحكام التالية:

أ. لا يعتبر المكتتب مالك وحدات إلا بعد إصدار بنك الإكتتاب – الذي يتصرف بناء على تعليمات مدير الصندوق – تأكيد الاكتتاب ويوافق على تخصيص الوحدات إلى المكتتب ويتم قيد المكتتب حسب الأصول في سجل الصندوق بصفته مالك لتلك الوحدات،

ب. يحتفظ مدير الصندوق بحقه، وفق تقديره وحده، برفض طلب المكتتب بتخصيص الوحدات كلياً أو جزئياً وفقاً لشروط مستند الطرح،

ج. لا يلتزم مدير الصندوق بقبول طلبات الاكتتاب بالترتيب الذي استُلمت به،

د. يوافق المكتتب على الالتزام بشروط مستند الطرح وتوقيع أي مستندات أخرى لازمة حتى يصبح مالكا للوحدات في الصندوق، و

ه. بعد إصدار تأكيد الاكتتاب، يصبح المكتتب مالك وحدات، وعليه من منطلق تلك الصفة التقيد بشروط مستند الطرح.

4. إقرارات وضمانات وتعهدات المكتتبين

ALMAL
TEL : 04 3501111,FAX:043501122 ,P.O.BOX: 119930

1-4 يقدم المكتتب الإقرارات والضمانات والتعهدات التالية إلى الصندوق ومدير الصندوق:

أ. أن تكون المعلومات المذكورة في نموذج بيانات المكتتب صحيحة وكاملة كما في تاريخه، ويخطر المكتتبُ مدير الصندوق وأمين الحفظ بأي تغيير يطرأ على تلك المعلومات.

ب. أن المكتتب يتملك على الوحدات المكتتب فيها لحسابه الخاص من أجل الاستثمار، ولا ينوي توزيع أو إعادة بيع أي جزء منها، ولن يتنازل عن تلك الوحدات بالمخالفة لأي قانون سارٍ أو مستند الطرح.

ج. لا يجوز للمكتتب التنازل عن أي من حقوقه والتزاماته في الوحدات المكتتب فيها أو إنشاء حق ضمان عليها بخلاف ما هو منصوص عليه بمستند الطرح،

د. يدرك المكتتب أن الوحدات المكتتب فيها لم ولن تسجل وفقاً لقوانين الأوراق المالية المعمول بها في أي اختصاص قضائي بخلاف دولة الإمارات العربية المتحدة،

ه. أن المكتتب ليس شخصاً تفرض عليه ضريبة أمريكية،

و. أن المكتتب لم يعتمد عند اتخاذ قرار الاستثمار في الصندوق على أي إقرار أو معلومات يُزعم تقديمها نيابة عن الصندوق أو مدير الصندوق خلاف ما ورد في مستند الطرح،

ز. يقر المكتتب بأن الوحدات المكتتب فيها مدرجة في سوق دبى المالى فقط وأنها ليست مدرجة في أي سوق مالي أخر، وبناء عليه لا يجوز للمكتتب تصفية استثمار المكتتب في الصندوق فورا،

ح. بمقدور المكتتب تحمل المخاطر المالية والأخرى الناتجة من حيازة الوحدات المكتتب فيها وخطورة خسارة استثماره بالكامل في الصندوق. وأنه يتمتع بالمعرفة والخبرة في المسائل المالية والعلمية وأنه قادر على تقييم مزايا ومخاطر حيازة الوحدات المكتتب فيها،

ط. أن المكتتب اطلع على مستند الطرح وفهم محتواها وهذا الطلب،

ي. أن المكتتب راجع وفهم عوامل المخاطرة الواردة في مستند الطرح،

ك. أن المكتتب يعلم أنه لا يوجد إمكانية للإسترداد خلاف ما هو منصوص عليه في مستند الطرح، ولا يجوزالانسحاب من الصندوق أو استلام توزيعات عند تصفية أو استرداد الوحدات المكتتب فيها بخلاف ما ورد في مستند الطرح،

ل. أن المكتتب يتمتع بالصلاحية والسلطة الكاملة لتنفيذ وتسليم واستيفاء ما عليه من التزامات طبقاً لمستند الطرح وهذا الطلب وأنه بتلك التصرفات لن يكون مخالفاً لأي واجب أو التزام تعاقدي أو قانوني أو تنظيمي،

م. أن المكتتب يدرك عدم توصل أي جهة حكومية أو تنظيمية لأي نتائج أو إصدارها لأي قرار يتعلق بإنصاف شروط عرض وبيع الوحدات المكتتب فيها أو مستند الطرح،

ن. أن المكتتب لم يعول على الصندوق أو أمين الحفظ أو مدير الصندوق أو أي من شركائهم أو أعضائهم أو أعضاء مجلس إدارتهم أو مسؤوليهم أو موظفيهم أو وكلائهم أو ممثليهم فيما يتعلق بأي استشارة قانونية أو محاسبية أو استثمارية أو ضريبية، وأنه طلب استشارة قانونية ومحاسبية واستثمارية وضريبية مستقلة في حدود ما رآه ضرورياً أو مناسباً بخصوص قراره الاكتتاب في الوحدات المكتتب فيها،

س. يتحمل المكتتب دفع رسوم الدمغة أو الضرائب الأخرى المفروضة على الاكتتاب أو التوزيع أو شراء أو التنازل عن الوحدات حسبما يسمح به الصندوق، بما فيها على سبيل المثال وليس الحصر الرسوم والضرائب التي تفرضها الإمارات العربية المتحدة أو أي اختصاص قضائي آخر،

AL MAL
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX: 119930

ع. يدرك المكتتب عدم جواز سحب الوحدات بعد الاكتتاب فيها إلا ما يكون عن طريق الاسترداد وفقاً لشروط مستند الطرح،

ف. يؤكد المكتتب أن قبول طلب الاكتتاب الخاص به/بها في الوحدات بالإضافة إلى سعر الاكتتاب لن يعتبر مخالفا لأي من قواعد ولوائح غسيل الأموال المطبقة، وأنه/وأنها سيقدم/ستقدم إثبات هويته/هويتها ومصدر أمواله إلى الصندوق وأمين الحفظ ومدير الصندوق،

ص. يوافق المكتتب على تعويض وإبراء ذمة الصندوق ومدير الصندوق وأمين الحفظ والجهات التابعة لهم عن بعض وكل الخسائر والالتزامات والمطالبات والأضرار والمصاريف (بما فيها على سبيل المثال وليس الحصر بعض وكل المصاريف والتكاليف، ومنها أتعاب المحاماة) التي يتكبدها بشكل معقول في التحقيق أو إعداد أو الدفاع ضد أي دعوى أو تحكيم أو أي قضية أو إجراءات أخرى مقامة أو منتظرة أو أي دعوى تنشأ من (1) أي إقرار أو ضمان مزور أو إخلال بالتعهدات المقدمة منه، أو (2) أي إخلال قوانين مكافحة غسيل الأموال، أو (3) أي إخلال بأحكام بمستند الطرح.

ق. أن سعر الاكتتاب المدفوع من المكتتب لا علاقة له ولا يستمد من أي نشاطات غير قانونية وفقاً لأي قانون سارٍ.

5. إقرارات وضمانات مدير الصندوق والصندوق

5-1 يقر مدير الصندوق والصندوق ويتعهدان بما يلي عند غلق الاكتتاب:

أ. أن الصندوق تأسس أصولاً وقائم وفق القانون وبمركز جيد كصندوق استثماري وفقاً لقوانين الإمارات العربية المتحدة، ويتمتع بكافة الصلاحيات والسلطات اللازمة لمزاولة عمله كما ذكر في مستند الطرح والوفاء بالتزاماته المنصوص عليها في هذا الطلب. وأن مدير الصندوق تأسس أصولاً وقائم قانوناً وبمركز جيد كشركة مساهمة خاصة وفقاً لقوانين الإمارات العربية المتحدة. وأنه يتمتع بكافة الصلاحيات والسلطات اللازمة للتصرف كمؤسس للصندوق وأداء التزاماته وفقاً لمستند الطرح، و

ب. أن الصندوق يتمتع بكامل السلطات والصلاحيات اللازمة لتنفيذ وتسليم وأداء التزاماته بموجب هذا الطلب وأن تلك التصرفات لن تجعله مخالفاً أو مخلاً بأي التزام أو واجب تعاقدي أو قانوني أو تنظيمي. وأن مدير الصندوق يتمتع بكامل الصلاحيات والسلطات اللازمة لتنفيذ وتسليم وأداء التزاماته وفقاً لمستند الطرح، وأن تلك التصرفات لن تجعله مخالفاً أو مخلاً بأي التزام أو واجب تعاقدي أو قانوني أو تنظيمي.

6. الإفصاح

يفوض المكتتبُ مدير الصندوق وأمين الحفظ والصندوق تفويضاً نهائياً غير مشروط للإفصاح عن أي معلومات واردة في طلب الاكتتاب هذا (بما في ذلك توفير أصل هذا الطلب أو أي صورة منه) وأي معلومات أخرى قد تكون بحوزة مدير الصندوق أو أمين الحفظ أو الصندوق بخصوص المكتتب، سواء كانت ذات طبيعة سرية أم لا إلى (1) مستشاريهم المهنيين ذوي الصلة أو مزودي الخدمات الآخرين أو (2) وفقاً لمستند الطرح، و (3) متى أوجب القانون أو أي حكم صادر عن المحكمة أو بناء على أي توجيه أو طلب أو مطلب (سواء كان له قوة القانون أم لا) لأي بنك مركزي أو جهة حكومية أو تنظيمية أو ضريبية أخرى.

7. أحكام متفرقة

خلال عشرة (10) أيام من استلام أي طلب (خطي أو بأي وسيلة إلكترونية أو بالهاتف) من مدير الصندوق أو أمين الحفظ ، يوافق المكتتب على توفير المعلومات وتوقيع المستندات التي يراها مدير الصندوق أو أمين الحفظ لازمة بدون مغالاة التزاماً بكافة القوانين والنظم التي يخضع لها الصندوق أو قد يخضع لها.

8. الإخطارات

يرسل أي إخطار مطلوب أو مسموح بتقديمه إلى المكتتب بخصوص الصندوق إلى العنوان المحدد في نموذج بيانات المكتتب أو إلى أي عنوان آخر يحدده المكتتب بموجب إخطار خطي مستلم من مدير الصندوق.

AL MAL
TEL: 04 3601111, FAX: 04 3601172, P.O.BOX: 119930

9. القانون الحاكم وفض المنازعات

9-1 تخضع شروط وأحكام هذا الطلب وحقوق الطرفين بموجبه وتفسر وفقاً لقوانين الإمارات العربية المتحدة.

9-2 تختص محاكم دبى دون سواها بالفصل في أي دعوى أو نزاع ينشأ من هذا الطلب أو يتعلق به.



الملحق (1) نموذج طلب الاكتتاب



Application for the subscription for Al Mal Capital REIT Fund ("Fund"), with a total of AED 500,000,000.	طلب اكتتاب في وحدات لصندوق المال كابيتال ريت ("**الصندوق**") بإجمالي وحدات تبلغ (500.000.000) خمسمائة مليون درهم إماراتي.
Application No:	رقم طلب الاكتتاب:
Application Date:	تاريخ طلب الاكتتاب:
Applicant Information	**بيانات مقدم طلب الاكتتاب:**
Applicant Name:	اسم مقدم طلب الاكتتاب:
DFM Investor Number (NIN):	رقم المستثمر في سوق سوق دبي المالي (رقم المستثمر الوطني):
Broker Name:	اسم الوسيط:
Trading Account No:	رقم حساب التداول:
Application Details	**تفاصيل طلب الاكتتاب:**
Number of Subscribed Units:	عدد الوحدات المكتتب بها:
Unite Price: مصاريف الإصدار:	قيمة الوحدات: Unite Price:
Total Amount المبلغ الإجمالي	VAT: قيمة الضريبة المضافة:
Account Details for refund	**تفاصيل الحساب المصرفي لرد فائض الاكتتاب:**
Bank Name:	اسم البنك:
Bank Account No:	رقم الحساب البنكي:
IBAN Number / SWIFT Code:	الرقم الدولي الموحد (IBAN)/ رقم السويفت كود:
If you do not wish to receive your refund money through bank account transfer, please choose the alternative method below to pay your refund amount (if any): ( ) I elect to receive my refund amounts by manager's cheque sent to my P.O. Box address by registered mail.	في حال عدم رغبتك في تحويل أي مبالغ فائضة من الاكتتاب الي حسابك المصرفي الرجاء اختيار البديل التالي: ( ) أريد أن يتم رد أي مبالغ فائضة وأي عوائد ناجمة عنها من خلال إرسال شيك مصرفي معتمد بالبريد المسجل إلى صندوق البريد المذكور في هذا الطلب.
Method of Payment of subscription amounts	**تفاصيل طريقة دفع قيمة الاكتتاب :**
Cheque Number*:	رقم الشيك:
Drawn on Bank:	مسحوب على بنك:
Debit my account No:	خصم من حسابي (رقم):
Amount in figures:	المبلغ بالأرقام:
Amount in words:	المبلغ بالحروف:
Specimen Signature of A/C Holder:	نموذج توقيع صاحب الحساب:
Manager's cheque in the name of Al Mal Capital REIT	شيك مصرفي باسم صندوق المال كابيتال ريت
Applicant Details	**تفاصيل بيانات مقدم طلب الاكتتاب:**
Individuals	**الأفراد**
Nationality:	الجنسية:
Passport No/EID:	رقم جواز السفر/هوية الامارات:

AL MAL Reit
TEL: 04 3601111, FAX: 04 3601122, P.O.BOX: 119230

Companies	**الشركات**
Company name & Commercial name:	أسم الشركة والاسم التجاري :
Main Activities:	الانشطة الاساسية:
Legal Entity:	الشكل القانوني:
Trade License No:	رقم الرخصة التجارية:
Place of Incorporation:	مكان التأسيس:
Applicant Postal Address And Telephone:	**العنوان البريدي وأرقام هواتف مقدم طلب الاكتتاب:**
P.O. Box:	صندوق بريد رقم:
City:	المدينة:
Emirate/Country:	الإمارة/ الدولة:
Zip Code:	الرمز البريدي:
Email :	البريد الالكتروني:
Mobile:	رقم الهاتف المتحرك:
Tel:	رقم الهاتف الثابت:
Fax:	رقم الفاكس:
I/We represent, undertake and agree that: - The information set out in this Subscription Application and appended hereto is true, accurate and complete; - I/We have read the Prospectus in whole available at www.almalcapitalreit.com - I/We are fully aware of all of the risks associated with subscribing for and holding the Units; - I/We fully understand, and agree and undertake to be bound by, the terms and conditions applicable to subscription, allocation and issuance of the Units as set out in the sections of the Prospectus; - in connection with any Units allocated to me/us, I/we agree and undertake to be Units by the Terms and Conditions of the Units, including the listing of Units in DFM; and - I/we undertake to inform DFM in case any details of my/our bank account or address change.	أقر وأتعهد وأوافق على الآتي: - أن المعلومات الواردة في طلب الاكتتاب هذا المرفق صحيحة ودقيقة وكاملة؛ - أنني قرأت مستند الطرح كاملاً المتوفر في موقع www.almalcapitalreit.com - أنني على دراية كاملة بكافة المخاطر المرتبطة بالاكتتاب في وتملك الوحدات؛ - أنني أفهم تماماً وأوافق وأتعهد بالتزامي بالشروط والأحكام المطبقة على الاكتتاب والتخصيص وإصدار الوحدات الواردة في أقسام مستند الطرح؛ - فيما يتعلق بالوحدات المخصصة لي أنني أوافق وأتعهد بأن ألتزم بشروط وأحكام الوحدات بما في ذلك ادراج الوحدات في سوق دبي المالي. - أتعهد بأن أخطر السوق في حالة تغيير بيانات حسابي البنكي أو عنواني.
Signature of the Applicant/ Authorised Representative:	توقيع مقدم طلب الاكتتاب/ الوكيل المفوض:
Lead Receiving Bank: **National Bank of Abu Dhabi P.J.S.C.** Branch Name: Stamp:	البنك المتلقي للاكتتاب بنك أبو ظبي الأول ش.م.ع. اسم الفرع: والختم:
Branch name (code):	اسم الفرع (الكود) :
Bank representative name	اسم ممثل البنك المتلقي لطلب الاكتتاب:
Authorised Signature BANK BRANCH STAMP:	التوقيع المعتمد: ختم فرع البنك:
Date of subscription:	تاريخ تقديم طلب الاكتتاب:



This application will not be considered valid unless the Applicant obtains a receipt.	لا يُعتبر هذا الطلب صالحاً ما لم يتم الحصول على إيصال يفيد بالاستلام.
This application form issued in four copies: First copy to Applicant, Second to Lead Receiving Bank, Third to Lead Manager, Fourth to the "Branch".	هذا الطلب محرر من أربع نسخ: النسخة الأولى لمقدم الطلب، الثانية لبنك الاكتتاب، الثالثة لمدير الاكتتاب، الرابعة للفرع".

إقرار

أقر/نقر بأنني/بأنان قرأت/قرأنا طلب الاكتتاب ومستند الطرح، وأن كافة المعلومات التي قدمتها/قدمناها صحيحة. وأنني/أننا استلمت/استلمنا صوراً من طلب الاكتتاب ومستند الطرح قبل طلبي/طلبنا بخصوص الاكتتاب في الصندوق، ومن خلال التوقيع أدناه، فإنني/فإننا أوافق/نوافق على كافة أحكام وشروط الصندوق (بما فيها الشروط الواردة في طلب الاكتتاب). وأقر/نقر بأن مدير الصندوق وممثليه لا يتحملون أي مسؤولية عن أي خسائر قد تحدث نتيجة المخاطر المرتبطة بأداء الصندوق بخلاف ما يعزى إلى الإهمال الجسيم أو الاحتيال أو سوء التقصير المتعمد من طرف مدير الصندوق. وأدرك/ندرك أن استلام طلب الاكتتاب هذا وطلب الاكتتاب والمستندات الدعامة من جانب مدير الصندوق أو ممثليه لا يمنحني/يمنحنا أي حقوق أو توزيع لأي وحدات في الصندوق إلا ما يوافق عليه مدير الصندوق.

توقيع (توقيعات) المكتتب والتاريخ



الملحق (2) فروع بنك الاكتتاب لاستلام طلبات الاكتتاب

الفروع المشاركة لبنك الاكتتاب					
رقم التسلسل	اسم الفرع	موقع الفرع - المنطقة	أوقات العمل	المواعيد المقترحة	عنوان الفرع
1	مجمع الأعمال - أبو ظبي	أبو ظبي	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثانية ظهراً (من يوم السبت إلى الأربعاء) يوم الخميس من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الواحدة ظهراً	من يوم السبت إلى الخميس، من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الواحدة ظهراً	خليفة بارك، القرم، ص.ب: 6316
2	رأس الخيمة (بنك أبو ظبي الوطني)	رأس الخيمة	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثانية ظهراً (من يوم السبت إلى الأربعاء) يوم الخميس من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الواحدة ظهراً	من يوم السبت إلى الخميس، من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الواحدة ظهراً	شارع المنتصر، مقابل محطة أدنوك، رأس الخيمة، ص.ب: 350
3	الفجيرة	الفجيرة	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثانية ظهراً (من السبت إلى الأربعاء) يوم الخميس من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الواحدة ظهراً	من يوم السبت إلى الخميس، من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الواحدة ظهراً	مقابل مسرح بلازا، شارع حمدان بن عبدالله، ص.ب: 79
4	الشارقة	الشارقة	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثانية ظهراً (من يوم السبت إلى الأربعاء) يوم الخميس من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الواحدة ظهراً	من يوم السبت إلى الخميس، من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الواحدة ظهراً	الريم بلازا، الطابق الأرضي، كورنيش البحيرة، الشارقة، ص.ب: 1109
5	أم القيوين	أم القيوين	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثانية ظهراً (من يوم السبت إلى الأربعاء)	من يوم السبت إلى الخميس، من الساعة الثامنة صباحاً وحتى	مبنى رقم 211، شارع الملك فيصل، منطقة

AL MAL
TEL: 04 3601111 FAX: 043601122 P.O.BOX: 119930

			يوم الخميس من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الواحدة ظهراً	الساعة الواحدة ظهراً	الميدان، أم القيوين، ص.ب: 733
6	عود التوبة	العين- أبو ظبي	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثانية ظهراً (من يوم السبت إلى الأربعاء) يوم الخميس من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الواحدة ظهراً	من يوم السبت إلى الخميس، من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الواحدة ظهراً	العين، عود التوبة، ص.ب: 18781
7	برج بنك أبو ظبي الأول – أبو ظبي	أبو ظبي	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثالثة ظهراً (من يوم السبت إلى الخميس	من يوم السبت إلى الخميس، من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الواحدة ظهراً	تقاطع شارع الشيخ خليفة وشارع بني ياس، ص.ب: 2993
8	البطين	أبو ظبي	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثالثة ظهراً (من يوم السبت إلى الخميس	من يوم السبت إلى الخميس، من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الواحدة ظهراً	شارع رقم 9، بجوار محطة حافلات البطين ومول البطين، ص.ب: 7644
9	بر دبي	دبي	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثانية ظهراً (من يوم السبت إلى الأربعاء) يوم الخميس من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الواحدة ظهراً	من يوم السبت إلى الخميس، من الساعة التاسعة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشر والنصف ظهراً	مبنى عبدالله الرستماني، شارع خالد بن الوليد، بر دبي، ص.ب: 115689
10	شارع الشيخ زايد	دبي	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثانية ظهراً (من يوم السبت إلى الأربعاء) يوم الخميس من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الواحدة ظهراً	من يوم السبت إلى الخميس، من الساعة التاسعة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشر والنصف ظهراً	القوز، بجوار الماس الذهبي، ص.ب: 52053

ALMa... Tel : 04 3601111, FAX:043601122 ,P.O.BOX: 11993

الملحق (3)
صندوق المال كابيتال ريت
الملحق (3) من مستند طرح صندوق المال كابيتال ريت المعدل السادس والمعتمد كما بتاريخ 18 يونيو 2025
دعوة صندوق المال كابيتال ريت للإكتتاب في وحدات جديدة عن طريق طرح عام لاحق

يتشرف صندوق المال كابيتال ريت (**"الصندوق"**) بدعوة مالكي وحدات الصندوق وغيرهم من المستثمرين الأفراد والشركات والمؤسسات للاكتتاب في وحدات زيادة رأس مال الصندوق من خلال طرح عام لاحق، والتي تمت الموافقة عليها في اجتماع الجمعية العمومية للصندوق وكذلك من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع (**"الهيئة"**).

تنويه هام
يرجى قراءته بعناية من قبل كافة المستثمرين

إن الغاية الرئيسية من إعداد **نشرة الإكتتاب في الطرح العام اللاحق هذه (**"**نشرة إكتتاب**"**)** هو إطلاع المستثمرين المحتملين على المعلومات الأساسية التي يمكن أن تساعدهم على اتخاذ قراراتهم الاستثمارية بشأن الإكتتاب في وحدات زيادة رأس مال الصندوق ويتعين على كل مستثمر قبل الاكتتاب أن يفحص ويدرس بعناية ودقة بالغتين كافة البيانات التي تتضمنها نشرة الإكتتاب هذه وفي الوقت نفسه أن يفحص ويدرس بعناية ودقة بالغتين كافة البيانات التي يتضمنها مستند الطرح صندوق المعدل السادس المعتمد في 18 يونيو 2025 (**"مستند الطرح"**)، ليقرر فيما إذا كان من المناسب أن يستثمر في هذا الصندوق من عدمه، كما يتعين على كل مستثمر الحصول من مستشاره المالي والقانوني على الاستشارة اللازمة عن الاستثمار في الصندوق، كما يتحتم على قارئ مستند الطرح مراعاة أن الكلمات والعبارات التي تشير إلى أن البيانات تقديرية وتتعلق بالمستقبل والهدف منها هو توضيح أنها بيانات غير مؤكدة ويجب عدم الاعتماد على هذه التقديرات المستقبلية بصورة كلية حيث أنها عرضة للتغيير لأنه يستحيل التنبؤ بالظروف المستقبلية بتيقن مما قد يؤدي إلى اختلاف النتائج الفعلية عن النتائج المتوقعة .

قد يتضمن الاستثمار في وحدات زيادة رأس المال درجة عالية من المخاطر لذا يجب على المستثمر عدم استثمار أي أموال في هذه الوحدات 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 والتي يتضمنها مستند الطرح) الذي يوضح العوامل والمخاطر التي يجب أخذها بعين الاعتبار قبل اتخاذ أي قرار بشأن الاستثمار في وحدات زيادة رأس المال.

تحتوي نشرة الإكتتاب هذا كما يحتوي مستند الطرح على بيانات تم تقديمها وفقاً لقواعد الإصدار والإفصاح المعمول بها لدى هيئة الأوراق المالية والسلع بدولة الإمارات العربية المتحدة ("الهيئة")، ويتحمل مدير الصندوق، وكذلك بصفته مديراً لاستثمارات الصندوق، كامل المسؤولية فيما يتعلق بصحة المعلومات والبيانات الواردة في نشرة الإكتتاب هذه ومستند الطرح، ويؤكدون حسب علمهم واعتقادهم وبعد بذل عناية الرجل الحريص وإجراء الدراسات الممكنة للحد المعقول، أنه لا توجد أي معلومات أو وقائع أخرى أو معلومات جوهرية يؤدي عدم تضمينها بنشرة الإكتتاب وبمستند الطرح لجعل أي إفادة واردة فيها مضللة أو مؤثرة على القرار الاستثماري للمكتتبين أو مخالفة لأحكام القرارات الصادرة عن الهيئة، وأن تلك القرارات تسري وتسود في جميع الأحوال على كل ما هو وارد في نشرة الإكتتاب هذه وفي مستند الطرح.

إن المعلومات الواردة في نشرة الإكتتاب هذه أو في مستند الطرح غير قابلة للتعديل أو الإضافة إلا وفقاً للإجراءات المتبعة في نظام صناديق الاستثمار.

إن رفع رأس مال الصندوق بموجب نشرة الإكتتاب هذه قد تم عرضه على الهيئة، بغرض طرح وحدات رفع رأس مال الصندوق للإكتتاب العام داخل دولة الإمارات العربية المتحدة، وعليه وفي حال طرح وحدات رفع رأس مال الصندوق في أي بلد آخر تكون مسؤولية مدير الصندوق عن اتخاذ كافة الإجراءات والتدابير والحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المعنية بتلك البلدان قبل طرح الصندوق بها .

يتعهد القائمون على إدارة الصندوق بالالتزام التام والكامل بكافة القوانين والأنظمة والقرارات المعمول بها في الدولة وتلك التي تصدر في أي وقت عن الهيئة.

تم اعتماد نشرة الإكتتاب هذه من قبل الهيئة بتاريخ 18 يونيو 2025 ولا يعد اعتماد الهيئة لنشرة الإكتتاب أو مستند الطرح بمثابة اعتماد لجدوى الاستثمار ولا توصية بالاكتتاب في وحدات رفع رأس مال الصندوق، وإنما يعني فقط أن هذه النشرة

AL MAL Real Estate
TEL: 04 3601111, FAX: 043601122, P.O.BOX. 119936

ومستند الطرح يتضمنان الحد الأدنى المطلوب من المعلومات وفقا لقواعد الإصدار والإفصاح المعمول بها لدى الهيئة، ولا تعتبر الهيئة مسؤولة عن دقـــة أو اكتمال أو كفاية المعلومات الواردة في نشرة الإكتتاب هذه و/أو في مستند الطرح هذا ولا تتحمل أي مسؤولية مهما كانت عن أي ضرر أو خسارة تلحق بأي شخص نتيجة الاعتماد على هذه النشرة و/أو مستند الطرح أو أي جزء منهما.

تم إعداد نشرة الإكتتاب هذه بما يتوافق مع كافة القوانين والأنظمة والقرارات المعمول بها في الدولة وأي مخالفة قد ترد في نشرة الإكتتاب هذه لتلك لقوانين والأنظمة والقرارات تعد لاغية وعديمة الأثر ويتحمل مدير الصندوق كافة النتائج المترتبة عن تلك المخالفة ما لم يكن قد صدر بشأنها قرار خاص من الهيئة.



1. قرار الزيادة:

بتاريخ 12 مايو 2025، انعقدت الجمعية العمومية للصندوق ("الجمعية العمومية")، ووافقت على إقتراح مدير الصندوق زيادة رأس مال الصندوق المصدر من 513,889,872 درهم إماراتي حتى 813,889,872 درهم إماراتي من خلال اصدار ما يصل إلى 300,000,000 وحدة جديدة **كحد أقصى** وبسعر إصدار قدره 1.0 درهم إماراتي لكل وحدة جديدة والتي تساوي القيمة الاسمية للوحدة بقيمة الوحدات العادية للصندوق بالإضافة الى علاوة إصدار بقيمة 0.1 درهم إماراتي لكل وحدة جديدة ليبلغ سعر الإصدار الكلي 1.1 درهم إماراتي لكل وحدة جديدة وقيمة الإصدار الكلي الى 330,000,000 مليون درهم إماراتي. كما فوضت الجمعية العمومية مدير الصندوق لتحديد تواريخ وحجم وشروط زيادة رأس مال الصندوق قبل عرضها للاكتتاب العام وكذلك اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لتنفيذ قرار زيادة رأس المال.

وبتاريخ 13 يونيو 2025، قرر مدير الصندوق وحدد تواريخ وشروط الإصدار والاكتتاب به.

2. قيمة زيادة رأس المال وسعر الإصدار:

قرر مدير الصندوق زيادة رأس مال الصندوق من 513,889,872 درهم إماراتي حتى 713,889,872 درهم إماراتي، وذلك من خلال إصدار 200,000,000 وحدة جديدة كحد مستهدف ("**الوحدات الجديدة**" وكلاً منهم "**وحدة جديدة**"). وفي حال تجاوز الطلب هذا الحد المستهدف، يحق لمدير الصندوق زيادة حجم الإصدار بما يصل إلى 20,000,000 وحدة جديدة إضافية ليبلغ إجمالي عدد الوحدات المطروحة 220,000,000 وحدة جديدة كحد أقصى ("**خيار الزيادة الإضافية**").

سيتم إصدار الوحدات الجديدة بسعر إصدار قدره 1.0 درهم إماراتي لكل وحدة جديدة والتي تساوي القيمة الاسمية للوحدة بقيمة الوحدات العادية للصندوق بالإضافة الى علاوة إصدار بقيمة 0.1 درهم إماراتي لكل وحدة جديدة ليبلغ سعر الإصدار الكلي 1.1 درهم إماراتي لكل وحدة جديدة ("**سعر الإصدار**") وقيمة الإصدار الكلية 220,000,000 درهم إماراتي كحد مستهدف أو 242,000,000 درهم إماراتي كحد أقصى في حال تفعيل خيار الزيادة الإضافية.

في حال عدم نجاح الاكتتاب في تغطية الحد المستهدف وهو 220,000,000 درهم إماراتي (شاملة علاوة إصدار) خلال فترة الاكتتاب، فيحق لمدير الصندوق 1) الإكتفاء نهائياً بما تم الاكتتاب فيه في زيادة رأس المال أو 2) تمديد الاكتتاب لفترة خمسة أيام عمل إضافية وفي هذه الحالة يمكن لمدير الصندوق قبول أي قيمة اكتتاب في وحدات الصندوق أو 3) إلغاء الطرح ورد أموال الإكتتاب الى المكتتبين خلال مهلة أقصاها خمسة (٥) أيام عمل من تاريخ الإلغاء.

3. رسوم الإصدار وكيفية التصرف فيها:

سيترتب على المكتتبين رسوم إصدار تبلغ 0.025 درهم إماراتي لكل وحدة (شاملة ضريبة القيمة المضافة) حيث من المتوقع أن تبلغ 5,000,000 درهم إماراتي في حال تمت تغطية الحد المستهدف أو 5,500,000 درهم إماراتي في حال تفعيل خيار الزيادة الإضافية. سيتم استخدام رسوم الاكتتاب لتغطية نفقات ورسوم وأتعاب متعلقة بأطراف ثالثة بحد أقصى 5,500,000 درهم إماراتي، وتشمل على سبيل المثال لا للحصر نفقات ورسوم وأتعاب وكلاء الإصدار وبنوك الاكتتاب والمستشار القانوني والمقيم العقاري (إن لزمت) ومزودي الخدمات والجهات التنظيمية وغيرها من المصاريف المهنية المتعلقة بالاصدار، هذا وفيما يلي جدول يتضمن حصر بنفقات ورسوم الطرح التقديرية والمعد في ضوء التعاقدات والاتفاقيات والتقديرات المرتبطة بتلك النفقات.

اسم المصروفات والنفقات	الوصف	الجهة المستحقة	حسب الحد المستهدف للطرح		حسب الحد الأقصى	
			القيمة (ألف درهم إماراتي)	القيمة (فلس للوحدة)	القيمة (ألف درهم إماراتي)	القيمة (فلس للوحدة)
مصاريف إدارة الإصدار/الطرح (1)	2.054% حسب الحد المستهدف أو 2.095% حسب الحد الأقصى من القيمة الإسمية الإجمالية للطرح تشمل مهام إدارة الإصدار	المال كابيتال ش.م.خ	4,108	2.054	4,608	2.095
مصاريف قانونية	استشارات قانونية خلال فترة الطرح والإدراج	التميمي ومشاركوه	275	0.138	275	0.125

ALMAC
TEL: 04 3601111, FAX: 043631172, P.O.BOX: 1393

بنك الاستلام الرئيسي	إستلام طلبات الأكتتاب	بنك أبو ظبي الأول	525	0.263	525	0.239
تقرير إجراءات متفق عليها	إجراءات متفق عليها في تقرير النتائج الواقعية المتعلقة بتخصيص وحدات الصندوق	كي بي إم جي لوار جلف ليمتد	27	0.014	27	0.012
تقرير إجراءات متفق عليها	إجراءات متفق عليها في تقرير النتائج الواقعية المتعلقة بالمبالغ المعادة بسبب الاكتتاب الزائد في عرض الصندوق	كي بي إم جي لوار جلف ليمتد	27	0.014	27	0.012
تقرير إجراءات متفق عليها	إجراءات متفق عليها في تقرير النتائج الواقعية المتعلقة بمصاريف الاكتتاب في الصندوق	كي بي إم جي لوار جلف ليمتد	27	0.014	27	0.012
مصاريف إدراج	إدراج الوحدات الجديدة في سوق دبي المال	سوق دبي المالي ش.م.ع	10	0.005	10	0.005
		المجموع	**5,000**	**2.500**	**5,500**	**2.500**

(1) سيتم إحتسابها بناءً على 2.054 فلس للوحدة حسب الحد المستهدف أو 2.095 فلس للوحدة حسب الحد الأقصى بناءً على عدد الوحدات النهائية المكتتب بها

ملاحظة: جميع المصاريف في الجدول أعلاه شاملة ضريبة القيمة المضافة

في حال إنخفاض قيمة رسوم الإصدار عن المجموع الكلي لمصاريف الإصدار بسبب عدم تغطية الاكتتاب بالكامل من الاصدار سيتحمل مدير الصندوق هذا الفرق من أمواله الخاصة ولن يتحمل الصندوق أي من هذا الفرق.

4. البيانات العامة للصندوق والاكتتاب:

اسم الصندوق: المال كابيتال ريت.

عنوان الصندوق: مكتب 901، 48 برج جيت، شارع الشيخ زايد، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

الجهة الرقابية: هيئة الأوراق المالية و السلع – الإمارات العربية المتحدة

الصندوق: صندوق استثمار عام عقاري ذو رأس مال مغلق غير متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ومبادئها مرخص من قبل الهيئة. وتخضع الدعوة هذه للقانون الاتحادي رقم (4) لسنة 2000 بشأن هيئة وسوق الإمارات للأوراق المالية والسلع، ينظم أعمال الصندوق قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (1/ر.م) لسنة 2023 بشأن تنظيم صناديق الاستثمار ("نظام صناديق الاستثمار")، والقرار 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")، وجميع القوانين والأنظمة والقرارات الأخرى ذات الصلة المعمول بها في الإمارات العربية المتحدة.

إن الغرض الرئيسي للصندوق هو الاستثمار في محفظة أصول عقارية مدرة للدخل. تتركز استثمارات الصندوق بشكل رئيسي في دولة الإمارات العربية المتحدة ويمكن للصندوق الاستثمار في باقي دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية ويمكن أيضا للصندوق الإستثمار 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. ويعنى مدير الصندوق بإدارة الصندوق واستثماراته، وليس للصندوق مجلس إدارة أو موظفين مستقلين ولكن تخضع جميع استثمارات الصندوق للحصول على موافقة مسبقة من قبل لجنة الاستثمار والرقابة التي قام مدير الصندوق بتعيينها و تتألف من خمسة خبراء على الأقل.

رأس مال الصندوق الحالي (القيمة الاسمية لوحدات الصندوق): 513,889,872 درهم اماراتي

صافي قيمة أصول الصندوق NAV Fund (القيمة في 2025 /05/31): 577,048,612.26 درهم اماراتي

صافي قيمة الأصول للوحدة (القيمة في 31/ 05/ 2025): 1.1229 درهم اماراتي

تكلفة الاكتتاب في الوحدة: 1.125 درهم إماراتي لكل وحدة جديدة تتمثل فيما يأتي:

- **سعر الإصدار للوحدة: 1.0 درهم إماراتي لكل وحدة جديدة.**
- **علاوة إصدار للوحدة: 0.1 درهم إماراتي لكل وحدة جديدة.**
- **رسوم الإصدار: 0.025 درهم إماراتي لكل وحدة جديدة (تشمل ضريبة القيمة المضافة).**

عدد وحدات الصندوق الحالي: 513,889,872 وحدة

عدد وحدات زيادة رأسمال الصندوق: 200,000,000 وحدة جديدة كحد مستهدف أو 220,000,000 وحدة جديدة في حال تفعيل خيار الزيادة الإضافية.

سوق الادراج: سوق دبي المالي

سعر الإصدار: 1.0 درهم إماراتي لكل وحدة جديدة والتي تساوي القيمة الاسمية للوحدة بقيمة الوحدات العادية للصندوق بالإضافة الى علاوة إصدار بقيمة 0.1 درهم إماراتي لكل وحدة جديدة ليبلغ سعر الإصدار الكلي 1.1 درهم إماراتي لكل وحدة جديدة

رسوم الإصدار: 0.025 درهم إماراتي لكل وحدة (تشمل ضريبة القيمة المضافة) والغرض منها كما هو موضح في البند رقم (3) أعلاه..

الغرض من زيادة رأس المال: سيتم استخدام حصيلة الاكتتاب لتنفيذ الخطة الاستثمارية التي نص عليها مستند الطرح تحت بند (استراتيجية الاستثمار).

مدير الصندوق ومدير الإصدار: شركة المال كابيتال ش.م.خ.

بنك الاكتتاب الرئيسي: بنك أبوظبي الأول ش.م.ع.

المستشار القانوني: التميمي ومشاركوه

مدقق الحسابات: كي بي إم جي لوار جلف ليمتد

الحافظ الأمين وشركة الخدمات الإدارية: ستاندرد تشارترد

المقيم العقاري للصندوق: سي بي أر إي

5. شروط الاكتتاب:

سيتم طرح وحدات زيادة رأس مال الصندوق من خلال الإكتتاب العام وفقا لقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم 01 /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"**)، وجميع القوانين والأنظمة والقرارات الأخرى ذات الصلة المعمول بها في الإمارات العربية المتحدة.

- **عام:**

أ- للاكتتاب في الوحدات، يتعين على المكتتبين تعبئة وإعادة ارسال طلبات الإكتتاب الموقعة حسب الأصول إلى بنك الاكتتاب في موعد أقصاه الساعة الواحدة ظهراً (بتوقيت الإمارات العربية المتحدة) من اليوم الأخير لفترة الإكتتاب. وقد تم إرفاق نموذج طلب اكتتاب بنشرة الإكتتاب هذه في البند رقم 13.

ب- عند الاكتتاب في وحدات زيادة رأس المال، يجب على كل مكتتب أن يقر 1) أنه قد قرأ وفهم تماماً وأنه موافق على كافة الشروط والاحكام الموضحة في نشرة الإكتتاب هذه بطرح وحدات زيادة رأس مال الصندوق وفي طلب الاكتتاب، وفي مستند الطرح للصندوق المعدل السادس كما بتاريخ 18 يونيو 2025 بكافة بنوده ومواده؛ و2) أن جميع المعلومات التي قدمها المكتتب في طلب إكتتابه صحيحة وكاملة ودقيقة؛ و3) أنه سوف يخطر سوق دبي المالي في حال تغير أي بيانات تتعلق بعنوانه أو رقم حسابه المصرفي في أو بعد تاريخ طلب الإكتتاب الذي قدمه.

ت- يجوز لكل مكتتب تقديم طلب اكتتاب بصفته ممثل أو مفوض حسب الأصول لمكتتب آخر. ويجب على المكتتب في هذه الحالة استيفاء المستندات المطلوبة كما هي واردة في البند 7 أدناه.

ث- مع مراعاة ما يتضمنه البند 7 والبند 8 أدناه، يجب على المكتتبين:

1. تعبئة جميع الخانات المطلوبة في طلب الاكتتاب (بما في ذلك تقديم رقم مستثمر وطني ورقم حساب بنكي)؛
2. تقديم أصل طلب الاكتتاب المعبأ بدقة وبشكل واضح، والتي يجب على المكتتب أو ممثل المكتتب المفوض حسب الأصول التوقيع أو المصادقة عليها؛
3. تقديم جميع المستندات الثبوتية المطلوبة؛ و
4. سداد قيمة الاكتتاب وفقًا لشروط طلب الاكتتاب،

ج- تعتبر أي شروط يضيفها أي مكتتب إلى أي طلب اكتتاب باطلة ولاغية.

وفي جميع الأحوال، فإذا لم يستوفِ أي مستثمر هذه الشروط، يجوز لمدير الصندوق أو بنك الإكتتاب رفض قبول طلب الاكتتاب من المكتتب، وبالتالي لن يقوم بتخصيص أي وحدات لذلك المكتتب حتى يستوفي المكتتب تلك الشروط. ويحق لمدير الصندوق رفض طلبات الاكتتاب المقدمة من أي مكتتب إذا كان طلب الاكتتاب غير معبأ بدقة، وبشكل خاص غير معبأ بدقة فيما يتعلق بالمبلغ المدفوع، أو في حالة سداد مبلغ الاكتتاب باستخدام طريقة دفع غير طريقة الدفع المسموح بها.

- **فترة الاكتتاب:**

سوف يكون الاكتتاب في الوحدات الجديدة خلال الفترة المذكورة أدناه (**"فترة الاكتتاب"**).

- موعد فتح باب الاكتتاب: الإثنين الموافق 7 يوليو 2025.
- موعد غلق باب الاكتتاب: الجمعة الموافق 25 يوليو 2025 أوفي يوم الجمعة الموافق 1 أغسطس 2025[1] وذلك في حال عدم نجاح الاكتتاب في تغطية الحد المستهدف وهو 220,000,000 درهم إماراتي (شامل علاوة إصدار) خلال فترة الاكتتاب الأولى، حيث يحق لمدير الصندوق 1) الاكتفاء نهائياً بما تم الاكتتاب فيه في زيادة رأس المال أو 2) تمديد الاكتتاب لفترة خمسة أيام عمل إضافية وفي هذه الحالة يمكن لمدير الصندوق قبول أي قيمة اكتتاب في وحدات الصندوق أو 3) إلغاء الطرح ورد أموال الإكتتاب الى المكتتبين خلال مهلة أقصاها خمسة (٥) أيام عمل من تاريخ الإلغاء.

[1] في حال صادف أي يوم خلال فترة الاكتتاب عطلة رسمية، يُعتبر ذلك اليوم مؤجلاً إلى يوم العمل التالي. وينطبق هذا التعديل أيضًا، مع إجراء التعديلات اللازمة، في حال تكررت أيام العطل الرسمية خلال فترة الاكتتاب، بحيث يتم ترحيل كل يوم متأثر إلى يوم العمل التالي المتاح.

AL MAL
TEL. 04 3801111, FAX 043801122 P.O.BOX: 119936

- **حدود الملكية:** بموجب مستند طرح الصندوق، فإن ملكية الوحدات مفتوحة للاستثمار من قبل مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة و غير المواطنين من جنسيات أخرى. وسيلتزم مدير الصندوق وحسب الحال في الإمارات المعنية بالحصول 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 قبل السماح لغير مواطني دولة الإمارات ودول مجلس التعاون الخليجي بالاكتتاب في الوحدات الجديدة.

- **حدود الاكتتاب:** وسيقتصر الاكتتاب على مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي.

- **الأرباح:** تكون أولوية ومرتبة الوحدات الجديدة على قدم المساواة مع مرتبة الوحدات الحالية للصندوق، متضمناً الحق في الحصول على الأرباح المستقبلية والتوزيعات المعلنة، التي تتم أو يتم سدادها بعد تاريخ التخصيص.

- **طلبات الاكتتاب:** تتوفر طلبات الاكتتاب في فروع بنوك تلقي الاكتتاب الوارد ة أدناه و على الموقع الرسمى لسوق دبى المالى.

- **سعر الإصدار:** تصدر الوحدات الجديدة بسعر إصدار 1.10 درهم إماراتي، و التي تمثل القيمة الأسمية للوحدة بقيمة 1.0 درهم إماراتي لكل وحدة جديدة بالإضافة الى 0.1 درهم إماراتي علاوة إصدار.

- **رسوم الإصدار:** سيترتب على المكتتبين رسوم إصدار بمقدار 2.5 فلس لكل وحدة شاملاً ضريبة القيمة المضافة والغرض منها كما هو موضح في البند رقم (3) أعلاه..

- **توقيت السداد:** يتم سداد كامل قيمة الوحدات الجديدة بالإضافة الى مصاريف الاكتتاب عند تقديم طلب الاكتتاب.

- **طريقة السداد:** إما عن طريق (أ) شيك مصرفي مصدق ("شيك المدير") مسحوب على بنك مرخص وعامل في دولة الإمارات العربية المتحدة لصالح "Al Mal Capital REIT – FPO"، أو (ب) الخصم من حساب المكتتب لدى بنوك تلقي الاكتتاب، (ج) أو نظام التحويل النقدي للمصرف المركزي الإماراتي ("نظام التحويل النقدي")، (د) أو الاكتتابات الإلكترونية من خلال الخدمات المصرفية عبر الهواتف المتنقلة والخدمات المصرفية عبر الأنترنت لعملاء بنوك تلقي الاكتتاب.

- **بنك تلقي الاكتتاب:** بنك أبو ظبي الأول ش.م.ع.

- **إعادة فائض الاكتتاب:** سوف يتم إعادة أموال فائض الاكتتاب للمكتتبين الذين لم يحصلوا على عدد الوحدات الجديدة الذين اكتتبوا به. وسوف يتم الانتهاء من عملية إعادة رد الفائض خلال مهلة أقصاها خمسة (٥) أيام عمل من تاريخ تخصيص الوحدات الجديدة.
- سيتم إعادة المبلغ المراد رده للمكتتب (أ) إلى الحساب المصرفي الخاص بالمكتتب المعني لدى بنوك تلقي الاكتتاب، أو(ب) إذا تم سداد مبلغ الاكتتاب عن طريق شيك المدير، فيتم إرسال شيك للمكتتب المعني على العنوان المذكور في طلب الاكتتاب. أو(ج) إذا تم السداد عن طريق نظام التحويل النقدي، سيتم إعادة المبلغ المراد رده للمكتتب المعني عن طريق نظام التحويل النقدي.

6. سياسة التخصيص:

سوف يتم تخصيص الوحدات الجديدة كما هو مذكور أدناه، ووفقاً للترتيب الزمني المبيّن في البند 10 أدناه:

أولاً، التخصيص ذو الأولوية لحاملي الوحدات الحاليين كما في تاريخ السجل

AL MAL REIT
TEL: 04 3301111 FAX: 04 3601172 P.O.BOX. 119936

سيكون للمكتتبين الذين تظهر أسماؤهم في سجل مالكي الوحدات كما في تاريخ السجل أولوية في تخصيص وحدات زيادة رأس المال، وذلك على النحو التالي:

أ- سيتم تخصيص عدد من الوحدات لكل مكتتب بما يعادل تقريباً 39% من عدد الوحدات التي يمتلكها حالياً في الصندوق، بحيث تظل نسبة ملكيته في الصندوق غير متأثرة بعد زيادة رأس المال، شريطة أن يكتتب بذلك العدد النسبي من الوحدات على الأقل.

ثانياً، التخصيص الثاني

أ- سيتم تخصيص أي وحدات غير مكتتب بها بعد إتمام التخصيص الأول لما يُعرف بـ الحد الأدنى المضمون للتخصيص ("الحد الأدنى المضمون")، وذلك بحد أقصى قدره 2,000 وحدة لكل مكتتب جديد مؤهل، بشرط أن (1) يكون قد طلب هذا الحد الأدنى و(2) ألا يتجاوز مجموع الوحدات المطلوبة بموجب الحد الأدنى عدد الوحدات المتبقية بعد التخصيص الأول. وفي حال تجاوزت الطلبات الحد المتاح، سيتم تخصيص الوحدات على أساس تناسبي بين المكتتبين المؤهلين، مع تقريب الكسر إلى العدد الأقل من الوحدات الكاملة (اتجاه الصفر).

ب- بعد تنفيذ التخصيصات أعلاه، سيتم تخصيص أي وحدات متبقية -إن وجدت- على أساس تناسبي بين جميع المكتتبين (الحاليين والجدد) الذين قدموا طلبات لاكتتاب وحدات إضافية تفوق مخصصاتهم الأساسية.

في حال نتج عن عملية التخصيص كسور للوحدات، سيتم تقريب الكسر إلى أقرب وحدة كاملة إلى العدد الأقل (اتجاه الصفر) لضمان العدالة في التخصيص. أما الكسور المتبقية بعد عملية التخصيص، فسيتم التعامل معها من خلال إضافتها إلى الوحدات المتبقية (إن وجدت) وتخصيصها وفقًا للآلية التناسبية المذكورة أعلاه.

7. المستندات المطلوبة من المكتتبين:

يتعين على المُكتتبين ان يقدموا رقم مستثمر محدث بسوق دبي المالي ساري حتى تاريخه بالإضافة الى تقديم المستندات التالية مع طلبات الاكتتاب:

أ. للأفراد:

- أصل ونسخة عن جواز سفر سارية المفعول والهوية الشخصية الإماراتية؛ و
- في حال كان الموقع مختلفاً عن المكتتب:
  - وكالة قانونية مصدقاً أصولاً يحتفظ بها الموقع، أو نسخة مصدقة من قبل شخص / جهة مخولة، مثل كاتب العدل أو بخلاف ذلك جهة مخولة بشكل رسمي في الدولة؛ أو مصدقة من السفارة الإماراتية إذا كان التوكيل صادر خارج دولة الإمارات العربية المتحدة .
  - أصل جواز سفر الموقع لغرض تأكيد التوقيع ونسخة عن جواز السفر الأصلي؛
  - نسخة عن جواز السفر الأصلي للمكتتب؛
- في حال كان الموقع هو الوصي على قاصر، فيجب تقديم المستندات التالية؛
  - أصل وصورة عن جواز سفر الوصي على القاصر لمطابقة التوقيع؛
  - أصل وصورة عن جواز سفر القاصر؛
  - إذا كان الوصي معيناً بموجب قرار من المحكمة، أصل وصورة عن مستند الوصاية مصدق من المحكمة وغيرها من الجهات المختصة (مثل كاتب العدل) .
- صورة عن شهادة تسجيل لضريبة القيمة المضافة في الإمارات العربية المتحدة (إذا انطبق).

للأشخاص الاعتباريين بما في ذلك البنوك، المؤسسات المالية، صناديق الاستثمار والشركات والمؤسسات الأخرى :

ب. الأشخاص الاعتبارية:



- 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؛
- أصل وصورة عن المستند الذي يخول الموقع للتوقيع بالنيابة عن المكتتب وتمثيله في تقديم الطلب والموافقة على أحكام وشروط نشرة الإكتتاب هذه ومستند 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.
- صورة عن شهادة تسجيل لضريبة القيمة المضافة في الإمارات العربية المتحدة
- أصل وصورة عن جواز سفر الموقع .

فيما يتعلق بالطلبات التي تكون طريقة الدفع فيها:

- الخصم المباشر: يجب على صاحب الحساب أو المفوض عنه بالتوقيع الحضور شخصيا الى أي من بنوك تلقي الاكتتاب وفروعهما الواردة أدناه حتى يأذن بالمعاملة.
- شيك المدير: يمكن لمن ينوب عن ويمثل الشخص الاعتباري أن يقدم شيك مدير الى أي من بنوك تلقي الاكتتاب وفروعهما الوارد ة أدناه دون الحاجة الى أي مستندات أخرى.

8. إجراءات الاكتتاب:

يجب أن يتم تقديم طلب الاكتتاب للمكتتبين أو من ينوب عنهم في أي من فروع بنوك تلقي الاكتتاب الواردة أدناه مع ضرورة تقديم رقم الحساب البنكي للمكتتب، ودفع المبلغ الذي يود استخدامه لشراء وحدات جديدة أو الاكتتاب فيها والذي يتعين دفعه بإحدى الطرق التالية:

- شيك المدير لصالح "Al Mal Capital REIT – FPO"
- الخصم من حساب المكتتب لدى بنوك تلقي الاكتتاب؛
- نظام التحويل النقدي؛ أو
- الاكتتابات الإلكترونية من خلال الخدمات المصرفية عبر الهواتف المتنقلة أو الخدمات المصرفية عبر الأنترنت لعملاء بنوك تلقي الاكتتاب

الاكتتاب الإلكتروني

الشروط العامة للاكتتاب الإلكتروني من خلال بنوك تلقي الاكتتاب

يجوز لبنوك تلقي الاكتتاب ان يكون لها قنوات الكترونية خاصة بها (الخدمات المصرفية عبر الإنترنت، وتطبيقات الخدمات المصرفية عبر الهواتف المتنقلة، والموقع الإلكتروني وغيرها) والتي يتم ربطها بنظام الاكتتاب العام الأولي لسوق دبي المالي.

ويعتبر تقديم العميل لطلب الاكتتاب الإلكتروني بمثابة موافقة منه على شروط الطرح وأحكامه نيابة عن المكتتب، كما يعتبر ذلك موافقة لبنوك تلقي الاكتتاب طلب تفاصيل رقم المستثمر من سوق دبي المالي لتقديم طلب الاكتتاب ودفع إجمالي قيمة الوحدات التي يرغب بالاكتتاب فيها، وذلك عن طريق خصم المبلغ من الحساب المصرفي الخاص بالعميل وتحويل المبلغ لحساب عملية الطرح لصالح "Al Mal Capital REIT – FPO" المفتوح لدى بنوك تلقي الاكتتاب، وذلك على النحو الموضح في طلب الاكتتاب.

ويعد تقديم الطلبات إلكترونيًا كافيًا فيما يتعلق بالوفاء بمتطلبات تعريف الهوية وعليه، فإن أي مستندات داعمة مطلوبة في أي موضع آخر في هذه النشرة لن تطبق على طلبات الاكتتاب الإلكتروني المعنية في هذا القسم.



يجب أن يتم الإخطار بالتخصيص النهائي لوحدات الطرح ورد عائدات وحدات الطرح التي لم تخصص (إن وجدت) عقب إنتهاء فترة التخصيص، ويتم تنفيذ هذا الأمر والتعامل معه قبل الإدراج بواسطة بنوك تلقي الاكتتاب التي تم تقديم طلب الاكتتاب الإلكتروني إليه.

في حالة عدم امتثال أي من المكتتبين لهذه النشرة، خاصة فيما يتعلق بالاكتتاب الإلكتروني، لا يتحمل سوق دبي المالي، أو الصندوق، أو مدير الصندوق، أو بنوك تلقي الاكتتاب بأي حال من الأحوال أدنى مسؤولية عن استخدام خدمات الاكتتاب الإلكتروني من قبل عميل البنك أو المكتتب وذلك فيما يتعلق ببعض او كل الخسائر أو الأضرار التي تكبدتها بشكل مباشر أو غير مباشر نتيجة خدمات الاكتتاب الإلكتروني.

الاكتتاب الإلكتروني لبنك أبو ظبي الأول

- أدخل إلى IPO Subscription | First Abu Dhabi Bank - UAE (bankfab.com)
- راجع "صفحة كيفية الاكتتاب " واتبع التعليمات وأرسل الاكتتابات للشريحة العامة.
- تطبيق بنك أبو ظبي الأول للخدمات المصرفية عبر الهاتف المحمول (لعملاء البنك).
- في حال الحاجة للدعم، يرجى الاتصال ببنك أبوظبي الأول على الرقم: 026161800.

في حال كانت التفاصيل المقدمة غير كافية / غير صحيحة ولم يتم استلام الدفعة / استلامها جزئيًا، فسيتم رفض الاكتتاب وإخطار المشترك، وسيتم رد المبلغ المحول، إن وجد، إلى المكتتب.

مواعيد هامة لطرق سداد مبلغ الاكتتاب:

في حالة سداد مبلغ الاكتتاب عن طريق شيك المدير في أو قبل الساعة ١٢ ظهرًا في يوم الأربعاء الموافق 23 يوليو 2025 أو في أو قبل الساعة ١٢ ظهرًا في يوم الأربعاء الموافق 30 يوليو 2025 في حال تمديد فترة الإكتتاب، أي قبل يومين من نهاية فترة الاكتتاب.

في حالة الاكتتاب عن طريق نظام التحويل النقدي يجب أن يتم تقديم طلبات الاكتتاب في أو قبل الساعة ١٢ ظهرًا في يوم الخميس الموافق 24 يوليو 2025 أو في أو قبل الساعة ١٢ ظهرًا في يوم الخميس الموافق 31 يوليو 2025 في حال تمديد فترة الإكتتاب، أي قبل يوم واحد من نهاية فترة الاكتتاب.

في حال سداد مبلغ الاكتتاب عن طريق الخدمات المصرفية عبر الهواتف المتنقلة أو عبر الخدمات المصرفية عبر الإنترنت يجب أن يتم السداد في أو قبل الساعة ٢ ظهرًا في يوم الجمعة الموافق 25 يوليو 2025 أو في أو قبل الساعة ٢ ظهرًا في يوم الجمعة الموافق 1 أغسطس 2025 في حال تمديد فترة الاكتتاب، وهو اليوم الأخير من فتر ة الاكتتاب.

في حالة سداد مبلغ الاكتتاب عن طريق الخصم من حساب المكتتب لدى بنوك تلقي الاكتتاب، يجب أن يتم السداد قبل يوم الجمعة الموافق 25 يوليو 2025 أو قبل يوم الجمعة الموافق 1 أغسطس 2025 في حال تمديد فترة الاكتتاب، وهو اليوم الأخير من فترة الاكتتاب، وذلك في أي من فروع بنوك تلقي الاكتتاب الواردة بالفقرة (12) أدناه.

9. علاقات المستثمرين/مركز الاتصال:

لأية استفسارات، يرجي الاتصال بمسؤول علاقات المستثمرين بالصندوق، السيدة/ فاطمة الحاج 1133 360 4 971+أو عبر البريد الإلكتروني reit@almalcapital.com أو fatema.alhaj@almalcapital.com

10.تواريخ هامة:

تاريخ الإعلان عن الطرح العام للاكتتاب في وحدات زيادة رأس المال:	يوم الإثنين الموافق 23 يونيو 2025
أخر يوم تداول (T+0)	يوم الثلاثاء الموافق 24 يونيو 2025
تاريخ السجل (T + 2 settlement)	يوم الخميس الموافق 26 يونيو 2025
تاريخ بدء الاكتتاب:	يوم الإثنين الموافق 7 يوليو 2025

ALMALCAPITAL reit
TEL: 04 3601111, FAX: 043601172, P.O.BOX: 119130

تاريخ إغلاق الاكتتاب:	يوم الجمعة الموافق 25 يوليو 2025 أو يوم الجمعة الموافق 1 أغسطس 2025[2]
تاريخ التخصيص:	في أو حوالي يوم الجمعة الموافق 1 أغسطس 2025 أو في أو حوالي يوم الجمعة الموافق 8 أغسطس 2025
تاريخ رد الفائض:	في أو حوالي يوم الثلاثاء الموافق 5 أغسطس 2025 أو في أو حوالي يوم الثلاثاء الموافق 12 أغسطس 2025
بدء التعاملات بالوحدات الجديدة:	في أو حوالي يوم الجمعة الموافق 8 أغسطس 2025 أو في أو حوالي يوم الجمعة الموافق 15 أغسطس 2025

**ليتسنى للمكتتبين أن يكونوا ضمن قائمة المستثمرين في الصندوق في السجل كما بتاريخ السجل، يستوجب على المكتتبين تنفيذ أية عمليات أو أوامر لشراء وحدات الصندوق قبل يومين عمل على الأقل من تاريخ السجل أي في تاريخ أو قبل يوم الثلاثاء الموافق 24 يونيو 2025، وذلك للسماح بتسوية عدد الصفقات في سوق دبي المالي (الذي يعمل على أساس [T+2]).*

ملاحظة هامة: إن تواريخ هذا الإصدار المنصوص عليها أعلاه في هذه النشرة هي تواريخ متوقعة وتخضع للتغيير، بما في ذلك إذا كان أي تاريخ في يوم عطلة رسمية في دولة الإمارات العربية المتحدة، في مثل هذه الظروف سيتم إخطار مالكي الوحدات بالمعلومات المتعلقة بالتواريخ الجديدة في صحيفتين يوميتين باللغة العربية في دولة الإمارات العربية المتحدة وعلى الموقع الرسمي لصندوق المال كابيتال ريت (https://www.almalcapitalreit.com).

11. بنك تلقي الاكتتاب:

بنك تلقي الاكتتاب الرئيسي
بنك أبوظبي الأول ش.م.ع. أبوظبي الإمارات العربية المتحدة

12. الفروع المشاركة:

[2] في حال صادف أي يوم خلال فترة الاكتتاب عطلة رسمية، يُعتبر ذلك اليوم مؤجلاً إلى يوم العمل التالي. وينطبق هذا التعديل أيضًا، مع إجراء التعديلات اللازمة، في حال تكررت أيام العطل الرسمية خلال فترة الاكتتاب، بحيث يتم ترحيل كل يوم متأثر إلى يوم العمل التالي المتاح.



العدد	إسم الفرع	عنوان ومنطقة الفرع	أوقات العمل	أوقات الإكتتاب	عنوان الفرع
1	مجمع الأعمال - أبو ظبي	أبوظبي	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الواحدة بعد الظهر (من يوم الإثنين إلى الخميس)	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثانية بعد الظهر (من يوم الإثنين إلى الخميس)	خليفة بارك، القرم
			يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة ظهرا	يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة و النصف ظهرا	
			يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الواحدة بعد الظهر	يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية بعد الظهر	
2	برج بنك أبو ظبي الأول	أبوظبي	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الواحدة بعد الظهر (من يوم الإثنين إلى الخميس)	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثانية بعد الظهر (من يوم الإثنين إلى الخميس)	تقاطع شارع الشيخ خليفة وشارع بني ياس
			يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة ظهرا	يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة و النصف ظهرا	
			يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الواحدة بعد الظهر	يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية بعد الظهر	
3	البطين	أبوظبي	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الواحدة بعد الظهر	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثانية بعد الظهر (من يوم الإثنين إلى الخميس)	شارع رقم 9، بجوار محطة حافلات البطين ومول البطين

ALMAL
TEL: 04 3301111 FAX:0436011?2 P.O.BOX: 119930

			(من يوم الإثنين إلى الخميس)		
			يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة ظهرا	يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة و النصف ظهرا	
			يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الواحدة بعد الظهر	يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة االثانية بعد الظهر	
4	العين الجديد	العين - أبوظبي	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الواحدة بعد الظهر (من يوم الإثنين إلى الخميس)	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثانية بعد الظهر (من يوم الإثنين إلى الخميس)	العين
			يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة ظهرا	يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة و النصف ظهرا	
			يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الواحدة بعد الظهر	يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة االثانية بعد الظهر	
5	بر دبي - دبي	دبي	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الواحدة بعد الظهر (من يوم الإثنين إلى الخميس)	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثانية بعد الظهر (من يوم الإثنين إلى الخميس)	شارع شيخ خليفة وشارع بني ياس - ص . ب 2993
			يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً	يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة و النصف ظهرا	

ALMAL
TEL : 04 3601111 FAX:043601102 P.O.BOX: 119930

			وحتى الساعة الثانية عشرة ظهرا		
			يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الواحدة بعد الظهر	يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة االثانية بعد الظهر	
6	شارع الشيخ زايد	دبي	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الواحدة بعد الظهر (من يوم الإثنين إلى الخميس)	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثانية بعد الظهر (من يوم الإثنين إلى الخميس)	القوز، بجوار الماس الذهبي، ص.ب: 52053
			يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة ظهرا	يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة و النصف ظهرا	
			يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الواحدة بعد الظهر	يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة االثانية بعد الظهر	
7	الشارقة	الشارقة	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الواحدة بعد الظهر (من يوم الإثنين إلى الخميس)	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثانية بعد الظهر (من يوم الإثنين إلى الخميس)	الريم بلازا، الطابق الأرضي، كورنيش البحيرة، الشارقة
			يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة ظهرا	يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة و النصف ظهرا	
			يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً	يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة االثانية بعد الظهر	

AL MAL
TEL : 04 3601111, FAX:043601122 P.O.BOX: 119930

			وحتى الساعة الواحدة بعد الظهر		
8	فرع رأس الخيمة (بنك أبو ظبي الوطني سابقا)	رأس الخيمة	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الواحدة بعد الظهر (من يوم الإثنين إلى الخميس)	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثانية بعد الظهر (من يوم الإثنين إلى الخميس)	شارع كورنيش القواسم- قرب مستشفى ان ام سي رويال , رأس الخيمة
			يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة و النصف ظهرا	يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة و النصف ظهرا	
			يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الواحدة بعد الظهر	يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة االثانية بعد الظهر	
9	الفجيرة	الفجيرة	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الواحدة بعد الظهر (من يوم الإثنين إلى الخميس)	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثانية بعد الظهر (من يوم الإثنين إلى الخميس)	مقابل مسرح بلازا، شارع حمدان بن عبدالله
			يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة و النصف ظهرا	يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة و النصف ظهرا	
			يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الواحدة بعد الظهر	يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة االثانية بعد الظهر	
10	أم القيوين	أم القيوين	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الواحدة بعد الظهر	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثانية بعد الظهر (من يوم الإثنين إلى الخميس)	مبنى رقم 211، شارع الملك فيصل، منطقة الميدان، أم القيوين

AL MAL
TEL : 04 3601111, FAX:043601122 ,P.O.BOX: 119930

			(من يوم الإثنين إلى الخميس)		
			يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة ظهرا	يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة و النصف ظهرا	
			يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الواحدة بعد الظهر	يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة االثانية بعد الظهر	



13. نموذج طلب الإكتتاب

Subscription Application Form for Capital Increase Public Tranche	طلب اكتتاب في زيادة رأس المال شريحة عامة
Al Mal Capital REIT (the "Fund")	**المال كابيتال ريت ("الصندوق")**
Application No.:	رقم طلب الإكتتاب:
Application Date:	تاريخ طلب الإكتتاب:
Applicant Information	**بيانات المكتتب**
Applicant Name:	إسم المكتتب:
DFM Investor Number (NIN)/Shareholder Code:	رقم المستثمر في سوق دبي المالي / رقم المساهم:
Broker Name & Trading Account No:	أسم الوسيط ورقم حساب التداول:
Application Details	**تفاصيل الطلب**
Total Number of Units Subscribed for:	إجمالي عدد الوحدات المكتتب بها:
Total sum of Amount AED – (For Example – for 1,000 units - Total Sum of Amounts @ AED 1.125: AED 1,125 AED1.00 nominal value/unit + AED 0.10 issue premium/unit + AED 0.025 subscription fee/unit inclusive of VAT)	**إجمالي المبلغ بالدرهم الإماراتي –** مثال - لشراء ألف وحد – القيمة الإجمالية @ 1.125 درهم للوحدة: 1,125 درهم إماراتي (1.00 درهم اماراتي القيمة الاسمية ما يعادل قيمة الوحدة + 0.10 درهم اماراتي رسوم الاصدار + 0.025 درهم اماراتي رسوم التسجيل / وحدة شاملة ضريبة القيمة المضافة)
Payment details	**تفاصيل الدفع**
Bank Name:	اسم البنك:
Country:	الدولة:
Bank Account Number:	رقم الحساب المصرفي:
IBAN Number:	رقم أي بان:
Swift Code:	سويفت كود:
Specimen Signature of A/C Holder	توقيع صاحب الحساب:
Or/أو	
Cheque Number:	شيك مصرفي رقم:
Drawn on Bank:	مسحوب على بنك:
Note: Manager Cheque in Name of "Al Mal Capital REIT – FPO"	ملاحظة: يتم تحرير شيك مصرفي بإسم " Al Mal Capital REIT – FPO"
Other Details	**تفاصيل أخرى**
Passport Number (Individuals): **And** UAE ID No:	رقم جواز السفر (للأفراد): ورقم الهوية الإماراتية:
Nationality:	الجنسية:
Trade License No. (for legal entities): Tax Registration Number for VAT: Name of the Authorized Signatory:	رقم الرخصة التجارية (للأشخاص الاعتبارية): رقم التسجيل الضريبي لضريبة القيمة المضافة: اسم المفوض بالتوقيع:
Place of Incorporation:	مكان التأسيس:
Applicant postal address and telephone numbers	**تفاصيل العنوان والاتصال للمكتتب**
Full Address and P.O.Box:	العنوان الكامل وصندوق بريد:
Email:	البريد الالكتروني:

Mobile Number:	رقم الهاتف المتحرك:
Subscriber's acknowledgment	**إقرار المكتتب**
I submit this application for the purpose of subscribing to the number of units shown above from the Fund's capital increase units at an issue price of (1.0) UAE dirhams per new unit, (0.1) dirhams issuance premium per new unit, and AED 0.025 issuance fees per new unit(inclusive of VAT), in accordance with the terms and conditions set forth in this application (on the back page) and the terms and conditions set out in the **Invitation to subscribe to new units of Al Mal Capital REIT through a follow-on public offering published on 23 June 2025** ("**Invitation**"). I hereby declare a) that I have read, fully understood, and agree to the terms and conditions set forth in the Invitation and the Subscription Application, (including the terms and conditions stated on the back page of this request) and I also agree to the terms and articles of the Fund's Prospectus updated as of 18 June 2025; b) that all of the above information is true, complete and accurate; c) I have read, fully understand and agree to all terms and conditions. d) I acknowledge and undertake that I will notify the Dubai Financial Market if any data relating to my address or bank account number changes on or after the date of the request.	أقدم هذا الطلب بغرض الاكتتاب في عدد الوحدات المبينة أعلاه من وحدات زيادة رأس مال الصندوق بسعر إصدار (1.0) درهم إماراتي للوحدة الجديدة و (0.1) درهم علاوة إصدار للوحدة الجديدة و0.025 درهم رسوم إصدار للوحدة الجديدة (شاملة ضريبة القيمة المضافة)، وذلك وفقا للشروط والاحكام الموضحة في هذا الطلب (في الصفحة الخلفية) والشروط والأحكام الموضحة في **دعوة صندوق المال كابيتال ريت للإكتتاب في وحدات جديدة عن طريق طرح عام لاحق والمنشورة بتاريخ 23 يونيو 2025** ("**الدعوة**"). أقر بموجبه أ) أنني قد قرأت وفهمت تماما وأوافق على الشروط والاحكام الموضحة في الدعوة وطلب الاكتتاب، (بما في ذلك الشروط والاحكام الواردة في الصفحة الخلفية لهذا الطلب) كما أنني أوافق على بنود ومواد مستند الطرح للصندوق المحدث كما في 18 يونيو 2025؛ ب) أن جميع المعلومات الواردة أعلاه صحيحة وكاملة ودقيقة؛ وج) أنني قد قرأت كافة الشروط والاحكام وأفهمها بالكامل وأوافق عليها. د) أقر وأتعهد بأنني سوف أخطر سوق دبي المالي في حال تغير أي بيانات تتعلق بعنواني أو رقم حسابي المصرفي في أو بعد تاريخ الطلب.
Signature of the Applicant/Authorized Representative:	توقيع المكتتب/المفوض بالتوقيع:
Date:	التاريخ:
Branch Name:	إسم الفرع:
Authorized Signature & Stamp:	التوقيع والختم المعتمد:

Subscription terms and conditions

Terms and Conditions:

By signing and submitting the following subscription application (the "Subscription Application"), the subscriber agrees to the validity of these terms and conditions.

Submitting applications to subscribe to Al Mal Capital REIT Fund capital increase units (the "New Units") at a price of (1.1) UAE dirhams per unit (the "Issue Price"), increasing the fund's capital by a maximum amount of AED 242,000,000 (including issue premium for clarity), through public offering at the Issue Price.

The terms and conditions stated in the Invitation are considered an integral part of these terms and conditions.

Completed Subscription Applications must be submitted and the full value of the subscribed units must be paid to one of the designated branches of First Abu Dhabi Bank PJSC (the "**Subscription Bank**") by the subscriber or through his/her/its duly representative starting from 1 July 2025 and no later than 25 July 2025 or 1 August 2025 in case subscription perio is extended before the end of working hours (the "Subscription Period"), noting that Subscription Applications submitted after this date will not be accepted.

Documents attached to Subscription Applications

Required documents for individual subscribers:

Subscribers shall submit an updated DFM investor number valid to date and the following documents together with the Subscription Applications:

A. For Individuals:

- An original and a copy of a valid passport **AND** Emirates ID; and
- If the signatory and subscriber are not the same person:
  - A duly attested power of attorney held by the signatory, or a copy attested by an authorized person/entity, such as the notary public or an entity duly authorized in the country; or attested by the UAE Embassy if the power of attorney is issued outside the UAE;
  - The original passport of the signatory for the purpose of verifying the signature and a copy of the original passport;
  - A copy of the Subscriber's passport;
- If the signatory is the guardian of a minor, the following documents shall be submitted;

شروط و أحكام الاكتتاب

الشروط و الاحكام

بالتوقيع على طلب الاكتتاب الماثل و تسليمه ("طلب الاكتتاب") فإن المكتتب يوافق على سريان هذه الشروط و الأحكام.

إن تقديم طلبات الاكتتاب في وحدات زيادة رأسمال صندوق المال كابيتال ريت ("الوحدات الجديدة") بقيمة تبلغ (1.1) درهم إماراتي للوحدة الواحدة ("سعر الإصدار")، بزيادة رأسمال الصندوق كحد أقصى بمبلغ 242,000,000 درهم (شاملة علاوة إصدار للتوضيح) يتم فقط عن طريق 'طرح عام بسعر الإصدار.

وتعتبر الشروط و الاحكام الموضحة في الدعوة جزءا لا يتجزأ من هذه الشروط و الاحكام.

يجب تقديم طلبات الاكتتاب المكتملة و تسديد كامل قيمة الوحدات المكتتب بها إلى أحد الفروع المحددة لبنك أبوظبي الاول ش. م. ع. ("**بنك الاكتتاب**") من قبل المكتتب أو من خلال من يمثله أصولا ابتداء من 7 يوليو 2025 وليس بعد 25 يوليو 2025 أو 1 أغسطس 2025 في حال تمديد فترة الإكتتاب بنهاية ساعات العمل ("فترة الإكتتاب")، علما بأنه لن تقبل طلبات الاكتتاب المقدمة بعد هذا الموعد.

المستندات المرفقة مع طلبات الاكتتاب

المستندات المطلوبة المكتتبين من الأفراد:

يتعين على المُكتتبين ان يقدموا رقم مستثمر محدث بسوق دبي المالي ساري حتى تاريخه بالإضافة الى تقديم المستندات التالية مع طلبات الاكتتاب:

ت. للأفراد:

- أصل ونسخة عن جواز سفر سارية المفعول والهوية الشخصية الإماراتية؛ و
- في حال كان الموقع مختلفاً عن المكتتب:
  - وكالة قانونية مصدقاً أصولاً يحتفظ بها الموقع، أو نسخة مصدقة من قبل شخص / جهة مخولة، مثل كاتب العدل أو بخلاف ذلك جهة مخولة بشكل رسمي في الدولة؛ أو مصدقة من السفارة الإماراتية إذا كان التوكيل صادر خارج دولة الإمارات العربية المتحدة؛
  - أصل جواز سفر الموقع لغرض تأكيد التوقيع ونسخة عن جواز السفر الأصلي؛
  - نسخة عن جواز سفر المكتتب؛

AL MAL REIT
TEL: 04 3801111, FAX: 043601122 P.O.BOX. 11993

- Original and copy of the minor's guardian's passport to verify the signature;
- Original and copy of the minor's passport;
- If the guardian is appointed under a court ruling, it shall be required to submit an original and a copy of the guardianship document certified by the court and other concerned authorities (such as the notary public).

- Copy of Certificate for Value Added Tax in the United Arab Emirates (if applicable).

For legal persons, including banks, financial institutions, investment funds, companies and other establishments:

B. Legal persons:

- An original and copy of the commercial license or commercial register attested by one of the authorized entities/persons in the country of incorporation, such as the notary public, registered agent, or any entity licensed in the country;
- Original and copy of the document which authorizes the signatory to sign on behalf of the subscriber and represent the latter in submitting the application and agreeing on the terms and conditions of the offering document and the terms and conditions of the subscription application certified by one of the authorized entities/persons in the country of incorporation, such as the notary public, the registered agent or any entity licensed in the country;
- Copy of Certificate for Value Added Tax in the United Arab Emirates;
- Original and copy of the signatory's passport.

For applications where payment is made through:

- Direct debit: The account holder or the authorized signatory thereof shall appear in person before any of the Subscription Bank and its branches.
- Manager's Cheque: The legal person's representative can submit a manager's cheque to any of the Subscription Banks and its branches.

All documents stipulated in the Invitation must be submitted when arriving at the Subscription Bank. All information provided in the Subscription Application must be readable, complete and accurate. However, the Subscription Bank reserves the right to treat any Subscription Application submitted as valid and binding on the subscriber even if the Subscription Application in question does not fulfill any or all of the data.

By filling out the Subscription Application and submitting it in accordance with these terms and conditions the subscriber offers to purchase the number of units shown in the box contained in the Subscription Application titled "Total Number of Units Subscribed for." Subscription requests received for New Units are non-cancellable and non-refundable. Each Eligible Person may submit only one Subscription Application. However, the Fund Manager reserves the right to accept or reject any subsequent subscription request.

The Subscription Bank to which the Subscription Application was submitted will notify the subscriber of the number of New Units allocated to him/her/it on the Allocation Date.

All newly subscribed units will be allocated, and any excess subscription amounts for which no new units have been allocated will be refunded to the subscribers by the Subscription Bank in accordance with the mechanism outlined in Section (5) "Subscription Terms" and Section (6) "Allocation Policy" as set out in the Invitation.

The subscriber, his/her/its representatives and heirs, as the case may be, shall compensate the Subscription Bank for all obligations, claims, compensation, expenses and losses incurred by the Subscription Bank as a result of its non-compliance with the terms and conditions of the present Subscription Application or the Invitation and/or his/her/its violation of any guarantees and pledges contained in any of these documents.

Each subscriber undertakes that, with regard to his/her/its request to subscribe for the New Units, he/she/it has adhered to and observed the applicable laws and all necessary procedures and has not taken any action that might result in the Fund or any of the Subscription Banks violating any regulatory or legal requirements regarding the offer of New Units or the Fund's acceptance of the Subscription Application.

Any Subscription Application submitted that does not comply with these terms and conditions will be considered null and void (however, the Fund reserves the right to treat such Subscription Application as valid and binding on the subscriber).

Conditions of the Subscription Banks regarding payment by cheque:

1. The payment receipt will not be binding on the Subscription Bank unless it bears the seal of the Subscription Bank, the signature of one of its authorized signatories, and the seal of the Fund official indicating receipt of the relevant funds.

- في حال كان الموقع هو الوصي على قاصر، فيجب تقديم المستندات التالية؛
  - أصل وصورة عن جواز سفر الوصي على القاصر لمطابقة التوقيع؛
  - أصل وصورة عن جواز سفر القاصر؛
  - إذا كان الوصي معيناً بموجب قرار من المحكمة، أصل وصورة عن مستند الوصاية مصدق من المحكمة وغيرها من الجهات المختصة (مثل كاتب العدل) .
- صورة عن شهادة تسجيل لضريبة القيمة المضافة في الإمارات العربية المتحدة (إذا انطبق).

للأشخاص الاعتباريين بما في ذلك البنوك، المؤسسات المالية، صناديق الاستثمار والشركات والمؤسسات الأخرى:

ث. الأشخاص الاعتبارية:

- 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؛
- أصل وصورة عن المستند الذي يخول الموقع للتوقيع بالنيابة عن المكتتب 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؛
- صورة عن شهادة تسجيل لضريبة القيمة المضافة في الإمارات العربية المتحدة.
- أصل وصورة عن جواز سفر الموقع .

فيما يتعلق بالطلبات التي تكون طريقة الدفع فيها:

- الخصم المباشر: يجب على صاحب الحساب أو المفوض عنه بالتوقيع الحضور شخصيا الى أي من بنوك تلقي الاكتتاب وفروعهما.
- شيك مصرفي: يمكن لمن ينوب عن ويمثل الشخص الاعتباري أن يقدم شيك مدير الى أي من بنوك تلقي الاكتتاب وفروعهما.

يجب تقديم كافة المستندات المنصوص عليها في الدعوة عند الحضور الى بنك الاكتتاب. يجب أن تكون جميع المعلومات المقدمة في طلب الاكتتاب مقروءة و مكتملة و دقيقة. مع ذلك، يحتفظ البنك بالحق بالتعامل مع أي طلب اكتتاب مقدم على أنه ساري و ملزم للمكتتب حتى إذا كان طلب الاكتتاب المعني غير مستوف لأي من أو كافة البيانات.

بتعبئة طلب الاكتتاب و تسليمه وفق هذه الشروط و الاحكام فان المكتتب يعرض شراء عدد الوحدات الموضح بالمربع الوارد في طلب الاكتتاب بعنوان "اجمالي عدد الوحدات المكتتب بها" . تكون طلبات الاكتتاب التي يتم استلامها بخصوص الوحدات الجديدة غير قابلة للإلغاء و لا يمكن استردادها. يجوز لكل شخص مؤهل أن يقدم طلب اكتتاب واحد فقط. مع ذلك، يحتفظ مدير الصندوق بالحق في التعامل مع أي طلب اكتتاب لاحق بقبوله أو رفضه.

سيقوم بنك الاكتتاب الذي تم تقديم طلب الاكتتاب اليه بإخطار المكتتب بعدد الوحدات الجديدة المخصصة له بتاريخ التخصيص.

سيتم تخصيص عدد جميع الوحدات الجديدة التي تم الإكتتاب بها وكذلك رد المبالغ الفائضة والتي لم يتم تخصيص وحدات جديدة مقابلها الى المكتتبين من قبل بنك الاكتتاب حسب الألية الموضحة ضمن البند (5) شروط الإكتتاب والبند (6) سياسة التخصيص و الموضحة في الدعوة.

يعوض المكتتب و ممثلوه و ورثته، حسبما يكون الحال، بنك الاكتتاب عن جميع الالتزامات و المطالبات و التعويضات و النفقات و الخسائر التي تكبدها بنك الاكتتاب نتيجة عدم تقيده بشروط و أحكام طلب الاكتتاب الماثل أو الدعوة و / أو انتهاكه لأي ضمانات و تعهدات واردة في أي من هذه المستندات.

يتعهد كل مكتتب أنه و فيما يتعلق بطلبه للاكتتاب في الوحدات الجديدة أنه قد تقيد و راعى القوانين واجبة التطبيق و كافة الاجراءات الضرورية و لم يتخذ أي اجراء قد يترتب عليه انتهاك الصندوق أو أي من بنوك الاكتتاب لأي متطلبات تنظيمية أو قانونية فيما يتعلق بعرض الوحدات الجديدة أو قبول الصندوق لطلب الاكتتاب.

أي طلب اكتتاب مقدم لا يتقيد بهذه الشروط و الاحكام يعد لاغيا و باطلا (و مع ذلك يحتفظ الصندوق بالحق في أن تعامل مثل طلب الاكتتاب هذا على أنه سار و ملزم للمكتتب).

شروط بنوك تلقي الاكتتاب فيما يتعلّق بالدفع بواسطة الشيكات:

1. لن يكون إيصال التسديد ملزماً لبنك تلقي الإكتتاب ما لم يكن يحمل ختم بنك تلقي الإكتتاب وتوقيع أحد المفوّضين بالتوقيع عنه وختم المسؤول عن الصندوق الذي يفيد استلام الأموال ذات الصلة.
2. يحتفظ بنك تلقي الإكتتاب بحقه في عكس القيد أو خصم قيمة أي شيك في حال لم توف قيمة هذا الشيك بالمبالغ المطلوبة، وإلغاء طلب الاكتتاب المعني.

طريقة السداد:

AL MAL
TEL: 04 3601111, FAX: 04 3601172, P.O.BOX: 119930

2. The Subscription Bank reserves the right to reverse the entry or deduct the value of any cheque if the value of this cheque does not meet the required amounts, and to cancel the relevant Subscription Application. **Payment Method:** 1. Certified bank cheque (a "manager's cheque") drawn on a bank licensed and operating in the UAE, in favor of "Al Mal Capital REIT – FPO". 2. Debiting the account of the subscriber with the Subscription Banks. 3. Cash Transfer System of the Central Bank of the U.A.E. ("Cash Transfer System"). 4. Electronic subscriptions (subject to terms and condition of the Invitation and the Subscription Banks)	1. شيك مصرفي مُصدق مستحق الصرف صادر من بنك مرخص في الإمارات العربية المتحدة لصالح حساب " Al Mal Capital REIT – FPO". 2. خصم من الحساب المصرفي للمكتتب لدى بنك تلقي الاكتتاب. 3. نظام التحويل النقدي للمصرف المركزي الإماراتي ("نظام التحويل النقدي"). 4. القنوات الإلكترونية (خاضعة لشروط وأحكام الدعوة وبنوك تلقي الاكتتاب).