

**المال كابيتال ريت**

ال المال كابيتال ريت	اسم الصندوق
AEA003630067	رقمتعريف الأوراق المالية و السلع (ISIN)
AMCREIT	رمز التداول
350,064,000	عدد الوحدات/قيمة رأس المال المدفوع بالدرهم
1 درهم اماراتي للوحدة	السعر الاسمي للوحدة
شركة المال كابيتال (ش.م.خ)	مدير الصندوق
48 مبنى برج جيت، داون تاون دبي، شارع الشيخ زايد، مكتب 901، ص.ب. 119930، دبي، الامارات العربية المتحدة رقم الهاتف: 043601133	عنوان مدير الصندوق
<a href="http://www.almalcapitalreit.com">www.almalcapitalreit.com</a>	موقع الصندوق
هيئة الأوراق المالية و السلع	الجهة التنظيمية
ستاندرد تشارترد بنك	الحافظ الأمين/شركة الخدمات الإدارية
التميمي ومشاركه للمحاماة والاستشارات القانونية	المستشار القانوني
سي بي أر اي ش.ذ.م.م	الممثل العقاري
برايس ووترهاوس كوبرز - دبي	مدقق الحسابات
تصنف كل من الوحدات بالتساوي مع كل من الوحدات الأخرى في الصندوق. ويلك مالكو الوحدات الأصول مجتمعين، ويشاركون 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.	حقوق الوحدات
إن الوحدات: (أ) لا تكسب مالكيها أي حقوق تصويت باستثناء ما هو محدد في مستند الطرح؛ و (ب) لا تعطي أي من مالكي الوحدات أو ورثتهم أو مقرضيهما أي حق في طلب تخصيص أي من أصول الصندوق أو الاحتياط بها أو السيطرة عليها بأي شكل كان، أو الحصول على أي سلطة على أصول الصندوق. يرجى الرجوع لمستند الطرح لمعلومات إضافية عن حقوق الوحدات	
للاستثمار في محفظة أصول عقارية مدرة للدخل. سوف تتركز استثمارات الصندوق بشكل رئيسي في دولة الامارات العربية المتحدة ويمكن للصندوق الاستثمار في باقي دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية ويمكن أيضاً للصندوق الاستثمار في دول خارج مجلس التعاون لدول الخليج العربية شريطة أن تزيد نسبة الأصول العقارية للصندوق خارج دولة الامارات العربية المتحدة سواء في دول مجلس التعاون الخليجي أو غيرها عن 25% من اجمالي أصول	هدف الصندوق

<p>الصندوق.</p> <p>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 مستقراً ومتناهياً لمالكى الوحدات من خلال التوزيعات السنوية للأرباح بحد أدنى 80% من صافي أرباح الصندوق (لا تشمل الأرباح الرأسمالية غير المتتحققة) المتحققة بموجب نظام صناديق الاستثمار العقارية؛ و(2) نمو القيمة الرأسمالية للأصول حيث يكون ذلك ممكناً.</p> <p>وبشكل عام يهدف الصندوق باستثمار أغليبية أمواله في أي من الآتي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) تملك أصول عقارية قائمة ومدرة دخل سنوي بما يتاسب مع استراتيجية الصندوق.</li> <li>(2) تملك أصول عقارية لبنائها، أو تطويرها، أو إعادة تجهيزها، تمهدأً لبيعها أو إدارتها أو تأجيرها أو التصرف فيها بأي صورة من صور التصرفات القانونية.</li> <li>(3) تملك أوراق مالية صادرة عن شركات استثمار عقارية بما يتفق مع السياسة الاستثمارية للصندوق.</li> <li>(4) الاستثمار في وحدات الصناديق العقارية الأخرى.</li> <li>(5) الاستثمار في النقد أو السندات الحكومية أو الأوراق المالية المدرجة بما لا يزيد كحد أقصى عن خمسة وعشرين في المائة من إجمالي أصوله.</li> </ul>	<b>الهدف الاستثماري</b>
<p>يخضع الصندوق للقيود التالية على التكوين المسموح به لمحفظة استثمارات الصندوق بموجب القرار إداري رقم (٦ / ر.ت) لسنة 2019 م بشأن ضوابط صندوق الاستثمار العقاري وتعديلاته:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(ا) يجب ألا تقل مصادر الإيرادات من العقارات والفوائد والتوزيعات والأرباح الرأسمالية لصندوق الاستثمار العقاري عن نسبة (٩٠%) من إجمالي إيراداته؛</li> <li>(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.</li> <li>(ج) يجب ألا تقل الأصول العقارية المنتجة لعوائد الصندوق عن نسبة 75% من إجمالي أصوله؛</li> <li>(د) يجب ألا تزيد نسبة الأصول العقارية قيد التطوير عن 25% من إجمالي أصول الصندوق؛</li> <li>(هـ) يجب ألا تزيد نسبة الأصول العقارية خارج دولة الإمارات العربية المتحدة عن 25% من إجمالي أصول الصندوق.</li> <li>(يـ) ألا تزيد استثمارات الصندوق في حقوق الانتفاع - التي تقل الفترة المتبقية لها عن 30 سنة - عن نسبة 25% من إجمالي أصوله عند إدراج وحداته في السوق أو عند انتقال حق الانتفاع له.</li> </ul>	<b>القيود على الاستثمار</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- شركة المال كابيتال (ش.م.خ): 37000000 وحدة بما يعادل 11% من رأس المال</li> <li>- شركة المستثمر الأول ش.ذ.م.م: 49050000 وحدة بما يعادل 14% من رأس المال</li> <li>- شركة دبي للاستثمار ش.م.ع: 242000000 بما يعادل 69% من رأس المال</li> </ul>	<b> أصحاب الوحدات من يمتلكون 5% فأكثر من إجمالي الوحدات</b>
<p>تبدأ السنة المالية للصندوق في الأول من يناير و تنتهي في آخر ديسمبر من كل عام باستثناء السنة المالية الأولى للصندوق والتي تبدأ منذ تاريخ السماح للصندوق بمزاولة نشاطه وحتى 31 ديسمبر 2021</p>	<b>السنة المالية للصندوق</b>

<p>يوزع الصندوق الأرباح على مالكي الوحدات بما لا يقل عن 80% من صافي أرباحه (لا تشمل الأرباح الرأسمالية غير المحققة) المحققة المدققة عن كل سنة مالية، شرط الالتزام بالقيود المشار إليها في القسم من مستند الطرح بعنوان "الأرباح وسياسة توزيع الأرباح".</p>	<b>سياسة توزيع الأرباح</b>
<p>لا ، لكن الصندوق ينوي الاستثمار في أصول متوفقة مع أحكام الشريعة الإسلامية من خلال تمويل متوفقة مع أحكام الشريعة الإسلامية</p>	<b>التوافق مع الشريعة الإسلامية</b>
<p>يرجى الرجوع إلى مستند الطرح جدول الرسوم والمصاريف والمدفوعات لتصليل مصاريف تأسيس الصندوق والبالغة 10 مليون درهم</p>	<b>الرسوم و المصاريف</b>
<p>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 المسليمة للعقارات (كتنوع من أنواع الأصول) وتقييد قدرة الصندوق ومدير الصندوق على تسليم 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(ه) عدم الاستقرار السياسي والاقتصادي والاجتماعي في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا ككل.</p> <p>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".</p>	<b>عوامل المخاطرة</b>
<p>ناصر النابلسي (نائب رئيس مجلس الإدارة و المدير التنفيذي) سانجاي فيج (مدير اداري للفريق الاستشاري و الاستثمارات المباشرة) يزن مصرى (مدير تنفيذى لقسم الاستثمارات المباشرة) روshan شاه (مدير تنفيذى للفريق الاستشاري) سيف السركال (رئيس قسم تطوير الأعمال)</p> <p>يرجى الرجوع لمستند الطرح لمعلومات اضافية عن إدارة الصندوق</p>	<b>ادارة الصندوق</b>
<p>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.</p>	<b>تعديلات مستند الطرح والحقوق</b>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- أتعاب الإدارة: 1.25% من آخر صافي قيمة الأصول</li> <li>- أتعاب الأداء: 10% مما يزيد عن 7% من إجمالي عوائد المستثمرين</li> <li>-أتعاب الاستحواذ أو التصرف: 1% من قيمة الاستحواذ أو التصرف</li> <li>- أتعاب استشارات الترتيب: 1% من قيمة القرض أو الدين</li> <li>- أتعاب الحافظ الأمين: يتم احتسابها وفقاً لاتفاقية الرسوم المبرمة بين وبين الصندوق وأمين الحفظ على أساس 1000 دولار أمريكي بحد أقصى عشرين مستنداً يتم احتسابها على أساس شهرى ، باستثناء ضريبة القيمة المضافة ، مع ملاحظة أن هذه الرسوم تخضع للتغيير من وقت لآخر بحيث يتم حسابها بشكل ربع سنوي ودفعها لمقدم الخدمة</li> <li>- أتعاب شركة الخدمات الإدارية: وفقاً لاتفاقية الرسوم المبرمة بين الصندوق وشركة الخدمات الإدارية مع احتسابها ربع سنوياً ودفعها لمقدم الخدمة</li> <li>- أتعاب المستشار القانوني: لا يوجد مبلغ محدد مسبقاً ولكن يتم احتساب الرسوم بناءً على طبيعة المشورة القانونية المطلوبة في أي وقت يطلب الصندوق رأياً قانونياً من المستشار القانوني</li> <li>- أتعاب مدقق الحسابات: تتحسب وفقاً لاتفاقية الأتعاب بين الصندوق وشركة مدقق الحسابات علمًا أن تلك الأتعاب تخضع للتغيير من حين لآخر</li> <li>- أتعاب المثلمن العقاري: تتحسب وفقاً لاتفاقية الأتعاب بين الصندوق والمثلمن العقاري علمًا أن تلك الأتعاب تخضع للتغيير من حين لآخر</li> </ul>	<b>رسوم مدير الصندوق</b>
---	--------------------------

يرجى الرجوع إلى قسم رسوم مدير الصندوق في مستند الطرح للمزيد من المعلومات

دورة احتساب صافي قيمة الأصول	ربع سنوية
التقارير المتاحة لملاءك الوحدات	<p> يقدم مدير الصندوق إفصاحات دورية ومنتظمة بشأن الصندوق إلى الهيئة وسوق دبي المالي ومالكي الوحدات فيما يتعلق بجميع البيانات والمعلومات وأى أحداث جوهرية تتعلق بالصندوق؛</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- البيانات المالية السنوية</li> <li>- البيانات المالية الربع السنوية</li> </ul> <p>- التقرير السنوي: الذي يصف فيما يتعلق بالسنة المالية ذات الصلة العمليات والأنشطة والاستثمارات والمخاطر وإجراءات الرقابة الداخلية للصندوق إلى جانب جميع التطورات الجوهرية المتعلقة بالصندوق</p>

بالنيابة عن المال كابيتال ريت



ناريندرا غجريا

رئيس العمليات

المال كابيتال (ش.م.خ)



سانجاي فيج

مدير إداري

المال كابيتال (ش.م.خ)

