

المال كابتال ريت

اسم الصندوق	المال كابتال ريت
رقم تعريف الأوراق المالية و السلع (ISIN)	AEA003630067
رمز التداول	AMCREIT
عدد الوحدات/قيمة رأس المال المدفوع بالدرهم	350,064,000
السعر الاسمي للوحدة	1 درهم اماراتي للسهم
مدير الصندوق	شركة المال كابتال (ش.م.خ)
عنوان مدير الصندوق	48 مبنى برج جيت، داون تاون دبي، شارع الشيخ زايد، مكتب 901، ص.ب 119930، دبي، الامارات العربية المتحدة رقم الهاتف: 043601133
موقع الصندوق	<a href="http://www.almalcapitalreit.com">www.almalcapitalreit.com</a>
الجهة التنظيمية	هيئة الأوراق المالية و السلع
الحافظ الأمين/شركة الخدمات الإدارية	ستاندرد تشارترد بنك
المستشار القانوني	التميمي ومشاركوه للمحاماة والاستشارات القانونية
المثمن العقاري	سي بي آر اي ش.م.م
مدقق الحسابات	برايس ووترهاوس كوبرز - دبي
حقوق الوحدات	تصنف كل من الوحدات بالتساوي مع كل من الوحدات الاخرى في الصندوق. ويملك مالكو الوحدات الأصول مجتمعين، ويشتركون 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. 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 وريثهم أو مقرضهم 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. يرجى الرجوع لمستند الطرح لمعلومات اضافية عن حقوق الوحدات
هدف الصندوق	للاستثمار في محفظة أصول عقارية مدرة للدخل. سوف تتركز استثمارات الصندوق بشكل رئيسي في دولة الامارات العربية المتحدة ويمكن للصندوق الاستثمار في باقى دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية ويمكن أيضا للصندوق الاستثمار في دول خارج مجلس التعاون لدول الخليج العربية شريطة ألا تزيد نسبة الأصول العقارية للصندوق خارج دولة الامارات العربية المتحدة سواء في دول مجلس التعاون الخليجي أو غيرها عن 25% من اجمالي أصول

الصندوق.	
<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 مستقرًا ومناسبًا لمالكي الوحدات من خلال التوزيعات السنوية للأرباح بحد أدنى 80% من صافي أرباح الصندوق (لا تشمل الأرباح الرأسمالية غير المتحققة) المتحققة بموجب نظام صناديق الاستثمار العقارية؛ و(2) نمو القيمة الرأسمالية للأصول حيث يكون ذلك ممكنًا.</p> <p>ويشكل عام يهدف الصندوق باستثمار أغلبية أمواله في أي من الآتي:</p> <p>(1) تملك أصول عقارية قائمة ومدرة لدخل سنوي بما يتناسب مع استراتيجية الصندوق.</p> <p>(2) تملك أصول عقارية لبنائها، أو تطويرها، أو إعادة تجهيزها، تمهيداً لبيعها أو إدارتها أو تأجيرها أو التصرف فيها بأي صورة من صور التصرفات القانونية.</p> <p>(3) تملك أوراق مالية صادرة عن شركات استثمار عقارية بما يتفق مع السياسة الاستثمارية للصندوق.</p> <p>(4) الاستثمار في وحدات الصناديق العقارية الأخرى.</p> <p>(5) الاستثمار في النقد أو السندات الحكومية أو الأوراق المالية المدرجة بما لا يزيد كحد أقصى عن خمسة وعشرين في المائة من إجمالي أصوله.</p>	الهدف الاستثماري
<p>يخضع الصندوق للقيد التالية على التكوين المسموح به لمحفظه استثمارات الصندوق بموجب القرار إداري رقم (6 / ر.ت) لسنة 2019 م بشأن ضوابط صندوق الاستثمار العقاري وتعديلاته:</p> <p>(أ) يجب ألا تقل مصادر الإيرادات من العقارات والفوائد والتوزيعات والأرباح الرأسمالية لصندوق الاستثمار العقاري عن نسبة (90%) من إجمالي إيراداته؛</p> <p>(ب) يجوز للصندوق أن يؤسس أو يمتلك شركة أو أكثر تمارس نشاطات الخدمات العقارية بما في ذلك دون حصر تأجير وإدارة العقارات، ولكن بشرط ألا تزيد استثماراته في ملكية تلك الشركات والشركات التابعة لها عن نسبة 20% من إجمالي أصول الصندوق.</p> <p>(ج) يجب ألا تقل الأصول العقارية المنتجة لعوائد الصندوق عن نسبة 75% من إجمالي أصوله؛</p> <p>(د) يجب ألا تزيد نسبة الأصول العقارية قيد التطوير عن 25% من إجمالي أصول الصندوق؛</p> <p>(هـ) يجب ألا تزيد نسبة الأصول العقارية خارج دولة الإمارات العربية المتحدة عن 25% من إجمالي أصول الصندوق.</p> <p>(ي) ألا تزيد استثمارات الصندوق في حقوق الانتفاع - التي تقل الفترة المتبقية لها عن 30 سنة - عن نسبة 25% من إجمالي أصوله عند إدراج وحداته في السوق أو عند انتقال حق الانتفاع له.</p>	القيود على الاستثمار
<p>- شركة المال كابتال (ش.م.خ): 37000000 وحدة بما يعادل 11% من رأس المال</p> <p>- شركة المستثمر الأول ش.ذ.م.م: 49050000 وحدة بما يعادل 14% من رأس المال</p> <p>- شركة دبي للاستثمار ش.م.ع: 242000000 بما يعادل 69% من رأس المال</p>	أصحاب الوحدات من يمتلكون 5% فأكثر من إجمالي الوحدات
<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>	السنة المالية للصندوق

<p>يوزع الصندوق الأرباح على مالكي الوحدات بما لا يقل عن 80% 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 بعنوان "الأرباح وسياسة توزيع الأرباح".</p>	<p>سياسة توزيع الأرباح</p>
<p>لا ، لكن الصندوق ينوي الاستثمار في أصول متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية من خلال تمويل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية</p>	<p>التوافق مع الشريعة الإسلامية</p>
<p>يرجى الرجوع إلى مستند الطرح جدول الرسوم والمصاريف والمدفوعات لتفصيل مصاريف تأسيس الصندوق والبالغة 10 مليون درهم</p>	<p>الرسوم و المصاريف</p>
<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 المسيلة للعقارات (كنوع من انواع الاصول) وتقييد قدرة الصندوق ومدير الصندوق على تسهيل 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.</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>	<p>عوامل المخاطرة</p>
<p>ناصر النابلسي (نائب رئيس مجلس الإدارة و المدير التنفيذي) سانجاي فيج (مدير اداري للفريق الاستشاري و الاستثمارات المباشرة) يزن مصري (مدير تنفيذي لقسم الاستثمارات المباشرة) روشان شاه (مدير تنفيذي للفريق الاستشاري) سيف السركال (رئيس قسم تطوير الأعمال)</p> <p>يرجى الرجوع لمستند الطرح لمعلومات اضافية عن ادارة الصندوق</p>	<p>إدارة الصندوق</p>
<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>	<p>تعديلات مستند الطرح والحقوق</p>

