

دبي القابضة تعلن عن نيتها طرح مساكن دبي ريت في سوق دبي المالي

دبي، الإمارات العربية المتحدة – 5 مايو 2025

أعلنت دبي القابضة، من خلال شركتها التابعة المملوكة بالكامل دي اتش إيه ام لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ش.ذ.م.م ("مدير الصندوق")، اليوم عن نيتها إجراء طرح عام أولي ("الطرح العام الأولي" أو "الطرح") لمساكن دبي ريت، وهو صندوق استثمار عقاري مغلق قيد التأسيس ومدر للدخل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، ويُعد من أكبر مالكي ومشغلي العقارات السكنية في دبي ("الصندوق")، وذلك لإدراج وحداته ("الوحدات") للتداول في سوق دبي المالي.

ويتولى مدير الصندوق إدارة محفظة مساكن دبي ريت بموجب اتفاقية إدارة مع الصندوق، حيث يكرّس مدير الصندوق خبرته الواسعة لضمان أفضل أداء للأصول وتحقيق عوائد مستقرة. ويشمل دور الشركة كمدير للصندوق - على سبيل المثال لا الحصر - الإشراف الكامل على عمليات إدارة وتأجير الأصول السكنية التابعة لمساكن دبي ريت، ومتابعة الأداء المالي للصندوق، وتحليل مؤشرات الأداء الرئيسية، ومتابعة تقدم أعماله واستثمارات محفظته (بما في ذلك إعداد تقارير التقييم نصف السنوية)، وإعداد التقارير المالية للصندوق وتقديمها للنشر، وتعيين ومتابعة أداء مزوّدي الخدمات المتخصصين لمهام تشمل، على سبيل المثال، إدارة المرافق والعقارات.

ويستفيد مساكن دبي ريت من منظومة الأصول السكنية الأوسع التي تديرها دبي القابضة، وهي شركة استثمارية رائدة عالمياً تمتلك واحداً من أكبر أرصدة الأراضي في إمارة دبي.

ملخص الطرح

- تُعدّ شركة دي اتش إيه إم للاستثمارات ش.ذ.م.م ("مالك الوحدات البائع")، وهي شركة تابعة لدي القابضة، حالياً المالك الوحيد لمساكن دبي ريت والتي تعرض 1,625,000,000 (مليار وستمائة وخمسة وعشرون مليون) وحدة في الطرح.
- من المتوقع أن تمتد فترة الاكتتاب في الطرح من 13 مايو 2025 إلى 20 مايو 2025 (بما في ذلك كلا اليومين).
- من المتوقع بدء تداول وحدات الصندوق في سوق دبي المالي ("القبول") بتاريخ 28 مايو 2025 أو قرابة ذلك.
- يحق لمدير الصندوق تعديل حجم الطرح في أي وقت قبل نهاية فترة الاكتتاب وفقاً لتقديره الخاص، مع مراعاة القوانين السارية في دولة الإمارات العربية المتحدة وبعد موافقة هيئة الأوراق المالية والسلع.
- أصدرت لجنة الرقابة الشرعية لمساكن دبي ريت فتوى تؤكد فيها أن الصندوق والطرح متوافقان من وجهة نظرها مع مبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية. كما أصدرت لجنة الرقابة الداخلية لبنك الإمارات دبي الوطني (ش.م.ع) فتوى تؤكد فيها أن الطرح متوافق من وجهة نظرها مع مبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية.

ملخص سياسة توزيع الأرباح

- رهنأً بموافقة مجلس إدارة مساكن دبي ريت والأحكام الأخرى الواردة في نشرة الإصدار الإماراتية ("نشرة الإصدار") الصادرة اليوم بالتزامن مع هذا البيان الصحفي، يعتزم مساكن دبي ريت اعتماد سياسة توزيع أرباح نصف سنوية تُدفع في شهري أبريل وسبتمبر من كل عام ابتداءً من سبتمبر 2025.
- يتوقع مساكن دبي ريت أن يكون مجموع أول دفعتين من توزيعات الأرباح، والمتوقع صرفهما في سبتمبر 2025 وأبريل 2026، هو الأعلى من بين قيمتين: (أ) 1,100 مليون درهم؛ و(ب) مبلغ يعادل 80% من أرباح الفترة قبل التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقاً لنتائج المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، ويكون ذلك رهنأً بموافقة مجلس الإدارة في جميع الأوقات.
- فيما يتعلق بالنتائج المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2026 وما بعدها، يعتزم مساكن دبي ريت توزيع ما لا يقل عن 80% من أرباح الفترة قبل التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لكل فترة محاسبية، رهنأً بموافقة مجلس الإدارة.

ملخص عرض الاستثمار لمساكن دبي ريت

- يُعد مساكن دبي ريت أول صندوق استثمار عقاري مدرج في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي يركز تحديداً على قطاع تأجير الأصول السكنية، ومن المتوقع أن يكون عند الإدراج أكبر صندوق استثمار عقاري مدرج في المنطقة بقيمة أصول إجمالية تبلغ 21.63 مليار درهم إماراتي، أي حوالي ضعف القيمة الإجمالية للمجموعة لأصول صناديق الاستثمار العقاري الخمسة الكبرى في المنطقة.
- يدير الصندوق 35,700 وحدة سكنية في دبي، موزعة بشكل استراتيجي في مناطق رئيسية ضمن الإمارة، مما يجعله واحداً من أكبر مالكي ومشغلي العقارات الأصول في دبي، والمرجع الأمثل لإدارة وتأجير الأصول السكنية في دبي.
- يشمل مساكن دبي ريت محفظة متنوعة موزعة عبر مواقع وأنواع عقارات وفئات سعرية مختلفة مثل المجمعات السكنية الفاخرة، والمجمعات السكنية المتكاملة، والمجمعات السكنية الاقتصادية، والمجمعات السكنية للشركات، مما يتيح باقة من الخيارات السكنية للعائلات والأفراد تلبى الاحتياجات المتزايدة والمتنوعة لسكان دبي على اختلاف مستويات دخلهم.
- يُحقق الصندوق هوامش تشغيلية وتدفقات نقدية مستقرة ومرنة، مدعومة بمزيج متوازن من المستأجرين تمثل الشركات نسبة 43% من المستأجرين بينما يمثل الأفراد نسبة 57%، وذلك للعام المنتهي في 31 ديسمبر 2024.
- تتم إدارة وتشغيل أصول مساكن دبي ريت بفعالية من قبل فرق ذات خبرة طويلة وسجل حافل، تركّز على التفاعل المستمر مع المستأجرين، وتعزيز القيمة المضافة للمجمعات السكنية المُدارة، وزيادة التدفقات النقدية، وتقليل المخاطر.
- يرجع الأداء الاقتصادي القوي لإمارة دبي إلى الأسس الاقتصادية القوية لدولة الإمارات العربية المتحدة، والمدعومة بالتحويلات البنوية الإيجابية في قطاع الإيجار.
- يستفيد مساكن دبي ريت من منظومة الأعمال الأوسع لمجموعة دبي القابضة في قطاع العقارات، والتي تشمل التطوير، وإدارة الأصول، وإدارة المرافق، وإدارة المجمعات السكنية، مما يجعله في وضع قوي لتحقيق النمو المستدام وتقديم عوائد جذابة للمستثمرين.

أبرز مؤشرات الأداء المالي والتشغيلي:

السنة المالية	السنة المالية	السنة المالية	أبرز النقاط التشغيلية
2024	2023	2022	
35,700	35,483	35,344	عدد الوحدات السكنية
35,134	35,328	34,941	متوسط عدد الوحدات السكنية المتاحة
%97	%95	%93	متوسط معدل الإشغال
%87	%80	%82	معدل الاحتفاظ بالمستأجرين
50,315	46,758	42,620	متوسط الإيرادات لكل وحدة مؤجرة (درهم إماراتي)
35,682	35,340	35,138	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (بالآلاف من الأقدام المربعة)
52.9	49.2	44.9	متوسط الإيرادات لكل مساحة قابلة للتأجير ومؤجرة (درهم إماراتي لكل قدم مربع)

التعريفات: يُعرّف عدد الوحدات السكنية بأنه إجمالي عدد الوحدات السكنية في نهاية الفترة المحددة؛ ويُعرّف متوسط عدد الوحدات السكنية المتاحة بأنه المتوسط الشهري لإجمالي عدد الوحدات المتاحة للإشغال. لا يمثل هذا الرقم سوى الوحدات السكنية؛ ويُعرّف متوسط معدل الإشغال بأنه المتوسط الشهري للوحدات المؤجرة خلال الفترة مقسوماً على المتوسط الشهري للوحدات المتاحة خلال الفترة؛ ويُعرّف معدل الاحتفاظ بأنه النسبة المئوية لإجمالي المستأجرين الذين يجددون عقود إيجارهم خلال الفترة؛ ويُعرّف متوسط الإيرادات لكل وحدة مؤجرة بأنه الإيرادات السنوية مقسوماً على متوسط الوحدات المؤجرة خلال الفترة؛ ويُعرّف المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بأنها المساحة المرتبطة بإجمالي الوحدات (بما في ذلك الوحدات التي يتم تجديدها)؛ ويُعرّف متوسط الإيرادات لكل مساحة إجمالية قابلة للتأجير بأنه الإيرادات السنوية مقسومة على المساحة المرتبطة بالوحدات المؤجرة.

السنة المالية	السنة المالية	السنة المالية	أبرز بيانات الربح والخسارة المبدئية
2024	2023	2022	
مليون درهم إماراتي (باستثناء النسب المئوية)	مليون درهم إماراتي (باستثناء النسب المئوية)	مليون درهم إماراتي (باستثناء النسب المئوية)	الإيرادات
1,793	1,647	1,456	
1,303	1,157	956	الأرباح المبدئية المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (قبل خصم رسوم الإدارة)
%72.7	%70.2	%65.7	هامش الأرباح الأولية المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (قبل خصم رسوم الإدارة)
1,182	1,051	865	الأرباح الأولية المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (بعد خصم رسوم الإدارة)
%65.9	%63.8	%59.5	هامش الأرباح الأولية المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (بعد خصم رسوم الإدارة)
1,178	1,047	861	ربح التشغيل المبدئي
2,640	3,374	2,635	الربح السنوي المبدئي

تعريفات: الأرباح المبدئية المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (بعد خصم رسوم الإدارة): الأرباح المبدئية المعدلة لفترة بعد الضريبة، بالإضافة إلى مصروف ضريبة الدخل وتكاليف التمويل الصافية، والاستهلاك والإطفاء قبل الربح على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية؛ هامش الأرباح المبدئية المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (بعد خصم رسوم الإدارة): الأرباح المبدئية المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (بعد خصم رسوم الإدارة) مقسوماً على الإيرادات، ومعبراً عنه كنسبة مئوية؛ الأرباح المبدئية المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (قبل خصم رسوم الإدارة): الأرباح المبدئية المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (قبل خصم رسوم الإدارة)، بالإضافة إلى رسوم الإدارة؛ هامش الأرباح المبدئية

المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (قبل خصم رسوم الإدارة): الأرباح المبدئية المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (قبل خصم رسوم الإدارة) مقسوماً على الإيرادات، ومعبراً عنه كنسبة مئوية.

السنة المالية	السنة المالية	السنة المالية	أبرز بيانات التدفق النقدي الأولي
2024	2023	2022	
مليون درهم	مليون درهم	مليون درهم	
إماراتي (باستثناء النسب المئوية)	إماراتي (باستثناء النسب المئوية)	إماراتي (باستثناء النسب المئوية)	
1,094	951	815	الدخل المبدئي من العمليات التشغيلية
973	792	652	الدخل المبدئي المتكرر من العمليات التشغيلية
1,061	892	703	التدفق النقدي الحر المعدل وفقاً للحسابات المبدئية
%89.8	%84.9	%81.2	نسبة تحويل التدفق النقدي الحر المعدل وفقاً للحسابات المبدئية

التعريفات: الدخل المبدئي من العمليات التشغيلية: الربح المبدئي لفترة ما قبل الضرائب والتغيير في القيمة العادلة للعقار الاستثماري؛ الدخل المبدئي المتكرر من العمليات التشغيلية: الربح المبدئي لفترة ما قبل الضرائب والتغيير في القيمة العادلة للعقار الاستثماري مطروحاً منه نفقات رأس المال للصيانة (الإضافات إلى العقار الاستثماري)؛ التدفق النقدي الحر المعدل وفقاً للحسابات المبدئية: الأرباح الأولية المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (بعد خصم رسوم الإدارة) مطروحاً منها نفقات رأس المال للصيانة؛ تحويل التدفق النقدي الحر المعدل وفقاً للحسابات المبدئية: التدفق النقدي الحر المعدل وفقاً للحسابات المبدئية مقسوماً على الأرباح الأولية المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (بعد خصم رسوم الإدارة)، ومعبراً عنها كنسبة مئوية.

السنة المالية	السنة المالية	السنة المالية	أبرز بنود الميزانية العمومية
2024	2023	2022	
مليون درهم	مليون درهم	مليون درهم	
23,734	26,528	24,777	إجمالي الأصول
18,324	18,965	17,946	إجمالي الأسهم
5,410	7,564	6,830	إجمالي المطالبات
21,633	19,679	17,068	القيمة الإجمالية للأصول (درهم إماراتي)

التعريفات: القيمة الإجمالية للأصول (GAV): القيمة السوقية للعقار الاستثماري لشركة مساكن دبي ذ.م.م، كما حدتها شركة جيه إل إل للتقييم العقاري ذ.م.م.

أبرز بيانات المحفظة

المحفظة الإجمالية	أخرى	المجمعات السكنية للشركات	المجمعات السكنية الاقتصادية	مجمعات السكنية المتكاملة	مجمعات السكنية الفاخرة	القطاعات
مساكن دبي ريت	مساحات البيع بالتجزئة ضمن العقارات السكنية	عقارات مصممة خصيصاً لموظفي الشركات	مجمعات سكنية ميسورة التكلفة تلبي احتياجات السكان	مجمعات سكنية عائلية ومسورة، مع مراكز تسوق ومرافق للترفيه واللياقة البدنية	مشاريع تطويرية متميزة في مناطق رئيسية ووجهات عصرية، توفر وسائل راحة ومعالم جذب متميزة	لمحة عامة
21	//	2	2	14	3	عدد المجمعات (كما في 24 ديسمبر)
37,431	1,731	5,049	16,256	13,649	746	إجمالي الوحدات (كما في 24 ديسمبر)
35,682	1,155	865	13,931	17,592	2,138	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (قدم مربع) (كما في 24 ديسمبر)
//	//	1. نُزل 2. القوز	1. الخيل غيت 2. إنترناشيونال سيتي	1. غاردن فيو 2. غاردن فيو للشقق 3. ذا غاردنز 4. بيتي فيلاز 5. رمرام 6. ليان 7. ميدان ريزيدنس 1 8. ميدان هايتس 9. دبي وورف 10. منازل الخور 11. غروب سكوير 12. غروب 13. شروق 14. بدرة	1. بلوواترز 2. سيتي ووك ريزيدنسز 3. نذ الشبا فيلاز	المجمعات

وفي إطار تعليقه على الطرح العام الأولي لمساكن دبي ريت، قال **أميت كوشال، الرئيس التنفيذي لمجموعة دبي القابضة:** "كونها إحدى الركائز الأساسية لمنظومة دبي القابضة، لعبت مساكن دبي - محفظة إدارة وتأجير الأصول السكنية التابعة لشركة دبي القابضة لإدارة الأصول - دوراً محورياً في تطوير مجمعات سكنية عالية الجودة تلبي الاحتياجات المتغيرة لمجتمعات دبي المتنوعة. ويمثل دمج المحفظتين السكنيتين لكل من 'نخيل' و'ميدان' تحت مظلة دبي القابضة في العام الماضي خطوة استراتيجية بارزة في مسيرة 'مساكن دبي'، حيث عزز ذلك مكانتها كواحدة من أكبر محافظ إدارة وتأجير الأصول السكنية. ويوفر الطرح العام الأولي لمساكن دبي ريت فرصة مهمة أمام المستثمرين للمشاركة في مسيرة النمو هذه مع الاستفادة من الإمكانيات والفرص الإضافية ضمن المنظومة الأوسع لأعمال دبي القابضة".

وأضاف كوشال: "مع استعدادنا لطرح مساكن دبي ريت في سوق دبي المالي، نتطلع إلى التعاون مع شركائنا في الصندوق لتعزيز عروضنا ومواصلة دورنا في تعزيز مكانة دبي مركزاً عالمياً رائداً للعيش والاستثمار".

من جانبه قال **مالك آل مالك، الرئيس التنفيذي لمجموعة دبي القابضة لإدارة الأصول، ورئيس لجنة الاستثمار في شركة دي اتش ايه ام لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ش.ذ.م.م:** "بدأت رحلتنا في مجال إدارة وتأجير الأصول السكنية قبل أكثر من 20 عاماً من خلال عدد من المشاريع الرائدة المصممة خصيصاً لهذا الغرض، وتطورت أعمالنا بمرور الوقت بشكل ملحوظ لنمتلك اليوم محفظة عقارية استثنائية تعكس النمو المتواصل والتطور اللافت الذي تشهده إمارة دبي. وقد ساهم إرثنا والتزامنا الراسخ بمعايير الجودة في تعزيز مكانتنا في إدارة وتأجير المجمعات السكنية المتكاملة، مما مكننا من اغتنام الفرص الواعدة التي يزخر بها سوق العقارات في دبي.

"ويشكل إعلان الطرح العام الأولي لمساكن دبي ريت نقطة تحوّل في مسيرتنا، إذ يُتيح للمستثمرين فرصةً فريدة للمشاركة في أكبر وأول صندوق استثمار عقاري مدرج في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي يركز تحديداً على قطاع تأجير وإدارة الأصول السكنية. وبفضل محفظتنا المتنوعة التي تتجاوز قيمتها 21 مليار درهم، سيساهم الطرح على توسيع نطاق تأثيرنا، وتحقيق عوائد مستدامة للمستثمرين، والمضي قدماً في رسم ملامح مستقبل الحياة الحضرية في دبي.

"يُمثل الطرح العام الأولي لمساكن دبي ريت، والذي يضم 35,700 وحدة سكنية ويخدم أكثر من 140,000 مقيم في 21 مجمعاً سكنياً، خطوة مهمة لتوسيع عروضنا الاستثمارية. كما يمهد الطريق أمام شريحة أوسع من المستثمرين للمساهمة في نمو السوق العقاري بدبي".

بدوره قال **أحمد السويدي، المدير العام لشركة دي اتش ايه ام لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ش.ذ.م.م:** "يوفر مساكن دبي ريت للمستثمرين فرصة مميزة وسهلة للاستثمار في أصول عقارية سكنية ممتازة ومدرة للدخل في جميع أنحاء دبي، وذلك دون الحاجة إلى التعامل مع تعقيدات ملكية وإدارة العقارات بشكل مباشر. ويهدف الصندوق إلى تحقيق عوائد منتظمة للمستثمرين مع إمكانية زيادة رأس المال، وتنويع المحفظة الاستثمارية، والتحوط ضد التضخم، مع الالتزام التام بإطار استثماري متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية.

"تنفرد مجمعاتنا السكنية المتنوعة، والتي تدار بعناية وتتميز بمواقع استراتيجية عبر الإمارة، بارتفاع مستوى الطلب عليها ومعدلات الاحتفاظ بمستأجرها، عدا عن مرافقها المتميزة وتجارب المعيشة الفريدة التي نوفرها. ويُساهم الموقع الاستراتيجي لمجمعاتنا، المنتشرة ضمن أبرز المناطق الحيوية في دبي، في الحدّ من التعرض لمخاطر التمركز الجغرافي أو الاعتماد على فئة واحدة من المستأجرين، ويتيح لنا ذلك الحفاظ على مرونة تشغيلية عالية واستقرار معدلات الإشغال عبر مجمعاتنا المختلفة. وسنركز في المرحلة المقبلة على تحسين جميع جوانب محفظتنا مع السعي لإطلاق مشاريع جديدة على المديين المتوسط والطويل".

تفاصيل الطرح

سيشمل الطرح 1,625,000,000 وحدة (وحدات الطرح)، تمثل 12.5% من رأس المال المصدر لوحدات مساكن دبي ريت. ويتألف الطرح من شريحتين: طرح الأفراد في دولة الإمارات العربية المتحدة (الشريحة الأولى)، ويستهدف المستثمرين الأفراد والكيانات المؤهلة التي تحمل رقم مستثمر وطني في سوق دبي المالي؛ وطرح الشركات (الشريحة الثانية) الذي يستهدف الشركات المؤهلة خارج الولايات المتحدة استناداً إلى اللائحة S، مع مراعاة القوانين المعمول بها في دولة الإمارات وبعد الحصول على موافقة هيئة الأوراق المالية والسلع.

وسيتم تخصيص 10% من وحدات الطرح - تمثل ما مجموعه 162,500,000 (مائة واثنان وستون مليوناً وخمسمائة ألف) وحدة - للشريحة الأولى. وسيحصل كل مكتتب من المكتتبين الذين تم قبول طلبات الاكتتاب الخاصة بهم بنجاح في الشريحة الأولى على حد أدنى مضمون للتخصيص يساوي 2,000 وحدة، ويجب ألا يتجاوز الحد الأدنى المضمون للتخصيص البالغ 2,000 وحدة حجم الشريحة والعدد الإجمالي من رأس المال المصدر للوحدات، وذلك وفقاً للحدود والشروط المنصوص عليها في نشرة الاكتتاب.

وسيتم تخصيص 90% من وحدات الطرح - تمثل ما مجموعه 1,462,500,000 (مليار وأربعمائة واثنان وستون مليون وخمسمائة ألف) وحدة - للشريحة الثانية "المستثمرين المحترفين" (وفق ما هو محدد في قرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم 13/ر.م لسنة 2021 (بصيغته المعدلة من وقت إلى آخر)).

وستحتفظ شركة دي اتش إيه إم للاستثمارات ش.ذ.م.م، المالك الوحيد لوحدات مساكن دبي ريت، بنسبة 87.5% من رأس المال المصدر للوحدات بعد الطرح على افتراض بيع جميع الوحدات المعروضة ودون إجراء أي تغييرات على حجم الطرح.

سيتم تحديد سعر الطرح النهائي من خلال عملية إنشاء سجل الأوامر التي تُجرى وفقاً لتعليمات المنسقين العالميين المشتركين ومدير الصندوق ومالك الوحدات البائع.

ومن المتوقع إدراج الوحدات في سوق دبي المالي تحت الرمز "RESI"، وبدء تداولها في 28 مايو 2025 أو نحو ذلك التاريخ.

من أسباب إجراء هذا الطرح هو تمكين شركة دي اتش إيه إم للاستثمارات من بيع جزء من حصتها في الوحدات، إلى جانب توفير سيولة من تداول تلك الوحدات، وتعزيز مكانة الصندوق ضمن مجتمع الاستثمار الدولي. وسيحصل مالك الوحدات البائع على صافي متحصلات الطرح، ولن يتحمل مساكن دبي ريت أي تكاليف مرتبطة بتنفيذ هذه العملية.

تم تعيين سيتي جروب جلوبال ماركتس ليمتد ("سيتي")، والإمارات دبي الوطني كإيتال ش.م.خ ("الإمارات دبي الوطني كإيتال")، ومورجان ستانلي آند كو إنترناشيونال بي إل سي ("مورجان ستانلي") كمنسقين عالميين مشتركين ومديري سجل مشتركين (يُشار إليهم فيما يلي باسم "المنسقين العالميين المشتركين")، بينما تم تعيين بنك أبوظبي التجاري ش.م.ع ("بنك أبوظبي التجاري")، وأرقام كإيتال ليمتد ("أرقام كإيتال") وتعمل بالاشتراك مع شركة أرقام للأوراق المالية ش.ذ.م.م، وبنك أبوظبي الأول ش.م.ع ("بنك أبوظبي الأول") كمديري سجل مشتركين (يُشار إليهم فيما يلي باسم "البنوك"). وتم تعيين بنك الإمارات دبي الوطني ش.م.ع كبنك تلقي الاكتتاب الرئيسي.

فيما يتعلق بالطرح، سيقوم مالك الوحدات البائع بتخصيص متحصلات بيع ما يصل إلى 243,750,000 وحدة لشركة "إكس كيوب ليميتد ذ.م.م" (xCube)، والتي تم تعيينها كمدير استقرار سعري يجوز له - ضمن حدود القوانين المعمول بها، بما في ذلك قواعد التداول في سوق دبي المالي - الدخول في صفقات الاستقرار سعري بهدف دعم سعر الوحدات في سوق دبي المالي. ولن يكون لأيٍّ من البنوك أو مديريها أو مسؤوليها أو موظفيها أو وكلائها أو الشركات التابعة لها، بما في ذلك العاملين فيها، أي دور مباشر أو غير مباشر، أو مسؤولية أو التزام ضمن صفقات الاستقرار سعري المنصوص عليها في هذه الاتفاقية، ولن يشاركوا بها أو يستفيدوا منها بشكلٍ مباشر أو غير مباشر، وستتولى شركة "إكس كيوب ليميتد ذ.م.م" وحدها مسؤولية تنفيذ صفقات الاستقرار سعري.

وفقاً لبنود اتفاقية الاكتتاب التي سيتم إبرامها بين مساكن دبي ريت، ومالك الوحدات البائع، ومدير الصندوق، والبنوك ("اتفاقية الاكتتاب")، سيخضع مالك الوحدات البائع لفترة حظر (فيما يخص بيع الوحدات) تبدأ من تاريخ بدء اتفاقية الاكتتاب وتنتهي بعد 180 يوماً من تاريخ الإدراج، مع الأخذ في الاعتبار بعض الاستثناءات المتعارف عليها وموافقة المنسقين العالميين المشتركين. كما يخضع الصندوق لفترة حظر فيما يخص بيع الوحدات خلال نفس الفترة.

تتوفر تفاصيل الطرح في نشرة الاكتتاب وإعلان الاكتتاب العام ("الإعلان العام")، وفي مذكرة طرح دولية صادرة باللغة الإنجليزية ("مذكرة الطرح الدولية"). وقد تم نشر الإعلان العام ونشرة الاكتتاب اليوم، بينما تم نشر مذكرة الطرح الدولية يوم الثلاثاء الموافق 13 مايو 2025. وتتوفر نشرة الاكتتاب وإعلان الاكتتاب العام ومذكرة الطرح الدولية على الموقع الإلكتروني: <http://ipo.dubairesidential.ae/ar>.

يمكن للمستثمرين الاكتتاب في الطرح خلال الفترة من 13 مايو إلى 20 مايو 2025، ومن المتوقع الإعلان عن سعر الطرح النهائي بتاريخ 21 مايو 2025 وإدراج الوحدات وبدء تداولها في 28 مايو 2025 أو نحو ذلك.

لمزيد من المعلومات، يرجى الاطلاع على قسم "عوامل المخاطرة" في نشرة الاكتتاب.

المخطط الزمني للطرح العام الأولي

- إعلان النطاق السعري وبدء بناء سجل الأوامر: 13 مايو 2025
- الانتهاء من بناء سجل الأوامر: 20 مايو 2025
- إعلان سعر الطرح النهائي: 21 مايو 2025
- التخصيص النهائي للوحدات: 26 مايو 2025
- رد المبالغ الفائضة: 26 مايو 2025
- اليوم الأول للتداول: 28 مايو 2025

لمحة عامة عن مساكن دبي ريت

تؤدي مساكن دبي ش.ذ.م. (سابقاً دبي لإدارة الأصول ش.ذ.م.م) والمملوكة من قبل مساكن دبي ريت، دوراً ريادياً في إدارة وتأجير الأصول السكنية في دبي، حيث تدير إحدى أكبر محافظ المجمعات السكنية المخصصة لإدارة وتأجير الأصول السكنية في الإمارة وأكثرها تنوعاً. وترسي الشركة معياراً متقدماً لإدارة وتأجير الأصول السكنية في المدينة؛ حيث تدير أكبر محفظة سكنية مملوكة ومُدارة في دولة الإمارات متيحةً لمستأجريها أعلى درجات الموثوقية والكفاءة وجودة الخدمة. وتتبنى مساكن دبي ش.ذ.م نهجاً احترافياً يعزز معدلات الاحتفاظ بالسكان ويدعم نمو الطلب، مما يعكس التزام الشركة بتوفير مجمعات سكنية متكاملة تلبي احتياجات المقيمين وتناسب تفضيلاتهم المختلفة. ومن خلال مجتمعاتها السكنية عالية التنظيم، ترسخ الشركة مكانة المدينة بين الوجهات الأكثر ملاءمة للعيش في العالم.

ومن المتوقع أن يغدو مساكن دبي ريت من أكبر صناديق الاستثمار العقاري المدرجة في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي، حيث تضم محفظة مساكن دبي ريت 21 مجمعاً سكنياً تغطي مختلف الفئات السكانية. كما من المتوقع أن يكون أول صندوق استثمار عقاري مدرج في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي يركز تحديداً على قطاع تأجير الأصول السكنية. وتستفيد هذه المجمعات من منظومة الأعمال الأوسع لدي القابضة، إذ يبلغ إجمالي قيمة الأصول المنضوية تحت مساكن دبي أكثر من 21 مليار درهم إماراتي، متجاوزاً بذلك القيمة الإجمالية للمجموعة لأصول صناديق الاستثمار العقاري الخمسة الكبرى المدرجة في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي.

يساهم الانتشار الاستراتيجي عبر المراكز السكنية الرئيسية في الحد من انكشاف المستثمرين على موقع أو فئة واحدة فقط من المستأجرين، مما يعزز مرونة المحفظة ويحافظ على معدلات إشغال مستقرة. ويتضمن مساكن دبي ريت مجموعة متنوعة من العروض؛ بما فيها قطاع "المجمعات السكنية الفاخرة" الذي يشمل مشاريع سكنية فاخرة في مناطق رئيسية مثل بلوواترز وسيتي ووك وفلل ند الشبا، وتوفر لمقيميها مرافق رفيعة المستوى. بينما يستهدف قطاع "المجمعات السكنية المتكاملة" العائلات ذات الدخل المتوسط إلى المرتفع من خلال مجمعات سكنية مسوّرة تتضمن مرافق متنوعة، مثل شروق وليان. أما قطاع "المجمعات السكنية الاقتصادية"، فيلبي احتياجات السكان ذوي الميزانية المحدودة في منطقتين هما بوابة الخيل والمدينة العالمية. علاوة على ذلك، يوفر قطاع "المجمعات السكنية للشركات" عقارات مخصصة لإسكان موظفي الشركات. وتعكس هذه القطاعات مجتمعة النطاق الشامل لعروض

الصندوق وتلبيتها الاحتياجات المتنوعة لمجتمع دبي المتنامي، كما تعزز الدور المحوري لمساكن دبي ريت في مجال إدارة وتأجير الأصول السكنية في الإمارة.

ويعكس هذا المزيج المتميز قدرة مساكن دبي ريت على تلبية الطلب السكني المتزايد في المدينة، ويساهم كذلك بتعزيز دوره المحوري في بلورة مشهد التأجير السكني بدولة الإمارات.

أبرز المزايا الاستثمارية

يوفر مساكن دبي ريت فرصة استثمارية واعدة بفضل حجمه ومرونته المالية والمواقع الاستراتيجية لمجمعاته. وفيما يلي أبرز المزايا الاستثمارية للصندوق:

- **الأسس الاقتصادية القوية لدولة الإمارات تدفع عجلة النمو للارتقاء بالأداء الاقتصادي**
شهدت دولة الإمارات أداءً اقتصادياً قوياً ونموً مطرداً في عدد سكان دبي خلال السنوات الأخيرة، مما انعكس بشكل إيجابي على سوق العقارات السكنية. كما ارتفع الناتج المحلي الإجمالي لدولة الإمارات بمعدل أعلى من باقي دول مجلس التعاون الخليجي وأوروبا الغربية، وسجلت دبي زيادة في عدد السكان بنسبة 2.7% سنوياً بين عامي 2018 و2023، مما يعزز بدوره قدرة الإمارة على التوسع المستدام. تهدف المبادرات الاستراتيجية، مثل خطة دبي الحضرية 2040، وأجندة دبي الاقتصادية (D33)، إلى مضاعفة حجم اقتصاد الإمارة بحلول عام 2033 وتحسين البيئات السكنية فيها. ومع برامج التأشيرات المبتكرة - مثل تأشيرة الإقامة الذهبية - والإصلاحات الاجتماعية الداعمة، تستمر دبي في استقطاب المواهب والمستثمرين العالميين، مما يعزز مكائنها كوجهة رائدة للعيش والعمل والاستثمار.

- **ديناميكيات إيجابية في قطاع التأجير السكني في ضوء التحولات البنوية المستمرة**
وفقاً لبيانات مؤشر REIDIN السكني، شهدت دبي نمواً كبيراً بنسبة 17% سنوياً خلال الفترة من الربع الأول 2021 إلى نهاية الربع الأخير 2024. وكان هذا الارتفاع مدفوعاً بنمو أسعار الإيجارات لكل من الشقق والفلل، حيث ارتفع كل منهما بنسبة 17% سنوياً. يُعزى ارتفاع الطلب على الإيجارات إلى النمو الاقتصادي المُستدام، وزيادة عدد الوظائف، وارتفاع دخل الأسر، والتوسع السكاني، وزيادة الطلب على المجمعات السكنية بسبب برامج التأشيرات والإقامة طويلة الأجل. من المتوقع لهذا التوجه السكاني المُتصاعد أن يدعم معدلات الإشغال، والتي يُتوقع أن تبقى مستقرة عند 80-90% حتى عام 2030 على الرغم من إضافة أكثر من 200,000 وحدة سكنية جديدة. علاوةً على ذلك، تشكل تجديلات العقود أكثر من 60% من معاملات التأجير - وهي مدعومة بزيادة سنوية محددة للإيجار بموجب لوائح مؤسسة التنظيم العقاري (RERA)، مما يجعلها أكثر جاذبية من عقود الإيجار الجديدة. وفي ضوء هذه الديناميكيات، من المتوقع أن يواصل الصندوق الحفاظ على معدلات إشغال عالية مع احتفاظه بالمرونة لزيادة الإيجارات نظراً للطلب غير المرن نسبياً.

- **المرجع الأمثل لإدارة وتأجير الأصول السكنية في دبي ومنصة مُتنوعة عالية الجودة**
من المتوقع أن يكون مساكن دبي ريت أول صندوق استثمار عقاري مدرج في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي يركز تحديداً على قطاع تأجير الأصول السكنية، بالإضافة إلى كونه أكبر صندوق

استثمار عقاري في المنطقة وقت الإدراج بمحفظة تضم 35,700 وحدة سكنية مُدارة. ويبلغ إجمالي قيمة الأصول المنضوية تحت هذا الصندوق 21.63 مليار درهم، أي حوالي ضعف القيمة الإجمالية للمجموعة لأصول صناديق الاستثمار العقاري الخمسة الكبرى المدرجة في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي. شكلت محفظة الصندوق حوالي 6% من إجمالي عدد معاملات الإيجار و3% من القيمة الإجمالية للإيجارات في دبي بنهاية ديسمبر 2024، مما يؤكد على الحضور القوي والواسع لمساكن دبي ريت، والذي يؤهله ليكون المرجع الأمثل لإدارة وتأجير الأصول السكنية في دبي. تشمل محفظة الصندوق مواقع مختلفة وأنواع عقارات وقطاعات متنوعة مثل المجمعات السكنية الفاخرة، والمجمعات السكنية المتكاملة، والمجمعات السكنية الاقتصادية، والمجمعات السكنية للشركات؛ عدا عن مزيجها المتوازن من المستأجرين حيث يشكل الأفراد (بشكل أساسي عائلات) 57% من المستأجرين وتكمل الشركات 43%، وهذا يضمن تدفقات نقدية مستقرة، وهوامش تشغيلية متناسقة.

• إدارة الأصول النشطة تدعم أداءً تشغيلياً مستقرًا ومرنًا

تضمن فرق العمل المتمرسه لمساكن دبي ريت مرونة واستقرار العمليات باتباع نهج إدارة الأصول النشطة مع التركيز على خلق القيمة، وزيادة التدفقات النقدية، وتفعيل مشاركة المستأجرين، والحد من المخاطر. وينعكس هذا النهج في سجل إنجازات الفريق الحافل، حيث ارتفع متوسط الإشغال من 93% في عام 2022 ليصبح 97% بحلول ديسمبر 2024. وخلال الفترة نفسها، ارتفعت معدلات الإيجار الجديدة سنوياً بنسبة 19% للوحدات الفاخرة، و14% للوحدات المجتمعية، و12% للوحدات ميسورة التكلفة، مع الحفاظ على معدل احتفاظ ممتاز بنسبة 83%.

• توليد نقد قوي وسياسة توزيع أرباح جذابة

حقق الصندوق نمواً قوياً في توليد النقد مدفوعاً بنمو إيراداته، وتحسن هوامشه، وارتفاع معدلات تحويل التدفقات النقدية. وعلى الرغم من استمرار نفقاتها الرأسمالية للحفاظ على جودة أصولها، تواصل محفظة مساكن دبي العقارية توليد تدفقات نقدية حرة قوية، مستفيدةً من اكتمال برامج استثمارية رئيسية مؤخراً. يحافظ مساكن دبي ريت على مرونة استراتيجية وكفاءة التكاليف عبر دورات السوق، مدعومةً بهيكلية رأس المال المنضبطة وسياسة المديونية المتحفظة. ومن المتوقع أن تمكّن هذه العوامل مساكن دبي ريت من تحقيق عوائد جذابة للمستثمرين، مع نسبة توزيع أرباح مستهدفة لا تقل عن 80% من الأرباح قبل التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

• نمو عضوي ملموس للأعمال مع إمكانات كبيرة للنمو غير العضوي

ينتهج الصندوق استراتيجية نمو تجمع بين النمو العضوي الملموس والإمكانات القوية للتوسع غير العضوي. من المتوقع أن يكون النمو العضوي مدفوعاً بارتفاع أسعار الإيجار، وتحسن كفاءة المحفظة، وتوجهات السوق. في حين تركز المبادرات غير العضوية على الاستحواذ على عقارات جديدة والاستفادة من أفضلية الوصول إلى العديد من المشاريع السكنية المعدة للتأجير ضمن محفظة مجموعة دبي القابضة لإدارة الأصول، وذلك من خلال حق العرض الأول.

• التحالف الاستراتيجي مع أحد أبرز المستثمرين والمطورين ومديري الأصول في دبي

يحظى مساكن دبي ريت بقدرة تنافسية عالية من خلال تحالفه الاستراتيجي مع دبي القابضة، الشركة الرائدة في مجال الاستثمار والتطوير العقاري وإدارة الأصول في دبي. وكجزء من هذه المنظومة المتكاملة، يستفيد مساكن دبي ريت من القدرات الواسعة لمجموعة شركات دبي القابضة في قطاع العقارات، بما في ذلك التطوير العقاري، وإدارة الأصول، وإدارة المرافق، وإدارة المجمعات السكنية. كما سيستفيد الصندوق من فريق إدارة دبي القابضة لإدارة الأصول الذي يتمتع بسجل حافل في تطوير وتمويل وإدارة وتشغيل الأصول السكنية المخصصة للتأجير المؤسسي ضمن المشاريع التطويرية الكبرى في دبي.

لمزيد من المعلومات حول الطرح العام الأولي، يُرجى زيارة الرابط التالي: <http://ipo.dubairesidential.ae/ar/>.

- انتهى -

للاستفسارات الإعلامية:

جيهان بلفقيه / جميل فهمي

شريك

مجموعة برنزويك

dubairesidential@brunswickgroup.com

نبذة عن شركة مساكن دبي

تتبع "مساكن دبي" مكانةً رائدةً ضمن قطاع إدارة وتأجير الأصول السكنية في دبي، حيث تدير واحدةً من أكثر محافظ المجمعات السكنية تنوعاً تحت مظلة "دبي القابضة لإدارة الأصول". وتضم مجمعاتها السكنية أكثر من 35.000 وحدة سكنية تلبي أنماط الحياة المتنوعة وتناسب تفضيلات أكثر من 140.000 مقيم. وتوفر هذه المجمعات الـ 21 النابضة بالحياة خيارات متنوعة تلبي الاحتياجات المختلفة للمقيمين بدءاً من المجمعات الفاخرة في "بلوواترز" و"سي تي ووك"، ووصولاً إلى المجمعات العائلية في "ذا غاردنز"، و"غاردن فيو فيلاز"، و"مرام"، و"ليان"، و"غروب"، و"شروق"، و"ند الشبا فيلاز". وتلتزم "مساكن دبي" بتطوير حضري مبتكر يعزز جاذبية دبي ويساهم في تحقيق للنمو المستدام على المدى الطويل.

لمعرفة المزيد من المعلومات حول "مساكن دبي"، يُرجى زيارة الرابط التالي: <https://dubairesidential.ae/ar/>.

بيان إخلاء المسؤولية

ينبغي الانتباه إلى أن المعلومات الواردة في هذا الإعلان هي لأغراض توفير خلفية عامة فقط ولا يقصد منها بأنها كاملة أو مستوفاة. ولا ينبغي لأي شخص الاعتماد لأي غرض كان على المعلومات الواردة في هذا الإعلان أو على استيفائه أو دقته أو صدقه. كما ينبغي الانتباه إلى أن المعلومات الواردة في هذا الإعلان عرضة للتغيير. ولا يوجد التزام بشأن تحديث هذا الإعلان أو تصحيح أي أخطاء، ولا يعتبر توزيعه أي شكل من أشكال الالتزام من جانب مساكن دبي ريت للمضي قدمًا في الطرح أو في أي معاملة أو ترتيب مُشار إليه في هذا الإعلان. ولم تعتمد أي سلطة تنظيمية مختصة هذا الإعلان. لا تتحمل مساكن دبي ريت أو مدير الصندوق أو مالك الوحدات البائع أو البنوك ولا أي من شركاتهم التابعة أو الزميلة أو أي من مديري تلك الشركات أو مسؤوليها أو موظفيها أو مستشاريها أو وكلائها أو أي شخص آخر المسؤولية من أي نوع كما لا يقدم أي تعهد أو ضمان، صريح أو ضمني، فيما يخص محتوى هذا الإعلان، بما في ذلك صدق أو دقة أو استيفاء أو صحة أو نزاهة المعلومات أو الآراء الواردة في هذا الإعلان (أو ما إذا كان قد تم حذف أي معلومات من هذا الإعلان) أو أي معلومات أخرى تتعلق بمساكن دبي ريت وأي من شركاتهم التابعة أو الشركات الزميلة، سواء كانت خطية أو شفوية أو في صورة مرئية أو إلكترونية، بغض النظر عن طريق إرسالها أو إتاحتها أو عن أي خسارة من أي نوع ناشئة عن استخدام هذا الإعلان أو محتوياته أو ناشئة بشكل آخر في ما يتعلق بهذا الإعلان.

ولا يمثل هذا الإعلان توصية بخصوص الطرح أو يشكل جزءًا من أي طرح أو دعوة لبيع أو إصدار أي وحدات أو غيرها من الأوراق المالية أو أي استجداء لأي طرح لشراء أي من تلك الوحدات أو الأوراق المالية الأخرى أو الاكتتاب فيها، كما لا يشكل هذا الإعلان (أو أي جزء منه) أو مجرد توزيعه أساسًا ولا يمكن الاعتماد عليه في ما يتعلق بإبرام أي عقد أو التزام أي حافز لإبرامه على الإطلاق. قد يرتفع أو ينخفض سعر الوحدات وقيمتها أو أي دخل ناتج عنها، وفي أسوأ الأحوال، قد تخسر كامل استثمارك. ولا يعد الأداء السابق مؤشرًا على الأداء المستقبلي. ولا يمكن الاعتماد على المعلومات الواردة في هذا الإعلان كدليل للأداء المستقبلي. وقبل شراء أي أوراق مالية في مساكن دبي ريت، يجب على الأشخاص الذين يطلعون على هذا الإعلان التأكد من فهمهم الكامل وقبولهم للمخاطر التي ستترتب في نشرة الاكتتاب ونشرة الطرح الدولية المُعدّة لطرح الوحدات عند النشر. ولا يوجد ضمان بأن عملية الطرح ستحدث ويجب على المستثمرين المحتملين ألا تستند قراراتهم المالية أو الاستثمارية إلى نوايا مساكن دبي ريت أو أي شخص آخر في ما يتعلق بعملية الطرح في هذه المرحلة. وينبغي للمستثمرين المحتملين استشارة مستشار مهني في ما يتعلق بملاءمة الطرح للشخص المعني. قد تكون عملية الطرح وتوزيع هذا الإعلان وغيره من المعلومات ذات الصلة بالطرح في بلدان محددة مُقيداً بموجب القانون وعلى من يحوز هذا الإعلان أو أي مستند أو معلومات مشار إليها في هذه الوثيقة أن يحيط نفسه علمًا بتلك القيود وأن يراعيها. وقد يشكّل عدم الامتثال لتلك القيود انتهاكًا لقانون الأوراق المالية المعمول به في أي دولة تطبق تلك القيود.

على وجه الخصوص، لا يجوز توزيع هذه المواد، بشكل مباشر أو غير مباشر، في الولايات المتحدة (بما في ذلك أراضيها وممتلكاتها وأي ولاية من ولايات الولايات المتحدة ومنطقة كولومبيا)، أو أستراليا أو كندا أو جنوب أفريقيا أو اليابان أو في أي ولاية قضائية يكون فيها ذلك التوزيع غير قانوني. لا تمثل هذه المواد أو تشكل جزءًا من أي عرض أو طلب لشراء أو الاكتتاب بالأوراق المالية في الولايات المتحدة أو أستراليا أو كندا أو جنوب أفريقيا أو اليابان أو الاستثمار فيها بأي شكل آخر. لم يتم تسجيل الأوراق المالية المذكورة هنا، ولن يتم تسجيلها، بموجب قانون الأوراق المالية للولايات المتحدة لعام 1933، المعدل ("قانون الأوراق المالية") أو بموجب قوانين الأوراق المالية المعمول بها في الولايات المتحدة الأمريكية أو أستراليا أو كندا أو جنوب إفريقيا أو اليابان. ورهناً باستثناءات معينة، لا يجوز عرض الأوراق المالية المشار إليها في هذه الوثيقة أو بيعها في الولايات المتحدة الأمريكية أو أستراليا أو كندا أو جنوب أفريقيا أو اليابان ولا لأي مواطن أو مقيم في الولايات المتحدة الأمريكية أو أستراليا أو كندا أو جنوب أفريقيا أو اليابان أو لحسابه أو لصالحه.

لا يجوز عرض الأوراق المالية أو بيعها في الولايات المتحدة إلا بموجب إعفاء أو في معاملة غير خاضعة لمتطلبات التسجيل الواردة في قانون الأوراق المالية. يتم عرض الأوراق المالية وبيعها خارج الولايات المتحدة وفقاً للاتحة "س". ولم ولن يتم تسجيل عرض الأوراق المالية المشار إليها في هذه الوثيقة وبيعها بموجب قانون الأوراق المالية. ولن يكون هناك أي طرح عام للأوراق المالية في الولايات المتحدة أو أي دولة أخرى غير الإمارات العربية المتحدة. ولا توزع نسخ من هذا الإعلان ولا ينبغي توزيعها أو إرسالها إلى الولايات المتحدة أو أستراليا أو كندا أو جنوب أفريقيا أو اليابان.

في المملكة المتحدة، هذا الإعلان موجه فقط إلى الأشخاص الذين (1) يكونون كلاً من: (أ) "مستثمرون مؤهلون" ("المستثمرون المؤهلون في المملكة المتحدة") (كما هو محدد بموجب اللائحة المماثلة (الاتحاد الأوروبي) 1129/2017 لأنها تشكل جزءاً من قانون المملكة المتحدة بموجب قانون الاتحاد الأوروبي (الانسحاب) لعام 2018 ("لائحة نشرات المملكة المتحدة")) و(ب) "مستثمرين محترفين"، أي المستثمرين الذين يُعتبرون عملاء مهنيين وفقاً لمعنى المادة 2(18) من اللائحة (الاتحاد الأوروبي) رقم 2014/600 كما تم استيعابها في القانون المحلي للمملكة المتحدة بموجب قانون انسحاب المملكة المتحدة من الاتحاد الأوروبي لعام 2018، بصيغته المعدلة ("المستثمرون المحترفون في المملكة المتحدة")، و(2) الذين: (أ) لديهم خبرة مهنية في المسائل المتعلقة بالاستثمارات ممن ينطبق عليهم تعريف "متخصصي الاستثمار" الوارد في المادة 19(5) من الأمر المرتبط بقانون الأسواق والخدمات المالية لعام 2000 (التدريج المالي) لسنة 2005 ("الأمر")، أو (ب) يدخلون في نطاق المادة 49(2) من الفقرة (أ) وحتى الفقرة (د) من الأمر، أو (ج) تم توجيه دعوة إليهم أو حثهم على ممارسة نشاط استثماري (بالمعنى المقصود في القسم 21 من قانون الأسواق والخدمات المالية لعام 2000) في ما يتعلق بإصدار أو بيع أي أوراق مالية قد يتم إبلاغها بصورة قانونية (يُشار إلى جميع هؤلاء الأشخاص المشار إليهم في النقاط (1) و(2) مجتمعين بلفظ "الأشخاص المعنيين"). فقط لأغراض متطلبات إدارة المنتجات الواردة في الفصل 3 من دليل التدخل في المنتجات وإدارتها الصادر عن هيئة السلوك المالي (يُشار إليه بلفظ "متطلبات إدارة المنتجات في المملكة المتحدة")، و/أو أي متطلبات معادلة في مكان آخر بالقدر المحدد للتطبيق، وإبراءً للذمة من كل المسؤوليات أو أي منها، سواء كانت ناجمة عن مسؤولية تقصيرية أو تعاقدية أو غير ذلك، التي قد تتحملها أي "جهة مصنعة" (لأغراض متطلبات إدارة المنتجات في المملكة المتحدة)، و/أو أي متطلبات معادلة في مكان آخر بالقدر المحدد للتطبيق، في ما يتعلق بذلك، خضعت الأوراق المالية المتعلقة بها هذا الإعلان لعملية الموافقة على المنتجات التي حددت أن هذه الأوراق المالية تتوافر فيها ما يلي: (1) متوافقة مع سوق مستهدف نهائي للمستثمرين الأفراد والمستثمرين الذين يستوفون معايير العملاء المهنيين والأطراف المقابلة المؤهلة، وذلك على النحو المحدد لكل حالة في الفصل 3 من دليل سلوك الأعمال الصادر عن هيئة السلوك المالي؛ و(2) مؤهلة للتوزيع من خلال كل قنوات التوزيع المسموح بها ("تقييم السوق المستهدف"). بصرف النظر عن تقييم السوق المستهدف، يجب على "الموزعين" ملاحظة ما يلي: قد ينخفض سعر الأوراق المالية وقد يخسر المستثمرون كل استثماراتهم أو جزءاً منها؛ ولا تقدم الأوراق المالية المقرر إصدارها في الطرح أي دخل مضمون ولا حماية لرأس المال؛ ولا يناسب الاستثمار في الأوراق المالية المقرر إصدارها في الطرح إلا للمستثمرين الذين لا يحتاجون إلى دخل مضمون أو حماية لرأس المال، والذين هم (إما بمفردهم أو بالاشتراك مع مستشار مالي مناسب أو غيره) قادرين على تقييم مزايا هذا الاستثمار ومخاطره والذين لديهم الموارد الكافية التي تمكنهم من تحمل أي خسائر قد تنجم عن ذلك. ولا يخل تقييم السوق المستهدف بأي قيود بيع تعاقدية أو قانونية أو تنظيمية في ما يتعلق بالطرح. علاوة على ذلك، تجدر الإشارة إلى أنه على الرغم من تقييم السوق المستهدف، فإن البنوك سوف تقوم فقط بجذب المستثمرين الذين يستوفون معايير العملاء المهنيين والأطراف المقابلة المؤهلة. ودرءاً للشك، لا يشكل تقييم السوق المستهدف ما يلي: (أ) تقييماً للتناسب أو الملاءمة لأغراض الفصلين 9(أ) و10(أ) على التوالي من دليل سلوك الأعمال الصادر عن هيئة السلوك المالي؛ أو (ب) توصية لأي مستثمر أو مجموعة من المستثمرين للاستثمار أو الشراء أو اتخاذ أي إجراء آخر من أي نوع في ما يتعلق بالأوراق المالية. ويتحمل

كل موزع المسؤولية عن إجراء تقييم السوق المستهدف الخاص به في ما يتعلق بالأوراق المالية وتحديد قنوات التوزيع المناسبة.

هذا الإعلان لا يوجه إلى أو يخاطب الأشخاص الموجودين في المنطقة الاقتصادية الأوروبية ("المنطقة الاقتصادية الأوروبية").

وتكون أي أوراق مالية أو دعوة أو طرح أو اتفاق للاكتتاب في هذه الأوراق أو شرائها أو الاستحواذ عليها بطريقة أخرى وأي استثمار أو نشاط استثماري متعلق بهذا الإعلان متاحة فقط في المملكة المتحدة، للأشخاص المعيّنين، وسوف يتم الانخراط فيها فقط مع هؤلاء الأشخاص. يجب عدم العمل بمقتضى هذا الإعلان أو الاعتماد عليه: (1) في أي دولة عضو في المنطقة الاقتصادية الأوروبية، من قبل أي شخص، و(2) داخل المملكة المتحدة، من قبل الأشخاص الذين ليسوا من الأشخاص ذوي الصلة. في ما يتعلق بانسحاب المملكة المتحدة من الاتحاد الأوروبي، يجوز للبنوك، وفقاً لتقديرها، الاضطلاع بالتزاماتها بخصوص الطرح المحتمل من جانب أي من الشركات التابعة لهم في المنطقة الاقتصادية الأوروبية.

الإمارات العربية المتحدة - عدا سوق أبوظبي العالمي ومركز دبي المالي العالمي

لم تتم مراجعة هذا الإعلان و/أو التحقق منه و/أو الموافقة عليه و/أو ترخيصه أو تقديمه إلى مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي أو هيئة الأوراق المالية والسلع و/أو أي سلطة ترخيص ذات صلة في دولة الإمارات، بما يشمل أي سلطة ترخيص تأسست بموجب القوانين واللوائح الخاصة بأي من المناطق الحرة التي تم إنشاؤها وتشغيلها في دولة الإمارات العربية المتحدة، بما في ذلك سلطة تنظيم الخدمات المالية، أو سلطة تنظيمية تابعة لسوق أبوظبي العالمي، أو سلطة دبي للخدمات المالية، أو سلطة تنظيمية تابعة لمركز دبي المالي العالمي، أو أي سلطة في أي ولاية قضائية أخرى. لم أو لن يتم إجراء أي تسويق لأي منتجات أو خدمات مالية من داخل دولة الإمارات العربية المتحدة إلا بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

سوق أبوظبي العالمي

يتعلق هذا الإعلان بصندوق لا يخضع لأي نوع من التنظيم أو الموافقة من قبل سلطة تنظيم الخدمات المالية. ويعد هذا الإعلان تواصلًا معفى أو لا يخضع بخلاف ذلك لقيود الترويج المالي، وذلك وفقاً للأنظمة المعمول بها في سوق أبوظبي العالمي، بموجب لائحة الخدمات والأسواق المالية. ويوجه هذا الإعلان فقط إلى الأشخاص المؤهلين بصفة عملاء محترفين وفقاً لتعريف قواعد سلطة تنظيم الخدمات المالية، ولا يجوز الاعتماد عليه أو التصرف بناءً عليه من قبل أي شخص لا يستوفي هذا الوصف. ولا تتحمل سلطة تنظيم الخدمات المالية أي مسؤولية عن مراجعة أي مستندات تتعلق بهذا الصندوق أو التحقق منها. ولم تعتمد سلطة تنظيم الخدمات المالية هذا الإعلان ولم تتخذ أي خطوات للتحقق من المعلومات الواردة فيه ولا تتحمل أي مسؤولية بشأن ذلك. قد تكون الأوراق المالية التي يتعلق بها هذا الإعلان غير سائلة و/أو تخضع لقيود على إعادة بيعها. ويجب على المشتريين المحتملين للأوراق المالية المطروحة بموجب هذا المستند اتباع إجراءات العناية الواجبة الخاصة بهم بشأن الأوراق المالية. إذا كنت لا تفهم محتويات هذا الإعلان، فيجب عليك الرجوع إلى مستشار مالي مرخص.

مركز دبي المالي العالمي

يتعلق هذا الإعلان بصندوق لا يخضع لأي نوع من التنظيم أو الموافقة من قبل سلطة دبي للخدمات المالية. ويُعد هذا الإعلان ترويجاً مالياً معفى أو لا يخضع بخلاف ذلك لقيود الترويج المالي، وذلك وفقاً لقانون تنظيم الخدمات المالية في مركز دبي المالي العالمي ويقتصر توزيعه على الأشخاص المنصوص عليهم في تلك القواعد. ويوجه هذا الإعلان فقط إلى الأشخاص المؤهلين بصفة عملاء محترفين وفقاً لتعريفهم في قواعد سلطة دبي للخدمات المالية، ولا يجوز الاعتماد عليه أو التصرف بناءً عليه من قبل أي شخص لا يستوفي هذا الوصف. كما لا يجوز تسليمه إلى أي شخص آخر أو الاعتماد عليه من قبل أي طرف غير مؤهل. ولا تتحمل سلطة دبي للخدمات المالية أي مسؤولية عن مراجعة أي مستندات تتعلق بهذا الصندوق أو التحقق منها. ولم تعتمد سلطة دبي للخدمات المالية هذا الإعلان ولم تتخذ أي خطوات للتحقق من

المعلومات الواردة فيه ولا تتحمل أي مسؤولية بشأن ذلك. قد تكون الأوراق المالية التي يتعلق بها هذا الإعلان غير سائلة و/أو تخضع لقيود على إعادة بيعها. يجب على المشتري والمكتتبين المحتملين للأوراق المالية المطروحة بموجب هذا المستند اتباع إجراءات العناية الواجبة الخاصة بهم بشأن الأوراق المالية. إذا كنت لا تفهم محتويات هذا الإعلان، فيجب عليك الرجوع إلى مستشار مالي مرخص.

المملكة العربية السعودية

لا يجوز توزيع هذا الإعلان في المملكة العربية السعودية إلا للأشخاص المصرح لهم بموجب لائحة صناديق الاستثمار ("اللائحة") الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية ("هيئة السوق المالية").

لا تقدم هيئة السوق المالية أي تعهدات بشأن دقة هذا الإعلان واستيفائه، وتنفي صراحة أي مسؤولية من أي نوع عن أي خسارة تنشأ أو يتم تكبدها نتيجة الاعتماد على هذا الإعلان أو أي جزء منه. ويجب على المشتركين المحتملين للأوراق المالية المعروضة بموجب هذا المستند اتباع إجراءات العناية الواجبة الخاصة بهم بشأن دقة المعلومات المتعلقة بالأوراق المالية التي سيتم عرضها. إذا كنت لا تفهم محتويات هذا الإعلان، فيجب عليك الرجوع إلى مستشار مالي مرخص. لم ولن يتم اتخاذ أي إجراء في المملكة العربية السعودية من شأنه أن يسمح بطرح عام للوحدات. يجب على أي مستثمر في المملكة العربية السعودية أو شخص سعودي ("مستثمر سعودي") يستحوذ على الوحدات بموجب عرض يتعلق به هذا الإعلان أن يلاحظ أن هذا العرض هو طرح خاص وفقاً للمادة 98 من لائحة صناديق الاستثمار، يتم من خلال مؤسسة سوق مالية (كما هو محدد في قائمة المصطلحات المعرفة لهيئة السوق المالية) مرخصة بشكل مناسب من قبل هيئة السوق المالية للقيام بأنشطة "التعامل" و/أو "إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق" وبعد إخطار هيئة سوق المال بموجب المادة 99 من لائحة صناديق الاستثمار. ويجب على المستثمر السعودي أيضاً ملاحظة أن عرض الوحدات الذي يتعلق به هذا الإعلان يخضع للقيود المفروضة على نشاط السوق الثانوية بموجب المادة 105 من لائحة صناديق الاستثمار. لا يجوز للمستثمر السعودي الذي استحوذ على وحدات بموجب طرح خاص تحويل هذه الوحدات أو جزء منها إلى أي شخص إلا في الحالات التالية: (أ) لحاملي الأوراق المالية الحاليين؛ (ب) أن يكون هذا الشخص عميلاً مؤسسياً أو عميلاً مؤهلاً (كل منهما بحسب التعريف الوارد في قائمة المصطلحات المعرفة الصادرة عن هيئة السوق المالية)؛ أو (ج) أن لا يتجاوز الحد الأقصى للمبلغ المستحق مقابل هذه الوحدات 200,000 ريال سعودي أو أي مبلغ معادل له.

سيتضمن هذا الإعلان بيانات "مستقبلية" أو اعتقادات أو آراء، من بينها بيانات متعلقة بأعمال مساكن دبي ريت ووضعها المالي ونتائج عملياتها وسيولتها وتوقعاتها ونموها وإستراتيجيتها وخططها والقطاع التي تعمل فيه. تخضع هذه البيانات المستقبلية لعدد من المخاطر والشكوك المعروفة وغير المعروفة، ويقع العديد منها خارج نطاق سيطرة مساكن دبي ريت ويقوم جميعها على الاعتقادات الحالية لمساكن دبي ريت وتوقعاتها بشأن الأحداث المستقبلية. ويمكن الاستدلال على البيانات المستقبلية في بعض الأحيان عن طريق استخدام تعبيرات مستقبلية من قبيل "يرى"، أو "يتوقع" أو "ربما" أو "سوف"، أو "يستطيع"، أو "ينبغي"، أو "يجب"، أو "مخاطرة"، أو "ينوي"، أو "يقدر"، أو "يهدف" أو "يخطط" أو "يتنبأ" أو "يوصل"، "يفترض"، "يتمكن" أو الصيغ النافية لما سبق، أو الصيغ البديلة لها أو المصطلحات المماثلة أو من خلال مناقشات الوضع المالي أو الموارد الرأسمالية أو الإستراتيجية أو الخطط أو الأهداف أو الأحداث أو الأهداف المستقبلية. وتتضمن هذه البيانات المستقبلية كل الأمور التي لا تمثل حقائق تاريخية وتنطوي على تنبؤات. وربما تختلف البيانات المستقبلية بصورة جوهرية عن النتائج الفعلية، بل إنها غالباً ما تكون كذلك. وهي تظهر في عدد من المواضيع عبر هذا الإعلان وتتضمن بيانات بشأن الأهداف أو الاعتقادات أو التوقعات الحالية لأعضاء مجلس إدارة مساكن دبي ريت في ما يتعلق بالأحداث المستقبلية وتخضع لمخاطر ترتبط بالأحداث المستقبلية ومخاطر وشكوك وافترضات أخرى ترتبط بأعمال مساكن دبي ريت في ما يتعلق بجملة أمور من بينها نتائج عمليات مساكن دبي ريت ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية ونموها وإستراتيجياتها والقطاع التي تعمل به. ولا يوجد ما يضمن أن تلك النتائج المستقبلية ستتحقق، حيث قد تختلف الأحداث أو النتائج الفعلية بشكل جوهري نتيجة المخاطر والشكوك التي تواجه مساكن دبي

ريت. وقد تتسبب هذه المخاطر في نتائج فعلية تختلف بشكل جوهري عن النتائج المستقبلية المشار إليها، أو المنصوص عليها صراحة أو المذكورة بشكل ضمني في البيانات المستقبلية. تتناول البيانات المستقبلية الواردة في هذا الإعلان الأوضاع السائدة في تاريخ إعداد هذا الإعلان فقط. تخلي مساكن دبي ريت ومدير الصندوق ومالك الوحدات البائع والبنوك و/أو الشركات التابعة لهم ذات الصلة صراحةً مسؤوليتها عن أي التزام للإعلان عن أي تحديثات أو مراجعات لأي بيانات مستقبلية واردة في هذا الإعلان لتعكس أي تغيير في توقعاتها أو في الأحداث أو الظروف أو الملابس التي تستند إليها هذه البيانات ما لم يكن ذلك مطلوبًا بموجب القانون المعمول به.

وكل من سيتي ومورجان ستانلي مرخص من جانب هيئة التنظيم الاحترازي ويخضع لتنظيم هيئة السلوك المالي وهيئة التنظيم الاحترازي في المملكة المتحدة. تم ترخيص الإمارات دبي الوطني كإيصال ش.م.ع وشركة أرقام للأوراق المالية ذ.م.م وتخضع لتنظيم هيئة الأوراق المالية والسلع الإماراتية ("الهيئة"). تخضع أرقام كإيصال لتنظيم سلطة دبي للخدمات المالية. تم ترخيص بنك أبوظبي التجاري وبنك أبوظبي الأول ويخضع كلاهما لتنظيم مصرف الإمارات العربية المتحدة وهيئة السوق المالية.

تعمل البنوك حصريًا لصالح مساكن دبي ريت ومدير الصندوق ومالك الوحدات البائع وليس لصالح أي شخص آخر فيما يتعلق بالطرح. ولن يعتبروا أي شخص آخر عميلًا لأي منهم في ما يتصل بالطرح ولن يتحمل أي منهم المسؤولية تجاه مساكن دبي ريت ومدير الصندوق ومالك الوحدات البائع عن تقديم سبل الحماية المقدمة لعملاء كل منهم ولا عن تقديم المشورة في ما يتعلق بالطرح أو محتويات هذا الإعلان أو أي معاملة أو ترتيب أو أمر آخر مشار إليه في هذا الإعلان. في ما يتعلق بالطرح، يجوز لكل بنك من البنوك وأي من الشركات التابعة لهم شراء بعض الأوراق المالية موضوع الطرح بصفة رئيسية تمكنهم من الاحتفاظ بهذه الأوراق المالية الخاصة بمساكن دبي ريت أو الاستثمارات ذات الصلة في ما يتعلق بالطرح أو غير ذلك أو شرائها أو بيعها أو طرحها للبيع لحسابهم الخاص. وبناءً عليه، فإن الإشارات الواردة في النشرة ونشرة الطرح الدولية، عند نشرها، إلى الأسهم المصدرة أو المطروحة أو المكتتب فيها أو المستحوذ عليها أو المخصصة أو التي تم التعامل فيها بأي شكل آخر يجب قراءتها على أنها تشمل أي إصدار أو طرح أو اكتتاب أو استحواذ أو تخصيص أو تعامل من قبل البنوك وأي من شركاتهم التابعة المتصرفين بهذه الصفة. بالإضافة إلى ذلك، يجوز لبعض البنوك أو الشركات التابعة لهم إبرام اتفاقيات تمويل (بما في ذلك المقايضات أو عقود الفروقات) مع المستثمرين يجوز لها بموجبها أو الشركات التابعة لها شراء الأسهم أو تملكها أو التصرف فيها من وقت لآخر. ولا ينوي أي من البنوك أو شركاتهم التابعة الإفصاح عن مدى أي من هذه الاستثمارات أو المعاملات إلا بما يتفق مع أي التزام قانوني أو تشريعي معمول به للقيام بذلك.