



حضرة السادة حاملي أسهم وصكوك صندوق الإمارات ريت المحترمين،

أتفهم أن الكثير منكم يشعر بالقلق بشأن أداء سعر سهم صندوق الاستثمار العقاري خلال السنتين الماضيتين.

أود أن أشرح العوامل التي نعتقد أنها أدت إلى انخفاض قيمة الأسهم، وما الخطوات التي نتخذها سعيًا لتصحيحها.

على خلاف المزاعم التي انتشرت على شبكات التواصل الاجتماعي، فإن الأسباب الكامنة وراء تراجع أداء سعر السهم في الفترة الأخيرة، مرتبطة بالظروف الحالية وبالسوق العقاري بحد ذاته.

أولاً، يعاني قطاع الاستثمار العقاري في الإمارات من حالة هبوط دوري، وصندوق ريت ليس منيعًا ضد تأثيرات هذه الحالة على معنويات المستثمر وميوله تجاه السوق. لكن تجدر الإشارة إلى أن سعر السهم الحالي لصندوق ريت يصل برأس ماله السوقي إلى ٦٠ مليون دولار أميركي، وذلك في وقت يحتفظ فيه الصندوق بـ ٤٤ مليون دولار من النقد وحده، إذ نرى أن سقف أسعار السوق حاليًا لا يعكس القيمة الحقيقية لصندوق ريت.

غير أننا على دراية بأن القرار الذي اتخذته الصندوق في يناير الثاني الماضي بعدم دفع الأرباح المؤقتة المقدره لكل سهم، كان له تأثير كبير على سعر السهم. وأريد أن أؤكد أننا لم نتخذ هذا القرار اعتباطًا، بل جاء استجابة لمشاكل واجهناها مع أحد المستأجرين الكبار، إلى جانب أوضاع السوق غير الواضحة حاليًا.

ومع أن لا أحد كان بإمكانه توقّع تبعات وأثر جائحة كوفيد ١٩، إلا أن التوقعات السوقية في ذلك الحين جعلتنا نسعى إلى ضمان حيابة الصندوق لما يكفي من السيولة لاستخدامها متى تطلب الأمر ذلك.

وعقب إعلان هذا القرار، باع بعض المستثمرين عددًا كبيرًا من الأسهم، ما أدى إلى انخفاض كبير في قيمة السهم، وتفاقم ذلك بتراجع مستوى السيولة في السوق.

ومنذ ذلك القرار، دفع تباطؤ الاقتصاد العالمي كثيرًا من المؤسسات حول العالم إلى اتباع نفس النهج والتوقف عن سداد أرباح الأسهم للحفاظ على السيولة النقدية، استجابةً لحالة انعدام اليقين التي سادت الأسواق في ظل جائحة كوفيد ١٩. ونظرًا لهذه المعطيات، ما زلنا نؤيد قرار عدم دفع الأرباح المؤقتة المقدره على الأسهم، الذي ساهم في تعزيز مرونة الصندوق وتحسين مكانته وقدرته لاستغلال الفرص المستقبلية التي خلقتها ظروف السوق الحالية.

في الوقت الذي يواجه فيه الاقتصاد المحلي تحديات جمة، يبدو أن فضائح الشركات التي حدثت مؤخرًا في الإمارات شكّلت رادعًا كبيرًا أمام الاستثمار الأجنبي. ومع أن صندوق ريت لم يكن له أي علاقة بهذه الفضائح، فإن صناديق الاستثمار كافة المسجلة في الإمارات العربية المتحدة لم تسلم من تبعاتها وانعكساتها السلبية. وبسبب نجاح صندوق الإمارات ريت الكبير في تسويق أسهمه وصكوكه في الخارج، أصبح أكثر عرضة للتأثر بقلّة اهتمام المستثمرين الأجانب بالأسواق المحلية. وقد وصل صندوق الإمارات ريت اليوم إلى إندى مستوى له من ملكية الأسهم للمستثمرين من خارج مجلس التعاون الخليجي منذ الطرح الأولي العام، وبنسبة بلغت ٢٩٪.

وعلى الرغم من الظروف الصعبة التي يشهدها السوق حاليًا، لفت انتباهنا أن السهم يجري تداوله عند أسعار منخفضة على غير العادة، مقارنةً بباقي سوق ريت، وأن السهم شهد تحركات غير اعتيادية في سعره. وقد توصلنا بفضل التحقيقات التي أجريناها إلى أدلة تُفيد بوجود نشاط تداول غير منتظم من جانب بعض المساهمين في السوق. فأبلغنا الجهات الرقابية المختصة عن هذه الممارسات والتداولات غير المشروعة المحتملة في السوق.

علاوةً على ذلك، لجأ صندوق ريت لاستشارة قانونية وسيتخذ ما يلزم من خطوات لمنع هذه الممارسات السوقية الضارة، ومحاسبة المسؤولين عنها، وذلك حمايةً لمساهميننا من الممارسات غير المشروعة لهؤلاء الأفراد المتداولين.

كما أننا على دراية بوجود أطراف عدّة تستهدف صندوق الإمارات ريت ومجموعة "إكويتيفا" من خلال حملة شرسة قائمة على الأخبار والقصاص السلبية والشائعات الزائفة التي تشنّها ميدانيًا وعبر الإنترنت. نعتقد أن هذه الحملة تهدف لتقويض ثقة المستثمرين في صندوق الإمارات ريت والتأثير سلبيًا على قيمة سهم ريت، وهو ما قد يكون له عواقب ضارة على حاملي أسهمنا وصكوكنا.



يُركّز جزءٌ من هذه الحملة على هيكل رسومنا الإدارية.

من المهم أن نوضح أن صندوق الإمارات ريت ليس مجرد صندوق لشراء وبيع العقارات، بل هو صندوق استثمار عقاري متعدّد النشاطات، يشتري العقارات الفاخرة بهدف إعادة طرحتها، ويطوّر مفاهيم جديدة للمكاتب ومتاجر البيع بالتجزئة، بالإضافة إلى بناء العقارات الجديدة حسب الطلب، مثل بعض أصولنا في قطاع التعليم.

وهذا طبعًا يعني تحقيق نمو أوسع وأكبر، لكنه يفرض في الوقت نفسه كذلك تحديات تتطلب إدارة وموارد واستثمارات أكبر من مجرد وسيط وفريق عمل صغير. لا نعتقد أن هناك أي صندوق آخر للاستثمار العقاري في المنطقة يتبع النهج نفسه، ونحن متمسكون بوجهة نظرنا بأن المستويات الحالية لرسوم الإدارة تعكس حيوية إستراتيجيتنا الإدارية وضرورتها لضمان استمرار عمل الصندوق بكفاءة وتحقيق النمو المتواصل.

وعلى ضوء هذا، فإن أعضاء مجلس الإدارة على ثقة بأن الرسوم الإدارية قد وُضعت بطريقة منصفة وشفافة، ودون إخفاء أي تكاليف إضافية. وقد تمت مقارنتها مقابل صناديق الاستثمار العقاري الأخرى في المنطقة ويعتقد أعضاء المجلس أنها تعكس مستويات الخدمات المُقدّمة، وذلك خلافًا لما ادعته المزاعم المنتشرة.

ونودّ أن نُؤكّد لكم هنا أننا نعتبر أي مزاعم بشأن تقاضي الصندوق رسومًا إدارية مبالغًا، بأنها ادعاءات واهية وتتجاهل حقيقة الإدارة الفاعلة للصندوق.

لطالما كانت الشفافية من المبادئ الأساسية لدى صندوق الإمارات ريت، حيث نحافظ على التزامنا بإطلاع مساهمينا على المعلومات الدقيقة التي تخصّ الأداء المالي للصندوق في مواعيدها دون تأخير.

غير أن صندوق الإمارات ريت قرر الإعلان عن الأرباح والقيمة الإجمالية للأصول في دورة ربع سنوية، لأغراض الاتساق في سير العمل وفي ضوء التقلبات المستمرة في السوق. ومن شأن ذلك أن يضمن تزامن إعلاننا عن القيمة الإجمالية للأصول مع دورات التقييم ربع السنوية لمُقيمينا الخارجيين.

وأخيرًا، وصل مجلس الإدارة إلى المراحل الأخيرة من عملية تقييم خيارات زيادة سيولة الأسهم وقيمة الصندوق. وتتضمن هذه المراحل نقاشات حول الإجراءات المحتملة لتعزيز سعر السهم، ما يبعث الإطمئنان لدى المستثمرين بأن أهدافهم تتوافق مع أهداف إدارة الصندوق.

وأريد أن أطمئن المساهمين بأنه على الرغم من ظروف السوق الصعبة، فإن تركيز مجلس الإدارة سيبقى منصبًا على رفع مستوى الكفاءة التشغيلية وتعزيز الأصول والحفاظ على المستأجرين. ويلتزم المجلس، أكثر من أي وقت مضى، بتعزيز عمليات صندوق الاستثمار العقاري، ويركّز جهوده على الوصول إلى معدلات الإشغال المثلى، وتعزيز إيرادات الإيجار والاستفادة من الفرص الحتمية التي ستخلقها ظروف السوق الحالية الصعبة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،  
سيلفان فيوجوت

لا تمثل المعلومات الواردة في هذه الرسالة أو تشكل جزءًا من أي عرض أو دعوة إلى شراء أو بيع، أو أي التماس بعرض لشراء أي أصول مالية في الإمارات ريت، أو الحصول عليها بأي طريقة أخرى، أو تقديم توصية بشأنها، كما لا يجوز أن تشكل أو أي جزء منها أساس أي عقد أو أي التزام مهما كان، أو أي قرار استثماري أو الاعتماد عليها في هذا الصدد. كل المعلومات والآراء الواردة في هذه الرسالة، صالحة حتى تاريخ صدور الرسالة أو أي تاريخ آخر مذكور فيها، وهي عرضة للتغيير دون إخطار. ولا يجوز الاعتماد لأي غرض كان، على المعلومات الواردة في هذه الرسالة أو على الافتراضات القائمة على احتمالها. قد تحتوي هذه الرسالة، وأي مرفقات معها، على مواد سرية وحصرية، وهي موجهة فقط للشخص المعني بها. ولا تمثل محتوياتها أي التزام من جانب شركة "إكويتافيتا" (دبي) إلا ما نصّ عليه في اتفاق مكتوب. لا تتحمل شركة "إكويتافيتا" (دبي) المسؤولية عن النتائج المترتبة على التأخير في نقل هذه الرسالة أو فقدانها، أو عن تلفها أو أي خطأ آخر قد ينشأ أثناء نقلها، وعن أي إساءة استعمال أو احتيال قد يتم عبرها. وإذا لم تكن المتلقي المقصود بالرسالة، يرجى الاتصال بنا والامتناع عن إفشاء أي معلومات واردة فيها أو استخدامها أو نشرها. شركة إكويتافيتا (دبي) المحدودة مرخصة وخاضعة للتنظيم من قبل هيئة دبي للخدمات المالية (FASA).