

يُمنع إرسال أو نشر أو توزيع هذه الوثيقة أو أي جزء منها، بشكل مباشر أو غير مباشر، إلى الولايات المتحدة الأمريكية أو فيها أو أي شخص في الولايات المتحدة الأمريكية (كما هو معرف في اللائحة التنفيذية لقانون الأوراق المالية الأمريكية لعام ١٩٣٣)، أو إلى أستراليا أو كندا أو اليابان أو جنوب إفريقيا أو فيها، أو إلى أي مقيم فيها.

لا يعتبر هذا الإعلان نشرة إصدار. لا يشكل هذا الإعلان، أو أي جزء منه، دعوة أو عرض لبيع أو شراء أو إصدار أو تأمين عرض شراء أو اكتتاب بالأوراق المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة أو الولايات المتحدة الأمريكية أو أي إقليم آخر. لا يجب على المستثمرين الاكتتاب بأي أسهم تمت الإشارة إليها في هذا الإعلان أو شراءها، إلا كنتيجة للاطلاع على المعلومات المحتواه بالصيغة النهائية لنشرة الإصدار ("نشرة الإصدار") والتي تعتزم إصدارها الإمارات ريت (سي إي آي سي) المحدودة ("الإمارات ريت") في الوقت المناسب، وذلك بخصوص إدراجها لأسهم الصندوق ("العرض") وطلب ادخالها ضمن قائمة الأسهم الرسمية لسلطة دبي للخدمات المالية وتداولها في سوق ناسداك دبي المحدودة. تالياً لنشرها، ستتوفر نسخ عن وثيقة الاكتتاب بعد إصدارها، مع وجود بعض القيود، في المكتب المسجل للإمارات ريت أو من موقعها الإلكتروني www.reit.ae.

"الإمارات ريت (سي إي آي سي) المحدودة"

تعلم عن عزمها إدراج أسهمها في سوق ناسداك دبي

دبي، الإمارات العربية المتحدة، ١١ مارس ٢٠١٤: أعلنت "الإمارات ريت (سي إي آي سي) المحدودة" ("الإمارات ريت" أو "الصندوق")، أول صندوق ائتمان للاستثمار العقاري وفقاً للشريعة الإسلامية مسجل في مركز دبي المالي العالمي، اليوم عن عزمها عرض أسهمها العادية للاكتتاب ("العرض")، وعزمها التقدم بطلب لسلطة دبي للخدمات المالية لإدراج أسهمها على لائحة الأسهم الرسمية ولتداول أسهم الإمارات ريت في سوق ناسداك دبي ("الإدراج").

أبرز النقاط:

- إن الإمارات ريت شركة استثمارية مغلقة تستهدف الاستثمار في محفظة متنوعة من الأصول العقارية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.
- تدار الإمارات ريت من قبل شركة الإمارات ريت للإدارة (الخاصة) المحدودة ("مدير الإمارات ريت" أو "مدير الصندوق")، وهي عبارة عن ائتلاف فيما بين بنك دبي الإسلامي وشركة إيفل مانجمنت ليمتد.
- قام صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم بصفته حاكم دبي بإصدار مرسوم خاص بالإمارات ريت يسمح بموجبه شراء أصول عقارية في كافة مناطق الإمارة وخارج المناطق الحرة في الإمارة من خلال فرع الإمارات ريت في مدينة دبي.
- تتكون محفظة الإمارات ريت الاستثمارية ("المحفظة") من عشرة أصول عقارية تتنوع من حيث طبيعة استخدامها ومواقعها حول دبي بالإضافة إلى صفة ملكيتها ونوع المصلحة.
- بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، بلغ صافي المساحة الإجمالية المخصصة للتأجير من الأصول العقارية في محفظة الإمارات ريت الاستثمارية ١,٢ مليون قدم مربع، وبقيمة إجمالية بلغت حوالي ١,١٨٦,٩ مليون درهم (٣٢٣,١ مليون دولار أمريكي).

يُمنع إرسال أو نشر أو توزيع هذه الوثيقة أو أي جزء منها، بشكل مباشر أو غير مباشر، إلى الولايات المتحدة الأمريكية أو فيها أو أي شخص في الولايات المتحدة الأمريكية (كما هو معرف في اللائحة التنفيذية لقانون الأوراق المالية الأمريكية لعام ١٩٣٣)، أو إلى أستراليا أو كندا أو اليابان أو جنوب إفريقيا أو فيها، أو إلى أي مقيم فيها.

- شهدت الإمارات ريت منذ تأسيسها، ارتفاعاً متواصلًا في قيمة صافي الأصول للسهم الواحد، وقامت بتوزيع أرباح نقدية مستمرة على المساهمين. ووفقاً لتشريعات سلطة دبي للخدمات المالية، يتعين على الإمارات ريت توزيع ما لا يقل عن ٨٠% من صافي دخلها السنوي المدقق على أن تراعي في ذلك كافة القوانين الأخرى السارية عليها.
- هذا وقد نمت قيمة الأرباح الموزعة على مساهمي الإمارات ريت للسنة المالية ٢٠١٢ بنسبة ٩٦% مقارنةً بالعام الأسبق، لتصل إلى ٥ دولار أمريكي للسهم الواحد مقابل ٢,٥٥ دولار أمريكي للسهم الواحد عن سنة ٢٠١١.
- ارتفعت قيمة صافي الأصول للسهم الواحد في الإمارات ريت، كما نشرها مدير صندوق مستقل في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، إلى ١٣٧,٨ دولار أمريكي، مقارنةً بـ ١١٤,٢٥ دولار أمريكي بنهاية العام ٢٠١٢، و١٠٥,٢٧ دولار أمريكي بنهاية العام ٢٠١١. ووصلت قيمة أرباح وإجمالي الدخل الشامل للصندوق خلال العام ٢٠١٣، إلى ٣٤,٨ مليون دولار أمريكي، مقارنةً بـ ١٠,٩ مليون دولار أمريكي سجلت في العام ٢٠١٢، و١,٢ مليون دولار أمريكي سجلت خلال فترة الثلاثة عشر شهراً المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١١.
- سيُشمل العرض إصدار أسهم جديدة في الإمارات ريت بحيث يتم إتاحة شرائها لعدد من المستثمرين من المؤسسات والمهنيين في مناطق معينة.
- تعتزم الإمارات ريت جمع عائدات بما لا يقل عن ٥٠٠ مليون درهم وتوظيف صافي عائدات عملية العرض في تمويل صفقات استحواد مستقبلية على أصول عقارية، ويمتلك مدير الإمارات ريت قائمة مختصرة لعدد من الأصول العقارية التي يحتمل الاستحواذ عليها. كما يعتزم مدير الإمارات ريت استخدام جزء من عائدات عملية العرض في تمويل الاستثمارات في الأصول التي يملكها الصندوق حالياً.
- تم تعيين شعاع كابيتال ش.م.ع. ("شعاع كابيتال") كراعٍ للصندوق، كما تقوم شعاع كابيتال وشركة بنك الإمارات دبي الوطني كابيتال المحدودة بدور منسق مشترك لطلبات الاكتتاب لعملية العرض.
- يقوم كل من بنك أبوظبي التجاري وبنك دبي الإسلامي والمجموعة المالية هيرميس - الإمارات العربية المتحدة المحدودة، بدور المدراء المشتركين لعملية العرض.

وفي تعليق له، قال عبدالله علي الهاملي، رئيس مجلس إدارة مدير الإمارات ريت:

"لقد نجحت الإمارات ريت منذ تأسيسها في أواخر العام ٢٠١٠ في تكوين محفظة استثمارية عقارية متنوعة ومتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية وتتمتع بمقومات استثمارية متينة وجذابة. إن الإمارات ريت هو أول صندوق ائتمان للاستثمار العقاري وفقاً للشريعة الإسلامية مسجل لدى مركز دبي المالي العالمي، ونحن نؤمن بأنه من الأوائل في المنطقة بأسرها. كما أننا نرى أن عمليتي العرض والإدراج هما الخطوة الطبيعية التالية في مسيرة تطور الإمارات ريت، والتي ستمكنها من رفع مكانتها وستتيح الفرصة لشريحة أوسع من المستثمرين من الاستفادة من الميزات المحتملة والخاصة التي توفرها الإمارات ريت، بما في ذلك تنوع العقارات والإدارة الفاعلة لها، والعوائد النقدية المنتظمة والمتكررة."

يُمنع إرسال أو نشر أو توزيع هذه الوثيقة أو أي جزء منها، بشكل مباشر أو غير مباشر، إلى الولايات المتحدة الأمريكية أو فيها أو أي شخص في الولايات المتحدة الأمريكية (كما هو معرف في اللائحة التنفيذية لقانون الأوراق المالية الأمريكية لعام ١٩٣٣)، أو إلى أستراليا أو كندا أو اليابان أو جنوب إفريقيا أو فيها، أو إلى أي مقيم فيها.

ومن جانبه، قال سيلفاين فيجوت، نائب رئيس مجلس الإدارة التنفيذي لمدير الإمارات ريت:

"تؤمن بأن هنالك العديد من الفرص الاستثمارية المتاحة أمام الإمارات ريت خاصة مع استمرار تطور أسس القطاع العقاري في الإمارات، ونتوقع أن يؤدي تحسن البيئة الاقتصادية في مجمله إلى ارتفاع أسعار الإيجارات ونمو مجمل معدلات إشغال الوحدات العقارية في قطاعات المكاتب التجارية المتعلقة بالمكاتب وبمحلات التجزئة. إننا على ثقة بأن تطورات هذا القطاع، إلى جانب قدرتنا على تحقيق قيمة مضافة مجزية عبر إدارتنا لمحفظتنا الاستثمارية بحرفية عالية، تجعل هذا الوقت مناسباً للعرض والإدراج اللذان سيمكننا الإمارات ريت من تمويل عمليات استحواذ على أصول عقارية جديدة، ورفع حجم استثماراتها في الأصول الحالية."

صناديق الائتمان للاستثمار العقاري

تعرف قوانين الاستثمار المشترك الصادرة عن سلطة دبي للخدمات المالية صناديق الائتمان للاستثمار العقاري بأنها صناديق استثمارية عامة تمتاز بأنها: (أ) تأسست إما كشركة استثمارية أو كصندوق ائتمان للاستثمار، و(ب) تهدف في المقام الأول إلى الاستثمار في العقارات المدرة للدخل، و(ج) توزع ما لا يقل عن ٨٠٪ من صافي الدخل السنوي المدقق على المساهمين.

لمحة عامة عن الإمارات ريت

تأسست الإمارات ريت من قبل شركة الإمارات ريت للإدارة (الخاصة) المحدودة في مركز دبي المالي العالمي في نوفمبر ٢٠١٠، وتصنف بحسب قوانين الاستثمار المشترك كصندوق محلي وصندوق إسلامي وصندوق عقاري وصندوق ائتمان للاستثمار العقاري. وتعتبر الإمارات ريت أول صندوق ائتمان للاستثمار العقاري متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية مسجل في مركز دبي المالي العالمي.

ونفذت الإمارات ريت أول استثمار لها في يونيو ٢٠١١، حين استحوذت على مبنى رقم ٢٤ في مدينة دبي للإنترنت، ومنذ ذلك الحين وحتى تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، استحوذت الإمارات ريت على مصالح متعددة في تسع عقارات أخرى تقع جميعها في دبي.

وتضم محفظة الإمارات ريت العقارات التالية:

- **مبنى رقم ٢٤:** وهو عبارة عن مبنى منخفض الارتفاع يضم مكاتب تجارية ومساحات للتجزئة ويقع في مدينة دبي للإنترنت، وهي منطقة تجارية شهيرة في إمارة دبي. وقامت الإمارات ريت بالاستحواذ على هذا المبنى في يونيو ٢٠١١، ويبلغ صافي المساحة الإجمالية المخصصة للتأجير فيه نحو ٥٧,٣٣٥ قدم مربع، ويشغلها حالياً مجموعة من المستأجرين.

يُمنع إرسال أو نشر أو توزيع هذه الوثيقة أو أي جزء منها، بشكل مباشر أو غير مباشر، إلى الولايات المتحدة الأمريكية أو فيها أو أي شخص في الولايات المتحدة الأمريكية (كما هو معرف في اللائحة التنفيذية لقانون الأوراق المالية الأمريكية لعام ١٩٣٣)، أو إلى أستراليا أو كندا أو اليابان أو جنوب إفريقيا أو فيها، أو إلى أي مقيم فيها.

- **مبنى إنديفو ٧:** وهو عبارة عن مبنى منخفض الارتفاع يقع على شارع الشيخ زايد، وقد استحوذت الإمارات ريت على حقوق تعاقدية (على نمط حقوق الاستئجار) في سبتمبر ٢٠١١. ويشتمل هذا المبنى على مكاتب تجارية ووحدات للتجزئة، ويبلغ صافي المساحة الإجمالية المخصصة للتأجير فيه ما مجموعه ٢٠،٤٧٧ قدم مربع تقريباً.
- **مباني لوفت أوفيس ١ و ٢ و ٣:** وهي مجموعة تتكون من ثلاثة مباني تجارية منخفضة الارتفاع تقع في مدينة دبي للإعلام قامت الإمارات ريت بالاستحواذ عليها في ديسمبر ٢٠١١، مضيئة بذلك نحو ١٦٣،٠٦٦ قدم مربع لصافي المساحة الإجمالية المخصصة للتأجير في محفظتها الاستثمارية. ويربط هذه المباني الثلاثة فناء مركزي ومساحات للتجزئة تقع في المبنى الثاني. ويشغل هذه المباني حالياً فئات متعددة من المستأجرين التجاريين بما فيها شركات تعمل في مجال الإعلام والتقنية بالإضافة إلى محال التجزئة.
- **مبنى أوفيس بارك:** وهو عبارة عن مبنى تجاري يقع في قرية المعرفة ضمن مدينة دبي للإنترنت ويتكون من سردابين وطابق أرضي وطابق الميزانين وسبعة طوابق أخرى، وقد قامت الإمارات ريت بالاستحواذ عليه في يونيو ٢٠١٢، ويبلغ صافي المساحة الإجمالي المخصصة للتأجير في المبنى نحو ٣٥٩،٨٠٤ قدم مربع.
- **مبنى إنديكس تاور:** وهو برج متعدد الاستخدامات يقع في مركز دبي المالي العالمي، وتشمل الحقوق التي تملكها الإمارات ريت في هذا المبنى على:
 - إنديكس تاور - التجزئة، والتي تم شرائها في مايو ٢٠١٣ (باستثناء وحدة واحدة خاضعة لاتفاقية بيع وشراء مشروطة وينتظر استكمال الشروط الموضوعية من قبل البائع على حق التملك الحر). ويتألف هذا الأصل العقاري من ١٩ وحدة مخصصة لغايات بيع التجزئة وتقع في الطابق الأرضي وطابق "البوديوم" وطابق "سكاي لوبي"، ويبلغ صافي المساحة الإجمالية المخصصة للتأجير فيها نحو ٧٣،٦٥٠ قدم مربع.
 - إنديكس تاور - المكاتب، والتي تم الاستحواذ عليها في ديسمبر ٢٠١٣، وتقع في الطابق السابع (وحدة رقم ٧٠١) من إنديكس تاور ويبلغ صافي المساحة الإجمالية المخصصة للتأجير فيها ٢٠،٧٥٢ قدم مربع.
 - إنديكس تاور - اماكن اصطافاف السيارات، والتي عقدت الإمارات ريت بخصوصها اتفاقية في ديسمبر ٢٠١٣ لتملكها تملكاً حراً، وهي حالياً بانتظار استكمال الشروط الموضوعية من قبل البائع على حق التملك الحر.

- **مبنى أكاديمية جيمز العالمية:** وهو مبنى مدرسي يقع في منطقة البرشاء الجنوبية. في تشرين الأول من عام ٢٠١٣ قامت الإمارات ريت بشراء حق تأجير طويل الأمد لمبنى أكاديمية جيمز العالمية (تنتهي في نوفمبر

يُمنع إرسال أو نشر أو توزيع هذه الوثيقة أو أي جزء منها، بشكل مباشر أو غير مباشر، إلى الولايات المتحدة الأمريكية أو فيها أو أي شخص في الولايات المتحدة الأمريكية (كما هو معرف في اللائحة التنفيذية لقانون الأوراق المالية الأمريكية لعام ١٩٣٣)، أو إلى أستراليا أو كندا أو اليابان أو جنوب إفريقيا أو فيها، أو إلى أي مقيم فيها.

(٢٠٥٦). ويشغل هذا العقار الذي يبلغ صافي المساحة الإجمالية المخصصة للإيجار فيه نحو ٤٥٩,٦١٤ قدم مربع، مجموعة بريمر سكولز انترناشيونال، المشغل لمدارس مجموعة جيمس للتعليم، بعقد إيجار تبلغ مدته ٣٠ عاماً وينتهي في أكتوبر ٢٠٤٣.

وبهذا ضمت محافظة الإمارات ريت الاستثمارية في نهاية شهر ديسمبر ٢٠١٣ عشرة أصول عقارية، بلغ صافي المساحة الإجمالية المخصصة للتأجير فيها ١,٢ مليون قدم مربع، وبلغت قيمة هذه الأصول نحو ١,١٨٦,٩ مليار درهم إماراتي (٣٢٣,١ مليون دولار أمريكي) حسب تقييمات مستقلة للأصول العقارية أجريت من قبل من شركة سي بي آر إي - دي آي إف سي المحدودة وشركة استيكو لإدارة العقارات المحدودة.

وتتنوع قاعدة المستأجرين في محافظة الإمارات ريت والذي بلغ عددهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ ما يعادل ١٧٦ مستأجراً دولياً ومحلياً، بحيث تشمل مختلف القطاعات التجارية. وقد بلغت نسبة معدل الإشغال المختلطة لكامل أصول محافظة الإمارات ريت بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ نحو ٨٦,٣% (أو ٩٤% إذا ما استثنيت عقارات إندكس تاور الثلاثة) مسجلة ارتفاعاً حيث بلغت نسبتها ٧٥,٣% في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢.

وبتاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠١٣، وصل المتوسط المرجح لمدد الإيجار السارية بما في ذلك إيجار مبنى أكاديمية جيمز العالمية إلى ٩,٨ سنوات، وينخفض هذا المتوسط المرجح عند استثناء إيجار المبنى المدرسي ليصل إلى ٢,٥ عام.

مدير صندوق الإمارات ريت

تتم إدارة الإمارات ريت من قبل مدير صندوق الإمارات ريت وهي شركة مملوكة من كل من بنك دبي الإسلامي وشركة إيفل مانجمنت ليمتد. ويملك بنك دبي الإسلامي نسبة ٢٥٪، بينما تمتلك شركة إيفل مانجمنت ليمتد نسبة ٧٥٪ من إجمالي رأس مال مدير صندوق الإمارات ريت المدفوع. وتأسس مدير صندوق الإمارات ريت في ٢٧ أكتوبر ٢٠١٠ في مركز دبي المالي العالمي، وهو مرخص من قبل سلطة دبي للخدمات المالية.

ويضم مجلس إدارة مدير صندوق الإمارات ريت كل من:

▪ **عبدالله علي الهاملي، رئيس مجلس الإدارة**

يشغل السيد الهاملي منصب العضو المنتدب لبنك دبي الإسلامي منذ يوليو ٢٠١٣، وقد كان سابقاً الرئيس التنفيذي للبنك منذ سبتمبر ٢٠٠٨. ويشغل السيد الهاملي أيضاً منصب رئيس مجلس إدارة ومدير لشركة ديار للتطوير وشركة تمويل.

يُمنع إرسال أو نشر أو توزيع هذه الوثيقة أو أي جزء منها، بشكل مباشر أو غير مباشر، إلى الولايات المتحدة الأمريكية أو فيها أو أي شخص في الولايات المتحدة الأمريكية (كما هو معرف في اللائحة التنفيذية لقانون الأوراق المالية الأمريكية لعام ١٩٣٣)، أو إلى أستراليا أو كندا أو اليابان أو جنوب إفريقيا أو فيها، أو إلى أي مقيم فيها.

▪ سيلفيان فيجوت، نائب رئيس مجلس الإدارة التنفيذي

إن السيد فيجوت هو أحد مؤسسي مدير صندوق الإمارات ريت ونائب رئيس مجلس الإدارة التنفيذي. ويشغل السيد فيجوت أيضاً منصب رئيس مجلس إدارة شركة إيفل مانجمنت ليمتد وشركة إيفل القابضة وشركة لا تريسروري ليميتد. وقد قام السيد فيجوت بصفته رئيس تنفيذي لشركة إيفل القابضة بنقل جميع عمليات الشركة - التي كانت وقتذاك المالكة لشركة سوسيتيه دي لا تور إيفيل، أول صندوق ائتمان للاستثمار العقاري فرنسي (SIIC) مدرج حديثاً - من لوكسمبورغ إلى مركز دبي المالي العالمي. وقد أسس السيد فيجوت عدة شركات منها بلاتر دوت كوم Plâtre.com وفريانس دوت كوم Freelance.com والتي قام بطرحها للاكتتاب في العام ٢٠٠٥ وإدراجها في سوق البورصة الفرنسية (ألتيرنيكست ليورونيكست).

▪ ماغلي موكيوت - عضو تنفيذي

انضمت السيدة موكيوت إلى مجلس إدارة مدير الإمارات ريت في أكتوبر ٢٠١٣ كعضو تنفيذي وهي أيضاً عضو في مجلس إدارة شركة إيفل مانجمنت ليمتد. وتشرف من منصبها على علاقات المستثمرين وشؤون الاتصال المؤسسي والتسويق لدى مدير الإمارات ريت. إن السيدة موكيوت من أحد مؤسسي بلاتر دوت كوم Plâtre.com وفريانس دوت كوم Freelance.com اس. ايه. كانت عضو في مجلس إدارة فريانس دوت كوم Freelance.com عندما قررت طرحها للعرض العام الأولي في العام ٢٠٠٥ في السوق المالي الفرنسي (ألتيرنيكست ليورونيكست). تحمل السيدة موكيوت درجة في إدارة الأعمال من كلية إدارة الأعمال الأوروبية في باريس.

▪ مارك إنج - عضو

شارك السيد إنج في عام ١٩٩٩ في تأسيس مجموعة أوون للأعمال، والتي نمت بوتيرة متسارعة لتصبح إحدى شركات إدارة الأصول العقارية المستقلة الرائدة في فرنسا. وفي يوليو ٢٠٠٣، قام وشريك له بالتعاون مع أحد صناديق الاستثمارات العقارية لجورج سوروس بتملك سوسيتيه دي لا تور إيفل، ليصبح السيد إنج بذلك رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للشركة. ولا يزال اليوم السيد إنج رئيساً لمجلس إدارة شركة سوسيتيه دي لا تور إيفل وقد تنحى عن منصب الرئيس التنفيذي في سبتمبر ٢٠١٢.

ويضم فريق مدير الإمارات ريت مجموعة من المهنيين المخضرمين الذين يمتلكون خبرات مجمعة تصل إلى عشرات السنين في مجال إدارة المحافظ الاستثمارية والاستثمارات في مجال العقارات، ويقود هذا الفريق المتمرس كل من:

يُمنع إرسال أو نشر أو توزيع هذه الوثيقة أو أي جزء منها، بشكل مباشر أو غير مباشر، إلى الولايات المتحدة الأمريكية أو فيها أو أي شخص في الولايات المتحدة الأمريكية (كما هو معرف في اللائحة التنفيذية لقانون الأوراق المالية الأمريكية لعام ١٩٣٣)، أو إلى أستراليا أو كندا أو اليابان أو جنوب إفريقيا أو فيها، أو إلى أي مقيم فيها.

▪ هانا جيفري، رئيس تنفيذي أول

تمتلك السيدة جيفري، التي تم تعيينها بمنصب رئيس تنفيذي أول في مدير الإمارات ريت في العام ٢٠١٢، أكثر من ١٠ سنوات من الخبرة في مجال تقييم الأراضي والأسواق العقارية الإقليمية والدولية، كما تمتلك خبرات في مجال صفقات التمويل والهيكله وأسواق رأس المال. وكانت السيدة جيفري قد أسست في العام ٢٠٠٨ أعمال شركة الاستشارات العالمية كوشمان آند واكفيلد في منطقة الشرق الأوسط، وهي عضو في الجمعية الملكية للمساحين المعتمدين.

▪ جايمس أندرسون، الرئيس المالي التنفيذي

يمتلك السيد أندرسون، وهو محاسب مالي معتمد في المملكة المتحدة، خبرة تزيد عن الـ١٩ عاماً في مجال تقديم الخدمات الاستشارية للشركات فيما يتعلق بعمليات الاكتتاب الأولي العام وصفقات أسواق رأس المال. وانضم السيد أندرسون إلى فريق عمل مدير صندوق الإمارات ريت بمنصب الرئيس المالي التنفيذي في أغسطس الماضي، وكان قبل ذلك قد عمل لدى شركة برايس ووترهاوس كوبرز في منصب مدير قسم أسواق رأس المال ومجموعة الخدمات الاستشارية المحاسبية في منطقة الشرق الأوسط. وتدرّب السيد أندرسون كمحاسب معتمد في شركة كيه بي أم جي، وهو زميل في معهد الأوراق المالية والاستثمار بالمملكة المتحدة.

أبرز الميزات التي تتمتع بها الإمارات ريت

- يرى مدير الصندوق بأن صندوق الإمارات ريت يتمتع بميزات تظهر متانة أعماله، ومن أهم هذه الميزات:
- تنوع قاعدة الأصول في المحفظة الاستثمارية للصندوق وامتلاكها مقومات استثمارية جذابة.
- القيمة المضافة الناتجة عن الإدارة المهنية لمحفظة الأصول العقارية الخاصة بالصندوق.
- توزيع أرباح نقدية ثابتة وارتفاع منتظم في قيمة صافي الأصول للسهم الواحد.
- خبرة مدير الإمارات ريت الواسعة في سوق العقار في دولة الإمارات العربية المتحدة.
- ملائمة مالية قوية للصندوق وفقاً لميزانية الصندوق.
- الخضوع للتنظيم من قبل سلطة دبي للخدمات المالية ووجود أطر متينة لمبادئ حوكمة الشركات.
- القدرة على اغتنام الفرص الاستثمارية المتوفرة في القطاع العقاري في دولة الإمارات.
- وفي إمارة دبي، تستطيع الإمارات ريت عبر فرعها في دبي شراء وامتلاك العقارات في كافة مناطق الإمارة، وفقاً للمرسوم الصادر من صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم بصفته حاكم دبي.

يُمنع إرسال أو نشر أو توزيع هذه الوثيقة أو أي جزء منها، بشكل مباشر أو غير مباشر، إلى الولايات المتحدة الأمريكية أو فيها أو أي شخص في الولايات المتحدة الأمريكية (كما هو معرف في اللائحة التنفيذية لقانون الأوراق المالية الأمريكية لعام ١٩٣٣)، أو إلى أستراليا أو كندا أو اليابان أو جنوب إفريقيا أو فيها، أو إلى أي مقيم فيها.

استراتيجية صندوق "الإمارات ريت"

تبنّت "الإمارات ريت" في سبيل تحقيق أهدافها، الاستراتيجيات الرئيسة التالية:

١. استراتيجية منضبطة ومدروسة لعمليات الاستحواذ، مدعومة بسوق عقار قوي في دولة الإمارات

يعتزم مدير صندوق الإمارات ريت اقتناص الفرص المتوفرة للاستحواذ على أصول عقارية من شأنها أن تعزز من تنوع قاعدة الأصول في المحفظة الاستثمارية، وتحسن من مستويات استقرار عوائد ودخل الصندوق. وتقوم استراتيجية الإمارات ريت للاستحواذ على الركايز الرئيسة التالية:

- الاستثمار في الأصول العقارية المتوافقة مع أحكام الشريعة.
- التركيز على العقارات ذات الجودة العالية التي توفر إيرادات جذابة.
- التركيز على تنوع الأصول بالنسبة لمواقعها الجغرافية ونوع الفئات التي تنتمي إليها.

٢. استراتيجية الإدارة النشطة للأصول

يعتزم مدير الإمارات ريت إدارة الأصول العقارية في محفظة الإمارات ريت بشكل فاعل، بُغية زيادة دخل تلك الأصول ورفع قيمتها السوقية، وذلك بهدف تحسين إيرادات العقارات وتعزيز العوائد للمساهمين. ويصبو مدير الإمارات ريت لتحقيق أفضل أداء ممكن للأصول العقارية في المحفظة الاستثمارية، من حيث معدلات الإشغال والدخل المحقق من عمليات التأجير.

ويطبق مدير الإمارات ريت المبادئ التشغيلية والإدارية التالية:

- المحافظة على جودة الأصول العقارية في المحفظة من خلال مراقبة أداء العقارات بشكل دوري.
- تحقيق أقصى استفادة من إجمالي المساحات المخصصة للتأجير من خلال إعادة تقسيم الأصول العقارية في المحفظة.
- توثيق العلاقات مع المستأجرين بهدف رفع مستويات رضا العملاء ومعدلات الاحتفاظ بالعملاء.
- زيادة معدلات الإيجار وإيرادات العقارات من خلال إجراء تعديلات على عقود الإيجار عبر نهج متحفظ ومدروس.
- تحسين تكاليف تشغيل العقارات في المحفظة.
- تحسين كفاءة الأداء التشغيلي للمحفظة.
- العمل على رفع مستوى التوعية بأصول المحفظة.

يُمنع إرسال أو نشر أو توزيع هذه الوثيقة أو أي جزء منها، بشكل مباشر أو غير مباشر، إلى الولايات المتحدة الأمريكية أو فيها أو أي شخص في الولايات المتحدة الأمريكية (كما هو معرف في اللائحة التنفيذية لقانون الأوراق المالية الأمريكية لعام ١٩٣٣)، أو إلى أستراليا أو كندا أو اليابان أو جنوب إفريقيا أو فيها، أو إلى أي مقيم فيها.

٣. استراتيجية الإدارة الحكيمة لرأس المال ومخاطر الاستثمار

يوظف مدير صندوق الإمارات ريت استراتيجية متحفظة لإدارة رأس المال ومخاطر الاستثمار بهدف الحفاظ على مركز مالي قوي، مع مواصلة توزيع الأرباح على نحو ثابت وتنمية قيمة صافي الأصول بشكل منتظم. وتعتمد هذه الاستراتيجية على أركان رئيسية هي:

- إدارة مخاطر الاستثمار المرتبطة بالعقارات عن طريق تحقيق التوازن في المحفظة والتركيز على الاستحواذ على مجموعة واسعة من العقارات والسعي لاستقطاب مستأجرين من النوعية الجيدة ووضع شروط ومواثيق جذابة في عقود الإيجار.
- استخدام سبل التمويل المتوافقة مع الشريعة الإسلامية لغرض توفير رأس مال إضافي وتحسين عوائد المساهمين على المدى الطويل. ومع ذلك، يلتزم مدير الصندوق أن يبقى معدل الإقراض والذي يتم حسابه كنسبة مئوية من إجمالي أصول الصندوق، أقل من الحد الذي تفرضه قوانين الاستثمار المشترك، والذي يبلغ ٧٠٪ من قيمة صافي الأصول.
- مراجعة خطوط الائتمان باستمرار وتقييم مجموعة متنوعة من سبل التمويل المتاحة.
- دراسة الفرص لجمع الأموال عن طريق إصدار أسهم جديدة على المدى البعيد.
- الحفاظ على هيكل قوي لرأس المال بهدف الحفاظ على مستوى متحفظ من المديونية ليتيح للصندوق تمويل عمليات استحواذ في المستقبل.

الأداء المالي للصندوق

ارتفعت قيمة أرباح وإجمالي الدخل الشامل للصندوق خلال السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، لتصل إلى ٣٤,٨ مليون دولار أمريكي، مقارنة بنحو ١٠,٩ مليون دولار أمريكي بنهاية العام ٢٠١٢، و ١,٢ مليون دولار أمريكي خلال فترة الأشهر الثلاثة عشرة المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١١.

كما ارتفعت قيمة إجمالي الأصول في محفظة الإمارات ريت الاستثمارية لتصل إلى ٣٣٣,٢ مليون دولار أمريكي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، مقارنة بـ ٢١٢,٦ مليون دولار أمريكي بنهاية العام ٢٠١٢، و ٧٠,٥ مليون دولار أمريكي بنهاية العام ٢٠١١. وقد نمت قيمة صافي الأصول للسهم الواحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ لتصل إلى ١٣٧,٨ دولار أمريكي، مقارنة بـ ١١٤,٢٥ دولار أمريكي في العام ٢٠١٢، وقد بلغت قيمة صافي الأصول للسهم الواحد في ٣١ كانون الأول من العام ٢٠١١ ١٠٥,٢٧ دولار أمريكي.

يُمنع إرسال أو نشر أو توزيع هذه الوثيقة أو أي جزء منها، بشكل مباشر أو غير مباشر، إلى الولايات المتحدة الأمريكية أو فيها أو أي شخص في الولايات المتحدة الأمريكية (كما هو معرف في اللائحة التنفيذية لقانون الأوراق المالية الأمريكية لعام ١٩٣٣)، أو إلى أستراليا أو كندا أو اليابان أو جنوب إفريقيا أو فيها، أو إلى أي مقيم فيها.

هذا وقد نمت قيمة الأرباح الموزعة على المساهمين عن السنة المالية ٢٠١٢ بنسبة ٩٦% مقارنة بالعام الأسبق، لتصل إلى ٥ دولار أمريكي للسهم الواحد، مقارنة بـ ٢,٥٥ دولار أمريكي للسهم الواحد خلال فترة الأشهر الثلاثة عشرة المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١١. وتتوقع الإمارات ريت، وعقب حصولها على الموافقات اللازمة والتزامها بواجباتها القانونية، أن تقوم بتوزيع أرباح على صافي الدخل عن السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، على شكل أرباح نهائية سيتم دفعها في شهر يونيو المقبل.

استخدام صافي عائدات عملية العرض

يعتزم مدير صندوق الإمارات ريت توظيف صافي عائدات عملية العرض في تمويل صفقات استحواذ مستقبلية على أصول عقارية، ويمتلك مدير الصندوق حالياً قائمة مختصرة لعدد من الأصول العقارية المختلفة والتي تمثل فرصاً محتملة للاستحواذ. كما يعتزم مدير الصندوق استخدام جزء من هذه العائدات في تمويل المزيد من الاستثمارات في الأصول التي يملكها الصندوق حالياً.

- انتهى -

لمزيد من المعلومات المتعلقة بالعرض، يرجى الاتصال بـ:

+٩٧١ ٤ ٤٠٥ ٧٣٤٨

الإمارات ريت

ماغلي موكيوت - عضو تنفيذي

+٩٧١ ٤ ٣٣٠ ٣٦٠٠

راعي الصندوق ومنسق طلبات الاكتتاب المشترك

شعاع كابيتال

كريم شعيب، الرئيس التنفيذي، الاستثمار المصرفي
رانية فتح الله، العضو المنتدب، الاستثمار المصرفي

+٩٧١ ٤ ٣٠٣ ٢٨٠٠

منسق طلبات الاكتتاب المشترك

شركة الإمارات دبي الوطني كابيتال المحدودة

براساد شاربي، مدير

+٩٧١ ٤ ٤٤٦ ٦٢٧٠

للاستفسارات الإعلامية المتعلقة بالعرض، الرجاء الاتصال بـ:

مجموعة برنزويك

روبرت يونغ / جيهان بلقبيه

يُمنع إرسال أو نشر أو توزيع هذه الوثيقة أو أي جزء منها، بشكل مباشر أو غير مباشر، إلى الولايات المتحدة الأمريكية أو فيها أو أي شخص في الولايات المتحدة الأمريكية (كما هو معرف في اللائحة التنفيذية لقانون الأوراق المالية الأمريكية لعام ١٩٣٣)، أو إلى أستراليا أو كندا أو اليابان أو جنوب إفريقيا أو فيها، أو إلى أي مقيم فيها.

Forward-looking Statements

This announcement contains "forward-looking" statements, beliefs or opinions, including statements with respect to the business, financial condition, results of operations and plans of Emirates REIT and the REIT Manager. These forward-looking statements involve known and unknown risks and uncertainties, many of which are beyond Emirates REIT's control and all of which are based on the REIT Manager directors' current beliefs and expectations about future events. Forward-looking statements can sometimes be identified by the use of forward-looking terminology such as "believes", "expects", "may", "will", "could", "should", "shall", "risk", "intends", "estimates", "aims", "plans", "predicts", "continues", "assumes", "targets", "positioned" or "anticipates" or the negative thereof, other variations thereon or comparable terminology or by discussions of strategy, plans, objectives, goals, future events or intentions.

These forward-looking statements include all matters that are not historical facts. Forward-looking statements may and often do differ materially from actual results. They appear in a number of places throughout this announcement and include statements regarding the intentions, beliefs or current expectations of the directors of the REIT Manager or Emirates REIT with respect to future events and are subject to risks relating to future events and other risks, uncertainties and assumptions relating to Emirates REIT's business, concerning, amongst other things, the results of operations, financial condition, prospects, growth and strategies of Emirates REIT and the industry in which it operates.

These forward-looking statements and other statements contained in this announcement regarding matters that are not historical facts involve predictions. No assurance can be given that such future results will be achieved; actual events or results may differ materially as a result of risks and uncertainties facing Emirates REIT. Such risks and uncertainties could cause actual results to vary materially from the future results indicated, expressed or implied in such forward-looking statements. The forward-looking statements contained in this announcement speak only as of the date of this announcement. Emirates REIT, the REIT Manager and their respective affiliates expressly disclaim any obligation or undertaking to update, review or revise any forward-looking statements contained in this announcement to reflect any change in its expectations or any change in events, conditions or circumstances on which such statements are based unless required to do so by applicable law.

Important Notice

The securities proposed to be offered by the REIT Manager on behalf of Emirates REIT (the "Shares") have not been and will not be registered under the U.S. Securities Act of 1933 (as amended) (the "Securities Act") or under any securities laws of any state or other jurisdiction of the United States and may not be offered or sold in the United States or to, or for the account or benefit of, any US Persons as defined in Regulation S under the Securities Act. There will be no public offering of securities in the United States.

Neither this announcement nor any copy of it may be taken or transmitted, directly or indirectly, to US Persons as defined in Regulation S under the Securities Act or in or into the United States, Australia, Canada, Japan or South Africa or to any persons in any of those jurisdictions or any other jurisdictions where to do so would constitute a violation of the relevant securities laws of such jurisdiction.

The Shares may not be, have not been and are not being sold, subscribed for, transferred or delivered in the DIFC other than in compliance with the laws of the DIFC governing the sale, subscription for, transfer and delivery of securities. The Offer constitutes only an offer of securities to the public in and from the DIFC in

يُمنع إرسال أو نشر أو توزيع هذه الوثيقة أو أي جزء منها، بشكل مباشر أو غير مباشر، إلى الولايات المتحدة الأمريكية أو فيها أو أي شخص في الولايات المتحدة الأمريكية (كما هو معرف في اللائحة التنفيذية لقانون الأوراق المالية الأمريكية لعام ١٩٣٣)، أو إلى أستراليا أو كندا أو اليابان أو جنوب إفريقيا أو فيها، أو إلى أي مقيم فيها.

accordance with the DIFC Markets Law. This announcement does not constitute an offer of, or an invitation to purchase, any of the Shares in any jurisdiction in which such offer or sale would be unlawful. No one has taken any action that would permit a public offering to occur in any jurisdiction other than the DIFC.

The Shares may not be offered or sold directly or indirectly to the public in the UAE. This announcement does not constitute a public offer of securities in the UAE in accordance with the Commercial Companies Law, Federal Law No. 8 of 1984 (as amended) or otherwise.

The Securities and Commodities Authority ("SCA") approval for the promotion of the REIT in the UAE does not constitute a recommendation to invest in the REIT. In addition, SCA is not responsible for the failure by any party or parties associated with the REIT in the performance of their duties and functions nor is SCA responsible for the accuracy and integrity of the information and the details contained in this announcement. Responsibility for the accuracy of information contained in this announcement lies with the REIT Manager.

The REIT Manager and the REIT are required to comply with certain transparency and disclosure requirements set forth in the EU's Directive on Alternative Investment Fund Managers (the "AIFMD"), in particular, article 23 thereof, which governs required disclosure to fund investors prior to investment. This is because the REIT Manager intends to market the Shares to investors in the EU. Notwithstanding this requirement, since neither the REIT Manager nor the REIT, as applicable, is authorised or registered in an EU member state, or has a registered office or head office in the EU, the REIT Manager and the REIT, as applicable, are not required to comply with the following requirements set forth in article 23 of the AIFMD: (a) the REIT is not required to have a depositary, the disclosure of which would otherwise be required to be provided to investors prior to investment pursuant to article 23(1)(d) of the AIFMD; (b) the REIT Manager is not required to comply with article 9(7) of the AIFMD, which generally requires certain specific actions be taken to cover potential professional liability risks; and (c) the REIT Manager is not required to comply with article 19 of the AIFMD, which requires the disclosure of the REIT's valuation procedure and pricing methodologies for valuing assets, including hard-to-value assets. Notwithstanding that the REIT Manager and the REIT, as the case may be, are not required to comply with the aforementioned articles, this announcement may nevertheless include many of the disclosures required therein.

No offering, whether direct or indirect, or sale of Shares in the REIT will be made in the UK at the initiative of or on behalf of the REIT Manager or the REIT unless the REIT Manager has first notified the FCA of its intention to do so, pursuant to provisions in the UK's Alternative Investment Fund Managers Regulations 2013, as amended implementing Article 42 of the AIFMD.

This announcement does not constitute, or form part of, any offer or invitation to sell, allot or issue, or any solicitation of any offer to purchase or subscribe for, any securities nor shall it (or any part of it) or the fact of its distribution, form the basis of, or be relied on in connection with, any contract therefore. The Offer and the distribution of this announcement and other information in connection with the Offer in certain jurisdictions may be restricted by law and persons into whose possession this announcement, any document or other information referred to herein, comes should inform themselves about and observe any such restriction. Any failure to comply with these restrictions may constitute a violation of the securities laws of any such jurisdiction.

Any purchase or subscription of Shares in the proposed Offer or other securities should be made solely on the basis of the information contained in the final form prospectus to be issued by Emirates REIT in connection with the Offer. No reliance may or should be placed by any person for any purpose whatsoever on the information contained in this announcement or on its completeness, accuracy or fairness. The information in this announcement is subject to change. However, Emirates REIT does not undertake to provide the recipient of this

يُمنع إرسال أو نشر أو توزيع هذه الوثيقة أو أي جزء منها، بشكل مباشر أو غير مباشر، إلى الولايات المتحدة الأمريكية أو فيها أو أي شخص في الولايات المتحدة الأمريكية (كما هو معرف في اللائحة التنفيذية لقانون الأوراق المالية الأمريكية لعام ١٩٣٣)، أو إلى أستراليا أو كندا أو اليابان أو جنوب إفريقيا أو فيها، أو إلى أي مقيم فيها.

announcement with any additional information, or to update this announcement or to correct any inaccuracies, and the distribution of this announcement shall not be deemed to be any form of commitment on the part of Emirates REIT to proceed with the Offer or any transaction or arrangement referred to herein. This announcement has not been approved by any competent regulatory authority.

This announcement does not constitute a recommendation concerning the Offer. The price and value of securities can go down as well as up. Past performance is not a guide to future performance. Information in this announcement or any of the documents relating to the Offer cannot be relied upon as a guide to future performance. Potential investors should consult a professional advisor as to the suitability of the Offer for the person concerned. SHUAA and Emirates NBD Capital Limited, are acting exclusively for Emirates REIT and the REIT Manager and no one else in connection with the Offer and will not regard any other person as their client in relation to the Offer and will not be responsible to anyone other than Emirates REIT and the REIT Manager for providing the protections afforded to their respective clients or for giving advice in relation to the Offer or the contents of this announcement or any transaction, arrangement or other matter referred to herein.

In connection with the Offer, SHUAA and Emirates NBD Capital Limited or any of their respective affiliates, acting as investors for their own accounts, may subscribe for or purchase Shares and in that capacity may retain, purchase, sell, offer to sell or otherwise deal for their own accounts in such Shares and other securities of Emirates REIT or related investments in connection with the Offer or otherwise. Accordingly, references in the prospectus, once published, to the Shares being issued, offered, subscribed, acquired, placed or otherwise dealt in should be read as including any issue or offer to, or subscription, acquisition, placing or dealing by, SHUAA and Emirates NBD Capital Limited or any of their respective affiliates acting as investors for their own accounts. SHUAA and Emirates NBD Capital Limited or any of their respective affiliates do not intend to disclose the extent of any such investment or transactions otherwise than in accordance with any legal or regulatory obligations to do so.

None of SHUAA and Emirates NBD Capital Limited, nor any of their respective subsidiary undertakings, affiliates or any of their respective directors, officers, employees, advisers, agents or any other person accepts any responsibility or liability whatsoever for, or makes any representation or warranty, express or implied, as to the truth, accuracy, completeness or fairness of the information or opinions in this announcement (or whether any information has been omitted from the announcement) or any other information relating to Emirates REIT, whether written, oral or in a visual or electronic form, and howsoever transmitted or made available or for any loss howsoever arising from any use of this announcement or its contents or otherwise arising in connection therewith.

Persons receiving this announcement should note that SHUAA and Emirates NBD Capital Limited are acting exclusively for Emirates REIT and the REIT Manager, for and on behalf of Emirates REIT, in relation to the Offer and for no one else and no other person will be regarded as their client in respect of the Offer. SHUAA and Emirates NBD Capital Limited will not be responsible to anyone other than E Emirates REIT and the REIT Manager for providing the protections afforded to their respective clients or for providing advice in relation to the Offer or the contents of this announcement or any transaction, arrangement or matter referred to herein.