

مساكن دبي ريت - الطرح العام الأولي

الأسئلة الشائعة (FAQs)

قائمة المحتويات

2	التواريخ الرئيسية
3	التفاصيل الرئيسية للطرح
4	الأسئلة الشائعة
4	نظرة عامة عن الصندوق
4	1. ما هو صندوق مساكن دبي ريت؟
4	2. من يملك صندوق مساكن دبي ريت؟
4	3. ما أنواع العقارات التي تشملها محفظة صندوق مساكن دبي ريت؟
5	4. ما هي المجمّعات السكنية التي تضمها محفظة صندوق مساكن دبي ريت؟
6	5. كيف كان أداء مساكن دبي ريت المالي؟
7	6. ما هي استراتيجية صندوق مساكن دبي ريت للنمو؟
8	7. كيف يختلف صندوق مساكن دبي ريت عن صناديق الاستثمار العقاري الأخرى في السوق/دبي؟
8	8. من يتولّى إدارة الصندوق؟
8	9. ما هو دور مدير الصندوق؟
9	10. كيف يلتزم صندوق مساكن دبي ريت بمعايير الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات؟
9	نبذة حول صناديق الاستثمار العقاري
9	11. ما هو صندوق الاستثمار العقاري؟
10	12. ما هي فوائد الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري؟
10	13. ما الذي يدفع المستثمرين لتفضيل صناديق الاستثمار العقاري على العقارات الفردية؟
11	14. ما هي العوامل التي تؤثر على أسعار صناديق الاستثمار العقاري؟
12	15. كيف يتم تقييم أداء وإمكانات صندوق الاستثمار العقاري؟
13	تفاصيل الطرح العام الأولي
13	16. ماذا يعني طرح صندوق استثمار عقاري للاكتتاب العام؟
14	17. في أي سوق مالية سيتم إدراج ريت مساكن دبي؟
14	18. ما هي هيكلية الطرح العام الأولي لصندوق مساكن دبي ريت؟
14	19. هل يمكنكم شرح إطار الإدارة والحوكمة الخاص بصندوق مساكن دبي ريت؟
15	20. لماذا قررت "مساكن دبي" إدراج صندوق استثمارها العقاري الآن؟
15	21. من يبيع وحدات الصندوق؟
15	22. كم عدد الوحدات التي سيتم بيعها؟

23. ما هو سعر الوحدة؟ 15
24. كيف يتم تحديد السعر النهائي؟ 16
25. متى تبدأ فترة اكتتاب الأفراد؟ 16
26. هل سيتم فرض أي قيود على بيع الوحدات بعد الإدراج؟ 16
27. ما هو التاريخ المتوقع لبدء تداول وحدات صندوق مساكن دبي ريت؟ 16
28. متى يمكنني تداول الوحدات التي اكتتبت عليها؟ 16
29. من هم المؤهلون للاكتتاب في الطرح العام الأولي؟ 16
30. ما هي قيمة الرسوم التي يتلقاها مدير الصندوق /رسوم الإدارة؟ 17
31. لماذا ينبغي علي الاستثمار في الطرح العام الأولي لصندوق مساكن دبي ريت؟ 17
32. بماذا سيستثمر صندوق مساكن دبي ريت عائدات الطرح العام الأولي؟ 18
33. هل الطرح العام الأولي لصندوق مساكن دبي ريت متوافق مع الشريعة الإسلامية؟ 18
34. ما هي سياسة صندوق مساكن دبي ريت لتوزيع الأرباح؟ 18
- طريقة الاكتتاب 19
35. كيف يمكنني الاكتتاب في الطرح العام الأولي؟ 19
36. ما هو رقم المستثمر في سوق دبي المالي (NIN)؟ 19
37. كيف يمكنني الحصول على رقم مستثمر لدى سوق دبي المالي (NIN)؟ 19
38. ما هي بطاقة آيفستر؟ 20
39. كيف يمكنني الحصول على بطاقة آيفستر لدى سوق دبي المالي؟ 20
40. متى ينتهي موعد الاكتتاب؟ 20
41. ما هي البنوك أو الوسطاء المشاركون في الطرح العام الأولي / من هي البنوك المستلمة لطلبات الاكتتاب؟ 20

التواريخ الرئيسية

المرحلة المهمة	التاريخ
الإعلان عن نية الطرح في سوق دبي المالي	5 مايو 2025
تاريخ بدء الطرح وإعلان النطاق السعري	13 مايو 2025
تاريخ إغلاق اكتتاب شريحة المستثمرين الأفراد	20 مايو 2025
تاريخ إغلاق اكتتاب شريحة المستثمرين المحترفين	20 مايو 2025
الإعلان عن سعر الطرح النهائي	21 مايو 2025
تاريخ التخصيص النهائي وبدء رد المبالغ الفائضة	26 مايو 2025
التاريخ المتوقع لإدراج الوحدات في سوق دبي المالي	28~ مايو 2025

التفاصيل الرئيسية للطرح

• سي شمل الطرح 1,625,000,000 وحدة (مليار وستمئة وخمسة وعشرون مليون وحدة)، وتمثل 12.5% من رأس المال المصدر لوحدات صندوق مساكن دبي ريت. • يحتفظ مدير الصندوق بحق تعديل حجم الطرح في أي وقت قبل نهاية فترة الاكتتاب، وذلك وفقاً لتقديره المطلق، وبما يتماشى مع القوانين المعمول بها في دولة الإمارات العربية المتحدة وبعد الحصول على موافقة هيئة الأوراق المالية والسلع.	عدد الوحدات التي سيتم طرحها
• تستهدف الشريحة الأولى (طرح الأفراد في دولة الإمارات العربية المتحدة) المستثمرين الأفراد والكيانات المؤهلة التي تحمل رقم مستثمر وطني في سوق دبي المالي. • سيتم طرح ما مجموعه 162,500,000 وحدة (مئة واثنان وستون مليوناً وخمسمئة ألف وحدة) للاكتتاب العام، أو ما يعادل 10% من إجمالي الطرح. • الحد الأدنى لحجم طلبات الاكتتاب في هذه الشريحة هو 5,000 درهم إماراتي. • أي طلبات إضافية يجب أن تكون بمبلغ 1,000 درهم إماراتي على الأقل. • يحصل كل مكتتب على حد أدنى مضمون للتخصيص يبلغ 2,000 وحدة. • لا يوجد حد أقصى لحجم طلبات الاكتتاب في هذه الشريحة. • فترة الاكتتاب مفتوحة من 13 مايو 2025 وحتى 20 مايو 2025.	الشريحة الأولى: المستثمرون الأفراد فترة الاكتتاب: من 13 مايو إلى 20 مايو 2025
• الشريحة الثانية (طرح الشركات) والتي تستهدف الشركات المؤهلة خارج الولايات المتحدة استناداً إلى اللائحة S. • سيتم طرح ما مجموعه 1,462,500,000 وحدة (مليار وأربعمئة واثنان وستون مليوناً وخمسمئة ألف وحدة) للاكتتاب العام، أو ما يعادل 90% من إجمالي الطرح. • الحد الأدنى لحجم طلبات الاكتتاب في هذه الشريحة هو 5 ملايين درهم إماراتي. • لا يوجد حد أقصى لحجم طلبات الاكتتاب أو حد أدنى لضمان الاكتتاب في هذه الشريحة. • فترة الاكتتاب مفتوحة من 13 مايو 2025 وحتى 20 مايو 2025.	الشريحة الثانية: المستثمرون المحترفون (المؤهلون) فترة الاكتتاب: من 13 مايو إلى 20 مايو 2025

الأسئلة الشائعة

نظرة عامة عن الصندوق

يُعد صندوق مساكن دبي ريت واحد من أكبر محافظ العقارات السكنية المملوكة والمدارة في دبي. ويقدم مجموعة واسعة من المجمعات السكنية المصممة لتناسب مختلف أنماط الحياة. بدءاً من المجمعات الفاخرة في "بلوواترز" و"سي تي ووك"، وصولاً إلى المجمعات العائلية في "غاردين فيو فيلاز"، و"شروق"، توفر هذه المجمعات المصممة بعناية بيئات معيشية نابضة بالحياة تُوفّر الراحة لقاطنيها وتدعم ازدهارهم.

لمزيد من المعلومات، يُرجى زيارة الموقع الإلكتروني <https://ipo.dubairesidential.ae/ar/>

1. ما هو صندوق مساكن دبي ريت؟

مساكن دبي ريت هو صندوق استثمار عقاري مغلق متوافق مع الشريعة الإسلامية، ويُعد من أكبر مالكي ومشغلي العقارات السكنية في دبي. تُدير الصندوق شركة دي إتش إيه إم لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ش.ذ.م.م. ويُعتبر الصندوق الشركة الأم لـ "مساكن دبي" التي كانت تُعرف سابقاً باسم "دبي لإدارة الأصول"، الذراع المتخصصة في تأجير الوحدات السكنية التابعة لشركة "دبي القابضة لإدارة الأصول ذ.م.م".

لمزيد من المعلومات، يُرجى زيارة الموقع الإلكتروني <https://ipo.dubairesidential.ae/ar/>

2. من يمتلك صندوق مساكن دبي ريت؟

مساكن دبي ريت هو صندوق مملوك لشركة دي إتش إيه إم للاستثمارات، والتي ستحتفظ بغالبية وحدات الصندوق. وتُعد دي إتش إيه إم للاستثمارات مملوكة لشركة دبي القابضة لإدارة الأصول ذ.م.م، وهي شركة تابعة لمجموعة دبي القابضة.

3. ما أنواع العقارات التي تشملها محفظة صندوق مساكن دبي ريت؟

مساكن دبي ريت هو صندوق استثمار عقاري مخصص للأصول السكنية والتأجير، حيث تضم محفظة الصندوق 21 مجعاً سكنياً تغطي مختلف الفئات السكانية عبر أربع فئات سعرية رئيسية: المجمعات السكنية الفاخرة، والمجمعات السكنية المتكاملة، والمجمعات السكنية الاقتصادية، والمجمعات السكنية للشركات.

لمزيد من المعلومات حول صندوق مساكن دبي ريت، يُرجى زيارة الموقع الإلكتروني

<https://ipo.dubairesidential.ae/ar/>

4. ما هي المجمّعات السكنية التي تضمها محفظة صندوق مساكن دبي ريت؟

تغطي محفظة مساكن دبي ريت مجموعة متنوعة من الفئات السعرية ضمن أربع قطاعات رئيسية: المجمّعات السكنية الفاخرة، والمجمّعات السكنية المتكاملة، والمجمّعات السكنية الاقتصادية، والمجمّعات السكنية للشركات. وفيما يلي القائمة الكاملة لمجمّعات ريت مساكن دبي:

المجمّعات السكنية الفاخرة:

- بلوواترز ريزيدنسز
- سيتي ووك ريزيدنسز
- ندّ الشبا فيلاز

المجمّعات السكنية المتكاملة:

- غاردن فيو فيلاز
- غاردن فيو للشقق
- ذا غاردنز
- بيتي فيلاز
- رمرام
- لپان
- ميدان ريزيدنس 1
- ميدان هايّتس
- دبي وورف
- منازل الخور
- غروب سكوير
- غروب
- شروق
- بدرة

المجمّعات السكنية الاقتصادية:

- الخيل غيت
- إترناشيونال سيتي

المجمّعات السكنية للشركات:

- نُزل
- القوز

لمزيد من المعلومات حول محفظة صندوق مساكن دبي ريت، يُرجى زيارة الموقع الإلكتروني <https://ipo.dubairesidential.ae/ar/>

5. كيف كان أداء مساكن دبي ريت المالي؟

مساكن دبي ريت هو صندوق يجري تأسيسه لأغراض الطرح العام الأولي. وقد شهدت إيرادات شركته التابعة المملوكة بالكامل "مساكن دبي ذ.م.م" نمواً بمعدل نمو سنوي مركب قدره 11% خلال الفترة من 2022-2024، مدفوعةً بارتفاع أسعار الإيجار، ومواكبة أسعار الإيجار الجديدة المطبقة عند تجديد العقود، وإعادة التقييم عند انخفاض عدد العملاء.

ارتفعت هوامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 72% خلال عام 2024، بفضل زيادة الإيرادات، وخفض التكاليف، وتآزر العمليات التشغيلية نتيجة دمج أصول "ميدان"، و"نخيل"، و"مراس". وارتفع معدل تحويل التدفق النقدي الحر لشركة "مساكن دبي" بشكلٍ مطرد من 81% في عام 2022 ليصل إلى 90% في عام 2024.

أما الأداء المالي من حيث القطاعات المختلفة:

قطاع المجمعات السكنية الفاخرة:

- ساهم قطاع المجمعات السكنية الفاخرة بنحو 145 مليون درهم في الإيرادات خلال عام 2024.
- حافظ هذا القطاع على مستويات إشغال مستقرة منذ عام 2022، رغم الانخفاض الطفيف في عام 2024، لا سيما في مشروع "بلوواترز"، لتعاود التحسن منذ ذلك الحين.

قطاع المجمعات السكنية المتكاملة:

- يعتبر قطاع المجمعات السكنية المتكاملة الأكبر من حيث الإيرادات، حيث ساهمت بنحو 855 مليون درهم في عام 2024.
- سجلت المجمعات السكنية المتكاملة أعلى معدلات إشغال في المحفظة، حيث بلغت 99% كما في ديسمبر 2024، مدفوعةً بالطلب المتنامي وارتفاع معدلات الاحتفاظ.
- كما نمت إيرادات الإيجار للقدم المربع بنسبة 18% خلال الفترة من 2022-2024، مع الحفاظ على مستويات إشغال عالية.
- يخضع مشروع "ذا غاردنز" و"غاردن فيو فيلاز" لعمليات تجديد جارية منذ عامي 2022 و2023 على التوالي.

قطاع المجمعات السكنية الاقتصادية:

- تحتل المجمعات السكنية الاقتصادية المرتبة الثانية من حيث الإيرادات، حيث ساهمت بنحو 627 مليون درهم في عام 2024.
- وتستفيد هذه العقارات من مستويات إشغال عالية بلغت 96% كما في ديسمبر 2024، بزيادة قدرها 2% عن عام 2022.
- بالإضافة إلى ذلك، شهدت إيرادات الإيجار لكل قدم مربع نمواً بنسبة 19.3% خلال الفترة من 2022-2024.

قطاع المجمعات السكنية للشركات:

- بلغت مساهمة هذا القطاع في الإيرادات حوالي 82 مليون درهم إماراتي في عام 2024.
- يستفيد هذا القطاع من ارتفاع معدل الإشغال بنسبة تزيد عن 4% بين عامي 2022 و2024.

للحصول على معلومات كاملة حول الأداء المالي لصندوق مساكن دبي ريت، يُمكنكم تحميل نشرة الاكتتاب من الرابط <https://ipo.dubairesidential.ae/ar/>

6. ما هي استراتيجية صندوق مساكن دبي ريت للنمو؟

سيُتبع صندوق مساكن دبي ريت استراتيجية نمو من شقين؛ عضوي وغير عضوي:

النمو العضوي:

- تحسين إيرادات الإيجار
- الكفاءة التشغيلية
- ترقية الأصول

النمو غير العضوي:

- عمليات الاستحواذ
- مشاريع تطوير جديدة

لمزيد من التفاصيل حول خطط النمو، يمكن الوصول إلى نشرة الاكتتاب على الرابط [./https://ipo.dubairesidential.ae/ar/](https://ipo.dubairesidential.ae/ar/)

7. كيف يختلف صندوق مساكن دبي ريت عن صناديق الاستثمار العقاري الأخرى في السوق/دبي؟

يتميز صندوق مساكن دبي ريت في سوق دبي بأنه صندوق استثماري مغلق ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، وتربطه شراكة استراتيجية مع "دبي القابضة". توفر هذه الشراكة وصولاً حصرياً إلى عقارات متميزة وخبرات رفيعة المستوى في مجال العقارات والتطوير، مما يُعزز فرص النمو العضوي وغير العضوي للصندوق. كما أن الاستفادة من حق العرض الأول لعدد من العقارات المختارة تعزز فرص توسيع محفظة الصندوق، مما يجعله خياراً مُقنعاً للمستثمرين الباحثين عن فرص استثمارية أخلاقية واستراتيجية في سوق العقارات المزدهرة في الإمارة.

ومن المتوقع عند إدراجه، أن يكون مساكن دبي ريت أول صندوق استثمار عقاري يركز تحديداً على سوق التأجير السكني، كما من المتوقع أن يكون أكبر صندوق استثمار عقاري مُدرج في دول مجلس التعاون الخليجي بإجمالي قيمة أصول تبلغ 21.63 مليار درهم إماراتي، وهو ما يُعادل ضعف القيمة الإجمالية للمجموعة لأصول صناديق الاستثمار العقاري الخمسة الكبرى المدرجة في المنطقة.

لمزيد من المعلومات حول صندوق مساكن دبي ريت، يُمكنكم تحميل نشرة الاكتتاب من الرابط <https://ipo.dubairesidential.ae/ar/>

8. من يتولّى إدارة الصندوق؟

تتولى شركة دي إتش إيه إم لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ش.ذ.م.م. مسؤولية إدارة صندوق مساكن دبي ريت. لمزيد من المعلومات حول إدارة الصندوق، يُرجى زيارة الموقع الإلكتروني <https://ipo.dubairesidential.ae/ar/fund-manager>

9. ما هو دور مدير الصندوق؟

تتمثل مهمة شركة دي إتش إيه إم لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ش.ذ.م.م في تحسين الأداء التشغيلي والمالي للعقارات السكنية التي تشكّل محفظة صندوق مساكن دبي ريت. وتشمل مسؤولياتها إدارة البائعين، وإعداد ونشر تقارير التقييم، والإشراف على عقود الأصول والتأجير. كما تتولى دي إتش إيه إم، باعتبارها مدير الصندوق، تنظيم المكالمات الخاصة بمناقشة النتائج المالية، بالإضافة إلى اجتماعات مالكي الوحدات.

لمزيد من المعلومات حول إدارة الصندوق، يُرجى زيارة الموقع الإلكتروني <https://ipo.dubairesidential.ae/ar/fund-manager>

10. كيف يلتزم صندوق مساكن دبي ريت بمعايير الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات؟

يعتمد إطار الاستدامة لصندوق مساكن دبي ريت على خمسة ركائز رئيسية:

1. البيئة: تقليل الأثر البيئي بهدف الوصول إلى صافي الانبعاثات الصفري بحلول عام 2050.
2. الأفراد وثقافة العمل: توفير بيئة عمل داعمة وشمولية تقدّر التنوع وتعزز الثقافة الإيجابية.
3. سلسلة التوريد المسؤولة: ضمان أخلاقية ممارسات سلسلة التوريد ومساهمتها بشكل إيجابي في تحقيق أهداف الاستدامة.
4. العمل الخيري: رد الجميل للمجتمع عبر إطلاق المبادرات وعقد الشراكات الخيرية.
5. الحوكمة: الحفاظ على مستويات عالية من حوكمة الشركات لضمان المساءلة والشفافية في جميع العمليات التشغيلية.

وتتماشى هذه الركائز مع استراتيجية دبي القابضة لتحقيق صافي الانبعاثات الصفري بحلول عام 2050. ويرتكز هذا النهج على تقييم شامل للأولويات وفقاً للمعايير العالمية، ويدعم طموحات دبي ودولة الإمارات في مجال الاستدامة. ويشمل ذلك التزام الشركة الراسخ بتحقيق صافي الانبعاثات الصفري بحلول عام 2050، ودعم أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة.

لمزيد من المعلومات حول التزامات صندوق مساكن دبي ريت تجاه الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، يمكنكم تحميل نشرة الاكتتاب عبر الرابط:

<https://ipo.dubairesidential.ae/ar/>

نبذة حول صناديق الاستثمار العقاري

11. ما هو صندوق الاستثمار العقاري؟

صندوق الاستثمار العقاري (REIT) هو شركة أو صندوق يملك ويدير محفظة عقارية مدرة للدخل، ويقوم بتوزيع معظم هذا الدخل على المستثمرين من خلال دفع توزيعات أرباح. وتهدف صناديق الاستثمار العقاري إلى مساعدة المستثمرين على الاستفادة من المزايا الاقتصادية لتملك العقارات بمعزل عن الوقت والتكلفة والآثار الإدارية المترتبة على إنشاء وإدارة محفظة عقارية. وتجمع هذه الصناديق بين الخصائص الاستثمارية للأسهم والسندات/الصكوك، حيث توفر مصادر دخل ثابت ومنتظم مع قابلية نمو رأس المال.

12. ما هي فوائد الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري؟

توفر صناديق الاستثمار العقاري مجموعةً فريدةً من الفوائد، تشمل:

- **دخل الأرباح:** يتعين على صناديق الاستثمار العقاري في دولة الإمارات توزيع ما لا يقل عن 80%¹ من صافي أرباحها السنوية على مالكي الوحدات، وهو ما يوفر فرصة لمصدر مستدام من الدخل.
- **تنويع الاستثمارات العقارية:** تمنح صناديق الاستثمار العقاري إمكانية الوصول إلى محافظ عقارية كبيرة ومتنوعة، مما يقلل من المخاطر المرتبطة بامتلاك وإدارة عقارات فردية أو محافظ متعددة.
- **تنويع الأصول والمحافظ:** يمكن أن تشكل صناديق الاستثمار العقاري إضافة قيّمة لمحفظة الاستثمار بالأسهم والسندات التقليدية.
- **السيولة:** يمكن شراء وبيع صناديق الاستثمار العقاري المتداولة في الأسواق المالية الرئيسية، مما يوفر للمستثمرين سيولة عالية مقارنةً بالاستثمار المباشر في العقارات.
- **نمو رأس المال:** تساهم صناديق الاستثمار العقاري في تعزيز القيمة المقدمة للمساهمين من خلال تحسين الأداء التشغيلي وعمليات الاستحواذ ذات القيمة التراكمية التي تعزز الربح لجميع وحدات الصندوق.
- **تقييم واضح للقيمة السوقية:** بالمقارنة مع التملك المباشر للعقارات، قد تتيح صناديق الاستثمار العقاري المتداولة شفافية أكبر في التقييم، مما قد يساعد المستثمرين على فهم القيمة السوقية الحالية لاستثماراتهم بشكل أوضح.
- **إدارة متخصصة للصناديق:** يدير صناديق الاستثمار العقاري مدراء متخصصون ذوو خبرة، يعملون على تحسين أداء الأصول، ومواجهة تعقيدات السوق لتحقيق أكبر قدر من العائدات.
- **معاملة ضريبية تفضيلية:** تتمتع صناديق الاستثمار العقاري بمزايا ضريبية، حيث لا تخضع هذه الصناديق للضرائب، كما يُعفى المستثمرون الأفراد المقيمون في دولة الإمارات من الضرائب أيضًا.

13. ما الذي يدفع المستثمرين لتفضيل صناديق الاستثمار العقاري على العقارات الفردية؟

توفر صناديق الاستثمار العقاري للمستثمرين العديد من المزايا مقارنةً بالاستثمارات العقارية الفردية، بما في ذلك:

¹ لتحقيق هذا الشرط، يعتزم صندوق مساكن دبي ريت توزيع ما لا يقل عن 80% من أرباح الفترة على مالكي الوحدات قبل تغير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

- **التنوع:** تتيح صناديق الاستثمار العقاري السكنية للمستثمرين الانكشاف على محفظة متنوعة من العقارات ذات الخصائص المختلفة، وهذا يساهم في توزيع المخاطر خلافاً للاستثمار في عقار واحد.
- **السيولة:** عادةً ما يتم تداول صناديق الاستثمار العقاري في الأسواق المالية الرئيسية، مما يجعلها أكثر سيولة من الاستثمارات العقارية المباشرة.
- **مصادر الدخل:** يتعين على صناديق الاستثمار العقاري في دولة الإمارات توزيع ما لا يقل عن 80%² من صافي أرباحها السنوية على مالكي الوحدات.
- **الإدارة المتمرسية:** يشرف على صناديق الاستثمار العقاري فرق عمل متمرسية تتولى إدارة مختلف الجوانب المتعلقة بالعقارات، بدءاً من الاستحواذ والتأجير إلى الصيانة والتحسينات.
- **تقييم واضح للقيمة السوقية:** بالمقارنة مع التملك المباشر للعقارات، قد تتيح صناديق الاستثمار العقاري المتداولة شفافية أكبر في التقييم، مما قد يساعد المستثمرين على فهم القيمة السوقية الحالية لاستثماراتهم بشكل أوضح.
- **الوصول إلى الأصول عالية القيمة:** يمكن للمستثمرين في صناديق الاستثمار العقاري الانكشاف على عقارات مؤسسية عالية القيمة لا يمكنهم كأفراد تحمل تكاليفها أو الوصول إليها.
- **قابلية التوسع:** يتيح الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري للمستثمرين تعديل حجم استثماراتهم بسهولة، وشراء ما يشاؤون من حصص في هذه الصناديق، وهذا أمر غير ممكن عند شراء عقارات كاملة.
- **المزايا الضريبية:** تقدم صناديق الاستثمار العقاري العديد من المزايا الضريبية؛ فهذه الصناديق معفاة من الضرائب، وهذا يؤدي بالتالي إلى إعفاء المستثمرين الأفراد المقيمين في الإمارات منها أيضاً، مما يجعل هذه الصناديق خياراً استثمارياً جذاباً.

14. ما هي العوامل التي تؤثر على أسعار صناديق الاستثمار العقاري؟

هناك العديد من العوامل التي تؤثر على أسعار صناديق الاستثمار العقاري، والتي لا بد للمستثمرين من معرفتها. ومن هذه العوامل:

- **أداء الإدارة النشطة:** يعتمد نجاح صندوق الاستثمار العقاري بشكل كبير على كفاءة فريق الإدارة إذ تُعد خبرتهم في اتخاذ قرارات استثمارية استراتيجية، وإدارة العقارات بفعالية، وزيادة العوائد أمراً بالغ الأهمية. فالإدارة المتمرسية لا تسهم فقط في رفع

² لتحقيق هذا الشرط، يعتزم صندوق مساكن دبي ريت توزيع ما لا يقل عن 80% من أرباح الفترة على مالكي الوحدات قبل تغير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

قيمة الأصول العقارية العقارية، بل تضمن أيضاً استثمارات مربحة، مما يؤدي إلى تحسين أداء المحفظة وارتفاع محتمل في أسعار صندوق الاستثمار العقاري.

- **الظروف الاقتصادية:** تؤثر الدورات الاقتصادية بشكل كبير على أسعار صناديق الاستثمار العقاري؛ فالنمو القوي يعزز الطلب على العقارات، مما يزيد قيمتها وأسعار إيجاراتها، ويعزز بالتالي أرباح صناديق الاستثمار العقاري وأسعار الوحدات، بينما يحدث تأثير معاكس تماماً في فترات الانكماش الاقتصادي.
- **أساسيات سوق العقارات:** تتأثر أرباح صناديق الاستثمار العقاري بشكل مباشر بعوامل عدة مثل معدلات الإشغال وإيرادات الإيجار وقيم العقارات. وتؤدي زيادة الطلب على المساحات إلى ارتفاع مستويات الإشغال والإيجار، مما قد يعزز قيمة ممتلكات صندوق الاستثمار العقاري ويرفع سعر وحداته.
- **السياسات الحكومية:** يمكن أن تؤثر اللوائح التنظيمية المتعلقة بالعقارات، مثل لوائح وقوانين تقسيم المناطق التي تؤثر على المستأجرين، على عمليات صناديق الاستثمار العقاري وربحيته.

15. كيف يتم تقييم أداء وإمكانات صندوق الاستثمار العقاري؟

تتأثر أسعار صناديق الاستثمار العقاري بعدة عوامل، مما يجعل من الضروري على المستثمرين فهم المحركات التي تقف وراء هذه التقلبات. وتشمل أبرز العوامل التي قد تؤثر على أسعار هذه الصناديق:

- **الأموال الناتجة عن العمليات التشغيلية:** تعتبر الأموال الناتجة عن العمليات التشغيلية مقياساً رئيسياً يتتبع النقد الناتج عن العمليات التشغيلية لصندوق الاستثمار العقاري، باستثناء البنود غير النقدية مثل الاستهلاك، وأي أرباح أو خسائر من مبيعات العقارات. وتكمن أهمية هذا المقياس في تقييم قوة الأداء التشغيلي لصندوق الاستثمار العقاري، مما يقدم صورة أوضح لكفاءته التشغيلية وقدراته على توليد النقد.
- **إجمالي قيمة الأصول:** يمثل القيمة السوقية لمحفظة عقارات صناديق الاستثمار العقاري. يوفر هذا التقييم معياراً بالغ الأهمية للمستثمرين يعتمدون عليه في اتخاذ القرارات الاستثمارية، كونه يساعد على تحديد ما إذا كانت وحدات صندوق الاستثمار العقاري مُقدَّرة بأعلى أو أقل من قيمتها الحقيقية في السوق.
- **صافي قيمة الأصول:** يقيس إجمالي قيمة أصول الصندوق مطروحاً منها التزاماته، ويمثل صافي قيمة الصندوق في أي وقت. يُستخدم صافي قيمة الأصول لكل وحدة كمعيار لتحديد سعر الوحدات في الصناديق المفتوحة، ولحساب أرباح أو خسائر استثمارات مالكي الوحدات.

- **عائد الأرباح:** يتم احتسابه من خلال قسمة توزيعات الأرباح السنوية على سعر وحدة صندوق الاستثمار العقاري، وهو يعتبر مؤشراً رئيسياً لقدرة صندوق الاستثمار العقاري على توليد الدخل، حيث يقدم للمستثمرين صورة واضحة عن عائد الاستثمار المتوقع من خلال توزيعات الأرباح، قياساً بسعر الوحدة.
- **معدل الإشغال:** يوضح نسبة العقارات المؤجرة حالياً في محفظة صندوق الاستثمار العقاري. ويعد ارتفاع معدل الإشغال انعكاساً للطب القوي على العقارات، ويشير إلى تدفق مستقر لإيرادات الإيجار، وهو أمر بالغ الأهمية لضمان الاستقرار المالي طويل الأمد لصندوق الاستثمار العقاري.
- **معدل الاحتفاظ بالمستأجرين:** يشير إلى قدرة صندوق الاستثمار العقاري على تجديد عقود الإيجار مع المستأجرين الحاليين، ومستوى استقرارهم ومعدل رضاهم. ويدل ارتفاع معدلات الاحتفاظ بالمستأجرين على ثبات دخل الإيجار، حيث تمتلك العقارات المُحتفظ بها والمُدارة جيداً قدرة أكبر على الاحتفاظ بالمستأجرين لفترة أطول، الأمر الذي يُقلل من تكاليف دوران السوق ومعدلات الشواغر.
- **نمو إيرادات الإيجار:** يعكس هذا المقياس قدرة صندوق الاستثمار العقاري على زيادة إيراداته من الإيجارات بمرور الوقت من خلال استراتيجيات مثل زيادة الإيجارات، والتسعير الديناميكي، والقيام باستثمارات تعزز القيمة في محفظة العقارات. ويشكل نمو إيرادات الإيجار مؤشراً إيجابياً على أن صندوق الاستثمار العقاري يدير أصوله بكفاءة لتحقيق أقصى قدر من العوائد.
- **إدارة التكاليف:** تساعد إدارة التكاليف على تعزيز مستوى الأداء المالي من خلال التركيز على الكفاءة التشغيلية، والتحكم الاستراتيجي في النفقات الرأس مالية، والإدارة الفعالة للديون، وتوظيف التكنولوجيا.

تفاصيل الطرح العام الأولي

16. ماذا يعني طرح صندوق استثمار عقاري للاكتتاب العام؟

يهدف صندوق الاستثمار العقاري إلى مساعدة المستثمرين على الاستفادة من المزايا الاقتصادية لتملك العقارات بمعزل عن التحديات المترتبة على إنشاء وإدارة محفظة عقارية. وعادة ما تمتلك وتدير هذه الصناديق محفظة متنوعة من العقارات، وتوزع أغلب دخل الإيجارات على المستثمرين من خلال دفع توزيعات أرباح منتظمة. وتجمع صناديق الاستثمار العقاري بين الخصائص الاستثمارية للأسهم والسندات/الصكوك، حيث توفر مصادر دخل مضمونة مع قابلية نمو رأس المال.

الطرح العام الأولي أو الاكتتاب هو أول طرح للوحدات في الأسواق المالية لتصبح كياناً مدرجاً في السوق.

ويوفر طرح صندوق مساكن دبي ريت في سوق دبي المالي فرصة للمستثمرين لشراء وحدات في محفظة من الأصول السكنية عالية الجودة.

ويعني الإدراج في سوق دبي المالي أنه يمكن شراء وبيع وحدات صندوق الاستثمار العقاري علناً، مما يتيح للمستثمرين المشاركة في أداء ونمو الصندوق.

17. في أي سوق مالية سيتم إدراج ريت مساكن دبي؟

سيتم إدراج وحدات ريت مساكن دبي في سوق دبي المالي.

18. ما هي هيكلية الطرح العام الأولي لصندوق مساكن دبي ريت؟

يستند طرح صندوق مساكن دبي ريت إلى الهيكلية التالية:

- **صيغة الطرح العام الأولي:** سيشمل الطرح إدراج وحدات صندوق مساكن دبي ريت للاكتتاب العام في سوق دبي المالي.
- **الطرح الثانوي:** تمت هيكلية الطرح العام الأولي بالكامل كطرح ثانوي تباع فيه شركة دي اتش إيه إم للاستثمارات ش.ذ.م.م - المالك الحالي - جزءاً من حصتها.

تضمن هذه الهيكلية وجود أداة استثمارية شفافة ومنظمة بشكل جيد مع ممارسات حوكمة قوية تضمن مصالح المستثمرين.

لمزيد من المعلومات، يمكنكم تحميل نشرة الاكتتاب عبر الرابط

<https://ipo.dubaireidential.ae/ar/>

19. هل يمكنكم شرح إطار الإدارة والحوكمة الخاص بصندوق مساكن دبي ريت؟

يستند صندوق مساكن دبي ريت إلى الهيكلية التالية:

- **إدارة صندوق الاستثمار العقاري:** ستتم إدارة صندوق مساكن دبي ريت من قبل شركة دي اتش إيه إم لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ش.ذ.م.م، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة دبي القابضة لإدارة الأصول.
- **إطار الحوكمة:** سيتم تبني هيكل حوكمة قوي يضمن الشفافية مع مجلس إدارة يتكون ثلثه على الأقل من أعضاء غير تنفيذيين مستقلين للإشراف على مدير الصندوق وضمان امتثاله لسياسة الاستثمار الخاصة بصندوق مساكن دبي ريت.

- **الامتثال:** يلتزم صندوق مساكن دبي ريت باللوائح التنظيمية الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري في دولة الإمارات، بما في ذلك متطلبات الحد الأدنى لتوزيعات الأرباح (80%³ من "صافي الأرباح السنوية) وحدود الاقتراض (بحد أقصى 50% من إجمالي الأصول)، وحدود التعرض لمخاطر التطوير.

20. لماذا قررت "مساكن دبي" إدراج صندوق استثمارها العقاري الآن؟

تقوم شركة دي اتش ايه ام لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ش.ذ.م.م، بإدراج صندوق مساكن دبي ريت للاستفادة من نضج واستقرار سوق العقارات السكنية في دبي. وتهدف هذه الخطوة إلى تنويع قاعدة مالكي الوحدات وإتاحة الفرصة للمستثمرين للمشاركة في مسيرة نمو دبي المدعومة بالأسس القوية لاقتصادها، وزيادة الطلب على الإيجارات، ومساير النمو القوي للمدينة. ويتمشى توقيت الطرح من الناحية الاستراتيجية مع مسار النمو الاقتصادي في دبي، وتوسعها السكاني، وإقبال المستثمرين الكبير على الأصول العقارية ذات العوائد المستقرة. ويوفر هيكل صندوق الاستثمار العقاري أداة استثمار شفافة وفعالة من حيث الضرائب، تجتذب قاعدة متنوعة من المستثمرين.

21. من يبيع وحدات الصندوق؟

يعتبر الطرح ثانوياً بنسبة 100%، ودي اتش ايه إم للاستثمارات ش.ذ.م.م هي مالك الوحدات البائع، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة دبي القابضة لإدارة الأصول.

22. كم عدد الوحدات التي سيتم بيعها؟

سيضمن الطرح 1,625,000,000 وحدة (مليار وستمئة وخمسة وعشرون مليون وحدة)، وتمثل 12.5% من رأس المال المصدر لوحدات صندوق مساكن دبي ريت. يحتفظ مدير الصندوق بحق تعديل حجم الطرح في أي وقت قبل نهاية فترة الاكتتاب وفقاً لتقديره المطلق، وبما يتماشى مع القوانين المعمول بها في دولة الإمارات وبعد الحصول على موافقة هيئة الأوراق المالية والسلع.

23. ما هو سعر الوحدة؟

يتم تحديد سعر الطرح النهائي بناءً على الطلبات الواردة من المستثمرين المؤهلين. وسيتم الإعلان عن سعر الطرح النهائي وحجم الطرح النهائي في 21 مايو 2025. وسيشارك المكتتبون الأفراد بسعر الطرح النهائي، على أن يتم رد مبالغ الاكتتاب الفائضة لهم في حال تجاوز نسبة

³ لتحقيق هذا الشرط، يعتزم صندوق مساكن دبي ريت توزيع ما لا يقل عن 80% من أرباح الفترة على مالكي الوحدات قبل تغير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

التغطية، وذلك وفقاً للوحدات المخصصة لهم. ويعتبر سعر الطرح النهائي نفسه لجميع المستثمرين.

24. كيف يتم تحديد السعر النهائي؟

يتم تحديد السعر النهائي للطرح العام الأولي لصندوق مساكن دبي ريت من خلال عملية بناء سجل الأوامر، حيث تقدم المؤسسات الاستثمارية عروضاً توضح فيه عدد الوحدات التي ترغب بشرائها بالسعر الذي تفضله.

ويُحدد نطاق التسعير بناءً على ظروف السوق والأداء المالي والمقارنة المرجعية. ويتم تحديد سعر العرض النهائي عند مستوى يتوافق فيه طلب المستثمرين مع العرض المتاح، مما يضمن تحقيق التوازن الأمثل بين زيادة رأس المال وتوفير القيمة للمستثمرين. تتم هذه العملية بموجب مبادئ توجيهية تنظيمية صارمة، وتضمن الشفافية والعدالة لجميع أصحاب المصلحة.

25. متى تبدأ فترة اكتتاب الأفراد؟

ستبدأ فترة اكتتاب الأفراد في الساعة 9:00 صباحاً من يوم 13 مايو 2025 وتنتهي في الساعة 1:00 ظهراً من يوم 20 مايو 2025.

26. هل سيتم فرض أي قيود على بيع الوحدات بعد الإدراج؟

لن يتم فرض أي قيود على بيع الوحدات بعد الإدراج.

27. ما هو التاريخ المتوقع لبدء تداول وحدات صندوق مساكن دبي ريت؟

من المتوقع أن يبدأ تداول صندوق مساكن دبي ريت في 28 مايو 2025 أو نحو ذلك التاريخ، وذلك رهنًا باستكمال جميع المتطلبات والإجراءات القانونية ذات الصلة.

28. متى يمكنني تداول الوحدات التي اكتبت عليها؟

يمكنك تداول الوحدات بمجرد إدراج صندوق مساكن دبي ريت في سوق دبي المالي، وبمقدورك شراء وبيع الوحدات من خلال شركة الوساطة التي تتعامل معها.

29. من هم المؤهلون للاكتتاب في الطرح العام الأولي؟

يقتصر الاكتتاب في الطرح العام الأولي على فئات معينة من المستثمرين. وفيما يلي المؤهلون للاكتتاب:

- **المستثمرون من أفراد ومؤسسات في دولة الإمارات:** يتضمن الطرح شريحة مخصصة للمستثمرين الأفراد تستهدف الأشخاص الطبيعيين والشركات والكيانات الأخرى في دولة الإمارات، إلى جانب طرح مؤسسي.
- **المؤسسات الاستثمارية:** خارج الولايات المتحدة، يتم طرح الأوراق المالية على مؤسسات استثمارية محددة استناداً إلى اللائحة S في الولايات المتحدة، والتي تتعلق بالمعاملات التي تتم خارج الولايات المتحدة دون تسجيل بموجب قانون الأوراق المالية الأمريكية.
- **المستثمرون المؤهلون في المملكة المتحدة:** في المملكة المتحدة، يستهدف الطرح "المستثمرين المؤهلين" الذين يتمتعون بخبرة مهنية في شؤون الاستثمار، أو الكيانات ذات الملاءة المالية العالية، أو غيرهم من الأشخاص الذين يجوز قانوناً إبلاغهم بالطرح.
- **العروض المعفاة:** يتم تنظيم الطرح في سوق أبوظبي العالمي ومركز دبي المالي العالمي على أنه "عرض معفى" يستهدف فئات محددة من المستثمرين وفقاً للوائح التنظيمية المالية المحلية.

30. ما هي قيمة الرسوم التي يتلقاها مدير الصندوق/رسوم الإدارة؟

يتلقى مدير الصندوق كل ستة أشهر رسوماً إدارية تعادل 10% من أرباح صندوق مساكن دبي ريت قبل خصم الضرائب ومكاسب التقييم العادل للعقارات الاستثمارية خلال تلك الفترة. لكن يُخصم من الرسوم أي مبالغ سبق دفعها مباشرةً لمدير الصندوق (أو الشركات التابعة له) مقابل الخدمات المقدمة، وكذلك تكلفة موظفي مدير الصندوق الذين يعملون مباشرة لصالح مساكن دبي ريت.

لمزيد من المعلومات عن الرسوم التي يتلقاها مدير الصندوق ورسوم الإدارة، يمكنكم تحميل نشرة الاكتتاب عبر الرابط <https://ipo.dubaireidential.ae/ar/>

31. لماذا ينبغي عليّ الاستثمار في الطرح العام الأولي لصندوق مساكن دبي ريت؟

يتعين على المستثمرين التفكير في صندوق مساكن دبي ريت للأسباب التالية:

- **حجم الصندوق وريادته:** يعتبر أكبر صندوق استثمار عقاري في إمارة دبي، مع محفظة تضم أكثر من 35,000 وحدة في قطاعات متنوعة.
- **وضع مالي مرن:** معدلات إشغال عالية (97%)، ونمو مستقر في الإيجارات، وتدفقات نقدية حرة قوية.
- **إمكانات النمو:** متمثلة بالنمو العضوي في الإيجارات، وبرامج التجديد، وفرص الاستحواذ المربحة.

- **سياسة توزيع الأرباح:** سياسة توزيع أرباح واضحة تتمثل للوائح هيئة الأوراق المالية والسلع، وتقدم توزيعات أرباح جذابة مدعومة بتدفقات نقدية مستقرة وإدارة حكيمة لرأس المال.
- **المكانة السوقية:** تحالف استراتيجي مع دبي القابضة، يتيح الاستفادة من خبرتها وإمكانية وصولها إلى أصول عقارية رائدة.

فكر ملياً قبل اتخاذ أي قرار استثماري، وقم بمراجعة المزايا والمخاطر المحتملة للاستثمار، إلى جانب كافة المعلومات ذات الصلة بالصندوق وطرحه العام الأولي الوارد في نشرة الاكتتاب والوثائق المرفقة المتاحة عبر الرابط <https://ipo.dubairesidential.ae/ar/>

32. لماذا سيستثمر صندوق مساكن دبي ريت عائدات الطرح العام الأولي؟

لن يتلقى صندوق مساكن دبي ريت أي عائدات مالية من الطرح العام الأولي، كما لن يتحمل أي تكاليف مرتبطة بتنفيذ هذه العملية. وسيتم استلام صافي العائدات الناتجة عن الطرح (بعد استقطاع عمولات البيع والرسوم التقديرية) من قبل شركة شركة دي إتش إيه إم للاستثمارات، مالك الوحدات البائع.

من أسباب إجراء هذا الطرح هو تمكين شركة دي إتش 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.

33. هل الطرح العام الأولي لصندوق مساكن دبي ريت متوافق مع الشريعة الإسلامية؟

نعم، الطرح العام الأولي لصندوق مساكن دبي ريت متوافق مع الشريعة الإسلامية. حيث أصدرت لجنة الرقابة الشرعية لصندوق مساكن دبي ريت ولجنة الرقابة الداخلية لبنك الإمارات دبي الوطني (ش.م.ع) فتوى تؤكد فيها أن الصندوق والطرح متوافقان من وجهة نظرهم مع مبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية.

34. ما هي سياسة صندوق مساكن دبي ريت لتوزيع الأرباح؟

يعتمد صندوق مساكن دبي ريت سياسة توزيع أرباح نصف سنوية، حيث يتم توزيعها في شهري أبريل وسبتمبر من كل عام، ابتداءً من سبتمبر 2025. ووفقاً لقانون دولة الإمارات ولائحة هيئة الأوراق المالية والسلع الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية، يجب على الصندوق توزيع ما لا يقل عن 80% من صافي دخله السنوي محسوباً قبل أي تعديلات للقيمة العادلة.

وبناءً على ذلك، يتوقع الصندوق أن يبلغ إجمالي أول دفعتي توزيعات أرباح له (المقررتين في سبتمبر 2025 وأبريل 2026) القيمة الأعلى بين:

- a. (أ) مليار و100 مليون درهم إماراتي، أو
b. (ب) مبلغ مالي يعادل 80% من الأرباح قبل أي تعديلات للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، وذلك عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، وذلك رهناً بالموافقة النهائية لمجلس الإدارة.

أما عن السنوات المالية التالية (2026 وما بعدها)، يعتزم صندوق ريت مسان دبي توزيع ما لا يقل عن 80% من دخله في تلك الفترات قبل أي تعديلات للقيمة العادلة لكل فترة مالية (رهناً بالموافقة مجلس الإدارة). وتدعم التدفقات النقدية الحرة القوية، ومعدلات الإشغال العالية، وإيرادات الإيجارات المستقرة، والإدارة الحكيمة للتكاليف، قدرة الصندوق على الحفاظ على توزيعات أرباح مستدامة ومنافسة.

للمزيد من المعلومات حول سياسة الأرباح، يمكنكم زيارة الرابط التالي:

<https://ipo.dubaireidential.ae/ar/>

طريقة الاكتتاب

35. كيف يمكنني الاكتتاب في الطرح العام الأولي؟

بمجرد بدء فترة الاكتتاب، قم بزيارة الرابط ipo.dfm.ae، الذي ينقلك إلى منصة سوق دبي المالي للاكتتاب. للاكتتاب عبر الإنترنت، ستحتاج إلى:

- رقم مستثمر مُفعّل في سوق دبي المالي (NIN).
- بطاقة آيفستر مُفعّلة في سوق دبي المالي وتحتوي على رصيد كافٍ، أو استخدام حسابك المصرفي.
- استخدم حسابك المصرفي للاشتراك عبر الإنترنت من خلال بوابة الدفع الخاصة بمصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي على الموقع dfm.ae أو تطبيق سوق دبي المالي.

36. ما هو رقم المستثمر في سوق دبي المالي (NIN)؟

رقم (NIN) هو رقم تعريفى يتم إصداره للمستثمر من قبل 'دبي للإيداع' في سوق دبي المالي. يلزمك الحصول على رقم مستثمر لامتلاك وتداول الأسهم في سوق دبي المالي، وكذلك للمشاركة في الاكتتابات العامة التي سيتم إدراجها في سوق دبي المالي.

37. كيف يمكنني الحصول على رقم مستثمر لدى سوق دبي المالي (NIN)؟

يمكنك الحصول على رقم المستثمر (NIN) عبر إحدى هذه القنوات الثلاث:

- تطبيق الهاتف المحمول الخاص بسوق دبي المالي: للمستثمرين الأفراد فقط (يمكن للوصي القانوني التقدم بالنيابة عن القَصْر دون سن 18).
- بوابة الخدمات الإلكترونية عبر موقع www.dfm.ae/ar: للشركات فقط.
- مكتب شركة دبي للإيداع في قاعة التداول في سوق دبي المالي: لجميع المستثمرين (الأوقات: من الإثنين إلى الجمعة، من 8 صباحاً – حتى 4 عصراً).
- من خلال وسيط مرخص من سوق دبي المالي: لجميع المستثمرين. [اضغط هنا](#) لعرض قائمة الوسطاء.

38. ما هي بطاقة آيفستر؟

بطاقة آيفستر هي بطاقة مدفوعة مسبقاً، تتيح لك استلام الأرباح النقدية إلكترونياً، إلى جانب الاكتتاب في عمليات الطرح العام الأولي أو حقوق الاكتتاب عبر منصة الاكتتاب الإلكتروني لسوق دبي المالي.

39. كيف يمكنني الحصول على بطاقة آيفستر لدى سوق دبي المالي؟

يمكنك التقديم عبر موقع www.dfm.ae/ar، أو عبر التطبيق الخاص بسوق دبي المالي. قد يتطلب إصدار البطاقة 10 أيام عمل بعد تقديمك، لذا ننصح بالتقديم قبل أي طرح عام أولي متوقع.

40. متى ينتهي موعد الاكتتاب؟

فترة اكتتاب المستثمرين الأفراد: تبدأ الساعة 9:00 صباحاً يوم 13 مايو 2025، وتنتهي الساعة 1:00 ظهراً من يوم 20 مايو 2025.

سيتم الإعلان عن السعر النهائي للطرح في 21 مايو 2025، وسيتم إرسال إشعار بشأن التخصيص النهائي للوحدات إلى جميع المستثمرين عبر الرسائل النصية (SMS) بحلول 26 مايو 2025.

من المتوقع أن يكتمل إدراج وحدات صندوق مساكن دبي ريت في سوق دبي المالي بنحو 28 مايو 2025.

41. ما هي البنوك أو الوسطاء المشاركون في الطرح العام الأولي /من هي البنوك المستلمة لطلبات الاكتتاب؟

المنسقون العالميون المشتركون للطرح: تم اختيار شركة الإمارات دبي الوطني كابيتال المحدودة، وشركة سيتي، وشركة مورغان ستانلي كمنسقين عالميين مشتركين للطرح؛ بينما تولى بنك أبوظبي التجاري (ADCB)، وأرقام كابيتال ليمتد (Arqaam Capital) تعمل بالاشتراك مع شركة أرقام للأوراق المالية، وبنك أبوظبي الأول (FAB) دور المديرين المشتركين للطرح.

وتضمن قائمة البنوك المستلمة لطلبات الاكتتاب:

- بنك الإمارات دبي الوطني (ENBD) – البنك المستلم الرئيسي
- بنك أبوظبي التجاري (ADCB)
- مصرف أبوظبي الإسلامي (ADIB)
- بنك دبي التجاري (CBD)
- مصرف الإمارات الإسلامي (EIB)
- بنك أبوظبي الأول (FAB)
- بنك المشرق
- بنك المارية المحلي (Mbank)

لمزيد من المعلومات حول صندوق مساكن دبي ريت وطريقة الاكتتاب في الطرح العام الأولي، يرجى زيارة
موقع الطرح العام الأولي للصندوق عبر الرابط : <https://ipo.dubairesidential.ae/ar/>