



ABU DHABI GLOBAL MARKET  
سوق أبوظبي العالمي

# سوق أبوظبي العالمي المركز المتكامل لصناديق الاستثمار العقاري في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا

## واقع صناديق الاستثمار العقاري

### فئة أصول جذابة للمستثمرين

تقدم صناديق الاستثمار العقاري فرصاً مميزة للمستثمرين لتحقيق الدخل من القطاع العقاري عبر مزايَا استثمار مبالغ قابلة للإدارة، والتمتع بإمكانية تسهيل تفوق المتاحة من خلال الاستثمار العقاري المباشر.

ولطالما قدّرت صناديق التقاعد، وشركات التأمين، والمؤسسات الاستثمارية قيمة صناديق الاستثمار العقاري نظراً لما تتميز به من ثبات في الدخل، وفرص لزيادة رأس المال. كما تمتلك صناديق الاستثمار العقاري خصائص استثمارية مختلفة عن فئات الأصول التقليدية مثل، الأسهم والسندات، وتتيح فوائد عديدة للتنوع الاستثماري عبر محفظة مختلطة من الاستثمارات.

### فرص واسعة ومجالات عمل جديدة للمطورين وملّك العقارات

تُمكن صناديق الاستثمار العقاري ملّك العقارات والمطورين من بيع الأصول المستقرة لتحقيق رأس مال يمكن استخدامه في مشاريع تطوير جديدة، حيث يمكن تحويل الأصول العقارية إلى صناديق الاستثمار العقاري كاستثمار أولي في مقابل الحصول على

وحدات من الصندوق، أو بيع الأصول بشكل مباشر للصندوق العقاري.

وتتيح الصناديق العقارية لملّك العقارات والمطورين أيضاً فرصاً متعددة لتأسيس أعمال جديدة مرتبطة بإدارة الصناديق والأصول. وفي كثير من الأحوال، يمكن إعادة استخدام مفهوم «البيع وإعادة التأجير» من قبل الملاك لجمع رأس المال من خلال بيع العقار لصندوق الاستثمار العقاري، مع استمرار الاستفادة من العقار بموجب عقد إيجار مع الصندوق.

### دعم النمو العقاري والتنمية الاقتصادية

تساهم صناديق الاستثمار العقاري في دعم نمو القطاع العقاري عبر جذب رؤوس الأموال بما في ذلك رأس المال الأجنبي، نحو قطاع العقارات في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، وذلك عبر أدوات جديدة وفعالة تتيح للمؤسسات الاستثمارية والمستثمرين الأفراد فرصاً استثمارية في القطاع العقاري. وتتمتع الصناديق العقارية بتكاليف منخفضة نسبياً لرأس المال نظراً لعدة عوامل تشمل الحجم، والسيولة، والأرباح الموزعة، وحدود الاقتراض، ومخاطر التنمية.

## أول نظام خاص شامل لصناديق الاستثمار العقاري في المنطقة

«يعد سوق أبوظبي العالمي المركز المالي الدولي الأول في المنطقة الذي يطرح منظومة خاصة لصناديق الاستثمار العقاري تُلبي احتياجات مديري الصناديق الساعين لهيكل صناديق عقارية متاحة فقط عبر الطرح الخاص للمستثمرين المهنيين، كونه قوانين السوق تتيح تطبيق مثل هذه الهياكل».

ريتشارد تنج

الرئيس التنفيذي لسلطة تنظيم الخدمات المالية  
لسوق أبوظبي العالمي

## الهيكل التقليدي والمتوافقة مع الشريعة الإسلامية

فئة الأصول الأساسية تعني إمكانية هيكلة صندوق الاستثمار العقاري كمنتج استثماري تقليدي أو متوافق مع الشريعة الإسلامية، بحسب الوسيلة التمويلية المستخدمة والأعمال التجارية لأنشطة مستأجري العقارات.

## مرونة عالية ضمن منظومة مركز مالي دولي

تم تصميم إطار عمل صناديق الاستثمار العقاري في سوق أبوظبي العالمي بحيث تقدم منظومة خيارات متعددة لمديري الصناديق العقارية الراغبين في تبني استراتيجيات تشغيل فريدة. وتتخذ صناديق الاستثمار العقاري في العادة شكل الصناديق المدرجة التي تتأثر أسعارها حسب العرض والطلب، وعلى أساس توزيع الأرباح عوضاً عن القيمة الصافية للأصول العقارية. ويتيح نظام الصناديق الاستثمارية في سوق أبوظبي العالمي قدراً كبيراً من المرونة لمديري الصناديق لتمكينهم من هيكلة أنواع متعددة من الصناديق بما يشمل صناديق الاستثمار العقاري.



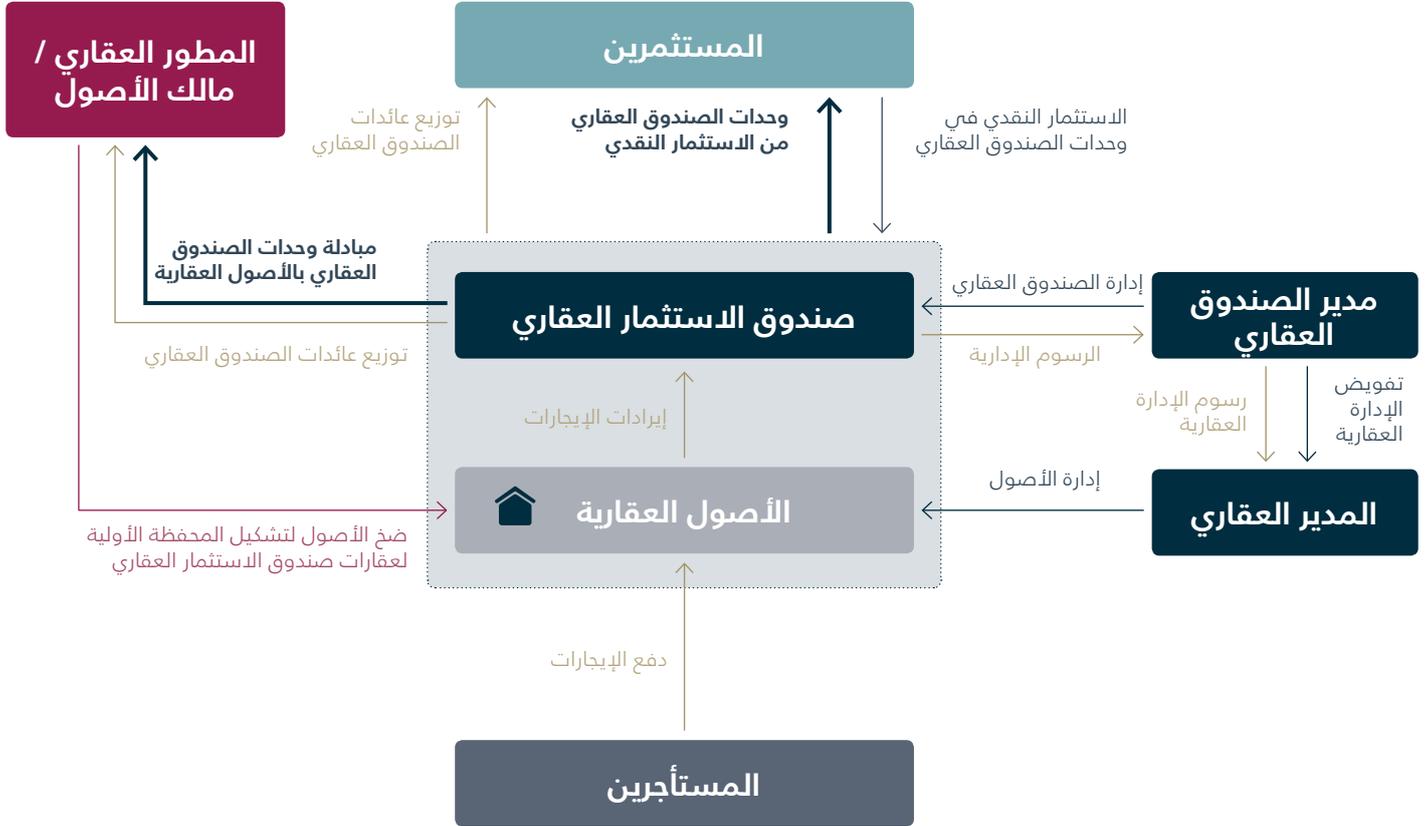
## إطار عمل تنظيمي لصناديق الاستثمار العقاري معترف به عالمياً

صناديق الاستثمار العامة	صناديق الاستثمار العقاري الخاصة (الصناديق المعفاة)	صناديق الاستثمار العقاري الخاصة (المستثمرين المؤهلين)	الشكل
صندوق مدرج	صندوق مفتوح أو مغلق	صندوق مفتوح أو مغلق	التسجيل / الإشعار
مسجل مع سلطة تنظيم الخدمات المالية	اشعار سلطة تنظيم الخدمات المالية	اشعار سلطة تنظيم الخدمات المالية	نوعية المستثمرين المؤهلين
الكل	المهنيين فقط	المهنيين فقط	الحد الاستثماري الأدنى
لا يوجد حد أدنى	50 ألف دولار	500 ألف دولار	المتطلبات الدنيا للتقييم
<ul style="list-style-type: none"> <li>تعيين طرف مقيم ذو خبرة مناسبة.</li> <li>أساس القيمة السوقية.</li> <li>معايير «آر أي سي إس» العالمية للتقييم أو ما يعادلها.</li> <li>التقييم السنوي الشامل بما يضمن الفحص المادي.</li> <li>مراجعة نصف سنوية لآخر تقييم شامل.</li> <li>نشر صافي قيمة الأصول.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>متطلبات اجبارية للصناديق الغير نقدية والتعاملات بين الأطراف ذات الصلة.</li> <li>تقييم صافي الأصول العادية بما يتماشى مع طبيعة عمل الصندوق، وممارسات السوق، ونظام الصندوق، ونشرة الإصدار.</li> </ul>	لا (اختياري)	متطلب الوظيفة الرقابية
نعم	لا (اختياري)	لا (اختياري)	محتوى نشرة الإصدار
وفقاً للمحدد من قوانين الصناديق (وقوانين الأسواق ذات الصلة بالصناديق المدرجة في سوق أبوظبي العالمي).	وفقاً لقوانين الصناديق (شرط تضمين كافة المعلومات والمواد ذات الصلة)	وفقاً لقوانين الصناديق (شرط تضمين كافة المعلومات والمواد ذات الصلة)	

الحد الأدنى للتوزيعات	حد الاقتراض	حد التطوير العقاري	العرض العقاري لتحقيق الدخل
الحد الأدنى للتوزيع يبلغ 80% من صافي الدخل.	65% حد أقصى للقرض على إجمالي قيمة الأصول (نسبة أعلى من المتاح في العديد من الهيئات التنظيمية للصناديق العقارية)	تطبيق حد 30% على صافي أصول العقارات تحت التطوير.	يستهدف الاستثمارات العقارية المدرة للدخل.

## هيكل صندوق الاستثمار العقاري

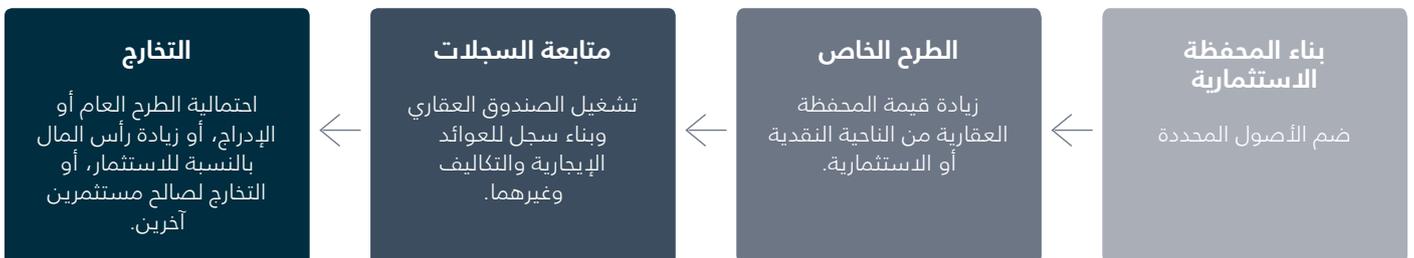
مثال توضيحي حول تمكين المطورين العقاريين وأصحاب الأصول من تحرير رأس المال عبر تأسيس صندوق استثمار عقاري وفتح مجالات أعمال جديدة من خلال إدارة الصندوق العقاري وإدارة العقارات. وبالمقارنة مع الاستثمار العقاري التقليدي، فإن الأشكال السائلة من الاستثمار العقاري تتمتع بتقييم أعلى نظراً لانخفاض المخاطر المرتبطة عموماً بالاستثمارات السائلة.



## سوق أوسع عالمي، الوجهة المفضلة لصناديق الاستثمار العقاري في المنطقة

5	4	3	2	1
0% نسبة ضريبة الدخل وضريبة زيادة رأس المال.	أول جهة تطبق قانون العموم الإنجليزي في المنطقة.	إطار عمل متكامل يتيح لمديري الصناديق العقارية أدوات متميزة وخيارات هيكلية متعددة.	أسرع معدل لتبني الصناديق العقارية في المنطقة.	الجهة الأولى التي تطلق إطار عمل خاص وعام متكامل لصناديق الاستثمار العقاري في المنطقة.

### توضيح لدورة تطور صندوق الاستثمار العقاري الخاص



## لماذا سوق أبوظبي العالمي؟

**بيئة عمل حيوية تضم أبرز المؤسسات والخبرات العالمية**

- العمل في مجتمع أعمال متكامل ومتنامي للتمويل والخدمات والكفاءات المهنية المتميزة.
- يحتضن السوق مجموعة من أبرز المؤسسات المهنية العالمية.

### الجوانب القانونية والتنظيمية

- يتمتع السوق كهيئة رقابية مستقلة بقوانين وأنظمة تجارية ومدنية خاصة.
- تطبيق أحكام قانون العموم بشكل مباشر، مما يتيح قدرًا كبيراً من اليقين القانوني.
- التعامل بمرونة كبيرة مع إجراء تعديلات إضافية على القوانين والأنظمة وفقاً للحاجة.
- وجود سلطة قضائية مستقلة تتمثل في محاكم سوق أبوظبي العالمي.
- استخدام نماذج قياسية وموحدة للمعاملات لتعزيز الكفاءة.

**بيئة ضريبية مميزة**

- 0% نسبة الضريبة.
- لا اقتطاع على الضرائب.
- لا توجد أي قيود على تحويل الأرباح.
- قائمة متزايدة من اتفاقيات الإمارات لتجنب الازدواج الضريبي (69 اتفاقية مطبقة و27 اتفاقية قيد التنفيذ).

### إجراءات فعالة وخدمات إلكترونية

- عمليات إلكترونية متكاملة لتقديم الطلبات.
- تقديم الدعم للحصول على التأشيرة والخدمات الحكومية.

### بنية تحتية متطورة

- مكاتب من الدرجة الأولى وبنية تحتية حديثة.
- خطوط طيران عالمية تربط أبوظبي بالعالم.
- فنادق رائدة، ومرافق رعاية صحية وخدمات عامة متميزة تحقق الرفاهية للجميع.

## سوق أبوظبي العالمي حاصل على جائزة أفضل مركز مالي دولي لعام 2016 في منطقه الشرق الأوسط و شمال أفريقيا.

فتح سوق أبوظبي العالمي، المركز المالي الدولي الواقع في العاصمة أبوظبي، أبوابه لممارسة الأعمال يوم 21 أكتوبر 2015. ويمتد السوق وهو منطقة مالية حرة، على كامل جزيرة الماربه بمساحة إجمالية تبلغ 114 هكتار (1.14 كلم مربع)، ويعمل وفقاً لأحكام وأنظمة تتماشى مع أفضل الممارسات العالمية.

ويتكون السوق من ثلاث سلطات مستقلة تضم، سلطة التسجيل، وسلطة تنظيم الخدمات المالية، ومحاكم سوق أبوظبي العالمي، تعمل معاً لتقديم للشركات المسجلة في السوق بيئة عمل متكاملة وفعالة تتيح لها ممارسة عملها بثقة، ووفق رؤية واضحة تسهم في تحقيق النمو والازدهار.

### حقائق موجزة عن أبوظبي

تساهم بثلاثي اقتصاد دولة الإمارات  
البالغ حجمه نحو 400 مليار دولار



يبلغ نصيب الفرد من الناتج المحلي  
الإجمالي 79 ألف دولار



حققت متوسط نمو للناتج المحلي  
الإجمالي للفرد بنسبة 11% منذ عام 2005



تضم 9% من احتياطي النفط  
العالمي المؤكد



تضم 5% من احتياطي الغاز الطبيعي  
في العالم



معدل تضخم مستقر عند 3.2%



بلغت مساهمة القطاعات غير النفطية  
49% من الناتج المحلي الإجمالي.



جزيرة الماربه ، المركز المالي الدولي في العاصمة أبوظبي

## هل تحتاج للمزيد من المعلومات؟

يتواجد فريق عمل سلطة تنظيم الخدمات المالية لخدمتكم وتقديم التفاصيل حول أنظمة عمل الصناديق الاستثمارية وصناديق الاستثمار العقاري. ونحن نسعى للرد على استفساراتكم وأسئلتكم وتقديم المعلومات حول نجاح سوق أبوظبي العالمي كمركز مالي متكامل لصناديق الاستثمار العقاري في المنطقة.

### تواصل معنا

funds@adgm.com ✉

+971 2 333 8888 📞

www.adgm.com 🌐

في الوقت الذي تبدل فيه سلطة تنظيم الخدمات المالية التابعة لسوق أبوظبي العالمي، كل الجهد لضمان دقة وشمولية المعلومات الواردة في هذا الكتيب، إلا أنها غير مطلوبة بتقديم أي توضيحات حول دقة، أو اكتمال، أو صحة، أو ملائمة أي معلومة، ولن تكون مسؤولة عن أي خطأ أو تقصير وارد. إن المادة المذكورة هنا لا يقصد لها أن تكون دراسة شاملة للموضوع المتضمن في الكتيب، ولذلك يجب قراءتها بشكل مقترن مع الاطلاع على الأحكام والتشريعات التنظيمية لسوق أبوظبي العالمي وسلطة تنظيم الخدمات المالية، والتي يمكن أن تخضع للتغيير مع الوقت دون سابق إنذار، ويجب أن لا يُنظر إلى المادة المذكورة هنا أو الاعتماد عليها كنسخة مالية أو قانونية، كما لا يجب التعامل معها كبدل لمشورة متصلة بحالات فردية تم الحصول عليها من مستشاركم القانوني أو المالي.