

## فرص واعدة برؤية واضحة



مدراء الصندوق

أدام adam

الدار لإدارة الأصول الاستثمارية

ادارة تَصَوِّف تَمَلِّك

NOBELIS®  
NOBELIS & CO.PTE.LTD

المستشار العقاري

DTZ  
DTZ DEBENHAM  
TIE LEUNG (SEA) PTE LTD.



### خلفية اقتصادية عامة على الأسواق الآسيوية

شهدت معظم القطاعات الاقتصادية في منطقة آسيا تطورا ملحوظا في أدائها الاقتصادي في النصف الثاني من عام 2006 وذلك بعد الصعوبات التي شهدتها خلال السنوات الماضية نتيجة الركود في الاقتصاد العالمي الناتج عن حرب العراق بالإضافة إلى انتشار مرض السارس. ونظرا لاعتماد الهيكل الاقتصادي للعديد من الدول على التجارة الإقليمية والدولية فإن هذا التحسن قد ساندته أيضا تحسن مستوى الصادرات وزيادة الاستهلاك المحلي. كما ساهم ازدياد الاستثمارات في زيادة النمو الاقتصادي حيث أن معظم هذه الاستثمارات قد نتجت عن زيادة المصروفات الحكومية في بعض الدول التي تسعى إلى التوسع. وجدير بالذكر أن هذه الاستثمارات قد جاءت بشكل خاص من الشركات الخاصة التي أظهرت العديد منها المزيد من الثقة في الاقتصاد الإقليمي. والدليل على ذلك هو دراسة تانكان التي جرت في أكتوبر 2004 والتي أظهرت تزايد نسبة التفاؤل من قبل المصنعين اليابانيين بخصوص الأعمال التجارية أكثر مما كانوا متفائلين لأول مرة خلال 3 سنوات. إن سرعة النمو في اليابان في النصف الثاني من 2006 قد أدت إلى ارتفاع الآمال بأن الاقتصاد قد استعاد ثقله وعاد إلى التحسن بعد عقد كامل من الركود والتراجع.

من المتوقع أن تشهد آسيا واحده من أسرع حالات التوسع والنمو الاقتصادي خلال السنوات القليلة القادمة حيث تعتبر الصين المحرك الرئيسي للنمو في المنطقة. ومع أن البلاد تتلقى الكثير من الأعمال التي تم تغيير موقعها من البلاد الأخرى نظرا لانخفاض تكلفة الأيدي العاملة في الصين، إلا أن الإحصائيات تشير إلى أن الصين تنمو بشكل أسرع كمستهلك للمنتجات الأجنبية أكثر من كونها مصدر للبضائع المصنعة.

تترتب على الاستثمار بالصندوق المخاطر المرتبطة عادة بالاستثمار في الأسواق العالمية، مثل تقلبات أسعار صرف العملات ، تغير تكلفة التمويل المالي، والكوارث الطبيعية.

إن دور السلطات الرقابية في الموافقة على قيام الجهات المحلية بتسويق صناديق الاستثمار الأجنبية في الكويت تنصرف فقط إلى مدى قدرة وملائمة قيام شركة الدار لإدارة الأصول الاستثمارية بتسويق وحدات صناديق الاستثمار الأجنبية داخل دولة الكويت.

### المخاطر

### السلطات الرقابية

أدام adam

الدار لإدارة الأصول الاستثمارية

مركز الراية - الدور 30 - شارع الشهداء - منطقة الشرق - الكويت  
تلفون: 888 866 (965) فاكس: 232 4321 (965)

www.adamco.com

**اسم الصندوق** يطلق على هذا الصندوق اسم «صندوق أدام للاستثمار العقاري بدول شرق آسيا».

**هدف الصندوق** يهدف الصندوق إلى تزويد المشتركين بتوزيعات عالية ومستقرة من الدخل النقدي خلال مدة الصندوق وكذلك تحقيق نموا رأسماليا عند التخرج من الاستثمار، وسوف يسعى الصندوق إلى الحفاظ على أدنى مستوى من المخاطر من خلال التنوع الجغرافي في العديد من الأسواق النامية المختارة في آسيا مع التركيز على الجودة العالية لمختلف أنواع الأصول التي تتضمن عقود إيجار متوسطة إلى طويلة الأجل والتنوع في المستأجرين للمباني ذوي الملاء المالية الجيدة وذلك في المناطق الرئيسية والمواقع المتميزة عبر آسيا مثل بكين، شانغهاي، طوكيو، هونج كونج، سيؤول، بانكوك، كوالالمبور وسنغافورة.

**مدير الصندوق** شركة الدار لإدارة الأصول الاستثمارية وشركة NOBELIS & Co. Pte. LTD

**أمين الصندوق** OCBC Trustee Ltd

**المستشار القانوني** Allen & Gledhill

**مدقق الحسابات** كي. بي. ام. جي. - (KPMG)

**الهيئة الشرعية** هيئة الرقابة الشرعية لشركة الدار لإدارة الأصول الاستثمارية.

**رأس مال الصندوق** يتراوح حجم رأسمال الصندوق من 100-150 مليون دولار أمريكي.

**القيمة الاسمية للوحدة** 5000 دولار أمريكي للوحدة الواحدة غير قابلة للتجزئة.

**حق الاكتتاب** مفتوح لجميع الفئات والجنسيات داخل وخارج دولة الكويت

**الحد الأدنى والأعلى للاكتتاب** الحد الأدنى للاكتتاب في الصندوق هو كالتالي:  
الأفراد: سيكون الحد الأدنى للاكتتاب مبلغا وقدرة 25,000 دولار أمريكي، ومن ثم مضاعفات مبلغ 5,000 دولار أمريكي.  
الشركات: سيكون الحد الأدنى للاكتتاب مبلغا وقدرة 500,000 دولار أمريكي، ومن ثم مضاعفات مبلغ 100,000 دولار أمريكي.  
علما بان الحد الأعلى للاكتتاب سيكون بحد أقصى 20% من رأسمال الصندوق.

**رسوم الاكتتاب** 2% من المبلغ المستثمر.

**وكلاء البيع**

**مدة الصندوق**

**توزيع الأرباح**

شركة دار الاستثمار وشركة الدار لإدارة الأصول الاستثمارية.

مدة الصندوق 6 سنوات، [سنة واحدة لشراء الأصول (فترة الاستثمار) + 5 سنوات (فترة الاحتفاظ بالاستثمار)]. قابلة للتجديد لمدة سنة واحدة ومن ثم سنة أخرى.

يتم توزيع الأرباح بشكل ربع سنوي وذلك بعد انتهاء فترة الاستثمار، ويحق لمدير الصندوق الاحتفاظ بكل أو بعض هذه الأرباح كاحتياطي نقدي أو إعادة استثمارها لتقوية المركز المالي للصندوق.

سيتم تقييم أصول الصندوق بشكل سنوي.

**تقييم أصول الصندوق**

**الدول المستهدفة**

**للاستثمار**

**سياسة الاستثمار**

سوف يقوم الصندوق باستثمار جزء من رأسماله في عقارات مدرة للدخل، وسوف يتم استثمار الجزء المتبقي لمشاريع التطوير العقاري. علما بان الأصول المستهدفة من قبل الصندوق هي العقارات الصناعية والمكتبية و السكنية والتجارية المطابقة للشريعة الإسلامية.

**العوائد المتوقعة** توزيعات نقدية: من المتوقع أن يقوم الصندوق بتوزيعات نقدية ربع سنوية بمعدل 13-15% من رأسمال الصندوق المستثمر.

معدل عائد داخلي (IRR): من المتوقع أن يحقق الصندوق معدل عائد داخلي على الاستثمار يتراوح من 17 - 20% سنويا.



**أتعاب مدير الصندوق**

**رسوم تشجيعية**

أتعاب تشجيعية بنسبة 15% من الأرباح الصافية الإضافية للصندوق التي تفوق نسبة 17% - 20% سنويا، وفي حال تعدي الأرباح الصافية الإضافية نسبة 20%، سوف يستحق مدير الصندوق أتعاب تشجيعية بنسبة 30%، تدفع عند انتهاء عمر الصندوق.

**إستراتيجية الصندوق**

- تقليل المخاطر الكلية للصندوق وذلك عن طريق توزيع استثماراته بين مختلف الدول المستهدفة.
- السعي إلى تحقيق إيرادات نقدية مستقرة ونموا رأسماليا ومنتجات ذات جودة عالية.
- تطوير سمعة وشهرة جيدة في آسيا وذلك كإستراتيجية طويلة الأجل للصندوق.
- سيقوم مدير أصول الصندوق بالتأكد من اتخاذ ووضع الضوابط الجيدة على التكاليف الهيكلية والتشغيلية للصندوق.
- تتمثل إستراتيجية الصندوق للخروج من الاستثمار:
  - بيع المحفظة كليا أو بالتجزئة عند توفر المشترين الراغبين.
  - الإدراج في بورصة سنغافورة كصندوق استثمار عقاري (إسلامي).

**مزايا الاستثمار في**

**السوق الآسيوي**

- من المتوقع أن ينعكس النمو الاقتصادي المحتمل في آسيا إيجابيا على ارتفاع القيمة في السوق العقاري خلال مدة الصندوق مما يحقق الاستفادة وقت التخرج.
- مستوى ممتاز للنمو في إنشاء المدن الجديدة.
- نمو سكاني إيجابي.
- سيقوم الصندوق باستخدام إستراتيجية التوزيع الجغرافي لتنوع وتقليل مخاطر الاستثمار الإجمالية.
- إن إستراتيجية الصندوق ستمكنه من التمتع بمزايا ارتفاع وثبات الدخل من الإيجارات ونمو رأس المال بسبب الاستثمار بشكل رئيسي في عقارات عالية الجودة وفي مناطق رئيسية.
- شهدت آسيا نموا اقتصاديا ملحوظا خلال السنوات القليلة الماضية مقارنة بالمناطق الأخرى مثل أوروبا والولايات المتحدة الأمريكية.
- سيتم تكوين هيكل الصندوق بصورة عقد مشاركة مع أفضل وأكبر الشركات العقارية الاستثمارية ذات الخبرة الواسعة في الأسواق الآسيوية.