

أ/ حسنى عبد العزيز أحمد
محامى بالنيقظ و مجلس الدولة



صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund



تحديث نشرة الإكتتاب العام
لوائح شركة صندوق استثمار المصريين للإستثمار العقاري

مايو ٢٠٢٤



صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

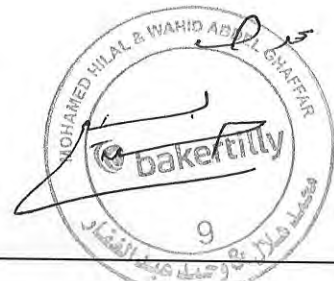


المحتويات

٢.....	البند الأول : تعريفات هامة.....
٤.....	البند الثاني : مقدمة وأحكام عامة.....
٥.....	البند الثالث : تعريف وشكل الصندوق.....
٦.....	البند الرابع : أهداف الصندوق.....
٦.....	البند الخامس : حجم الصندوق وأحوال زيادته.....
٧.....	البند السادس : بيانات شركة الصندوق.....
٨.....	البند السابع : أعضاء مجلس إدارة شركة الصندوق.....
١٠.....	البند الثامن: السياسة الاستثمارية للصندوق.....
١٣.....	البند التاسع : المخاطر.....
١٧.....	البند العاشر: نوعية المستثمر المخاطب بهذه النشرة.....
١٧.....	البند الحادي عشر: البنوك والجهات متلقيمة الإكتتاب.....
١٧.....	البند الثاني عشر: الإكتتاب في وثائق الاستثمار.....
١٩.....	البند الثالث عشر: جماعة حملة الوثائق.....
٢٠.....	البند الرابع عشر: بيانات أهم الأطراف ذوي العلاقة.....
٢٠.....	البند الخامس عشر: مدير الاستثمار.....
٢٤.....	البند السادس عشر: شركة خدمات الادارة.....
٢٦.....	البند السابع عشر: بيانات مراقبي الحسابات والمستشار القانوني.....
٢٧.....	البند الثامن عشر: أمين الحفظ.....
٢٧.....	البند التاسع عشر: شركة ادارة العقارات.....
٢٨.....	البند العشرون : وسائل تجنب تعارض المصالح.....
٢٩.....	البند الحادي والعشرون : أرباح الصندوق وعائد الوثيقة.....
٣٠.....	البند الثاني والعشرون: القوائم المالية والتقييم والإفصاح.....
٣٢.....	البند الثالث والعشرون: قنوات تسويق وثائق الإستثمار التي يصدرها الصندوق.....
٣٢.....	البند الرابع والعشرون: الأعباء المالية.....
٣٤.....	البند الخامس والعشرون: حالات التصفية للصندوق.....
٣٥.....	البند السادس والعشرون: طريقة التقييم الدوري لصافي أصول الصندوق.....
٣٦.....	البند السابع والعشرون : شراء / بيع الوثائق.....
٣٦.....	البند الثامن والعشرون : الاقتراض.....
٣٦.....	البند التاسع والعشرون : أسماء وعناوين مسئولى الاتصال.....
٣٦.....	البند الثلاثون : إقرار الجهة المؤسسة ومدير الاستثمار.....
٣٧.....	البند الحادي والثلاثون : إقرار مراقبي الحسابات.....
٣٧.....	البند الثاني والثلاثون : إقرار المستشار القانوني.....



أ/ حسنى عبد العزيز أحمد
الحامى بالنقض و مجلس الدولة



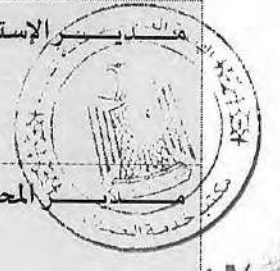
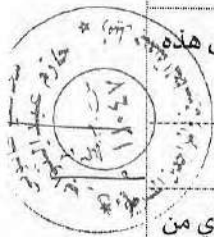


صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund



البند الأول : تعريفات هامة

القانونون :	القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وتعديلاته.
اللائحة التنفيذية:	اللائحة التنفيذية للقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ الصادرة بموجب قرار وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية رقم ١٣٥ لسنة ١٩٩٣ وتعديلاتها.
الهيئة:	الهيئة العامة للرقابة المالية.
الصندوق:	صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري، وهو صندوق استثمار مغلق يصدر وثائق مقابل استثمارات الصندوق في الأصول العقارية من أراض وعقارات مبنية وأسهم شركات عقارية وغيرها من الأصول التي تضمن حداً معيناً من السيولة، تطرح وثائقه في إكتتاب عام ويتم قيد وثائقه ببورصات الأوراق المالية.
شركة الصندوق:	شركة صندوق استثمار المصريين للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية - وهي المؤسس للصندوق والمنصوص على بياناتها الأساسية في هذه النشرة ويشار إليها فيما بعد "بالشركة".
الجمعية العامة لمساهمي شركة الصندوق:	الجمعية العامة لشركة الصندوق تتكون من المساهمين في رأس مال شركة صندوق استثمار المصريين للإستثمار العقاري.
جماعة حملة الوثائق:	الجماعة التي تتكون من حاملي الوثائق التي يصدرها الصندوق.
صافي قيمة الأصول:	القيمة السوقية لأصول الصندوق مخصوماً منها الالتزامات وكافة التكاليف والمصروفات المستحقة عليه.
المستثمرون المؤهلون:	المستثمرون من ذوي الملاءة المالية وفقاً للضوابط التي تضعها الهيئة، والأشخاص الاعتبارية من المؤسسات المالية وشركات وصناديق الإستثمار، وغيرها من الشركات والمؤسسات المتخصصة في الإستثمار المباشر والإستثمار في الأوراق المالية.
مدير الإستثمار:	شركة " ألفا لإدارة الإستثمارات المالية"، سجل تجارى رقم ٣٩٩٩٧ والمرخص لها من الهيئة العامة للرقابة المالية بإدارة صناديق الإستثمار، وهي الشركة المسئولة عن إدارة أصول والالتزامات الصندوق والمنصوص على بياناتها في هذه النشرة.
مدير المحفظة:	الشخص المسئول لدى مدير الإستثمار عن إدارة إستثمارات الصندوق والمنصوص على بياناتها في هذه النشرة.
صناديق الإستثمار المرتبطة:	صناديق إستثمار يديرها مدير الإستثمار أو أيأ من الأشخاص المرتبطة به.
العضو المستقل في مجلس إدارة شركة الصندوق:	هو عضو مجلس إدارة غير التنفيذيين ولا تربطه بالشركة أو بأي من أعضاء الإدارة التنفيذية أو بأي من مقدمي الخدمات للصندوق أو الشركة الأم أو أي من شركاتها التابعة أو الشقيقة أي رابطة عمل أو علاقة تعاقدية أو أي علاقة تؤدي إلى وجود منفعة مادية بشأنها التأثير على قراراته، وليس زوجاً أو من أقارب حتى الدرجة الثانية لأي من هؤلاء.



أ/ حسنى عبد العزيز أحمد
المحامي بالنقض و مجلس الدولة



صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund



وفي جميع الأحوال لا تتأثر صفة إستقلالية عضو مجلس الإدارة حال كونه عضواً مستقلاً في الشركة الأم أو في إحدى الشركات التابعة لها التي تمتلك فيه الشركة الأم نسبة لا تقل عن ٥١٪ من أسهمها وبمراعاة أحكام القرار الهيئة رقم ١٧٨ لسنة ٢٠٢٣.	
ورقة مالية تمثل حصة شائعة لحامل الوثيقة في صافي قيمة أصول الصندوق . ويشترك مالكو الوثائق في الأرباح والخسائر الناتجة عن نشاط الصندوق كل بنسبة ما يملكه من وثائق .	وثيقة الإستثمار:
هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يقوم بشراء وثائق استثمار صندوق الشركة ويسمي بحامل الوثيقة.	المستثمر (حامل الوثيقة):
الشركة المصرية لخدمات الإدارة في مجال صناديق الاستثمار - Servfund سجل تجارى رقم (١٧١٨٢) والمرخص لها من الهيئة برقم (٥١٤) بتاريخ ٢٠٠٩/٤/٦ للقيام بخدمات إدارة صناديق الاستثمار وفقاً للمهام المنصوص عليها في اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ،	شركة خدمات الادارة:
شركة متخصصة تتولى إدارة المشروعات العقارية المملوكة لصندوق الاستثمار العقاري وصيانتها تحقيقاً لأغراضه وذلك بموجب عقد الخدمات المبرم بينها وبين مدير الاستثمار .	شركة إدارة العقارات:
كافة الأطراف المرتبطة بنشاط الصندوق ، ومنها على سبيل المثال وليس الحصر : - مدير الاستثمار والأطراف المرتبطة به. - أمين الحفظ. - البنك المودع لديه أموال الصندوق أو الممول لأصول الصندوق العقارية. - شركة خدمات الإدارة. - شركة إدارة العقارات. - أعضاء مجلس الادارة أو أى من المديرين التنفيذيين أو كل من يشارك في إتخاذ القرار لدى أى من الأطراف أعلاه. - مراقبا الحسابات. - المستشار القانوني. - أى مالك وثائق تتجاوز ملكيته (٥٪) من صافي قيمة أصول صندوق الإستثمار .	الأطراف ذوى العلاقة :  
الأشخاص الطبيعيون أو أى من أقاربهم حتى الدرجة الثانية . والأشخاص الاعتبارية والكيانات والاتحادات والروابط والتجمعات المالية المكونة من شخصين أو أكثر التي تكون غالبية أسهمهم أو حصص رأسمال أحدهم مملوكة بشكل مباشر أو بشكل غير مباشر للطرف الآخر أو أن يكون مالكها شخصاً واحداً. كما يعد من الأشخاص المرتبطة الاشخاص الخاضعون للسيطرة الفعلية لشخص آخر من الأشخاص المشار إليهم.	الأشخاص المرتبطة:

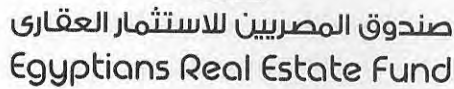
نشرة الاكتتاب:

الدعوة الموجهة للاكتتاب في وثائق الإستثمار التي يصدرها " صندوق إستثمار المصريين للإستثمار العقاري بعد الموافقة عليها واعتمادها من الهيئة العامة للرقابة المالية.

أ/ حسنى عبد العزيز أحمد

المجلس بالنقش ومجلس الدولة





الإستثمارات:	كافة أصول الصندوق.
أمين الحفظ:	إحدى البنوك الخاضعة لإشراف البنك المركزي المصري والمرخص لها بمزاولة نشاط أمين الحفظ من الهيئة العامة للرقابة المالية، ويقوم بحفظ الأوراق المالية التي يستثمر الصندوق أمواله فيها، ويجوز أن يتعاقد الصندوق مع أمين حفظ أو أكثر.
جهة تلقي الإكتتاب:	البنك أو البنوك الخاضعة لإشراف البنك المركزي المصري التي تتولى تلقي الاكتتاب في الوثائق التي يصدرها الصندوق، وكذلك شركات الوساطة في الأوراق المالية المرخص لها بنشاط تلقي الإكتتاب في الوثائق التي يصدرها الصندوق من الهيئة العامة للرقابة المالية.
يـوم العـمـل :	كل يوم من أيام الأسبوع عدا يومى الجمعة والسبت والعطلات الرسمية والأيام التي لا تزاول فيها البورصة والبنوك معاً أعمالهما على وجه الإعتياد.

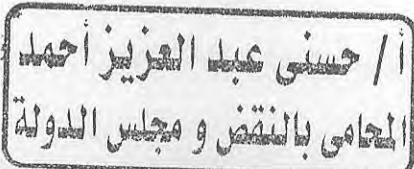
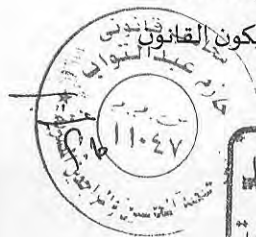
- قامت شركة صندوق إستثمار المصريين للإستثمار العقاري بتأسيس صندوق إستثمار عقارى بغرض إستثمار أصوله بالطريقة الموضحة فيما بعد ضمن السياسة الاستثمارية للصندوق، وفقاً لأحكام قانون سوق المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولانحته التنفيذية وقرارات الهيئة العامة للرقابة المالية الصادرة في هذا الشأن.
- هذه النشرة هى دعوة للاكتتاب العام في وثائق الصندوق.
- تتضمن هذه النشرة كافة المعلومات والبيانات المتعلقة بالصندوق وهي معلومات وبيانات مدققة ومراجعة من قبل الشركة و مدير الاستثمار ومراقبي الحسابات والمستشار القانوني و تحت مسئوليتهم.
- يتم تحديث هذه النشرة دورياً كل سنة علي الأقل أو في حالة تغيير أي من البنود المذكورة في نشرة الإكتتاب بعد إعتداد تلك التعديلات من الهيئة العامة للرقابة المالية والنشر والإفصاح لحملة الوثائق والبورصة المصرية.
- يحق لأي مستثمر طلب نسخة محدثة من هذه النشرة من العناوين الموضحة في نهاية هذه النشرة او الموقع الإلكتروني الخاص بالصندوق.

تخضع هذه النشرة لكافة القواعد الحاكمة والمنظمة لنشاط صناديق الإستثمار في مصر وعلى الأخص الأحكام الواردة بقانون سوق المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً لهما، وقرارات الهيئة العامة للرقابة المالية الخاصة بصناديق الإستثمار العقاري.

قامت الشركة بتعيين مدير استثمار لديه الخبرة والمقدرة لإدارة إستثمارات وأصول الصندوق.

لا يجوز تعديل البيانات الرئيسية لنشرة الاكتتاب في وثائق الإستثمار إلا بعد اتخاذ الإجراءات المقررة قانوناً طبقاً لأحكام قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية والرجوع للهيئة العامة للرقابة المالية لطلب اعتمادها.

- في حالة نشوب أي خلاف فيما بين " الشركة " ومدير الاستثمار أو أي من المستثمرين أو المتعاملين مع الصندوق يتم حل هذا الخلاف بالطرق الودية ، وإذا لم تفجح الطرق الودية يكون عن طريق التحكيم وفقا لقواعد التحكيم بالبورصة المصرية علي أن يكون القانون المطبق هو القانون المصري وتكون لغة التحكيم هي اللغة العربية.





صندوق المصريين للاستثمار العقاري Egyptians Real Estate Fund

- يعد الاكتتاب في وثائق الاستثمار قبولاً من المكتب للنظام الأساسي للصندوق وما ورد بتلك النشرة وموافقة على تكوين جماعة حملة الوثائق والانضمام إليها وإقراراً بالعلم التام النافي للجهالة بمضمون محتويات هذه النشرة وبطبيعة هذا الاستثمار.
- يجوز ترويج الإكتتاب في وثائق الصندوق من خلال شركة من الشركات المرخص لها بترويج وتغطية الإكتتاب في الأوراق المالية أو شركات السمسرة أو البنوك وغيرها من الجهات التي ترخص لها الهيئة بتلقي الإكتتابات، وذلك بموجب عقد يتم إبرامه مع الصندوق يتضمن بصفة خاصة حدود مسئولية شركة الترويج أو السمسرة وقيمة أتعابها وشروط الإكتتاب ومدته.

البند الثالث: تعريف وشكل الصندوق

١. إسم الصندوق:

صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري.

٢. الشكل القانوني للصندوق:

شركة مساهمة مصرية مؤسسة وفقاً لأحكام قانون رأس المال بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة الصادرة تنفيذاً لهما، وبموجب موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية بترخيص رقم ٧٣٢ بتاريخ ١٨/١٠/٢٠١٦، والتأشير بالسجل التجاري رقم ٢٤٧٦٢.

٣. نوع الصندوق:

صندوق استثمار عقاري مغلق.

٤. قيد الوثائق:

- تم قيد وثائق الصندوق لدى شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزي.
- تم قيد وثائق الصندوق ببورصة الأوراق المالية المصرية بتاريخ ٢٢/٣/٢٠١٨، كما يمكن لمدير الإستثمار قيد الوثائق بالبورصات الأخرى وفقاً للضوابط القانونية التي تنظم هذا الشأن.

٥. مدة الصندوق:

١٠ سنوات تبدأ من تاريخ الترخيص للصندوق بمزاولة أعماله، ويجوز بموافقة جماعة حملة الوثائق مد أجل الصندوق لمدد أخرى.

٦. تاريخ مزاولة النشاط:

تبدأ الشركة نشاطها الفعلي إعتباراً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب في وثائق الصندوق.

مقر الصندوق:

مقر شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري: المبنى رقم B2210 بالقاهرة الذكية - الجيزة - جمهورية مصر العربية.

الموقع الإلكتروني للصندوق:

الموقع الإلكتروني للصندوق www.egy-fund.com

تاريخ ورقم الترخيص الصادر للصندوق من الهيئة:

الترخيص الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٧٣٢) بتاريخ ١٨/١٠/٢٠١٦.

١٠. السنة المالية للصندوق:

الأول من يناير من كل عام حتى نهاية ديسمبر من ذات العام علي أن تشمل السنة المالية الأولى المدة التي تنقضي من تاريخ الترخيص للصندوق بمزاولة النشاط وحتى تاريخ إنتهاء السنة المالية التالية.



أ/ حسني عبد العزيز أحمد
المهامي بالنيابة ومجلس الدولة



٤٦٦٦



صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund



١١. عملة الصندوق:

الجنه المصري وهو العملة المعتمدة عند تقييم الأصول والخصوم وإعداد القوائم المالية وكذا عند التأسيس أو شراء أو بيع الوثائق وعند التصفية.

البند الرابع: أهداف الصندوق

- يستهدف الصندوق الإستثمار في كافة الأصول العقارية التي تكون أغراضها سكنية أو إدارية أو تجارية أو صناعية أو تعليمية أو خدمية أو سياحية أو فندقية أو تخزينية أو لوجيستية، كما يستهدف الصندوق الإستثمار في أسهم شركات أو صناديق عقارية أو غيرها من الأصول المالية المرتبطة بالنشاط العقاري.
- كما يهدف الصندوق إلى تقديم وعاء استثماري يُمكن من توفير فرص إستثمارية عقارية جاذبة للراغبين في الإستثمار في القطاع العقاري من خلال القيام بجميع الأنشطة الإستثمارية العقارية داخل مصر، لتحقيق عوائد مالية للمستثمرين ولأجل متوسط وطويلة، كما يهدف الصندوق إلى الإستثمار في الأصول المالية المرتبطة بالنشاط العقاري.

البند الخامس: حجم الصندوق وأحوال زيادته

١. حجم الإصدار الأول:

- بلغ حجم الإصدار الأول للصندوق عند التأسيس ٨,٠١٤,٢٧١ وثيقة (ثمانية مليون وأربعة عشر ألف ومائتان وواحد وسبعون وثيقة) بقيمة إجمالية ٨٠,١٤٢,٧١٠ جنيه (ثمانون مليون ومائة وإثنان وأربعون ألف وسبعمائة وعشرة جنيهات لاغير) بقيمة إسمية قدرها ١٠ جنيهات للوثيقة، وتم الإكتتاب في عدد ٥,٠٠٠,٠٠٠ وثيقة (خمس مليون وثيقة) من مؤسسي شركة الصندوق (خمس ملايين وثيقة) بإجمالي مبلغ ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه (خمسون مليون جنيه)، وتم الإكتتاب العام في عدد ٣,٠١٤,٢٧١ وثيقة (ثلاثة مليون وأربعة عشر ألف ومائتان وواحد وسبعون وثيقة) قيمتها ٣٠,١٤٢,٧١٠ جنيه (ثلاثون مليون ومائة وإثنان وأربعون ألف وسبعمائة وعشرة جنيهات لاغير).

٢. حجم الإصدار الثاني:

- بلغ حجم الإصدار الثاني للصندوق ٩,٩٨٩,٤٤٩ وثيقة (تسعة مليون وتسعمائة وتسعة وثمانون ألف وأربعمائة وتسعة وأربعون وثيقة) بقيمة إجمالية ٩٩,٨٩٤,٤٩٠ جنيه (تسعة وتسعون مليون وثمانمائة وأربعة وتسعون ألف وأربعمائة وتسعون جنيه لاغير) بقيمة إسمية قدرها ١٠ جنيهات للوثيقة.

- أصبح حجم الصندوق ١٨٠,٠٣٧,٢٠٠ جنيه (مائة وثمانون مليون وسبعة وثلاثون ألف ومائتان جنيه لاغير) موزعاً على عدد ١٨,٠٠٣,٧٢٠ وثيقة (ثمانية عشر مليون وثلاثة آلاف وسبعمائة وعشرون وثيقة) بقيمة إسمية قدرها ١٠ جنيهات للوثيقة.

٣. أحوال زيادة حجم الصندوق:

يجوز زيادة حجم الصندوق، وذلك عن طريق إصدار وثائق جديدة وفقاً للضوابط والإجراءات المحددة بالقانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية تنفيذاً لهما، وذلك بموجب موافقة الجمعية العامة غير العادية بناءً على مقترح مجلس إدارة شركة الصندوق، وتطبق كافة الأحكام الواردة باللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال فيما يتعلق بتحديد القيمة العادلة لوثائق الإصدار الجديد، ويشترط موافقة جماعة حملة وثائق الاستثمار في الصندوق بحضور حملة الوثائق الممثلين لنصف عدد وثائق الاستثمار القائمة، فإذا لم يتوافر هذا النصاب في الاجتماع الأول كان الاجتماع الثاني صحيحاً إذا حضره حملة الوثائق الممثلين لنسبة ٢٥٪ من وثائق الاستثمار القائمة، ويصدر القرار بأغلبية ثلاثة أرباع الوثائق الحاضرة للاجتماع، وفي جميع الأحوال يشترط عدم عقد الاجتماع الثاني في نفس يوم الاجتماع الأول، وذلك بمراعاة أحكام قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٥٢) لسنة ٢٠١٤ وتعديلاته الصادرة برقم (٢٢٤) لسنة ٢٠٢٣.





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund



٤. الحد الأدنى والأقصى لنسبة ملكية الجهة المؤسسة للصندوق:

- تلتزم الجهات المؤسسة بتجنيب مبلغ يعادل ٢٪ من حجم الصندوق بحد أقصى ٥ مليون جنيه ، ويجوز للجهات المؤسسة زيادة المبلغ المجنب عن الحد الأقصى المذكور، ولا يجوز للجهات المؤسسة التصرف في هذا المبلغ إلا بعد الحصول على موافقة الهيئة المسبقة ووفقا للضوابط الصادرة عن الهيئة ومن أهمها:
- (١) الحصول على موافقة الهيئة المسبقة، ويكون ذلك بنقل ملكية الأسهم المقابلة للوثائق محل التعامل للغير ممن تتوافر فيهم ذات شروط المؤسسين المنصوص عليها بالقرارات التنفيذية الصادرة عن الهيئة في هذا الشأن .
- (٢) يجوز أن يتم بطريق الحوالة نقل ملكية الأسهم التي يكتتب فيها مؤسسو الشركة من بعضهم لبعض، أو من ورثتهم إلى الغير في حالة الوفاة، وفي جميع الأحوال تلتزم شركة الصندوق بإتخاذ إجراءات إثبات ملكية الأسهم المقابلة للوثائق محل التصرف بالنظام الأساسي لشركة الصندوق وبجهة الإيداع والقيد المركزي.
- (٣) يتعين أن يتضمن الاتفاق بين البائع والمشتري قيمة الوثيقة الصادرة عن شركة خدمات الإدارة كسعر إسترشادي في تاريخ التعاقد بخلاف قيمة المعاملة المتفق عليها (إن اختلفت).
- (٤) تلتزم صناديق الإستثمار بمراعاة كافة القرارات التنظيمية الصادرة عن الهيئة بشأن التعامل على الأوراق المالية وإجراءات نقل الملكية حسب طبيعة الصندوق.
- (٥) يحق لمؤسسي الصندوق التصرف بنقل الملكية الوثائق المجانية المصدرة نتيجة توزيع الأرباح - متى تحققت.

٥. حقوق حملة الوثائق:

تمثل كل وثيقة حصة نسبية شائعة في صافي أصول الصندوق ويشارك حملة الوثائق - بما فيهم مساهمة المؤسسين للصندوق - في الأرباح والخسائر الناتجة عن إستثمارات الصندوق كل حسب ما يملكه من وثائق وكذا فيما يتعلق بصافي أصول الصندوق عند التصفية.

البند السادس : بيانات شركة الصندوق

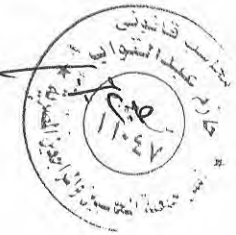
- اسم الشركة : شركة صندوق إستثمار المصريين للاستثمار العقاري
- الشكل القانوني : شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية ، مؤسسة بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٨ بموجب التأشير بالسجل التجاري رقم (٢٤٧٦٢).
- النشاط المرخص به : صندوق إستثمار عقارى، بموجب الترخيص رقم (٧٣٢) بتاريخ ٢٠١٦/١٠/١٨.
- رأس المال المرخص : ٥٠٠ مليون جنيه مصري (خمسمائة مليون جنيه مصري).
- رأس المال المدفوع : ٥٠ مليون جنيه مصري موزعاً على عدد ٥٠٠ ألف سهم.
- مقر شركة الصندوق : المبنى رقم B2210 بالقرية الذكية - الجيزة - جمهورية مصر العربية.
- مؤسسي شركة الصندوق :

نسبة المساهمة

٥٠.٤٪
٢٥٪
٢٤.٥٪
٠.١٪

اسم الجهة

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير
شركة أودن للإستثمارات المالية
شركة نبوسمارت للإستثمارات الصناعية والتجارية
شركة القاهرة للإسكان والتعمير



أ/ حسنى عبد العزيز أحمد
الحامى بالنقض و مجلس الدولة





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund



البند السابع: أعضاء مجلس إدارة شركة الصندوق

م	إسم عضو مجلس الإدارة	الصفة
١	د. إبراهيم فوزي عبد الواحد	رئيس مجلس الإدارة - ممثل شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير.
٢	د. هاشم السيد هاشم	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي - عن نفسه.
٣	د. أشرف السيد العربي	عضو مجلس الإدارة - ممثل شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير.
٤	أ. علاء الدين يحيى عطوة خلف	عضو مجلس الإدارة - ممثل شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير.
٥	د. هاني صلاح محمد سرى الدين	عضو مجلس الإدارة - مستقل.
٦	م. فتح الله فوزى محمد فتح الله	عضو مجلس الإدارة - مستقل.
٧	د. السيد عبد اللطيف الصيفي	عضو مجلس الإدارة - مستقل.
٨	أ. داليا عبد السلام السيد شبيب	عضو مجلس الإدارة - مستقل.
٩	أ. مها عبد الرازق محمد حسن	عضو مجلس الإدارة - مستقل.

وجميعهم نخبة من خبراء الإقتصاد والاستثمار و المال والأعمال والاستثمار العقاري بما يتفق وقواعد الخبرة والكفاءة وضوابط الاستقلالية المحددة باللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال والقرارات التنفيذية الصادرة عن الهيئة في هذا الشأن.

١. اختصاصات مجلس الإدارة:

يتولى مجلس إدارة الصندوق الإشراف على نشاط الصندوق والتنسيق بين الأطراف ذوى العلاقة ، وله على الأخص ممارسة الاختصاصات التالية:

- تعيين مدير الإستثمار والتأكد من تنفيذه لإلتزاماته ومسئولياته وعزله على أن يتم التصديق على القرار من جماعة حملة الوثائق بما يحقق مصلحة حملة الوثائق وفقا لنشرة الاكتتاب وأحكام لائحة القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ، ويحظر على

تعيين مدير الإستثمار الاشتراك بالتصويت أو المناقشة على أي قرارات تخص مدير الإستثمار وفقا لأحكام قرار إدارة الهيئة رقم (١٢٩) لسنة ٢٠٢٠.

تعيين أمين الحفظ.

الموافقة على نشرة الاكتتاب الخاصة بالصندوق وأي تعديل يتم إدخاله عليها قبل اعتمادها من الهيئة.

الموافقة على عقد ترويج الاكتتاب في وثائق الصندوق.

التحقق من تطبيق السياسات التي تكفل عدم وجود تعارض مصالح بين الأطراف ذوى العلاقة والصندوق.

تعيين مراقبي حسابات الصندوق من بين المقيدین بالسجل المعد لهذا الغرض بالهيئة.

متابعة أعمال المراقب الداخلى لمدير الإستثمار والاجتماع به بشكل دوري للتأكد من إلتزامه بأحكام قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا لهما.

الإلتزام بقواعد الإفصاح الواردة بالمادة (٦) من قانون سوق رأس المال ونشر التقارير السنوية المقدمة من مدير الإستثمار عن نشاط الصندوق وعلى وجه الخصوص تلك المتعلقة بإستثمارات الصندوق وعوائدها وما تم توزيعه من أرباح على حملة الوثائق.

أ/ حسنى عبد العزيز أحمد
محامي بالنقض و مجلس الدولة





صندوق المصريين للاستثمار العقاري Egyptians Real Estate Fund



- التأكد من التزام مدير الإستثمار بالافصاح عن المعلومات الجوهرية الخاصة بالصندوق لحملة الوثائق وغيرهم من الأطراف ذوي العلاقة.
- الموافقة على القوائم المالية لشركة الصندوق التي أعدها مدير الاستثمار تمهيداً لعرضها على الجمعية العامة مرفقاً بها تقرير مراقبي الحسابات.
- إتخاذ قرارات الإقتراض وفقاً للمادة (١٦٠) من اللائحة.
- وضع الإجراءات الواجب اتباعها عند إنهاء أو فسخ العقد مع أحد الأطراف ذوي العلاقة أو أحد مقدمي الخدمات وخطوات انتقال الخدمة لطرف آخر بما في ذلك كيفية نقل الدفاتر والسجلات اللازمة لممارسة الخدمة دون التأثير على نشاط الصندوق.

- يتولى مجلس ادارة الشركة الموافقة على جميع العقود والقرارات التي تكون شركة الصندوق طرفاً فيها أو مع الأطراف ذوي العلاقة، ويشمل ذلك على الأخص:

- عقد الخدمات المبرم مع شركة إدارة العقارات.

- عقد تسويق الأصول العقارية للصندوق.

- عقود تملك الأصول العقارية للصندوق.

- عقود التملك أو المشاركة أو الشراء أو حق الإنتفاع بكافة أنواعه الخاصة بالأصول العقارية والأصول المالية التي يتم إبرامها مع الأطراف ذوي العلاقة بهدف تحقيق المستهدف من إستثمارات الصندوق، وبمراعاة القوانين والأحكام والقرارات المطبقة في هذا الشأن.

- عقود التأمين على الأصول العقارية المملوكة للصندوق.

٢. التزامات أعضاء مجلس إدارة شركة الصندوق:

- يلتزم أعضاء مجلس الادارة ببذل عناية الرجل الحريص في القيام بكل ما من شأنه تحقيق مصلحة الصندوق وحملة الوثائق.
- يلتزم مجلس إدارة شركة الصندوق عند تعاقد مع الأطراف ذات العلاقة ببذل عناية الرجل الحريص في اختيار الجهات التي تتوافر في القائمين على إدارتها الخبرة المطلوبة وتتوافر لديهم الإمكانيات الفنية اللازمة لمزاولة النشاط.
- يلتزم مجلس الإدارة بتحديث نشرة الاكتتاب كل عام ، وكذلك عند قيد الوثائق بالبورصة ، على أنه في حالة تغيير أى من البنود المذكورة في نشرة الاكتتاب يتعين عليه إعتداد هذه التعديلات من الهيئة والافصاح عنها للبورصة المقيد بها الوثائق والافصاح لحملة وثائق الصندوق.

٣. بيان بصناديق الاستثمار العقارية الأخرى التي يشرف عليها أو يشارك في مجلس إدارتها أى عضو من أعضاء مجلس الإدارة:

- د/ هاشم السيد هاشم :

(١) رئيس مجلس الإدارة صندوق إستثمار إمبرالد للإستثمار العقاري - أمواج.

(٢) عضو مجلس إدارة بصندوق إستثمار أرابيلا العقاري.

٤. الجمعية العمومية للشركة:

- تتكون الجمعية العامة لمساهمي شركة الصندوق من كل مالكي الأسهم.
- تختص الجمعية العامة لشركة الصندوق باختصاصات الجمعيات العامة للشركات المساهمة ومن بينها التصديق على القوائم المالية وتقارير مراقبي الحسابات وقواعد توزيع أرباح الشركة وتشكيل مجلس ادارة الشركة، وكذا التصديق على

أ/ حسنى عبد العزيز أحمد
الحامى بالنقض ومجلس الدولة

MOHAMMAD HILAL
baktully
9



صندوق المصريين للاستثمار العقاري Egyptians Real Estate Fund



- موافقة جماعة حملة الوثائق على تصفية أو مد أجل الصندوق قبل انتهاء مدته، ولا يجوز للجمعية العامة إتخاذ قرار بعزل أو تغيير مدير الاستثمار أو تعديل السياسة الاستثمارية للصندوق إلا بعد موافقة جماعة حملة الوثائق.
- يحضر ممثل جماعة حملة الوثائق اجتماعات الجمعية العامة ولا يكون له صوت معدود.

البند الثامن: السياسة الاستثمارية للصندوق

أولاً: مبادئ عامة:

يكون استثمار أموال الصندوق في كافة مجالات الاستثمار العقاري والأنشطة المرتبطة به وفقاً لما يلي:

١. مجالات الاستثمار العقاري التي تحقق الأهداف الإستثمارية للصندوق الواردة في هذه النشرة.
٢. تحقيق النسب والحدود الاستثمارية القصوى والدنيا لنسب الاستثمار المسموح بها لكل نوع من الأصول المستثمر فيها والواردة في هذه النشرة.
٣. أن تأخذ في الاعتبار كافة قرارات الإستثمار مبدأ توزيع المخاطر وعدم التركيز.
٤. تحقيق سياسة توزيعات الأرباح على حملة الوثائق الواردة بهذه النشرة.
٥. إعداد دراسة فنية وتسويقية ومالية وقانونية لكل مشروع عقارى يقوم الصندوق بالإستثمار أو المشاركة فيه أو الاستحواذ عليه أو إدارته.
٦. يكون الاستثمار في السوق المصري سواء في المجال العقاري أو في مجال الأوراق المالية وفقاً للضوابط الاستثمارية والقانونية المحددة في هذا الشأن.

ثانياً: هيكل أصول الصندوق:

١. عقارات مبنية يتم تملكها وبيعها أو تأجيرها أو الإنتفاع بها أو المشاركة عليها وفي جميع الأحوال يجب أن تتوفر في الأصول العقارية - التي يتم التعامل عليها بأي من طرق الإستثمار المشار إليها أعلاه - الشروط المحددة بالمادة (١٨٣) من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال وتعديلاتها وبما يتفق وشروط التعاقد المحررة بشأن هذه الإستثمارات وكذا معايير المحاسبة المصرية.
٢. شراء عقارات مبنية يكون أغرضها سكنية أو إدارية أو تجارية أو صناعية أو تعليمية أو خدمية أو سياحية أو فندقية أو تخزينية متخصصة بغرض إعادة بيعها أو تأجيرها أو الإنتفاع بها أو المشاركة عليها أو إستغلالها لنفس الأغراض.
٣. الأوراق المالية المقيدة في بورصة الأوراق المالية المصرية الصادرة عن شركات تكون معظم أصولها عقارية أو عن شركات تعمل في المجالات المرتبطة بالتنمية العقارية.
٤. الإستثمار في أسهم شركات مصرية غير مقيدة في بورصات الأوراق المالية المصرية تكون (٨٠٪) على الأقل من أصولها عقارية.
٥. وثائق صناديق الاستثمار العقاري الأخرى.
٦. سندات الصادرة عن شركات التمويل العقاري والمضمونة بمحفظة قروض تمويل عقاري.
٧. فوائض تحت الطلب وأذون الخزانة ووثائق صناديق نقدية وذلك طبقاً للنسب المحددة في الضوابط الاستثمارية.
٨. سندات التوريق الصادرة مقابل محفظة حقوق مالية لقروض تمويل عقاري وسندات التوريق الصادرة عن شركات تعمل بالنشاط العقاري.

ثالثاً: الأصول العقارية المستهدفة:

- يكون للصندوق الإستثمار في الأصول العقارية المبنية بجميع مدن جمهورية مصر العربية عدا محافظتي شمال وجنوب سيناء.

أ/ حسنى عبد العزيز أحمد
الحامى بالنقض و مجلس الدولة





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund



كما يستهدف الصندوق على الأخص أنواع العقارات التالية:

١. منتجعات أو مباني بغرض البيع أو التأجير.
٢. مساحات تجارية أو خدمية بغرض البيع أو التأجير.
٣. مساحات إدارية بغرض البيع أو التأجير.
٤. أبنية تعليمية بغرض البيع أو التأجير.
٥. فنادق أو شقق فندقية أو المراكب السياحية بغرض البيع أو التأجير.
٦. مراكز طبية أو صناعية أو تخزينية أو لوجيستية (مواني جافة) بغرض البيع أو التأجير.

رابعاً: ضوابط عامة:

• الضوابط الاستثمارية للصندوق العقاري المحددة باللائحة التنفيذية والقرارات التنفيذية الصادرة في هذا الشأن:

- ألا تتجاوز نسبة الأصول العقارية (متضمنة الأصول المالية المرتبطة بالنشاط العقاري) عن ٩٥٪ من إجمالي أصول الصندوق .
- ألا تزيد نسبة ما يستثمره الصندوق في سندات شركة تمويل عقاري علي (١٠٪) من صافي أصول الصندوق، وبما لا يجاوز (١٥٪) من إصدارات السندات للشركة وتسري ذات النسب لسندات التوريد الصادرة عن شركات تعمل بالنشاط العقاري بالنسبة لكل محفظة توريق.
- ألا تزيد نسبة إجمالي ما يملكه الصندوق في أسهم مقيدة في بورصة الأوراق المالية تكون صادرة عن شركة تكون معظم أصولها عقارية أو عن شركات تعمل في مجالات مرتبطة بالتنمية العقارية علي (٢٠٪) من صافي أصول الصندوق ويجوز أن يكون من بين الشركات المستثمر فيها شركة المصريين للإسكان والتعمير وشركة القاهرة للإسكان والتعمير (أطراف مرتبطة) وذلك في ضوء الضوابط المنصوص عليها بالمادة (١٨٣) من اللائحة التنفيذية لقانون سوق المال وتعديلاتها في هذا الشأن.
- الإستثمار في أسهم شركات مصرية غير مقيدة في بورصات الأوراق المالية المصرية تكون ٨٠٪ على الأقل من أصولها أصولاً عقارية.
- الإستثمار في الودائع تحت الطلب وأذون الخزانة بما لا يجاوز ٢٠٪ من صافي أصول الصندوق.
- الإستثمار في وثائق صناديق نقدية بما لا يجاوز ٢٠٪ من صافي أصول الصندوق وبما لا يجاوز ٥٪ من عدد وثائق الصندوق المستثمر فيه .
- وثائق صناديق الإستثمار العقاري الأخرى المقيدة وغير المقيدة بالبورصة بحد أقصى ٦٠٪ من صافي أصول الصندوق ، وعلى ألا تزيد نسبة ما يستثمر في شراء وثائق إستثمار في الصندوق الواحد على ٢٠ ٪ من صافي أصول الصندوق و بما لا يجاوز ٥٪ من عدد وثائق الصندوق المستثمر فيه.

• ضوابط التعامل على الإستثمارات أو الأصول العقارية المملوكة بشكل مباشر أو غير مباشر لأي من الأشخاص المرتبطة أو الأطراف ذوي العلاقة بالصندوق:

مع الأخذ في الاعتبار ماتنص عليه أحكام المادة (١٨٣) من اللائحة التنفيذية بشأن ضوابط تجنب تعارض مصالح يجوز توجيه أموال الصندوق في أى من الإستثمارات أو الأصول العقارية المملوكة بشكل مباشر أو غير مباشر لأى من الأشخاص المرتبطة أو الأطراف ذوي العلاقة بالصندوق ، مع عدم تصويت الطرف المعنى في الجمعية العامة على القرارات المتعلقة بذلك ، ولا يجوز أن يكون مدير إستثمار الصندوق من ذوي العلاقة في الحالات التي يتم فيها توجيه أموال الصندوق في أى من الإستثمارات أو الأصول العقارية المشار إليها ، وفي جميع الأحوال يشترط الحصول علي موافقة مسبقة من جماعة حملة الوثائق والجمعية العامة مع تجنب حق التصويت للأطراف ذوي العلاقة بالاستثمار المستهدف وأن يتم تقييم الأصول بواسطة خبيري تقييم عقاري من الخبراء المقيدين لدى الهيئة على أن يكونا مستقلين عن بعضهما البعض وعن الأطراف ذوي العلاقة وفقاً لمعايير التقييم العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة.



أ/ حسنى عبد العزيز أحمد
المهام بالنقض ومجلس الدولة





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

ويجب أن يتوافر في الأصول العقارية التي يتعامل عليها الصندوق الشروط الآتية:

- ألا تكون هذه الأصول محل نزاع أو مرفوعاً بشأنها قضايا سواء كانت مسجلة بالشهر العقاري أو غير مسجلة أو صادر عنها قرار تخصيص ساري من إحدى الجهات المختصة في الدولة.
- أن تكون هذه الأصول موافقاً علي تخطيطها أو بنائها بشهادة من الجهات المختصة.
- أن يتم تقييم هذه الأصول بواسطة خبير أو أكثر من خبراء التقييم العقاري المقيدين لدى الهيئة علي أن يتوافر فيه أو فيهم بحسب الأحوال الإستقلالية عن بعضهم البعض وعن الأطراف ذوي العلاقة وفقاً لمعايير التقييم العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة.
- أن لا يقل التصنيف الائتماني للسندات وسندات التوريق التي يستثمر فيها الصندوق جزءاً من أمواله عن الحد المحدد من مجلس إدارة الهيئة -BBB.

خامساً: أنواع العقارات المسموح الإستثمار بها :

يلتزم مدير الاستثمار بالاستثمار في أي من الفرص الاستثمارية المتاحة طبقاً لنتائج دراسات الجدوي الفنية والمالية والقانونية لكل منها ، إلا أنه من المتوقع أن يتم الاستثمار في الأنواع التالية من العقارات المزعم تملكها وتأجيرها أو بيعها وفقاً للضوابط المنظمة لكل منهم:

- العقارات السكنية بأنواعها.
- العقارات الخاصة بالمكاتب الإدارية.
- المراكز التجارية والمحلات التجارية.
- المراكز الطبية والمستشفيات.
- الفنادق والشقق الفندقية والمنتجعات السياحية.
- المنشآت التعليمية بأنواعها ومستوياتها المختلفة.
- المنشآت الصناعية.
- المنشآت الترفيهية.
- المحميات الطبيعية.
- الأصول المالية المرتبطة بالنشاط العقاري.

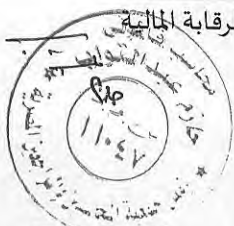


سادساً: توزيع استثمارات الصندوق لكل مجال من مجالات الاستثمار منسوبة إلى إجمالي استثمارات الصندوق:

نوع الاستثمار المسموح به الحد الأدنى للاستثمار الحد الأقصى للاستثمار

- (١) إستثمارات في أصول عقارية مبنية للأغراض الموضحة أعلاه واستثمارات في أصول مالية مرتبطة بالنشاط العقاري. ٨٠ % ٩٥ %
- (٢) ودائع تحت الطلب وأذون خزنة ووثائق الصناديق النقدية. ٥ % ٢٠ %

- النسب الواردة بهذا الجدول قابلة للتعديل باتباع الاجراءات القانونية اللازمة والحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية في ضوء متغيرات السوق العقاري وسوق الأوراق المالية والظروف الاقتصادية العامة.



أ/ حسنى عبد العزيز أحمد
الحامى بالنقض ومجلس الدولة





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

سابعاً: طبيعة الإيرادات المستهدفة وتحقيقها ونسبتها إلى إجمالي إيرادات الصندوق:

نسبة الإيراد إلى إجمالي الإيرادات	طبيعة الإيرادات	نوع الاستثمار المسموح به
٨٠ %	إستثمارات منتجة لعوائد دورية وغير دورية وتوزيعات أرباح وكوبونات وأرباح رأسمالية.	(١) إستثمارات في أصول عقارية وفقاً لأنواع العقارات المسموح الإستثمار بها وإستثمارات في أصول مالية مرتبطة بالنشاط العقاري.
٢٠ %	فوائد دائنة وعائد أذون خزانة وتوزيعات أرباح وإسترداد وثائق.	(٢) ودائع تحت الطلب وأذون خزانة ووثائق الصناديق النقدية

• مع ملاحظة أن نسبة الإيرادات المستهدفة قابلة للتغيير مع تغير نسب الاستثمار وظروف السوق والظروف الاقتصادية.

ثامناً: التوزيع الجغرافي المسموح به للاستثمارات العقارية للصندوق:

- تتركز إستثمارات الصندوق في جميع مدن جمهورية مصر العربية عدا محافظتي شمال وجنوب سيناء ، ولاسيما تتركز إستثمارات الصندوق في المناطق التي تحقق أفضل العوائد الإستثمارية و التأكد من التنوع بينها بغرض توزيع المخاطر بقدر الإمكان.

تاسعاً: التأمين علي الأصول العقارية بالصندوق:

- يجب علي الصندوق التأمين علي أصوله العقارية خلال مرحلة التشغيل وكذلك التأمين ضد المسؤولية المدنية الناشئة عن الأضرار التي تلحقها هذه الأصول بالغير.

البند التاسع: المخاطر

الإطار العام لإدارة المخاطر بالصندوق:

إدارة المخاطر بالصندوق:

للمحد من المخاطر المحتملة بنوعها الرئيسيين (المخاطر الاقتصادية وخاصة المرتبطة بالاستثمارات العقارية ، والمخاطر المرتبطة بالاستثمارات المالية) والعمل على تعظيم العائد على الاستثمار، تعتمد استراتيجية الصندوق على تحديد كافة المخاطر وتقييمها للعمل على تصميم وتنفيذ النظم الرقابية الفعالة لإدارة تلك المخاطر بتأكيد ما يلي :

١. الالتزام بالقوانين واللوائح المعمول بها.

٢. تحقيق الأهداف الاستثمارية للصندوق.

٣. مصداقية التقارير المالية وتقارير التقييم.

٤. حماية أصول الصندوق من خلال التأمين عليها.

٥. كفاءة وفعالية العمليات التشغيلية للصندوق.

٦. الاعتماد على مبدأ التنوع الجغرافي للإستثمارات العقارية.

تقييم المخاطر:

يعمل الصندوق على تحديد وتقييم كافة المخاطر الاقتصادية والمالية التي قد تعيق تحقيق الأهداف الاستراتيجية والتشغيلية

للسندوق بما يتوافق مع السياسة الإستثمارية من خلال وضع الخطط والإستراتيجيات التي تعمل على

تحقيق تلك الأهداف وتقييم كافة المخاطر المحتملة وتحليلها للوقوف على مدى تأثيرها وإحتمال حدوثها ، بتطبيق المبادئ التالية:

أ. وضع أهداف واضحة للصندوق بشكل يمكن مدير الاستثمار من تحديد وتقييم المخاطر المرتبطة بتلك الأهداف.



أ/ حسنى عبد العزيز أحمد
المعتمد بالنيابة ومجلس الدولة





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund



- ب. التحديد الوصفي والكمي للمخاطر بما يمكن من تحديد وسائل تجنبها أو تخفيف آثارها في حال تحقق بعضها .
ج. تحديد وتقييم كافة المتغيرات التي قد تؤثر بشكل كبير على نظام الرقابة الداخلية.
د. تصميم وتطوير الأنشطة الرقابية اللازمة للحد من المخاطر إلى المستويات المقبولة.

وفيما يلي تعريف ببعض المخاطر المحتملة:

أولاً : المخاطر الاقتصادية والمخاطر المرتبطة بالاستثمارات العقارية:

تشمل المخاطر الاقتصادية والمخاطر المرتبطة بالاستثمارات العقارية التي قد يتعرض لها الاستثمار في صندوق المصريين للاستثمار العقاري ، ما يلي :

١. مخاطر السوق العقاري:

- يمكن أن تتأثر أصول الصندوق بالأوضاع الاقتصادية المرتبطة بالسوق العقاري التي يمكن أن تؤدي إلى انخفاض قيمة عقارات معينة بسبب تغيرات في سوق العقارات المحلية. ويرتبط بتلك المخاطر على سبيل المثال :
- تدهور أسعار الأراضي.
 - ارتفاع المنافسة العقارية مما قد يؤثر على أسعار بيع الوحدات السكنية.
 - مخاطر ارتفاع أسعار المواد الرئيسية المستخدمة في التطوير وعدم انعكاسها على أسعار البيع النهائي للأراضي أو الوحدات العقارية.
 - مخاطر عدم قدرة المطور على إنهاء المشروع في الوقت المحدد أو عدم القدرة على البيع بالسعر المحدد.
 - مخاطر تأخر بيع وحدات المشروع.
 - مخاطر عدم تحقق الإيرادات المتوقعة من الأصول المدرة للدخل الدوري.

٢. مخاطر عدم التنوع الجغرافي:

سيستثمر الصندوق في أنواع مختلفة من العقارات داخل جمهورية مصر العربية. ونظراً لتركيز معظم تلك الاستثمارات على السوق العقارية في مصر ، فإن التنوع الجغرافي يعتبر محدود ، ومن ثم فإن الصندوق سيكون عرضة لمخاطر الأحداث أو الظروف المتقلبة والتي تؤثر بشكل خاص على السوق العقاري المصري ، وسيكون الصندوق أكثر تأثراً مما لو كانت استثماراته منتشرة بشكل أوسع في أماكن جغرافية متنوعة إقليمياً و/أو عالمياً. وتلك الأحداث المتقلبة في حال حدوثها قد تؤثر سلباً على قيمة أصول الصندوق. ومع ذلك ، فإن الإمتداد الجغرافي المستهدف لاستثمارات الصندوق داخل حدود جمهورية مصر العربية يحد كثيراً من هذا النوع من المخاطر.

مخاطر التشغيل:

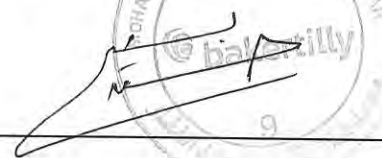
استثمارات الصندوق قد تواجه بعض المخاطر التشغيلية والتي يمكن أن تتسبب في تذبذب معدلات الإشغال وأسعار الإيجار والدخل والنفقات ، غير أن الصياغة القانونية الاحترافية لعقود الإيجار سوف تتضمن فترة اخطار قبل إنهاء العقود ، كما سيوضع بها شروط جزائية في حالة عدم مراعاة ذلك ، وغيرها من الإجراءات الاحترافية التي تجنب هذا النوع من المخاطر.

٤. المخاطر الاقتصادية:

ستتأثر العوائد الخاصة بالصندوق بشكل عام بالتطورات والأحداث الاقتصادية في جمهورية مصر العربية مع إمكانية حدوث موجات عكسية تؤثر على كل المستويات ومن ضمنها استثمارات الصندوق وبالتالي استثمار حاملي الوثائق. وتتمثل المخاطر بواب الاقتصادية في احتمالات التغير في الأوضاع الاقتصادية العامة والتي تنتج عن عدة عوامل مشتركة منها على سبيل المثال التضخم.



أ/ حسنى عبد العزيز أحمد
المهامي بالنقش ومجلس الدولة





صندوق المصريين للاستثمار العقاري Egyptians Real Estate Fund

في أسعار الفائدة، التضخم وغيرها من العوامل الاقتصادية الكلية وسوف تعمل إدارة الصندوق على التحوط ما أمكن تجاه هذا النوع من المخاطر علماً ببعض تلك المخاطر تقع ضمن مخاطر القوة القاهرة والظروف الشاقة التي تواجهها كافة الاستثمارات ولن يكون الصندوق استثناءاً منها وهو ما سوف يراعى بتضمين العقود ما يسمح بإعادة توزيعها في حالة تحقق بعض مخاطر القوة القاهرة والظروف الشاقة.

٥. مخاطر الحصول على التمويل:

يجوز للصندوق الحصول على تمويل من المؤسسات المالية لتمويل شراء أصول الصندوق وفق الضوابط القانونية المحددة باللائحة التنفيذية للقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢، ويجب سداد هذا التمويل قبل إنتهاء مدة الصندوق / وتجدر الإشارة الى أن دراسات الجدوى الاقتصادية التي يعدةها مدير الاستثمار سوف تأخذ في اعتبارها كافة طرق معالجة الفجوات التمويلية في التوقعيات الملائمة في ضوء العوائد المتوقعة وتكاليف التمويل، كما ان سداد القروض قد يؤثر على قدرة الصندوق بشأن توزيع ارباح دورية على حملة الوثائق

ثانياً : المخاطر المرتبطة بالاستثمارات المالية

١. المخاطر المنتظمة/ مخاطر السوق:

وهي المخاطر التي تنتج من طبيعة الإستثمار في الأسواق المالية و التي قد تؤثر في أسعار الأوراق المالية نتيجة لعدة عوامل من بينها ظروف عامة إقتصادية مثل الكساد أو ظروف سياسية و أداء ونمو الشركات وأسعار الصرف، وإن كانت هذه المخاطر قد يصعب تجنبها إلا أنه بالمتابعة اليومية النشطة لأداء الأسهم عن طريق قيام مدير الإستثمار بمتابعة مختلف الدراسات الإقتصادية والتوقعات المستقبلية لمختلف الأسواق المستثمر فيها وبذله عناية الرجل الحريص فإن حجم هذه المخاطرة قد ينخفض بدرجة مقبولة.

٢. المخاطر غير المنتظمة:

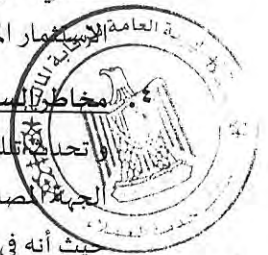
وهذه النوعية ناتجة عن حدث غير متوقع في أحد القطاعات وإن كانت هذه المخاطر يصعب التنبؤ بها إلا أنه بتنوع استثمارات الصندوق وبالمتابعة النشطة لاستثماراته يقل حجم هذه المخاطر.

٣. مخاطر عدم التنوع:

و هي المخاطر المرتبطة بتركيز الاستثمار في أوراق مالية لشركات معينة أو قطاعات محدودة مما يزيد من درجة المخاطرة في حالة انخفاض أسعارها . غير أن الصندوق سوف ينوع استثماراته في مختلف الأوراق المالية والقطاعات بالنسبة لأسهم القطاعات العقارية ، وتنوع الاستثمار في السندات بين السندات ذات الفائدة الثابتة والمتغيرة وكذلك في سندات التوريق في ضوء سياستها

٤. مخاطر السداد المعجل:

وتحدث تلك المخاطر عند الاستثمار في السندات حيث تزيد احتمالية عدم حصول المستثمر علي العائد المنتظر نتيجة استبعاد الجهة المصدرة للسندات مما يؤثر علي الأرباح الاستثمارية. وهذه النوعية من المخاطر ترتبط إرتباط مباشر بأدوات الدخل الثابت حيث أنه في بعض الأحيان، يكون لمصدر السندات الحق في استردادها قبل تاريخ الإستحقاق و ذلك نتيجة تغير أسعار الفائدة أو لأسباب مباشرة تتعلق بنشاط المصدر نفسه. علماً بأن مدير الاستثمار يقوم بالمتابعة النشطة لإستثمارات الصندوق كما أن هذه المخاطر تكون معروفة ومحددة عند شراء سندات تحمل تلك الخاصية ويتخذ الإحتياطات اللازمة من مخصصات تقابل السداد المعجل وتقلل تأثيره علي أداء الصندوق عند حدوثه .



أ/ حسنى عبد العزيز أحمد
محامي بالنقض ومجلس الدولة





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund



٥. مخاطر أسعار الفائدة:

و هي المخاطر المرتبطة بتغيرات أسعار الفائدة علي الأدوات المالية خاصة السندات مما ينتج عنه تغيير في أسعارها إيجاباً أو سلباً نتيجة إنخفاض أو إرتفاع أسعار الفائدة، وسوف يعمل مدير الإستثمار علي التحوط ضد تلك المخاطر بإستخدام أساليب إدارة مخاطر أسعار الفائدة المتعارف عليها عالمياً.

٦. مخاطر التضخم:

تتمثل في مخاطر إنخفاض القوى الشرائية ، ويعني ذلك أن التضخم يؤثر على العائد العام لوثائق الاستثمار فإذا كان عائد الإستثمار أقل من معدل التضخم فيعني ذلك أن أموال المستثمر ستفقد قوتها الشرائية مع مرور الوقت. وحيث أن مدير الإستثمار يتمتع بخبرة واسعة في إدارة الإستثمارات و تقييم أدوات الإستثمار فإنه أكثر قدرة على تقييم تلك الأدوات التي تدر على الصندوق أعلى عائد ممكن.

٧. مخاطر ائتمانية (عدم القدرة علي السداد):

يواجه المستثمر مخاطر الائتمان في حالة استثمار الصندوق في سندات غير حكومية حيث توجد مخاطرة عدم إمكانية الشركات المصدرة للسندات دفع أصل السند أو الفائدة المطلوبة أو كلاهما معا عند الإستحقاق وبذلك تكون الشركة تخلفت عند الدفع وبناء علي ذلك يحدد مدير الاستثمار معايير محددة للإستثمار في سندات ذات تقييم مرتفع بما لا يقل عن الحد الأدنى للتصنيف الائتماني المحدد من الهيئة (BBB).

٨. مخاطر السيولة:

قد يواجه الصندوق نقص في السيولة اللازمة لمباشرة نشاطه، إلا أن سوف يحتفظ بجزء من أمواله في صورة سائلة للتغلب على درجة المخاطر المرتبطة بمحفظة ويجوز للصندوق استثمار هذه الأموال في قنوات استثمارية منخفضة المخاطر وقابلة للتحويل إلي نقدية عند الطلب علي سبيل المثال في أذون خزنة والإحتفاظ بمبالغ نقدية سائلة في حسابات جارية أو في حسابات ودائع لدي البنوك الخاضعة لمراقبة البنك المركزي المصري.

٩. مخاطر التقييمات:

وفقاً للمتطلبات القانونية للمادة (١٨٣ مكرر ٣) فإن مدير الإستثمار ملتزم قبل شراء أو بيع الأصول العقارية بتقييم تلك الأصول بواسطة خبير أو أكثر من خبراء التقييم العقاري المقيدين لدى الهيئة على أن يتوافر فيه أو فيهم بحسب الأحوال الإستقلالية عن بعضهم البعض وعن الأطراف ذوي العلاقة، ولا يجوز لمدير الإستثمار الإعتماد على تقرير مضى على إعدادة أكثر من ستة شهور عند شراء أو بيع أي أصل عقاري للصندوق ، إلا أنه لا يوجد ما يضمن أن يتم التصرف في النهاية في الإستثمارات بالقيم السوقية الهائلة لها كما يقدره خبير التقييم نظراً لأي من ظروف السوق أو الظروف القاهرة ، وفي جميع الأحوال يلتزم مدير الإستثمار بإعداد التقارير اللازمة لمجلس إدارة شركة الصندوق.

١٠. مخاطر المعلومات:

تتمثل هذه المخاطر في عدم معرفة المعلومات الكاملة عن الأحوال الحالية للشركات أما بسبب عدم الشفافية أو عدم وجود رؤيا واضحة للأحوال المستقبلية بسبب عوامل غير معروفة مما قد يؤدي الي حدوث نتائج سلبية لم تكن في الاعتبار مما يزيد من نسبة المخاطرة وحيث أن مدير الاستثمار يتمتع بخبرة واسعة ودراية عن السوق وأدوات الاستثمار المتاحة فهو قدير علي تقييم وتوقع أداء الشركات التي يستثمر فيها إلي جانب أنه يقوم بالإطلاع علي أحدث البحوث والمعلومات المحلية والعالمية عن الحالة الإقتصادية والشركات التي يستثمر فيها الصندوق فيتسني له أن يقوم بالتقييم الدقيق والعادل لشتي فرص الاستثمار بشكل يراعي منه استهداف تحقيق ربحية من الاستثمارات وتفادي القرارات الخاطئة.

أ/ حسنى عبد العزيز أحمد
المهام بالنقض ومجلس الدولة





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund



ثالثاً : مخاطر القوة القاهرة Force Majeure والظروف الطارئة Hardship

القوة القاهرة والظروف الطارئة هي حوادث إستثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها ولم يكن للمسئول يد في حدوثها أو دفعها ويترتب على حدوثها استحالة أو عدم قدرة المسئول على تنفيذ إلتزاماته بما يؤدي الى إختلال لتوازن العلاقات العقدية القائمة بين الأطراف، وعلى سبيل المثال لا الحصر تشمل القوة القاهرة حدوث أخطار غير طبيعية (كالعواصف، الزلازل، الحروب والثورات)، وهي أخطار غير متوقعة وغير منظورة تنتج عن قوة أجنبية. أما الظروف الطارئة فيمكن أن تشمل على سبيل المثال صدور تغيرات أو تعديلات في اللوائح والقوانين من شأنها عدم استقرار الأرباح الاستثمارية المرتبطة باستثمارات الصندوق.

وهذا النوع من المخاطر يمكن تخفيضه إلى الحدود المقبولة في حال اتباع استراتيجية تجنب المخاطر من خلال الامتناع عن الدخول في الاستثمارات التي تنطوي على مخاطر عالية بجانب اتباع استراتيجية المشاركة في المخاطر من خلال التعاقد مع إحدى شركات التأمين المرخص لها للتأمين على الأصول العقارية للصندوق خلال مرحلتي الإنشاء والتشغيل وكذلك التأمين على المسؤولية المدنية الناشئة عن الأضرار التي تلحقها هذه الأصول للغير، وسوف تأخذ العقود التي سيكون الصندوق طرفاً فيها هذين الخطرين في الاعتبار.

البند العاشر: نوعية المستثمر المخاطب بهذه النشرة

يستهدف الصندوق المستثمرين المصريين والأجانب سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين (أفراد) أو معنويين (شركات أو مؤسسات أو صناديق) طبقاً للشروط الواردة في هذه النشرة، الذين يرغبون في تنوع استثماراتهم وخاصة في مجال الاستثمار العقاري، وبصفة عامة فإن صندوق المصريين للاستثمار العقاري يمكن أن يحقق للمستثمرين وسيلة احترافية للحصول على عوائد من الاستثمار في أصول منتجة لعوائد وإمكانية تحقيق نمو رأسمالي على استثماراتهم عن طريق اسناد عملية الاستثمار لخبراء في مجال التطوير العقاري وإدارة العقارات وكذلك خبراء في الاستثمارات المالية، وبالتالي يناسب هذا النوع من الاستثمار:

- المستثمر الراغب في الاستثمار العقاري .
- المستثمر الراغب في تنوع استثماراته .
- المستثمر الذي يهدف الى تحقيق عائد دورى ونمو رأسمالى على استثماراته.
- المستثمرون من ذوي الملاة المالية والأشخاص الاعتبارية من المؤسسات المالية وصناديق المعاشات وشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الشركات المتخصصة في الاستثمار في الأوراق المالية.

البند الحادي عشر: البنوك والجهات متلقية الإكتتاب

يخوّل للصندوق التعاقد مع أى جهة مرخص لها بتلقى طلبات الإكتتاب لوثائق صناديق الإستثمار ، وذلك حين فتح باب الإكتتاب في الإصدار الأول لوثائق الصندوق ، وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة وبمراعاة قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٣٣) لسنة ٢٠١٨ ، وكذلك يتم الإعلان عن ذلك لحملة الوثائق في صحيفة يومية واسعة الانتشار، علي ألا يتحمل حامل الوثيقة أية أعباء إضافية نتيجة ذلك التعاقد.

البند الثاني عشر: الاكتتاب في وثائق الاستثمار

١. نوع الإكتتاب:

- إكتتاب عام

أ / حسنى عبد العزيز أحمد
الحامى بالنقض و مجلس الدولة





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

٢. الجهات متلقيّة الإكتتاب

- يتعاقد الصندوق مع الجهات متلقيّة الإكتتاب من المرخص لهم من الهيئة بذلك حين فتح باب الإكتتاب للإصدارات التالية لوثائق الصندوق ، ويتم الإفصاح عن ذلك بوسائل النشر ونشرة إكتتاب الإصدار.

٣. القيمة الاسمية للوثيقة للإصدارات التالية للصندوق:

- تبلغ القيمة الإسمية للوثيقة ١٠ جم (عشرة جنيه مصرى) بالإضافة الى علاوة الإصدار طبقاً للتقييم الصادر عن شركة خدمات الإدارة والمعتمدة من مراقبي حسابات الصندوق ، وتسدد قيمة الوثيقة المكتتب فيها نقداً بنسبة ١٠٠٪ عند الإكتتاب، ولا تتحمل الوثيقة عمولة اكتتاب.

٤. الحد الأدنى والأقصى للإكتتاب في الإصدارات التالية للصندوق:

- الحد الأدنى للإكتتاب وثيقة واحدة ، لا يوجد حد أقصى للإكتتاب في وثائق الإستثمار التي يصدرها الصندوق ، هذا ويجوز للمكتتبين التعامل مع الصندوق بيعاً وشراءً بوثيقة واحدة أو أكثر بعد إتمام عملية الإكتتاب في الإصدارات التالية وذلك وفقاً للمادة (٢٧) من هذه النشرة.

٥. طبيعة الوثيقة من حيث الإصدار:

- تحمل الوثائق لحاملها حقوقاً متساوية ويشارك حملة الوثائق في الأرباح والخسائر الناتجة عن استثمارات الصندوق كل بنسبة ما يمتلكه من وثائق.

٦. سند الإكتتاب في وثائق الصندوق

- يتم الإكتتاب بموجب مستخرج الكتروني لشهادة اكتتاب مختومة بختم الجهة وموقع عليها من المختص بالجهة التي تلقت قيمة الإكتتاب متضمنة:

- اسم الصندوق مصدر الوثيقة.
- رقم وتاريخ الترخيص بمزاولة النشاط.
- اسم الجهة التي تلقت قيمة الإكتتاب.
- اسم المكتب وعنوانه وجنسيته وتاريخ الإكتتاب.
- إجمالي قيمة الوثائق المطروحة للإكتتاب.
- قيمة وعدد الوثائق المكتتب فيها بالأرقام والحروف.

مدى زغبة المكتب/ المشتري في الاشتراك بجماعة حملة الوثائق.

إقرار المستثمر (مكتتب / مشتري) اطلع على نشرة إكتتاب الصندوق.

تغطية الإكتتاب وتخصيص الوثائق:

- في حالة انتهاء المدة المحددة للإكتتاب دون تغطية الوثائق المطروحة بالكامل جاز لمجلس إدارة الصندوق خلال ثلاثة أيام من تاريخ انتهائها أن يقرر الاكتفاء بما تم تغطيته على ألا يقل عن (٥٠٪) من مجموع الوثائق المطروحة وبشرط إخطار الهيئة والإفصاح للمكتتبين في الوثائق وإلا أعتبر الإكتتاب لاغياً، ويلتزم البنك متلقى الإكتتاب بالرد الفوري لمبالغ الإكتتاب.



أ/ حسنى عبد العزيز أحمد
المحامي بالنقض و مجلس الدولة

Signature and stamp of the fund manager.



صندوق المصريين للاستثمار العقاري Egyptians Real Estate Fund



- إذا زادت طلبات الاكتتاب عن عدد الوثائق المطروحة، جاز لمدير الاستثمار تعديل قيمة الأموال المراد استثمارها بما يستوعب طلبات الاكتتاب الزائدة بشرط إخطار الهيئة والافصاح للمكتتبين في الوثائق وبمراجعة النسبة بين رأس مال شركة الصندوق والأموال المستثمرة فيه ،
- وإذا ترتب على هذا التعديل تجاوز الحد الأقصى للأموال المراد استثمارها في الصندوق، والمنصوص عليه في المادة (١٤٧) من اللائحة يتم تخصيص الوثائق المطروحة على المكتتبين بنسبة ما اكتتب به كل منهم مع جبر الكسور التي تنشأ عن عملية التخصيص لصالح صغار المكتتبين.

البند الثالث عشر : جماعة حملة الوثائق

١. تشكيل جماعة حملة الوثائق:

تتكون من حملة الوثائق جماعة يكون غرضها حماية المصالح المشتركة لأعضائها، وتسرى في شأن تشكيلها واختيار ممثلها وعزله القواعد الواردة بالمادة (١٦٤) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢.

٢. إجراءات دعوة حملة الوثائق للانعقاد:

تسري في إجراءات الدعوة لاجتماع الجماعة كافة القواعد والإجراءات المنصوص عليها في اللائحة التنفيذية للقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ بالنسبة لجماعة حملة السندات وصكوك التمويل والأوراق المالية الأخرى. يحضر اجتماع حملة الوثائق مساهمو الشركة بحسب عدد الوثائق الصادرة لهم مقابل أسهمهم في رأسمال شركة الصندوق.

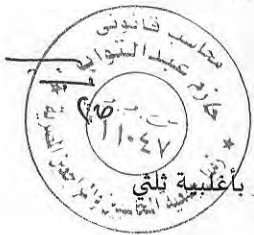
٣. نصاب حضور جماعة حملة الوثائق والتصويت:

- يكون اجتماع جماعة حملة الوثائق صحيحاً بحضور الأغلبية الممثلة لقيمة الوثائق فإذا لم يتوافر هذا النصاب في الاجتماع الأول كان الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كان عدد الحاضرين.
- تسري في شأن جماعة حملة الوثائق الأحكام الواردة بالمواد من (٧٣) إلى (٨٤)، والفصل الثاني من الباب الثالث من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢، وذلك فيما لم يرد به نص خاص في هذه النشرة.

٤. اختصاصات جماعة حملة الوثائق:

تختص الجماعة بحماية المصالح المشتركة لأعضائها، وعلى الأخص النظر في إقتراحات مجلس الإدارة في الموضوعات التالية :

١. تعديل السياسة الإستثمارية للشركة.
 ٢. تعديل حدود حق الشركة في الاقتراض.
 ٣. الموافقة على تغيير مدير الإستثمار.
 ٤. إجراء أية زيادة في أتعاب الإدارة ومقابل الخدمات والعمولات، وأية زيادة أخرى في الأعباء المالية التي يتحملها حملة الوثائق.
 ٥. الموافقة المسبقة على تعاملات الصندوق التي قد تنطوي على تعارض في المصالح أو تعتبر من عقود المعاوضة.
 ٦. تعديل قواعد توزيع أرباح الصندوق.
 ٧. الموافقة على تصفية أو مد أجل الصندوق قبل انتهاء مدته.
 ٨. الموافقة على الشطب الإختياري لقيود وثائق الصندوق بالبورصة المصرية.
- وتصدر قرارات الجماعة بأغلبية الوثائق الحاضرة، وذلك فيما عدا القرارات المشار إليها بالبند (١، ٦، ٧) فتصدر بأغلبية ثلثي الوثائق الحاضرة.



أ/ حسنى عبد العزيز أحمد
الحامى بالنقض ومجلس الدولة





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

البند الرابع عشر: بيانات أهم الأطراف ذوي العلاقة

١. مدير الاستثمار:

شركة ألفا لإدارة الإستثمارات المالية - ش.م.م. - سجل تجاري رقم ٣٩٢٩٧ ترخيص الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٥٣٨) لسنة ٢٠١٦ - وعنوانها ١٠ ميدان المساحة بالدقي - الجيزة .

- مدى استقلالية مدير الاستثمار:

مدير الاستثمار من غير المرتبطين بأي من أمين الحفظ أو شركة خدمات الإدارة أو أي من الأطراف المرتبطة بهما ، ويعتبر من المرتبطين بشركة أودن للاستثمارات المالية إحدى مؤسسي الصندوق.

٢. شركة خدمات الإدارة:

الشركة المصرية لخدمات الإدارة في مجال صناديق الاستثمار - ش.م.م. - سجل تجاري رقم ١٧١٨٢ ترخيص الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٥١٤) بتاريخ ٢٠٠٩/٤/٩ - وعنوانها: ٢١ جمال الدين أبو المحاسن - جاردن سيتي - القاهرة.

- مدى استقلالية شركة خدمات الإدارة:

شركة خدمات الإدارة من غير المرتبطين بأي من مدير الاستثمار أو أمين الحفظ أو أي من الأطراف المرتبطة بهما.

٣. أمين الحفظ:

(١) البنك الأهلي المتحد: المرخص له بمزاولة نشاط أمين الحفظ بموجب الترخيص الصادر بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٠٢ من الهيئة العامة للرقابة المالية ويقع مقره ٤ شارع شامبليون - وسط البلد - قصر النيل - القاهرة.
(٢) بنك قطر الوطني الأهلي QNB: والمرخص له بمزاولة نشاط أمين الحفظ بموجب الترخيص رقم ٤٥٢٣ لسنة ٢٠٠٤ من الهيئة العامة للرقابة المالية ويقع مقره في ٥ شارع شامبليون - وسط البلد - قصر النيل - القاهرة.

- مدى استقلالية أمين الحفظ:

أمين الحفظ من غير المرتبطين بأي من مدير الاستثمار أو شركة خدمات الإدارة أو أي من الأطراف المرتبطة بهما.

البند الخامس عشر: مدير الاستثمار

شركة ألفا لإدارة الإستثمارات المالية - ش.م.م:

تأسست في عام ٢٠٠٩ ورخص لها بمزاولة نشاط إدارة الصناديق بموجب الترخيص الصادر تحت رقم (٥٣٨) لسنة ٢٠١٦ طبقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية، ويبلغ رأسمالها ٨ مليون جنيه، وتتضمن أنشطة الشركة المرخص لها

تكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وإدارة صناديق الإستثمار .

١. هيكل مساهمي الشركة:

- شركة/ أودن للإستثمارات المالية
- الأستاذ/ كريم هاشم السيد هاشم
- الأستاذة/ يارا هاشم السيد هاشم

نسبة المساهمة ٩٩,٩٩٩٩٦٪

نسبة المساهمة ٠,٠٠٠٠٢٪

نسبة المساهمة ٠,٠٠٠٠٢٪



أ/ حسنى عبد العزيز أحمد
المهام بالنقض ومجلس الدولة





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund



٢/١١: تشكيل مجلس الإدارة:

#	عضو مجلس الإدارة	الصفة
١	أ/ علاء الدين يحيى عطوة	رئيس مجلس الإدارة - ممثل شركة أودن للاستثمارات المالية
٢	د/ هاشم السيد هاشم	نائب رئيس مجلس الإدارة - عن نفسه.
٣	أ/ أحمد مصطفى محمد شحاتة	العضو المنتدب للمحافظ والصناديق المالية - ممثل شركة أودن للاستثمارات المالية.
٤	أ/ محمد حسن على حافظ	العضو المنتدب لصناديق الإستثمار العقاري وصناديق الملكية الخاصة - ممثل شركة أودن للاستثمارات المالية.
٥	أ/ كريم هاشم السيد هاشم	عضو مجلس الإدارة - ممثل شركة أودن للاستثمارات المالية.
٦	أ/ رانيا عصام محمد عزت	عضو مجلس الإدارة - ممثل شركة أودن للاستثمارات المالية.
٧	أ/ يارا هاشم السيد هاشم	عضو مجلس الإدارة - ممثل شركة أودن للاستثمارات المالية.
٨	أ/ يحيى عصام محمد لطفى	عضو مجلس الإدارة - ممثل شركة أودن للاستثمارات المالية.
٩	د/ أشرف السيد العربي عبد الفتاح	عضو مجلس الإدارة - المستقل.
١٠	د/ أحمد محمود عثمان درويش	عضو مجلس الإدارة - المستقل.
١١	د/ إيهاب محمد حافظ فايز	عضو مجلس الإدارة - المستقل.
١٢	أ/ إيهاب إبراهيم فريد سيد خميس	عضو مجلس الإدارة - المستقل.

٣/١١: تاريخ العقد المبرم مع مدير الإستثمار:

- تاريخ العقد: ٢٠٢١/١٠/١.

- مدة العقد سنة واحدة ، وتجدد تلقائياً لمدة إضافية مدتها سنة واحدة وبذات الشروط والأحكام حتى نهاية عمر الصندوق.

٤/١١: المراقب الداخلى:

- الأستاذة/ غادة محمد الرحيم محمد المرزوق



- مهام المراقب الداخلى:
- الإحتفاظ بسجل لجميع شكاوى العملاء وبما تم اتخاذه من اجراءات لمواجهة هذه الشكاوى مع اخطار الهيئة بالشكاوى التي لم يتم حلها خلال اسبوع من تاريخ تقديمها.
- إخطار الهيئة بكل مخالفة للقانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا لهما، وعلى وجه الخصوص مخالفة القيود المتعلقة بالسياسة الاستثمارية للصندوق وذلك إذا لم يقوم مدير الاستثمار بازالة أسباب المخالفة خلال أسبوع من تاريخ حدوثها.

٥/١١: التزامات مدير الإستثمار فى الصندوق طبقاً للمادة (١٨٣ مكرر) من اللائحة التنفيذية:

يلتزم مدير استثمار الصندوق العقارى بالاستعانة بالخبرات المتخصصة فى إدارة الاستثمارات العقارية ، ويقوم بما يلى:

- إعداد دراسة الجدوى الخاصة بأى مشروع عقارى يعتزم الصندوق الاستثمار فيه ، على أن تتضمن دراسة الجدوى الجوانب التجارية والفنية والمالية والقانونية للمشروع وتدفقاته النقدية المتوقعة وتأثيرها على ربحية الصندوق.

أ/ حسنى عبد العزيز أحمد
المهام بالنقض و مجلس الدولة





صندوق المصريين للاستثمار العقاري Egyptians Real Estate Fund

- توقيع عقد الخدمات الفنية مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال التطوير العقاري تتولى إدارة وتنفيذ الجوانب الفنية المتعلقة بمشروع الصندوق. ويعتبر مدير الاستثمار ضامناً لقيام المطور بتنفيذ التزاماته .
- توقيع عقد الخدمات الفنية مع إحدى الشركات المتخصصة في إدارة العقارات محل نشاط الصندوق ، وذلك بمراعاة أحكام قانون اتحاد الشاغلين رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، ويبدل مدير الاستثمار عناية الرجل الحريص في متابعة قيام شركة إدارة العقارات بتنفيذ التزامها.
- اعتماد كافة التعاقدات المرتبطة بنشاطه ،
- توفير الكفاءات اللازمة لتنفيذ مشروعات الصندوق وتلافي مخاطر تجاوز التكلفة والمدة المقررة للتنفيذ.
- تقييم الأصول العقارية قبل شرائها أو بيعها بواسطة خبير أو أكثر من خبراء التقييم العقاري المقيد لدى الهيئة والذي يجب أن يكون مستقلاً عن أي من الأطراف ذوو العلاقة علي أن يلتزم عند إعداده لتقريره بالمعايير المصرية للتقييم العقاري الصادرة من مجلس إدارة الهيئة.
- وعلى مدير الاستثمار أن يقوم بكل ما يلزم لتمكين خبير التقييم من أداء عمله ، وبصفة خاصة تجهيز المستندات والمعلومات اللازمة لاتمام عملية التقييم ، ويُسأل خبير التقييم ، في مواجهة الصندوق ومدير الاستثمار ، عن أية أضرار تلحق بالصندوق نتيجة للإهمال أو الأخطاء التي تقع منه أثناء أداء عمله، ولا يجوز لمدير الاستثمار الاعتماد على تقرير تقييم مضى على إعداد أكثر من ثلاثة أشهر عند شراء أو بيع أي أصل عقارى للصندوق.

ويجب أن يتضمن تقرير خبير التقييم على الأقل البيانات التالية :

- أسلوب التقييم وطريقته والأسس التي بُني عليها .
- تحليل لمؤشرات العرض والطلب واتجاهات السوق العقاري .
- وصف للعقار محل التقييم .
- بيان بالمخاطر المرتبطة بالعقار محل التقييم .

بالإضافة إلى ما سبق ، يلتزم مدير الاستثمار بالآتي :

على مدير الاستثمار الإلتزام بالقواعد التي تحكم النشاط وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً لهما ، وعلى الأخص مايلي :

- التحرر عن الموقف المالي للشركات المصدرة للأوراق التي يستثمر الصندوق أمواله فيها.

مراجعة الإلتزام بضوابط الإفصاح عن أية أحداث جوهرية بشأن الأوراق المالية وغيرها من أوجه الإستثمار التي يستثمر فيها الصندوق جزءاً من أمواله.

- الاحتفاظ بحسابات مستقلة لكل صندوق يتولى إدارة استثماراته.

مطابقة الدفاتر والسجلات اللازمة لمباشرة نشاطه.

إعداد القوائم المالية للصندوق وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، وتقديمها لمجلس إدارة شركة الصندوق على أن يتم مراجعتها بمعرفة مراقبي حسابات الصندوق المقيد بالسجل المعد لذلك بالهيئة.

إخطار كل من الهيئة ومجلس إدارة شركة الصندوق بأى تجاوز لحدود أو ضوابط السياسة الاستثمارية بحسب الأحوال فور حدوثها وإزالة أسبابها خلال مدة لا تتجاوز أسبوعاً من تاريخ حدوثها، ويجوز لمدير الاستثمار أن يطلب من الهيئة مد

- هذه المهلة في حالة وجود مبرر تقبله الهيئة .
- موافاة الهيئة بتقارير نصف سنوية عن نشاطه ونتائج أعماله ومركزه المالي .

أ/ حسنى عبد العزيز أحمد
المهام بالنقض و مجلس الدولة





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund



وفي جميع الأحوال يلتزم مدير الاستثمار ببذل عناية الرجل الحريص في إدارته لاستثمارات الصندوق وأن يعمل على حماية مصالح الصندوق وحملة الوثائق في كل تصرف أو إجراء .

٦/١١: الأعمال المحظورة على مدير الاستثمار القيام بها:

- يحظر على مدير الاستثمار اتخاذ أى إجراء أو إبرام أى تصرف ينطوى على تعارض بين مصلحة الصندوق ومصلحته أو أى صندوق آخر يديره أو مصلحة المساهمين فى الصندوق أو المتعاملين معه إلا إذا حصل على موافقة جماعة حملة الوثائق المسبقة .
- كما يحظر على مدير الاستثمار على الأخص القيام بأى مما يلى :
- البدء فى استثمار أموال الصندوق قبل غلق باب الاكتتاب فى وثائقه ، ويكون له إيداع أموال الاكتتاب فى أحد البنوك الخاضعة لإشراف البنك المركزى وتحصيل عوائدها لصالح الصندوق.
- شراء أوراق مالية بشركة مقيدة فى بورصة غير خاضعة لإشراف سلطة رقابية ماثلة للهيئة وذلك إلا فى الحالات والحدود التى تضعها الهيئة.
- استثمار أموال الصندوق فى شراء أوراق مالية لشركات تحت التصفية أو حكم بشهر إفلاسها.
- استثمار أموال الصندوق فى شراء وثائق استثمار لصندوق آخر يديره ، إلا فى حالة الصناديق القابضة أو صناديق أسواق النقد.
- تنفيذ العمليات من خلال أشخاص مرتبطة دون إفصاح مسبق لمجلس إدارة شركة الصندوق ، وموافقة جماعة حملة الوثائق فى الحالات التى تستوجب ذلك.
- التعامل على وثائق استثمار الصندوق الذى يديره إلا فى الحدود ووفقاً للضوابط المحددة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٤ .
- القيام بأى أعمال أو تصرفات لا تهدف إلا الى زيادة العمولات أو المصروفات أو الأتعاب أو الى تحقيق كسب أو ميزة له أو لمديره أو العاملين به.
- طلب الاقتراض فى غير الأغراض المنصوص عليها فى هذه المذكرة.
- نشر بيانات أو معلومات غير صحيحة أو غير كاملة أو غير مدققة أو حجب معلومات أو بيانات جوهرية.
- وفى جميع الأحوال يحظر على مدير الاستثمار القيام بأى من الأعمال أو الأنشطة التى يحظر على الصندوق الذى يديره القيام بها أو التى يترتب عليها الإخلال باستقرار السوق أو الإضرار بحقوق حملة الوثائق.

٧/١١: إستثمارات مدير الاستثمار فى الصندوق:

يجوز للمدير الاستثمار أن يستثمر فى وثائق استثمار الصندوق عند طرحها للاكتتاب ، على أن يكون ذلك لحسابه الخاص ، وتعامل الوثائق كاستثمار معاملة باقى حملة الوثائق فى حال رغبة مدير الاستثمار القيام ببيعها بشرط حصوله على موافقة مسبقة من مجلس إدارة شركة الصندوق - بعد استبعاد حق التصويت للأعضاء المرتبطين من ذوي العلاقة - للتحقق من عدم تعارض المصالح فى ضوء الشروط المحددة بالمادة الثانية من قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٦ ، والالتزام بضوابط الإفصاح وفى جميع الأحوال يلتزم مدير الاستثمار بالتعامل على هذه الوثائق فى الحدود والضوابط التى تحددها الهيئة.



أ/ حسنى عبد العزيز أحمد
المهام بالنقض و مجلس الدولة



صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund



٨/١١: سلطات مدير الإستثمار:

- مع مراعاة الأحكام الواردة بالمادة (١٧٢) من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال ، يجوز أن يمثل مدير الإستثمار أو يرشح من يمثل الصندوق في مجالس الإدارة والجمعيات العامة للشركات المصدرة للأوراق المالية التي يستثمر الصندوق أمواله فيها، والتصويت فيها باسم الصندوق مع إخطار شركة الصندوق والتنسيق معها في هذا الصدد ، كما يجوز لمدير الإستثمار أن يمارس حق الإكتتاب في رؤوس أموال هذه الشركات عند زيادة رأسمالها.
- ربط وفك الودائع البنكية وفتح وغلق الحسابات لدى أي بنك خاضع لإشراف البنك المركزي المصري، وشراء وبيع شهادات الإيداع وسندات وأذون الخزانة والصكوك وسندات التوريد باسم الصندوق ، على أن يتم التعامل على هذه الحسابات بموجب أوامر مكتوبة صادرة من مدير الاستثمار، و لمدير الإستثمار حق التعامل باسم الصندوق في ربط أو تسييل الأوعية الإيداعية .
- شراء وبيع الأسهم ووثائق صناديق الإستثمار والسندات والصكوك وأذون الخزانة وشهادات الإيداع المصرفية والأوراق المالية الأخرى المتداولة أو المصدرة في مصر مقيدة أو غير المقيدة وما يستجد من الأوراق والأدوات الإستثمارية الأخرى وذلك في إطار السياسة الإستثمارية للصندوق ، وبموجب أوامر مكتوبة من مدير الإستثمار وصادرة للجهة المتعامل معها.
- إجراء كافة أنواع الإدارة والتصرفات المتعلقة بالنقدية والأوراق المالية التي يستثمر فيها الصندوق ، ولمدير الإستثمار في ذلك أوسع سلطات التصرف والإدارة فيما يتعلق بإدارة أموال الصندوق واختيار أوجه الإستثمار وإتخاذ كافة القرارات المتعلقة بها في إطار شروط وأحكام نشرة الإكتتاب في وثائق الصندوق ، ويتم تنفيذ الإطار العام للسياسة الإستثمارية بموجب خطة معروضة من مدير الإستثمار على مجلس إدارة الصندوق.

٩/١١: آليات إتخاذ القرارات الاستثمارية لمدير الاستثمار:

يتم إتخاذ القرارات الخاصة بالاستثمارات العقارية لدى مدير الاستثمار من خلال لجنة إستثمار داخلية مكونة من :

- الأعضاء المنتدبين والرئيس التنفيذي لمدير الاستثمار .
- مدير المحفظة للصندوق لدى مدير الاستثمار .
- إدارة البحوث والدراسات الاستثمارية للصندوق لدى مدير الاستثمار .
- ممثل شركة إدارة العقارات .

ويجوز للجنة الإستعانة بأي من الأطراف الأخرى للإستعانة بخبراتهم حين إتخاذ القرارات الإستثمارية، ويتم عقد اجتماع دوري بين أعضاء اللجنة لمتابعة استراتيجيات الاستثمار والمشروعات المعروضة على الصندوق ، أما القرارات الخاصة بالاستثمارات المالية فيتم إتخاذها بصفة يومية من قبل مدير المحفظة للصندوق لدى مدير الاستثمار وتحت إشراف العضو المنتدب لصناديق الإستثمار العقاري وصناديق الملكية الخاصة.

البند السادس عشر: شركة خدمات الادارة

تم التعاقد مع الشركة المصرية لخدمات الإدارة في مجال صناديق الإستثمار - ش.م.م ، سجل تجاري رقم (١٧١٨٢) ترخيص الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٥١٤) بتاريخ ٢٠٠٩/٤/٩ - وعنوانها: ٢١ جمال الدين أبو المحاسن - جاردن سيتي - القاهرة للقيام بالمهام المنصوص عليها في اللائحة التنفيذية ونشرة الإكتتاب.



أ / حسنى عبد العزيز أحمد
المهام بالنقص ومجلس الدولة





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund



١/١٢: هيكل مساهمي الشركة:

الاسم	عدد الأسهم	النسبة المئوية
شركة أم جى أم للاستشارات المالية والبنكية	٧٣.٤٧	٨٠,٢٧٪
شركة المجموعة المالية - هيرمس القابضة	٣٩٩٩	٤,٣٩٪
أ/ طارق محمد محمد الشرقاوي	٤٩٧٧	٥,٤٧٪
أ/ طارق محمد مجيب محرم	٤٩٧٧	٥,٤٧٪
أ/ شريف حسني محمد حسني	٢٠٠٠	٢,٢٠٪
أ/ هاني بهجت هاشم نوفل	١٠٠٠	١,١٠٪
أ/ مراد قدرى أحمد شوقي	١٠٠٠	١,١٠٪
الإجمالي	٩١٠٠٠	١٠٠٪

٢/١٢: تشكيل مجلس إدارة الشركة:

م	الاسم	الصفة
١	أ/ محمد جمال محرم محمود محرم	رئيس مجلس الإدارة.
٢	أ/ كريم كامل محسن رجب	العضو المنتدب.
٣	أ/ محمد فؤاد عبد الوهاب	عضو مجلس الإدارة.
٤	أ/ عمرو محمد محي الدين	عضو مجلس الإدارة.
٥	أ/ هاني بهجت هاشم نوفل	عضو مجلس الإدارة.
٦	أ/ محمد حسين محمد ماجد	عضو مجلس الإدارة.
٧	أ/ يسرا حاتم عصام الدين جامع	عضو مجلس الإدارة.
٨	أ/ ريهام عبد الهادي رفاعي	عضو مجلس الإدارة.

ويقرر كل من الشركة المؤسسة للصندوق ومدير الاستثمار بأن شركة خدمات الادارة تعتبر مستقلة عن الصندوق والجهة المؤسسة ومدير الاستثمار وفقاً للمعايير.

٣/١٢: التزامات شركة خدمات الادارة:

تقوم شركة خدمات الإدارة بما يلي :

- حساب صافي قيمة الوثائق للصندوق.

- تلتزم الشركة بإعداد وحفظ سجل آلى بحاملى الوثائق ، وبعد سجل حملة الوثائق قرينة على ملكية المستثمرين للوثائق المثبتة فيه ،

الشركة بتدوين البيانات التالية في هذا السجل :

جديد الوثائق وبيانات ملاكها وتشمل الاسم والجنسية والعنوان ورقم تحقيق الشخصية بالنسبة للشخص الطبيعي ورقم

السجل التجارى بالنسبة للشخص الاعتبارى.

تاريخ القيد فى السجل الآلى.

عدد الوثائق التى تخص كل من حملة الوثائق بالصندوق.

- بيان عمليات الاكتتاب الشراء / والبيع الخاصة بوثائق الصندوق.

تتولى شركة خدمات الإدارة بالنسبة لصناديق الاستثمار العقاري القيام بحفظ جميع المستندات والوثائق المتعلقة بأصول

الصندوق والتي تشمل على الأخص المستندات والوثائق الآتية:

- عقود ملكية العقارات والأراضي.

- العقود المتعلقة بإدارة أصول الصندوق.

أ/ حسنى عبد العزيز أحمد
الحامى بالنقض و مجلس الدولة



صندوق المصريين للاستثمار العقاري Egyptians Real Estate Fund



- التراخيص والتصاريح الإدارية اللازمة لإقامة وتشغيل المشروعات العقارية التي ينفذها الصندوق.
- عقود القروض والرهن أو الضمانات المرتبطة بأصول الصندوق، وجميع العقود المتعلقة بنشاط الصندوق.
- قرارات لجنة الاستثمار لدى مدير الصندوق.
- تقارير التقييم العقاري.
- كما تتولي شركة خدمات الإدارة القيام بإجراء تقييم دوري لإجمالي أصول الصندوق مرة بحد أدنى كل ثلاثة أشهر، وذلك بناءً على تقرير معد من خبير تقييم عقاري أو أكثر من الخبراء المقيدين لدى الهيئة، ويهدف هذا التقييم لما يلي:
- التعرف على أوضاع السوق العقاري.
- تحديد سعر إسترشادي لقيمة الوثيقة بقسمة القيمة الصافية لأصول الصندوق على عدد الوثائق القائمة.
- الإسترشاد بالتقييم عند بيع الأصول.
- التعرف على تطور تنفيذ مشروعات الصندوق وتكلفتها الفعلية أو القيمة السوقية للأصول خلال فترة التنفيذ.
- و يلتزم خبير التقييم بإرسال نسخة تقريره إلى كل من الصندوق ومدير الاستثمار وشركة خدمات الإدارة ومراقبي الحسابات.
- وفي جميع الأحوال تلتزم شركة خدمات الإدارة ببذل عناية الرجل الحريص في قيامها بأعمالها وخاصة عند تقييمها لأصول والتزامات الصندوق وحساب صافي قيمة الوثائق.



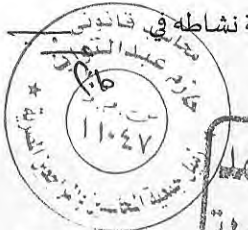
البند السابع عشر: بيانات مراقبي الحسابات والمستشار القانوني

١. مراقبي حسابات شركة الصندوق:

- يتولى مراجعة حسابات الصندوق مراقبان للحسابات تم اختيارهما من بين المقيدين في السجل المعد لهذا الغرض لدى الهيئة وهم مستقلين عن بعضهما وعن كل من مدير الاستثمار وأى من الأطراف ذوى العلاقة بالصندوق، حيث تم تعيين كل من:
- السيد الأستاذ/ حسن بسيوني البشه - شريك رئيسي بمكتب / بيكر تلي - وحيد عبد الغفار وشركاه. المقيدين بسجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية تحت رقم ٩٨.
- الأستاذ/ حازم عبد التواب أحمد ، المقيدين بسجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية تحت رقم ١١٣ ورقم ١١٠٤٧ بالسجل العام للمحاسبين والمراجعين .

التزامات مراقبي الحسابات

- يلتزم مراقبي الحسابات بمراجعة القوائم المالية في نهاية كل سنة مالية ويتم إصدارها خلال الربع الأول من السنة المالية التالية. مرفقاً بها التقرير عن نتيجة مراجعتها، وفي حالة اختلاف وجهة نظر المراقبين، يوضح بالتقرير أوجه الخلاف بينهما إن وجد ووجهة نظر كل منهما.
- إجراء فحص دوري كل ثلاثة أشهر للقوائم المالية للصندوق وللتقارير الربع والنصف سنوية عن نشاط الصندوق ونتائج أعماله. عن هذه الفترة، ويتعين أن يتضمن تقريره بيان ما إذا كانت هناك حاجة لإجراء أية تعديلات هامة أو مؤثرة على القوائم المالية المذكورة ينبغي إجراؤها، وكذا بيان مدى اتفاق أسس تقييم أصول خلال الفترة موضع الفحص تماشياً مع الضوابط المنظمة باللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال والقرارات التنفيذية الصادرة عن الهيئة في هذا الشأن .
- يلتزم مراقبي الحسابات بإجراء فحص شامل على القوائم المالية السنوية ونصف السنوية وإعداد تقرير بنتيجة المراجعة مبيناً ما إذا كان المركز المالي للصندوق يعبر في كل جوانبه عن المركز المالي الصحيح للصندوق، وعن نتيجة نشاطه في قانوني



أ/ حسنى عبد العزيز أحمد
محامي بالنقض ومجلس الدولة



- يكون لكل من مراقبي الحسابات الحق في الاطلاع على دفاتر الصندوق وطلب البيانات والإيضاحات وتحقيق الموجودات ويلتزم كل منهما بمعايير المراجعة المصرية وباعداد تقرير بنتائج المراجعة ويجب أن يعد مراقبي الحسابات تقريراً مشتركاً وفي حالة الاختلاف فيما بينهما يتم توضيح أوجه الخلاف ووجهه نظر كل منهما.
- إعداد مسودة النشر الخاصة بالقوائم بصفة سنوية.
- يتم اصدار تقرير مراجعة من مراقبي حسابات صندوق الاستثمار على القوائم المالية السنوية أما بشأن القوائم المالية ربع السنوية فيتم اصدار تقرير فحص محدود.

٢. المستشار القانوني للصندوق:

السيد الأستاذ/ حسني عبد العزيز أحمد محمد - المحامي بالنقض - المقيد برقم: ١٦٤٩٣٢.
العنوان: المبنى رقم B2210 - القرية الذكية - الجزيرة - جمهورية مصر العربية.

البند الثامن عشر: أمين الحفظ

في ضوء ما نصت عليه المادة (٣٨) من القانون من إلزام مدير الإستثمار بحفظ الأوراق المالية التي يستثمر الصندوق أمواله فيها لدى البنوك المرخص لها بممارسة هذا النشاط من الهيئة فقد تعاقد الصندوق مع أمناء الحفظ التاليين :

(١) البنك الأهلي المتحد: المرخص له بمزاولة نشاط أمين الحفظ بموجب الترخيص الصادر بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٠٢ من الهيئة العامة للرقابة المالية ويقع مقره ٤ شارع شامبليون - القاهرة.

(٢) بنك قطر الوطني الأهلي QNB: والمرخص له بمزاولة نشاط أمين الحفظ بموجب الترخيص رقم ٤٥٢٣ لسنة ٢٠٠٤ من الهيئة العامة للرقابة المالية ويقع مقره في ٥ شارع شامبليون - وسط البلد - قصر النيل - القاهرة (تم التعيين بموجب محضر مجلس إدارة شركة الصندوق المنعقد بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٥).

إلتزامات أمين الحفظ:

- حفظ الأوراق المالية التي يستثمر فيها الصندوق كل أو بعض من أمواله.
- موافاة الهيئة العامة للرقابة المالية المصرية بياناً دورياً عن هذه الأوراق المالية.
- إرسال التقارير اليومية الخاصة بالصندوق لشركة خدمات الإدارة و مدير الإستثمار.

العمامة لتجميع عوائد الأوراق المالية التي يساهم فيها الصندوق.

استقلالية أمين الحفظ عن الصندوق والاطراف ذات العلاقة:

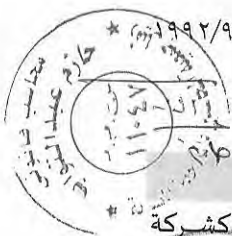
ولا تحمّلوا أنفسكم ثقلًا
ولا تحمّلوا أنفسكم ثقلًا

البند التاسع عشر: شركة ادارة العقارات

وفقاً لمحضر مجلس إدارة شركة الصندوق المنعقد بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٥ تم التعاقد مع شركة المصريين للاسكان والتنمية والتعمير كشركة

إدارة العقارات لتتولى إدارة المشروعات العقارية المملوكة لصندوق الاستثمار العقاري وصيانتها تحقيقاً لأغراضه وذلك بموجب عقد الخدمات المبرم بينها وبين مدير الاستثمار .

أ/ حسنى عبد العزيز أحمد
الحامى بالنقض و مجلس الدولة





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund



البند العشرون : وسائل تجنب تعارض المصالح

تلتزم الأطراف ذات العلاقة بتجنب تعارض المصالح مع مراعاة كافة الأحكام الواردة باللائحة التنفيذية للقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ٢٢ لسنة ٢٠١٤ وعلى الأخص الواردة بالمادة (١٧٢) وكذا الأعمال المحظور على مدير الاستثمار القيام بها الواردة بالمادة (١٨٣ مكرر ٢٠) من اللائحة التنفيذية والمشار إليها في هذه النشرة:

- في حالة الدخول في أي من أدوات الإستثمار المختلفة الصادرة عن أي من الاطراف ذوى العلاقة أو مؤسسي شركة الصندوق أو الاطراف المرتبطة يتم مراعاة مصالح الصندوق وتجنب تعارض المصالح، والعمل على توفير أفضل الفرص الاستثمارية لحملة الوثائق.
- الإلتزام بالإفصاحات المشار إليها بالبند (٢٣) من هذه النشرة الخاص بالإفصاح الدوري عن المعلومات.
- يجوز لمدير الاستثمار إجراء عمليات تداول باسم ولصالح الصندوق لدى إحدى شركات السمسرة المرتبطة، علماً بأن جميع هذه المعاملات تتم وفقاً لنفس الشروط والأحكام المنظمة لمعاملات الصندوق لدى شركات التداول المختلفة بالسوق.
- يلتزم مدير الاستثمار بالإفصاح بالقوائم المالية ربع السنوية عن كافة التعاملات على الأدوات الاستثمارية والادوية الادخارية لدى أي طرف من الاطراف المرتبطة وكذا عن كافة الاعباء المالية التي تم سدادها لاي من الاطراف ذوى العلاقة.
- الحصول على موافقة جماعة حملة الوثائق بشكل مسبق في حالة استهداف الدخول في أي من الاستثمارات أو العقارات المملوكة بشكل مباشر أو غير مباشر لاي طرف من الاطراف المرتبطة أو ذوى العلاقة بالصندوق وعلى أي تعامل يعتبر من عقود المعاوضة علي ان يكون ذلك الاجراء لكل استثمار على حدة ووفقاً للضوابط المقررة في هذا الشأن ويعكس تقرير مجلس ادارة شركة الصندوق السنوي المعروض على جماعة حملة الوثائق افصاح كامل عن تلك الاستثمارات، مع الإلتزام بكافة الضوابط المحددة باللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال في هذا الشأن، والمشار إليها تفصيلاً بالبند (٨) من هذه النشرة والخاص بالسياسة الاستثمارية.
- الإفصاح المسبق لحملة الوثائق عند الدخول في أي من الاستثمارات التي كانت مملوكة لاحد الاطراف المرتبطة أو ذوى العلاقة بالصندوق.

وسائل تجنب تعارض المصالح لأعضاء مجلس الإدارة:

- لا يجوز بغير موافقة مسبقة من جماعة حملة الوثائق لأي عضو من أعضاء مجلس إدارة شركة الصندوق أن يكون عضواً في مجلس إدارة أي من الشركات التي يستثمر الصندوق في أوراقها المالية.
- كذلك يحظر على مدير الاستثمار أو أي من أعضاء مجلس إدارته أو العاملين لديه التمثيل بصفته الشخصية في أي من مجالس إدارة الشركات التي يستثمر الصندوق جزءاً من أمواله في أوراقها المالية إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة من جماعة حملة الوثائق.

تعامل الاطراف ذات العلاقة على وثائق الصندوق:

- في ضوء ما تجيزه المادة ١٧٣ من اللائحة التنفيذية ونظمه قرار مجلس ادارة الهيئة رقم (٦٩ لسنة ٢٠١٤ المعدل بالقرار رقم ٢١٦ لسنة ٢٠٢٣)، فيحق لمدير الاستثمار او لشركة خدمات الادارة او غيرهما من الاطراف ذات العلاقة أو المديرين والعاملين بهم التعامل على وثائق الصندوق بعد طرحه على ان يتم الإلتزام بالحصول على موافقة جماعة حملة الوثائق مسبقاً والتقدم للهيئة للحصول على موافقتها مع الإلتزام بكافة الضوابط والاجراءات المحددة بقرار مجلس ادارة الهيئة رقم (٦٩ لسنة ٢٠١٤ المعدل بالقرار رقم ٢١٦ لسنة ٢٠٢٣).



أ/ / حسنى عبد العزيز أحمد
محامي بالنقض و مجلس الدولة

Handwritten signature



صندوق المصريين للاستثمار العقاري Egyptians Real Estate Fund



البند الحادي والعشرون : أرباح الصندوق وعائد الوثيقة

أرباح الصندوق:

يتم تحديد أرباح الصندوق من خلال قائمة الدخل التي يتم إعدادها بغرض تحديد صافي ربح أو خسارة الفترة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية علي أن تتضمن أرباح الصندوق علي الأخص الإيرادات التالية:

- توزيعات الأرباح المحصلة وكذلك المستحقة نتيجة إستثمار أموال في خلال الفترة.
- العوائد التأجيرية المحصلة والمستحقة.
- الأرباح الرأسمالية المحققة والناجمة عن بيع الأوراق المالية المملوكة للصندوق.

يخصم من ذلك:

- مصروفات الدعاية والإعلان والنشر.
- أتعاب مدير الإستثمار والشركة وأي أتعاب أخرى.
- مصروفات التأسيس والتي يتم تحميلها علي السنة المالية الأولى وفقاً لمعايير المحاسبة.
- الخسائر الرأسمالية المحققة والناجمة عن بيع الأوراق المالية المملوكة للصندوق.

توزيع الأرباح:

- الصندوق ذو عائد دوري ونمو رأسمالي، حيث يتم العرض على الجمعية العامة العادية لشركة الصندوق لإقرار توزيع جزء أو كامل الأرباح (نقداً أو وثائق مجانية) علي حاملي الوثائق أو ترحيلها للعام التالي حيث تنعكس هذه الأرباح علي قيمة الوثيقة المعلنة.
- وللجمعية العامة الحق في توزيع كل أو بعض الأرباح التي تكشف عنها القوائم المالية الدورية على أن يكون مرفقاً بها تقرير عنها من مراقب الحسابات.
- قد يوجد بعض عقود القروض التي تلزم الصندوق بعدم توزيع أرباح إلا اذا كانت الشركة ملتزمة بسداد تلك القروض، ويتعهد الصندوق بالإفصاح لحملة الوثائق عن أي شروط في هذا الشأن.
- وباعتبار ان وثيقة الصندوق العقاري هي ورقة مالية متداولة مقيدة بالبورصة، لذا فإن أحقية الوثيقة في الأرباح تتحدد وفقاً للقواعد المطبقة بالبورصة.

ويتم توزيع الأرباح على النحو التالي:

طبقاً للمادة (٧٣) من النظام الأساسي للشركة يتم توزيع الأرباح على النحو التالي:

- يبدأ باقتطاع مبلغ يوازي ٥٪ من الأرباح لتكوين الاحتياطي القانوني ويقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطي قدرًا يوازي نصف رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع.
- توزيع حصة أولي قدرها ١٠٪ على حملة الوثائق بما فهم المساهمون في رأس مال الشركة. على أن توزع نسبة ١٠٪ من تلك الأرباح على العاملين بالشركة طبقاً للقواعد التي يضعها مجلس إدارة الشركة وتعتمدها الجمعية العامة وبما لا يجاوز مجموع الأجور السنوية للعاملين.
- توزيع نسبة لا تتجاوز ٥٪ من الباقي لمكافحة مجلس الإدارة يتم حسابها بمراعاة النسبة بين رأس المال المصدر للشركة وحجم الأموال المستثمرة فيه.
- يوزع الباقي من الأرباح بعد ذلك على حملة الوثائق بما فهم المساهمون كحصة إضافية في الأرباح.



أ/ حسنى عبد العزيز أحمد
المهامى بالنقض ومجلس الإدارة

ب/ محمد هلال و
bakerly



صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund



البند الثاني والعشرون: القوائم المالية والتقييم والإفصاح

القوائم المالية لشركة الصندوق:

- تعد القوائم المالية لشركة الصندوق طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وطبقاً للقواعد الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٢٠١٤/٦٣ ويتولى مراجعة حسابات الصندوق مراقبان للحسابات يتم اختيارهما من بين المقيدین في السجل المعد لهذا الغرض لدي الهيئة علي أن يكونا مستقلین عن بعضهما وعن كل من مدير الإستثمار وأي من الأطراف ذوي العلاقة بالصندوق.
- ويكون لكل من مراقبي حسابات شركة الصندوق الاطلاع علي دفاتر الصندوق وطلب البيانات والإيضاحات وتحقيق الموجودات. ويلتزم مراقبا الحسابات بمعايير المراجعة المصرية وبإعداد تقرير بنتائج المراجعة.
- ويجب أن يعد مراقبا الحسابات تقريراً مشتركاً، وفي حالة الاختلاف فيما بينهما يوضح التقرير أوجه الخلاف ووجهة نظر كل منهما.
- ويتم اصدار تقرير المراجعة من قبل مراقبي الحسابات على القوائم المالية السنوية ونصف سنوية أما بشأن القوائم المالية ربع السنوية فيتم اصدار تقرير فحص محدود.

تقييم الأصول والأوراق المالية للصندوق عند إعداد القوائم المالية:

يتم تقييم أصول شركة الصندوق والأوراق المالية التي يمتلكها عند إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية، بمراعاة طبيعة الصندوق العقاري. وفي جميع الأحوال يجب أن تتضمن الإيضاحات المتممة أسس القياس ومعياري المحاسبة الذي اتخذ أساساً للقياس والقيمة الدفترية والسوقية للأصول والأوراق المالية.

الإفصاح الدوري عن المعلومات:

طبقاً لأحكام المادة (١٧٠) من اللائحة التنفيذية، يلتزم الأطراف ذات العلاقة بالصندوق بالإفصاح الفوري عن كافة الأمور المتعلقة بالصندوق واستثماراته وغيرها من الموضوعات التي تهم حملة الوثائق طبقاً لضوابط ووسائل النشر المعتمدة من الهيئة كل فيما يخصه، على أن تكون متاحة بالموقع الإلكتروني الخاص بالصندوق المحدد بالنشرة، وعلى الأخص ما يلي:

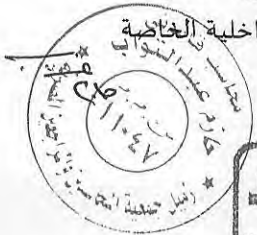
أولاً: يلتزم شركات خدمات الإدارة بأن تعد وتفصح لحملة الوثائق كل ثلاثة أشهر تقريراً يتضمن البيانات الآتية:

- صافي قيمة أصول شركة الصندوق.
- عدد الوثائق وصافي قيمتها والقيمة السوقية الاسترشادية.
- بيان بأي توزيعات أرباح تمت في تاريخ لاحق على التقرير السابق تقديمه لحملة الوثائق.

ثانياً: يلتزم مدير الإستثمار بالإفصاحات التالية:

- الإفصاح الفوري عن ملخص الأحداث الجوهرية التي تطرأ أثناء مباشرة الصندوق لنشاطه والتي من شأنها التأثير على النشاط أو علاج المركز المالي الخاص بالصندوق لكل من الهيئة وحملة الوثائق في إحدى الصحف المصرية اليومية واسعة الانتشار المنشورة باللغة العربية، كما يلتزم بأن يتيح بمركزه الرئيسي وفروعه وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالصندوق كافة المعلومات عن هذه الأحداث لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ نشرها.

الإفصاح عن تعامله والعاملين لديه على وثائق الصندوق ويتجنب أي تعارض للمصالح عند تعاملهم على هذه الوثائق وذلك بعد اتباع الاجراءات المنصوص عليها بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٤ وللوائح الداخلية الخاصة بالشركة.



أ/ حسنى عبد العزيز أحمد
المحامي بالنقض و مجلس الدولة





صندوق المصريين للاستثمار العقاري Egyptians Real Estate Fund



- الإفصاح بشكل سنوي لجماعة حملة الوثائق عن أي تغيير في التقييم الائتماني للسندات وصكوك التمويل المستثمر فيها وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٣٥ لسنة ٢٠١٤.

الإفصاح بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية الربع سنوية عن:

- استثمارات الصندوق في الصناديق النقدية المدارة بمعرفة مدير الاستثمار وعن الاستثمار في أي أوراق مالية أخرى مصدرة عن مجموعة مرتبطة بمدير الاستثمار.
- حجم استثمارات الصندوق الموجهة نحو الأوعية الادخارية المصرفية بأي من البنوك ذوي العلاقة.
- كافة التعاملات على الأدوات الاستثمارية لدى أي طرف من الأطراف المرتبطة.
- الأتعاب التي يتم سدادها لأي من الأطراف المرتبطة.

ثالثاً: يجب على مجلس الإدارة ان يقدم إلى الهيئة ما يلي:

- تقارير ربع سنوية عن أدائه ونتائج أعماله على أن تتضمن هذه التقارير البيانات التي تفصح عنها القوائم المالية للصندوق بصورة كاملة وصحيحة بناءً على القوائم المالية التي يعدها مدير الاستثمار، والإفصاح عن الإجراءات التي يتخذها مدير الاستثمار لإدارة المخاطر المرتبطة بالصندوق.
- القوائم المالية (التي أعدها مدير الاستثمار) مرفقاً بها تقرير مجلس الإدارة ومراقباً حساباته قبل شهر من التاريخ المحدد للعرض على مجلس إدارة الجهة المنشئة للصندوق ، وللهيئة فحص الوثائق والتقارير المشار إليها ، وتبلغ الهيئة مجلس إدارة الصندوق بملاحظات إعادة النظر فيها بما يتفق ونتائج الفحص، على ان تعرض القوائم المالية السنوية على السلطة المختصة خلال فترة لا تتجاوز ٩٠ يوم من نهاية السنة المالية وبشأن القوائم المالية ربع السنوية تلتزم الشركة (الصندوق) بموافاة الهيئة بتقرير الفحص المحدود لمراقبي الحسابات والقوائم المالية ربع السنوية خلال ٤٥ يوم على الأكثر من نهاية الفترة.

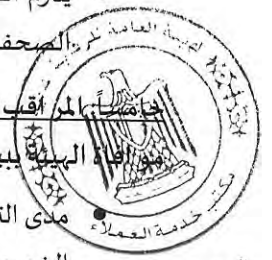
رابعاً: نشر القوائم المالية السنوية والدورية:

- يلتزم الصندوق بنشر كامل القوائم المالية السنوية والدورية والإيضاحات المتممة لها وتقرير مراقب الحسابات بشأنها على الموقع الالكتروني الخاص بالصندوق حتى نشر القوائم المالية التالية
- يلتزم الصندوق بنشر ملخص للقوائم المالية السنوية والإيضاحات المتممة لها وتقرير مراقب الحسابات بشأنها بأحد الصحف المصرية اليومية واسعة الانتشار الصادرة باللغة العربية

خامساً: المراقب الداخلي:

منوالة الهيئة ببيان أسبوعي على أن يشمل تقرير بما يلي:

- مدى التزام مدير الاستثمار بالقانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً لهما ونظم الرقابة بالشركة وعلى وجه الخصوص كافة ما ورد بالفرع التاسع من الفصل الثاني من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ١٩٩٢/٩٥.
- اقرار بمدى التزام مدير الاستثمار بالسياسة الاستثمارية لكل صندوق يتولى ادارته، مع بيان مخالفة القيود الاستثمارية لأي من تلك الصناديق اذا لم يتم مدير الاستثمار بإزالة اسباب المخالفة خلال اسبوع من تاريخ حدوثها.
- مدى وجود أي شكاوى معلقة لم يتم حلها خلال اسبوع من تاريخ تقديمها للشركة، وفي حالة وجودها يتم بيانها والإجراء المتخذ بشأنها.



أ/ حسني عبد العزيز أحمد
المهامي بالنيابة و مجلس الدولة

Handwritten signature



صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund



البند الثالث والعشرون: قنوات تسويق وثائق الإستثمار التي يصدرها الصندوق

مع عدم مخالفة المادة (١٥٤) من اللائحة التنفيذية تعتمد خطة الصندوق في تسويق وثائق الاستثمار علي التعاقد مع بعض البنوك الخاضعة لإشراف البنك المركزي المصرى أو أى طرف ثالث خاضع للإشراف من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية أو الجهات المثيلة لها في الدول العربية والأجنبية أو أي من الجهات الحكومية وإخطار الهيئة بذلك، على أن يكون الهدف من هذه الاتفاقات تسويق وثائق الصندوق لدى عملاء الجهة التسويقية المتعاقد معها للاستثمار في وثائقه ، ويجوز التعاقد مع مستشارين لتسويق وثائق الصندوق وتدخل نفقات التسويق ضمن الأعباء المالية المشار إليها في البند الخامس والعشرون . وتشمل وسائل التسويق على سبيل المثال لا الحصر: الراديو ، التلفزيون، الصحف ووسائل الإعلام والإعلان المختلفة وصفحات التواصل الإجتماعي وشبكات الإنترنت.

البند الرابع والعشرون: الأعباء المالية

تتحمل الوثيقة الاعباء المالية التالية، ولا يجوز إجراء أى زيادة في أتعاب مدير الاستثمار عن الأتعاب المشار إليها فيما بعد إلا بعد الحصول على موافقة حملة الوثائق على تلك الزيادة.

١. أتعاب مدير الإستثمار:

تكون أتعاب شركة ألفا لإدارة الإستثمارات المالية كمدير الاستثمار طبقاً للعقد المبرم بين الشركة ومدير الاستثمار كالتالي:

■ أتعاب الإدارة

يستحق مدير الإستثمار أتعاب ثابتة نظير إدارته للصندوق بواقع ١,٥٪ سنوياً من صافي أصول الصندوق المحتسبه بواسطة شركة خدمات الإدارة في آخر يوم عمل من ربع السنة ويتم سدادها في بداية الربع التالي من السنة.

● أتعاب حسن الأداء:

يستحق مدير الاستثمار أتعاب حسن أداء بواقع ٢٠٪ سنوياً من صافي أرباح الصندوق السنوية في ١٢/٣١ من كل عام التي تفوق ١٠٪ سنوياً ، وتدفع أتعاب حسن الأداء بعد إتمامها من مراقبي الحسابات في نهاية العام .

٢. أتعاب مؤسسي الصندوق:

يستحق مؤسسي الصندوق أتعاب سنوية بواقع ١٪ من صافي أصول الصندوق وبعد أقصى متوسط نسبة عائد أذون الخزانة ٣٦٥ يوم كعائد على رأس المال المدفوع بشركة الصندوق.

■ أتعاب شركة خدمات الإدارة:

تتقاضى الشركة المصرية لخدمات الإدارة في مجال صناديق الاستثمار ش م م Servfund أتعاب مقابل القيام بمهام شركة خدمات الإدارة كما يلي:

٠,٣٪ (ثلاثة في العشرة آلاف) سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق الاسترشادية المحتسبة بواسطة شركة خدمات الإدارة في آخر يوم عمل كل ٣ شهور حتى يصل حجم الصندوق الى ٥٠٠ مليون جنيه المحتسبة بواسطة شركة خدمات الإدارة في آخر يوم عمل كل ٣ شهور.

● ٠,٢٥٪ (اثنان ونصف في العشرة آلاف) سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق الاسترشادية المحتسبة بواسطة شركة خدمات الإدارة في آخر يوم عمل كل ٣ شهور عند زيادة حجم الصندوق عن ٥٠٠ مليون جنيه الى ١ مليار جنيه.

● ٠,٢٪ (اثنان في العشرة آلاف) سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق الاسترشادية المحتسبة بواسطة شركة خدمات الإدارة في آخر يوم عمل كل ٣ شهور عند زيادة حجم الصندوق عن ١ مليار جنيه .

وفي جميع الأحوال لاتقل أتعاب شركة خدمات الإدارة عن ٦٠ ألف جنيه سنوياً بعد أقصى.

أ/ حسنى عبد العزيز أحمد
المحامي بالنقض ومجلس الدولة



صندوق المصريين للاستثمار العقاري Egyptians Real Estate Fund

علماً بأنه يتم احتساب الأتعاب وتسدد لخدمات الإدارة كل ٣ أشهر، على أن يتم اعتماد مبالغ هذه الأتعاب من قبل مراقبي حسابات الصندوق في المراجعة الدورية، ويتحمل الصندوق مقابل إرسال كشوف حساب العملاء بواسطة شركة خدمات الإدارة مبلغ خمسة جنيهات عن كل كشف حساب مصدر من شركة خدمات الإدارة.

٤. أتعاب مراقبي الحسابات:

يتحمل الصندوق الأتعاب السنوية الخاصة بمراقبي الحسابات نظير المراجعة الدورية للمراكز المالية للصندوق متضمنة الميزانية السنوية. وقد حُدِدت تلك الأتعاب بمبلغ وقدره ١٠٠.٠٠٠ جنيه سنوياً (مائة ألف جنيه) لكل واحد منهما غير شاملة ضريبة القيمة المضافة، على أن يتم تحديد تلك الأتعاب سنوياً بموجب قرار الجمعية العامة العادية لشركة الصندوق.

٥. أتعاب المستشار القانوني:

يتحمل الصندوق أتعاب المستشار القانوني مقابل تقديم الإستشارات القانونية للصندوق مبلغ ١٢.٠٠٠ جنيه سنوياً (اثني عشر ألف جنيه) شاملة ضريبة القيمة المضافة، بالإضافة إلى أي أتعاب إضافية لمباشرة القضايا التي يكون الصندوق طرفاً فيها أو مراجعة العقود على أن تعتمد تلك المبالغ من مراقبي حسابات الصندوق.

٦. أتعاب المستشار الضريبي:

يتحمل الصندوق أتعاب المستشار الضريبي مقابل إعداد الإقرارات الضريبية للصندوق وأتعاب الفحص الضريبي بواقع ٣٠.٠٠٠ جنيه سنوياً (ثلاثون ألف جنيه مصري) بخلاف ضريبة القيمة المضافة (حسب الاتفاق).

٧. أتعاب أمين الحفظ:

أولاً: أتعاب البنك الأهلي المتحد:

- عمولة الحفظ السنوية بواقع ٥ جنيه لكل ١٠.٠٠٠ جنيه على الأرصدة القائمة في ١٢/٣١ من كل عام.
- تحصيل كوبونات الأوراق المالية بواقع ٥ جنيه لكل ١٠.٠٠٠ جنيه، بحد أدنى ٥ جنيهات.
- عمليات بيع وشراء أوراق مالية بواقع ١,٥ جنيه لكل ١٠.٠٠٠ جنيه بحد أدنى ٣ جنيهات.
- التحويل إلى إدارة أمانة حفظ أخرى بواقع ٥ جنيه لكل ١٠.٠٠٠ جنيه من القيمة السوقية.

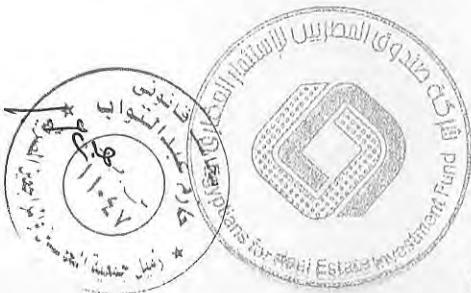
ثانياً: أتعاب بنك قطر الوطني الأهلي QNB:

- خدمات الحفظ عن عمليات البيع والشراء نسبة ١,٢٥/١٠.٠٠٠ (واحد وربع في العشرة آلاف).
- خدمات صرف الكوبونات نسبة ٠,١٪ (واحد في الألف) بحد أدنى ١٥ جم وحد أقصى ٥٠٠ جم.
- خدمات التحويل إلى أمانة حفظ أخرى ٠,١٪ (واحد في الألف) من القيمة السوقية للورقة المالية وقت التحويل.

بالإضافة إلى المصروفات التي تسدد للجهات الإدارية والرقابية والتي تشمل مصروفات الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية وشركة مصر للمقاصة والإيداع المركزي بشأن خدمات أمين الحفظ.

٨. الحد الأقصى لأتعاب مدير العقارات:

٤٪ من إيرادات المشروعات التي يتولى إدارتها.



أ/ حسني عبد العزيز أحمد
المهامي بالنقض و مجلس الدولة





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund



٩. أتعاب الجهات متلقية طلبات الاكتتاب في إصدارات الصندوق:

يتم تحصيل نسبة ٠,١ % (واحد في الألف) من قيمة الوثيقة مقابل الاكتتاب في الوثائق وتحصل لصالح الجهة متلقية طلبات الاكتتاب من المكتتب في الوثيقة بخلاف قيمة الوثيقة.

١٠. مصاريف التسويق:

يتحمل الصندوق تكلفة الخطة التسويقية في ضوء الإصدارات التالية للصندوق لتغطية النفقات المتعلقة بخطة الترويج والتسويق وعمولات الترويج لوثائق الصندوق والتي تقدر بنحو ٢,٥٪ من قيمة الإصدار لوثائق الصندوق المكتتب فيها، وحد أقصى ١٠٪ سنوياً من الإصدار للحصص العينية عقارات / أسهم شركات مقابل وثائق لزيادة حجم الصندوق، علي أن تعتمد تلك المبالغ من مراقبي حسابات الصندوق.

١١. المصاريف العمومية والإدارية:

- تبلغ المصروفات العمومية والإدارية ٢٪ سنوياً بحد أقصى من صافي أصول الصندوق إعتباراً من أول يناير ٢٠٢٤ على أن يتم اعتمادها مقابل مستندات فعلية مؤيدة لها من مراقبي الحسابات.
- علي أن تشمل المصاريف الإدارية نفقات النشر والأجور وغيرها ومقابل الأتعاب السنوية الخاصة باللجان المعنية من قبل مجلس الإدارة ، ومن ضمنها مرتبات ومكافآت وبدلات رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي.

١٢. أعباء مالية أخرى:

- أتعاب ممثل جماعة حملة الوثائق ونائبه بحد أقصى ٣٦ ألف جنيه مصري سنوياً لكلهما مجتمعين.
- أتعاب المقيمين العقاريين بحد أقصى ٤٠٠ ألف جنيه سنوياً لكلهما.
- مصاريف تداول الأوراق المالية التي يستثمر الصندوق فيها.
- أي رسوم تفرضها الجهات الرقابية والإدارية والسيادية.
- يضاف أي ضرائب مقررة علي أعماله وأي اعباء لازمة لمباشرة النشاط.
- التأمين على الأصول العقارية بالصندوق حيث سيتم التعاقد مع أحد شركات التأمين على أن يبدأ سريان العقد مع بدء الاستثمار في المشروعات العقارية المستهدفة و سيتم الحصول على موافقة جماعة حملة وثائق الصندوق على قيمة هذا التعاقد في حينه.

وبذلك يبلغ إجمالي الأتعاب الثابتة التي يتحملها الصندوق ٢٧٨,٠٠٠ جنيه سنوياً (فقط مائتان وثمانية وسبعون ألف جنيه مصري) بالإضافة الى نسبة ٤,٥٣٪ سنوياً بحد أقصى من صافي أصول الصندوق بالإضافة الى عمولة أمين الحفظ وأتعاب حسن الأداء والمصاريف الأخرى المشار إليها ببند الأعباء المالية .

البند الخامس والعشرون: حالات التصفية للصندوق

١. طبقاً للمادة (١٧٥) من اللائحة التنفيذية ، ينقضي الصندوق إذا انتهت مدته ولم يتم تجديده، أو إذا تحقق الغرض الذي أُمسَ الصندوق من أجله، أو واجهته ظروف تحول دون مزاولته لنشاطه، ولا يجوز تصفية أو مد أجل الصندوق بدون الحصول على موافقة مسبقة من مجلس إدارة الهيئة، على أن يتم أخذ موافقة جماعة حملة الوثائق بالنسبة للتصفية قبل انقضاء مدة الصندوق ، ويتم توزيع ناتج تصفيه أصول الصندوق على أصحاب الوثائق كل بمقدار نسبة الوثائق المملوكة له.

٢. وتسري أحكام تصفية شركات المساهمة المنصوص عليها في قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة الصادرة بالقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرارات المكملة له علي شركة الصندوق.

أ/ حسنى عبد العزيز أحمد
المهامى بالنقض و مجلس الدولة

أ/ حسنى عبد العزيز أحمد





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund



٣. يمنح مدير الاستثمار فترة كافية تمكنه من اتخاذ إجراءات تسهيل أصول الصندوق وفقاً لخطة التصفية المحددة بموجب موافقة جماعة حملة الوثائق.

البند السادس والعشرون: طريقة التقييم الدوري لصافي أصول الصندوق

يتم التقييم الدوري لصافي أصول الصندوق ووفقاً لقرار الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٣٠) لسنة ٢٠١٤ بشأن ضوابط تقييم شركات خدمات الإدارة لصافي أصول الصندوق، وعلى أن يتم مراعاة ما يلي:

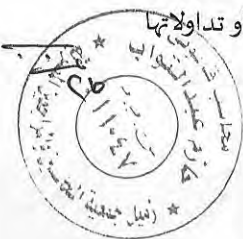
١. يتم تقييم أصول الصندوق والأوراق المالية التي يمتلكها عند إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية، بمراعاة طبيعة نشاط الصناديق العقارية. وفي جميع الأحوال تتضمن الإيضاحات المتممة أسس القياس ومعيير المحاسبة الذي إتخذ أساساً للقياس والقيمة الدفترية والسوقية للأصول والأوراق المالية.
٢. تتولى شركة خدمات الإدارة تقييم الأصول والأوراق المالية غير المقيدة في البورصة التي يستثمر الصندوق فيها أمواله وذلك بحد أدنى مرة كل ثلاث شهور، وعلى أن يتم تعيين جهات متخصصة وذلك وفقاً للضوابط الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية.
٣. تتولى شركة خدمات الإدارة تعيين مستشار مالي مستقل أو مقيم عقاري - بحسب الأحوال - لتقييم الأصول التي يستثمر فيها الصندوق وذلك النحو التالي:

(١) تحدد القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم من خلال الاستعانة بأحد المستشارين الماليين المستقلين المرخص لهم من قبل الهيئة في الحالات التالية:

- المساهمات في شركات غير المقيد لها أسهم في البورصة.
 - المساهمات في شركات مقيد لها أسهم في البورصة ولا يوجد لها أسعار معلنة وقت تقييمها، أو مضى على آخر سعر معلن ثلاثة أشهر أو تداولاتها محدودة وغير نشطة وتزيد القيمة الدفترية للمساهمة عن (١٠٪) من أصول الصندوق، وللمساهمة الأقل من هذه النسبة يتم التقييم بما يتفق مع معايير المحاسبة المصرية.
 - المساهمات في شركات مقيد لها أسهم في لها في البورصة وتزيد القيمة الدفترية للمساهمة عن (١٥٪) من أصول الصندوق.
 - المساهمات في شركات غير مقيدة أسهمها في البورصة والتي لا تقل نسبة أصولها العقارية عن (٨٠٪) من إجمالي أصول الشركة، يستند فيها تحديد القيمة العادلة من المستشار المالي المستقل إلى تقرير معد من خبير تقييم عقاري أو أكثر من الخبراء المقيدين لدى الهيئة.
- يتم تحديد القيمة العادلة للأصول العقارية للصندوق من خلال الاستعانة بخبير تقييم عقاري أو أكثر من الخبراء المقيدين لدى الهيئة.
- يتم مراعاة أن تتوافر الاستقلالية الكاملة في الجهات الخارجية الموكل إليها عملية التقييم كما يتم مراعاة ألا يكون قد مضى على تاريخ التقييم أكثر من شهرين.

٤. تلزم شركة خدمات الإدارة فيما يخص تقييم الأصول والأوراق المالية التي يستثمر فيها الصندوق بخلاف الحالات السالف ذكرها بما يلي:

- (١) الأسهم المقيدة بخلاف الحالات السالف ذكرها تُقيم على أساس أسعار الإقفال السارية وقت التقييم، على أنه يجوز في حالة الأسهم التي لا يوجد لها أسعار سوقية معلنة وقت تقييمها أو مضى على آخر سعر معلن لها ثلاثة أشهر أو تداولاتها محدودة وغير نشطة أن يتم التقييم بما يتفق مع معايير المحاسبة المصرية.



أ/ حسنى عبد العزيز أحمد
المهام بالنقض ومجلس الدولة





صندوق المصريين للاستثمار العقاري Egyptians Real Estate Fund



- (٢) وثائق الاستثمار في صناديق الاستثمار الأخرى تُقيم على أساس آخر قيمة إستردادية معلنة أو تقييم للوثيقة أو قيمة الوثيقة ببورصة الأوراق المالية في تاريخ التقييم.
- (٣) أذون الخزانة تُقيم طبقاً لسعر الشراء مضافاً إليه الفائدة المستحقة من يوم الشراء حتى يوم التقييم طبقاً للعائد المحتسب على أساس سعر الشراء.
- (٤) السندات تُقيم وفقاً لتقييم هذا الاستثمار إما لغرض الاحتفاظ أو المتاجرة بما يتفق مع معايير المحاسبة المصرية.
- (٥) شهادات الإيداع البنكية وشهادات الاستثمار تُقيم طبقاً لسعر الشراء مضافاً إليه العائد المستحق عن الفترة من تاريخ الشراء أو آخر تاريخ صرف العائد أيهما أقرب وحتى يوم التقييم.
- (٦) الأصول الثابتة تُقيم بما يتفق مع معايير المحاسبة المصرية.

وبمراجعة ما سبق يتم حساب قيمة الوثيقة وفقاً للمعادلة التالية:
(إجمالي أصول الصندوق - إجمالي إلتزامات الصندوق) ÷ عدد وثائق الصندوق القائمة في تاريخ إعداد القوائم المالية.

البند السابع والعشرون : شراء / بيع الوثائق

يتم شراء وبيع الوثائق بعد قيد الصندوق في البورصة المصرية من خلال شركات السمسرة المرخص لها من قبل الهيئة، وطبقاً لقواعد التداول على الأوراق المالية المطبقة بالبورصة المصرية، ولا يجوز استرداد الوثائق إلا عند إنتهاء فترة الصندوق حيث أن الصندوق مغلق.

البند الثامن والعشرون : الاقتراض

يجوز للصندوق أن يقترض بما لا يتجاوز (١٠٠٪) من المدفوع من قيمة وثائق الاستثمار أو القيمة الدفترية للصندوق أيهما أقل في الحدود ووفقاً للضوابط التالية :

- أن يكون الغرض من القرض هو الاستثمار في الأنشطة العقارية أو الاستثمارية المنصوص عليها في نشرة الإكتتاب.
- يلتزم مدير الاستثمار بتقديم تقرير لمجلس إدارة الصندوق عند الاقتراض مع الإلتزام بالاقتراض بأفضل الشروط الممكنة من أحد البنوك الخاضعة لإشراف البنك المركزي المصري.

البند التاسع والعشرون : أسماء وعناوين مسئولى الاتصال

عن شركة الصندوق (شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري) :

الأستاذ/ أحمد كمال حافظ - مدير علاقات المستثمرين.

العنوان : المبنى رقم B2210 - القرية الذكية الجيزة - جمهورية مصر العربية.

التليفون : ٣٥٣٧٢٠ البريد الإلكتروني: info@egy-fund.com

عن مدير الاستثمار (شركة ألفا لإدارة الإستثمارات المالية)

الأستاذة/ عبادة المرزوقي - المراقب الداخلى.

العنوان : ١٠ ميدان المساحة بالدقي - الجيزة - جمهورية مصر العربية.

البريد الإلكتروني: g.elmarzouqi@alpha-odin.com

التليفون :

البند الثلاثون : إقرار الجهة المؤسسة ومدير الاستثمار

تم إعداد هذه النشرة المتعلقة بإصدار وثائق صندوق المصريين للاستثمار العقاري بمعرفة كل من شركة صندوق المصريين للاستثمار العقاري وشركة ألفا لإدارة الإستثمارات المالية، وقد تم بذل أقصى درجات العناية للتأكد من أن المعلومات المقدمة في هذه النشرة صحيحة.

أ/ حسنى عبد العزيز أحمد
المهامى بالنيقض و مجلس الدولة





صندوق المصريين للاستثمار العقاري Egyptians Real Estate Fund

النشرة دقيقة وكاملة وأنها تتفق مع مبادئ وأسس إصدار وثائق الإستثمار الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية المصرية و أن المعلومات الواردة بتلك النشرة لا تخفي أي معلومات عن نشاط الصندوق كان من الواجب ذكرها للمستثمرين المستهدفين في هذا الاكتتاب، إلا أنه يجب علي المستثمرين قراءة المعلومات والمخاطر الواردة بالنشرة قبل إتخاذ قرار الإستثمار مع العلم بأن الإستثمار في الوثائق قد يعرض المستثمر لخسارة أو مكسب دون أدني مسئولية علي الشركة المؤسسة للصندوق أو مدير الإستثمار، مدير الإستثمار والشركة ضامنان لصحة ما ورد في هذه النشرة من بيانات ومعلومات.

عن شركة مدير الاستثمار

رئيس مجلس الإدارة
د. إبراهيم فوزي

عن الشركة المؤسسة للصندوق

رئيس مجلس الإدارة

د. إبراهيم فوزي

البند الحادي والثلاثون: إقرار مراقبي الحسابات

قمنا بمراجعة كافة البيانات الواردة بنشرة الاكتتاب في صندوق المصريين للاستثمار العقاري ذو الأصول المنتجة لعوائد والنمو الرأسمالي، ونشهد أنها تتماشى مع أحكام القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحة التنفيذية والإرشادات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن وكذا العقد المبرم بين الصندوق ومدير الإستثمار وهذه شهادة منا بذلك.

مراقبي الحسابات

المحاسب القانوني

أ/ حسن بسيوني العشري

الشريك بمكتب بيكرتلي - وحيد عبد الغفار وشركاه

المقيد بسجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية

تحت رقم (٩٨)



المحاسب القانوني

أ/ حازم عبد التواب أحمد

المقيد بسجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية



البند الثاني والثلاثون: إقرار المستشار القانوني

قمنا بمراجعة كافة البيانات الواردة بنشرة الاكتتاب في صندوق المصريين للاستثمار العقاري ذو الأصول المنتجة لعوائد والنمو الرأسمالي. ونشهد أنها تتماشى مع أحكام القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحة التنفيذية والإرشادات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن وكذا العقد المبرم بين الصندوق ومدير الإستثمار وهذه شهادة منا بذلك.

المستشار القانوني

الأستاذ/ حسني عبد العزيز أحمد
المحامي بالنقض ومجلس الدولة



صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

هذه النشرة تمت مراجعتها من الهيئة العامة للرقابة المالية ووجدت متماشية مع أحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وتم اعتمادها برقم (-----) بتاريخ ----/----/٢٠٢٤ علماً بأن اعتماد الهيئة للنشرة ليس اعتماداً للجدوى التجارية للنشاط موضوع النشرة أو لقدرة النشاط على تحقيق نتائج معينة. حيث يقتصر دور الهيئة على مجرد التحقق من أن بيانات هذه النشرة تم كتابتها وفقاً للنموذج المعد لذلك، وذلك في ضوء المستندات التي قدمت للهيئة وبدون أدنى مسئولية تقع على الهيئة، ويتحمل كل من الجهة المؤسسة للصندوق ومدير الإستثمار وشركة خدمات الإدارة وكذلك مراقبي الحسابات في الصندوق القانوني المسئولية عن صحة البيانات الواردة بهذه النشرة، علماً بأن الإستثمار في هذه الوثائق هو مسئولية كل مستثمر وفي ضوء تحمله للمخاطر وتقديره للعوائد.



أ/ حسنى عبد العزيز أحمد
المهامى بالنقض و مجلس الدولة