نشرة الإكتتاب العام

« فى وثائق صندوق إستثمار المصريين للإستثمار العقارى "

صندوق المصريين للاستثمار العقارى
Egyptians Real Estate Fund

البند الأول : تعريفات هامة

القانون
القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وتعديلاته.

اللائحة التنفيذية
اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بموجب قرار وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية رقم ١٣٥ لسنة ١٩٩٣ وفقاً لآخر تعديلاتها.

الهيئة
الهيئة العامة للرقابة المالية.

الصندوق
هو صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقارى ذو الأصول المنتجة للعوائد والنمو الرأسمالى.

صندوق الاستثمار العقارى :
هو صندوق استثمار مغلق يصدر وثائق مقابل استثمارات الصندوق فى الأصول العقارية من أراض وعقارات مبنية وأسهم شركات عقارية وغيرها من الأصول التى تضمن حداً معيناً من السيولة، ويجوز طرح وثائقه فى اكتتاب عام على أن يتم قيده والتداول على وثائقه فى بورصة الأوراق المالية.

شركة الصندوق :
شركة صندوق استثمار المصريين للإستثمار العقارى- شركة مساهمة مصرية بصفتها المؤسس للصندوق والمنصوص على بياناتها الأساسية فى هذه النشرة ويشار إليها فيما بعد "بالشركة".

الجمعية العامة للصندوق :
تتكون الجمعية العامة للصندوق من المساهمين فى رأس مال شركة الصندوق.

جماعة حملة الوثائق :
الجماعة التى تتكون من حاملى الوثائق التى يصدرها الصندوق.

صافى قيمة الأصول :
القيمة السوقية لأصول الصندوق مخصوماً منها الالتزامات وكافة التكاليف والمصروفات المستحقة عليه.

المستثمرون المؤهلون :
المستثمرون من ذوى الملاءة المالية وفقاً للضوابط التى تضعها الهيئة، والأشخاص الإعتبارية من المؤسسات المالية وصناديق المعاشات وشركات وصناديق الإستثمار، وغيرها من الشركات والمؤسسات المتخصصة فى الإستثمار فى الأوراق المالية.

مدير الإستثمار:
شركة " المجموعة المصرية للإستثمار القابضة " ، سجل تجارى رقم ٧١٢٨٦ والمرخص لها من الهيئة العامة للرقابة المالية بإدارة صناديق الاستثمار، وهى الشركة المسئولة عن إدارة أصول والتزامات الصندوق والمنصوص على بياناتها فى هذه النشرة .

مدير المحفظة :
الشخص المسئول لدى مدير الإستثمار عن إدارة إستثمارات الصندوق والمنصوص على بياناته فى هذه النشرة.

صناديق الاستثمار المرتبطة :
صناديق إستثمار يديرها مدير الإستثمار أو أياً من الأشخاص المرتبطة به.

العضو المستقل فى مجلس إدارة شركة الصندوق :
عضو معين من ذوى الخبرة بمجلس الإدارة وغير تنفيذى وغير مساهم بالشركة ،تنحصر علاقته بالشركة فى عضوية مجلس إدارتها ،وهذا العضو لا يمثل ملاك الشركة ولا يتقاضى منها أجراً أو عمولات أو أتعاب بإستثناء ما يتقاضاه مقابل عضويته بمجلس الإدارة ،كما أن ليس له مصلحة خاصة بالشركة.

وثيقة الاستثمار:
ورقة مالية تمثل حصة شائعة لحامل الوثيقة فى صافى قيمة أصول الصندوق . ويشترك مالكو الوثائق فى الأرباح والخسائر الناتجة عن نشاط الصندوق كل بنسبة ما يملكه من وثائق .

المستثمر (حامل الوثيقة):
هو الشخص الطبيعى أو الاعتبارى الذى يقوم بشراء وثائق استثمار صندوق الشركة ويسمى بحامل الوثيقة.

المطور العقارى :
شركة متخصصة مسئولة عن الجوانب الفنية لتنفيذ مشروعات صندوق الاستثمار العقارى وتحقيق أغراضه وذلك بموجب عقد الخدمات المبرم بينها وبين مدير الاستثمار ، وهى شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير.

شركة خدمات الادارة :
الشركة المصرية لخدمات الإدارة فى مجال صناديق الاستثمار ش م م Servfund والمسجلة بالسجل التجارى رقم (٥٨٤٢٥) والمرخص لها من الهيئة برقم (٥١٤) بتاريخ ٢٠٠٩/٤/٦ للقيام بخدمات إدارة صناديق الاستثمار وفقاً للمهام المنصوص عليها فى اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ .

شركة إدارة العقارات :
شركة متخصصة تتولى إدارة المشروعات العقارية المملوكة لصندوق الاستثمار العقارى وصيانتها تحقيقاً لأغراضه وذلك بموجب عقد الخدمات المبرم بينها وبين مدير الاستثمار، وهى شركة العالم العربى للتنمية العقارية.

الأطراف ذوى العلاقة :
كافة الأطراف المرتبطة بنشاط الصندوق ، ومنها على سبيل المثال وليس الحصر :
مدير الاستثمار والأطراف المرتبطة.
- أمين الحفظ.
- البنك المودع لديه أموال الصندوق أو الممول لأصول الصندوق العقارية.
- المطور العقارى.
-شركة خدمات الإدارة.
- شركة السمسرة التى يرخص لها ببيع وإسترداد وثائق الإستثمار.
- شركة إدارة العقارات.
- أعضاء مجلس الادارة أو أى من المديرين التنفيذيين أو كل من يشارك فى إتخاذ القرار لدى أى من الأطراف أعلاه.
- أى مالك وثائق تتجاوز ملكيته (٥٪) من صافى قيمة أصول صندوق الإستثمار .

الأشخاص المرتبطة :
الأشخاص الطبيعيون وأى من أقاربهم حتى الدرجة الثانية . والأشخاص الاعتبارية والكيانات والاتحادات والروابط والتجمعات المالية المكونة من شخصين أو أكثر التى تكون غالبية أسهمهم أو حصص رأسمال أحدهم مملوكة مباشرة أو بطريق 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

نشرة الاكتتاب:
هى الدعوة الموجهة للإكتتاب فى وثائق الإستثمار التى يصدرها " صندوق المصريين للإستثمار العقارى ذو الأصول المنتجة للعوائد والنمو الرأسمالى " بعد الموافقة عليها وإعتمادها من الهيئة العامة للرقابة المالية.

الإستثمارات:
كافة أصول الصندوق.

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

البنك متلقى الاكتتاب:
هو البنك أوالبنوك التى تتولى تلقى الاكتتاب فى الوثائق التى يصدرها الصندوق،من البنوك الخاضعة لإشراف البنك المركزى المصرى.

يوم العمل :
هو كل يوم من أيام الأسبوع عدا يومى الجمعة والسبت والعطلات الرسمية والأيام التى لا تزاول فيها البورصة والبنوك معاً أعمالهما على وجه الاعتياد.

البند الثانى : مقدمة و أحكام عامة

- قامت الشركة بتأسيس صندوق إستثمار عقارى بغرض إستثمار أصوله بالطريقة الموضحة فيما بعد ضمن السياسة الاستثمارية للصندوق، وفقاً لأحكام قانون سوق المال رقم ٩٥لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة العامة للرقابة المالية الصادرة فى هذا الشأن.
- هذه النشرة هى دعوة للاكتتاب العام فى وثائق الصندوق.
- تتضمن هذه النشرة كافة المعلومات والبيانات المتعلقة بالصندوق وهى معلومات وبيانات مدققة ومراجعة من قبل الشركة و مدير الاستثمار ومراقبى الحسابات والمستشار القانونى و تحت مسئوليتهم.
- يتم تحديث هذه النشرة دورياً كل سنة على الأقل لتعكس نتائج الأعمال عن السنة السابقة و يتم تعديلها كلما طرأت أحداث جوهرية تؤثر على الصندوق أو أدائه.
- يحق لأى مستثمر طلب نسخة محدثة من هذه النشرة من العناوين الموضحة فى نهاية هذه النشرة.
- تخضع هذه النشرة لكافة القواعد الحاكمة والمنظمة لنشاط صناديق الاستثمار فى مصر وعلى الأخص الأحكام الواردة بقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً لهما.
- قامت الشركة بتعيين مدير استثمار لديه الخبرة والمقدرة لإدارة إستثمارات وأصول الصندوق.
- لا يجوز تعديل البيانات الرئيسية لنشرة الاكتتاب فى وثائق الإستثمار إلا بعد اتخاذ الإجراءات المقررة قانوناً طبقاً لأحكام قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية والرجوع للهيئة العامة للرقابة المالية لطلب اعتمادها.
- فى حالة نشوب أى خلاف فيما بين " الشركة " ومدير الاستثمار أو أى من المستثمرين أو المتعاملين مع الصندوق يتم حل هذا الخلاف بالطرق الودية ، واذا لم تفلح الطرق الودية يكون عن طريق التحكيم وفقا لقواعد التحكيم بالبورصة المصرية على أن يكون القانون المطبق هو القانون المصرى وتكون لغة التحكيم هى اللغة العربية.
- يعد الاكتتاب فى وثائق الاستثمار قبولاً من المكتتب للنظام الأساسى للصندوق وما ورد بتلك النشرة وموافقة على تكوين جماعة حملة الوثائق والانضمام إليها، وإقرار بالعلم النافى للجهالة بمضمون محتويات هذه النشرة وبطبيعة هذا الاستثمار .

البند الثالث : تعريف وشكل الصندوق

١- اسم الصندوق:
صندوق استثمار المصريين للإستثمار العقارى.

٢- الشكل القانونى للصندوق :
شركة مساهمة مصرية مؤسسة وفقاً لأحكام قانون رأس المال بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وبموجب موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية بترخيص رقم ٧٣٢ بتاريخ ١٨ /٢٠١٦/١٠ ، والتأشير بالسجل التجارى رقم ٢٤٧٦٢ .

٣- نوع الصندوق:
صندوق استثمار عقارى مغلق.

٤- قيد الوثائق :
يتم قيد وثائق الصندوق لدى شركة مصر للمقاصة والايداع والقيد المركزى.
يلتزم مدير الإستثمار بقيد وثائق الصندوق ببورصة الأوراق المالية خلال شهرين على الأكثر من تاريخ غلق باب الاكتتاب العام فى هذه الوثائق .

٥- مدة الصندوق:
١٠ سنوات تبدأ من تاريخ الترخيص للصندوق بمزاولة أعماله.

٦- تاريخ مزاولة النشاط
تبدأ الشركة نشاطها الفعلى إعتباراً من اليوم التالى لتاريخ غلق باب الإكتتاب فى وثائق الصندوق.

٧- مقر الصندوق:
مقر صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقارى : القرية الذكية -الحى المالى -المبنى ١٣٥ ب - مدينة ٦ اكتوبر - جمهورية مصر العربية.

٨- الموقع الالكترونى للصندوق:
الموقع الالكترونى للصندوق www.egab.com.eg

٩- تاريخ و رقم 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 على أن تشمل السنة المالية الأولى المدة التى تنقضى من تاريخ الترخيص للصندوق بمزاولة النشاط وحتى تاريخ انتهاء السنة المالية التالية.

١١- عملة الصندوق:
الجنيه المصرى وهو العملة المعتمدة عند تقييم الاصول والخصوم وإعداد القوائم المالية وكذا عند التأسيس او شراء أو بيع الوثائق وعند التصفية.

البند الرابع : أهداف الصندوق

يهدف صندوق المصريين للاستثمار العقارى إلى الاستثمار فى الأصول العقارية من أراضى وعقارات يتم تطويرها أو بنائها بغرض تأجيرها أو بيعها بما فى ذلك المشروعات العقارية الجديدة التى سيتم تشييدها وتأجيرها أو بيعها خلال مدة الصندوق . وللصندوق القيام بالعمليات الضرورية المرتبطة ببنائها أو تجديدها أو إعادة تجهيزها بقصد تأجيرها أو بيعها.

كما يهدف الصندوق إلى تقديم وعاء استثمارى يُمكِن من توفير فرص استثمارية عقارية جاذبة للراغبين فى الاستثمار فى القطاع العقارى من خلال القيام بجميع الانشطة الاستثمارية العقارية داخل مصر، لتحقيق عوائد مالية للمستثمرين ولآجال متوسطة وطويلة، كما يهدف الصندوق إلى الاستثمار فى الأصول المالية المرتبطة بالنشاط العقارى.

البند الخامس : حجم الصندوق وأحوال زيادته

١/٥: حجم الصندوق المستهدف :
- يبلغ الحجم المستهدف للصندوق ٢,٥ مليار جنيه (إثنان مليار وخمسمائة مليون جنيه مصرى).

٢/٥:حجم الإصدار الحالى :
يطرح الصندوق عدد عشرة مليون وثيقة بقيمة إسمية ١٠ (عشرة جنيهات) للوثيقة بقيمة إجمالية ١٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠(مائة مليون جنيه مصرى)،
- قامت الجهة المؤسسة للصندوق بالاكتتاب فى عدد ٥ ٠٠٠ ٠٠٠ (خمسة ملايين)وثيقة بإجمالى مبلغ ٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠ (خمسون مليون جنيه) ، وتطرح باقى الوثائق وعددها ٥ ٠٠٠ ٠٠٠(خمسة ملايين) وثيقة قيمتها ٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠ (خمسون مليون جنيه) للاكتتاب العام.

٣/٥: أحوال زيادة حجم الصندوق:
- يجوز زيادة حجم الصندوق،وذلك عن طريق إصدار وثائق جديدة وفقاً للضوابط والإجراءات المحددة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٥٢) لسنة ٢٠١٤ بموجب موافقة الجمعية العامة غير العادية بناءًعلى مقترح مجلس ادارة الصندوق، وتطبق كافة الأحكام الواردة بالمادة (١٧) من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال فيما يتعلق بتحديد القيمة العادلة لوثائق الاصدار الجديد ،ويشترط موافقة جماعة حملة وثائق الاستثمار فى الصندوق بحضور حملة الوثائق الممثلين لنصف عدد وثائق الاستثمار القائمة، فإذا لم يتوافر هذا النصاب فى الاجتماع الاول كان الاجتماع الثانى صحيحاً إذا حضره حملة الوثائق الممثلين لنسبة ٢٥٪ من وثائق الاستثمار القائمة، ويصدر القرار بأغلبية ثلاثة أرباع الوثائق الحاضرة للاجتماع.
- اذا ترتب على الإصدار الجديد تجاوز القيمة الاسمية لوثائق الصندوق خمسين مثل رأسمال شركة الصندوق، فيجب اتخاذ اجراءات زيادة رأس المال المصدر والمدفوع لشركة الصندوق.
- وفى جميع الأحوال يشترط عدم عقد الاجتماع الثانى فى نفس يوم الإجتماع الأول .

٤/٥: الحد الأدنى والأقصى لنسبة ملكية الجهة المؤسسة للصندوق:
- يجب ألا يقل رأس مال الصندوق فى أى وقت من الأوقات عن ٥,٠٠٠,٠٠٠ (خمسة مليون) جنيه مصرى أو ٢٪ من الأموال المستثمرة فى الصندوق أيهما أعلى، ولا يجوز للشركة استرداد هذا المبلغ أو التصرف فيه قبل إنتهاء مدة الصندوق.

البند السادس : بيانات مؤسسى شركة الصندوق

اسم الشركة : شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقارى .

الشكل القانونى: شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية ، مؤسسة بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٨ بموجب التأشير بالسجل التجارى رقم (٢٤٧٦٢).

النشاط المرخص به: صندوق استثمار عقارى، بموجب الترخيص رقم (٧٣٢) بتاريخ ٢٠١٦/١٠/١٨ .

رأس المال المرخص:٥٠٠ مليون جنيه مصرى (خمسمائة مليون جنيه مصرى).

رأس المال المدفوع:٥٠ مليون جنيه مصرى موزعاً على عدد ٥٠٠ ألف سهم.

مقر شركة الصندوق:القرية الذكية - الحى المالى - المبنى ١٣٥ ب الكيلو ٢٨ طريق القاهرة الإسكندرية الصحراوى - ص.ب. ٤٧ القرية الذكية.

مؤسسى شركة الصندوق:

اسم الجهة	نسبة المساهمة
شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية	٪٤٤
شركة المصريين فى الخارج للاستثمار والتنمية	٪ ٢٢
شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير	٪١٧
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	٪١٧

البند السابع : أعضاء مجلس إدارة شركة الصندوق

إسم عضو مجلس الإدارة	المنصب
د. إبراهيم فوزى عبد الواحد	رئيس مجلس الادارة
أ. هاشم السيد هاشم	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذى
أ. نشأت عبد العزيز معوض	العضو المنتدب
أ. وليد محمد زكى إبراهيم	عضو مجلس الإدارة
أ. ياسر محمد زكى إبراهيم	عضو مجلس الإدارة
د. هانى صلاح محمد سرى الدين	عضو مجلس الإدارة المستقل
م. فتح الله فوزى محمد فتح الله	عضو مجلس الإدارة المستقل
أ. أحمد محيى الدين أبو العز	عضو مجلس الإدارة المستقل
د. مصطفى أحمد فؤاد هديب	عضو مجلس الإدارة المستقل
د. أحمد صقر عاشور	عضو مجلس الإدارة المستقل
د. سلامة فارس عبد العزيز عرب	عضو مجلس الإدارة المستقل

- وجميعهم نخبة من خبراء الاقتصاد والاستثمار و المال والأعمال والاستثمار العقارى.

١- أعضاء مجلس الادارة المستقلين ومدى استقلاليتهم:
يبلغ عدد أعضاء مجلس الإدارة المستقلين عدد ٦ أعضاء وهم أعضاء مجلس الإدارة من غير التنفيذيين ولا تربط بينهم وبين الصندوق أى رابطة عمل أو علاقة تعاقدية من أى نوع.

٢- الأطراف ذوى العلاقة بأعضاء مجلس الادارة:

عضو مجلس الإدارة	طبيعة العلاقة
شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية	مساهم فى رأسمال شركة الصندوق
شركة المصريين فى الخارج للاستثمار والتنمية	مساهم فى رأسمال شركة الصندوق
شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير	مساهم فى رأسمال شركة الصندوق
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	مساهم فى رأسمال شركة الصندوق

٣- اختصاصات مجلس الإدارة:
يتولى مجلس إدارة الصندوق الإشراف على نشاط الصندوق والتنسيق بين الأطراف ذوى العلاقة ، وله على الأخص ممارسة الاختصاصات التالية:
- تعيين مدير الاستثمار 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 .
- تعيين شركة خدمات الإدارة والتأكد من تنفيذها لإلتزاماتها ومسئولياتها.
- تعيين أمين الحفظ.
- الموافقة على نشرة الاكتتاب الخاصة بالصندوق وأى تعديل يتم إدخاله عليها قبل اعتمادها من الهيئة.
- الموافقة على عقد ترويج الاكتتاب فى وثائق الصندوق .
- التحقق من تطبيق السياسات التى تكفل عدم وجود تعارض مصالح بين الأطراف ذوى العلاقة والصندوق.
- تعيين مراقبى حسابات الصندوق من بين المقيدين بالسجل المعد لهذا الغرض بالهيئة.
- متابعة أعمال المراقب الداخلى لمدير الإستثمار والاجتماع به أربع مرات على الأقل سنوياً 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 ونصف السنوية المقدمة من مدير الاستثمار عن نشاط الصندوق وعلى وجه الخصوص تلك المتعلقة بإستثمارات الصندوق وعوائدها وما تم توزيعه من أرباح على حملة الوثائق.
- التأكد من إلتزام مدير الإستثمار بالافصاح عن المعلومات الجوهرية الخاصة بالصندوق لحملة الوثائق وغيرهم من الأطراف ذوى العلاقة.
- الموافقة على القوائم المالية لشركة الصندوق التى أعدها مدير الاستثمار تمهيداً لعرضها على الجمعية العامة مرفقاً بها تقرير مراقبى الحسابات .
- إتخاذ قرارات الإقتراض وفقاً للمادة (١٦٠) من اللائحة التنفيذية.
- وضع الإجراءات الواجب اتباعها عند إنهاء أو فسخ العقد مع أحد الأطراف ذوى العلاقة أو أحد مقدمى الخدمات وخطوات انتقال الخدمة لطرف آخر بما فى ذلك كيفية نقل الدفاتر والسجلات اللازمة لممارسة الخدمة دون التأثير على نشاط الصندوق.
- يتولى مجلس ادارة الشركة الموافقة على جميع العقود والقرارات التى تكون شركة الصندوق طرفاً فيها أو مع الأطراف ذوى العلاقة، ويشمل ذلك على الأخص :
  - عقد الخدمات المبرم مع شركة المطور .
  - عقد الخدمات المبرم مع شركة إدارة العقارات.
  - عقد تسويق الأصول العقارية للصندوق .
  - عقود تملك الأصول العقارية للصندوق.
  - عقود التملك أو المشاركة أو الشراء الخاصة بالأصول العقارية والأصول المالية التى يتم إبرامها مع الأطراف ذوى العلاقة بهدف تحقيق المستهدف من استثمارات الصندوق، وبمراعاة القوانين والأحكام والقرارات المطبقة فى هذا الشأن.
  - عقود التأمين على الأصول العقارية المملوكة للصندوق .

٤- التزامات أعضاء مجلس ادارة شركة الصندوق واجمالى المكافآت المتوقع حصولهم عليها خلال العام:
- يلتزم أعضاء مجلس الادارة ببذل عناية الرجل الحريص فى القيام بكل ما من شأنه تحقيق مصلحة الصندوق وحملة الوثائق.
- يلتزم مجلس إدارة الصندوق عند تعاقده مع الأطراف ذات العلاقة ببذل عناية الرجل الحريص فى اختيار الجهات التى تتوافر فى 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 فى حالة تغيير أى من البنود المذكورة فى نشرة الاكتتاب يتعين عليه إعتماد هذه التعديلات من الهيئة والافصاح لحملة وثائق الاستثمار وكذلك إخطار البورصة إذا كان قد تم قيد الوثائق بها.
- يحصل رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والعضو المنتدب على المرتبات والمكافآت والبدلات خلال العام فى حدود ما يقرره مجلس الإدارة وما تعتمده الجمعية العامة وفقاً للسلطات التى خولها لهما القانون وذلك بحد أقصى ٢,٥ مليون جنيه سنوياً(إثنان ونصف مليون جنيه).

٥- بيان بصناديق الاستثمار العقارية الأخرى التى يشرف عليها أو يشارك فى مجلس إدارتها أى عضو من أعضاء مجلس الادارة
لايوجد أى صناديق استثمار عقارية أخرى يشرف عليها أو يشارك فى مجلس إدارتها أى من أعضاء مجلس ادارة الصندوق.

٦- الجمعية العمومية للشركة:
- تتكون الجمعية العامة لمساهمى شركة الصندوق من كل مالكى الأسهم.
- تختص الجمعية العامة لشركة الصندوق باختصاصات الجمعيات العامة لشركات المساهمة ومن بينها التصديق على القوائم المالية وتقرير مراقبى حسابات الصندوق وقواعد توزيع أرباح الشركة وتشكيل مجلس ادارة الصندوق إدارتها، وكذا التصديق على موافقة جماعة حملة الوثائق على تصفية او مد أجل الصندوق قبل انتهاء مدته، ولا يجوز للجمعية العامة إتخاذ قرار بعزل مدير الاستثمار او تعديل السياسة الاستثمارية للصندوق الإبعد موافقة جماعة حملة الوثائق.
- يحضر ممثل جماعة حملة الوثائق اجتماعات الجمعية العامة ولا يكون له صوت معدود.

٧- الاصدارات الأخرى لشركة الصندوق:
لا يوجد اصدارات أخرى لشركة الصندوق.

البند الثامن: السياسات الاستثمارية للصندوق

أولاً: مبادئ عامة
يكون إستثمار أموال الصندوق فى كافة مجالات الاستثمار العقارى والأنشطة المرتبطة بها وفقاً لمايلى:
- مجالات الاستثمار العقارى التى تحقق الأهداف الإستثمارية للصندوق الواردة فى هذه النشرة.
- تحقيق النسب والحدود الاستثمارية القصوى والدنيا لنسب الاستثمار المسموح بها لكل نوع من الأصول المستثمر فيها والواردة فى هذه النشرة.
- أن تأخذ فى الاعتبار كافة قرارات الإستثمار مبدأ توزيع المخاطر وعدم التركيز.
- تحقيق سياسة توزيعات الارباح على حملة الوثائق الواردة بهذه النشرة.
- إعداد دراسة فنية وتسويقية ومالية وقانونية لكل مشروع عقارى يقوم الصندوق بالإستثمار أو المشاركة فيه أو الاستحواذ عليه أو إدارته.
- يكون الاستثمار فى السوق المصرى سواء فى المجال العقارى أو فى مجال الاوراق المالية .

ثانياً: هيكل أصول الصندوق :
- أراضى أو عقارات يتم تملكها أو المشاركة عليها لبنائها أو إستكمالها أو تطويرها بغرض تأجيرها أو بيعها أو إستغلالها أو إدارتها.
- الأوراق المالية المقيدة فى بورصة الأوراق المالية المصرية الصادرة عن شركات تكون معظم أصولها عقارية أو عن شركات تعمل فى المجالات المرتبطة بالتنمية العقارية .
- الاستثمار فى أسهم شركات مصرية غير مقيدة فى بورصات الأوراق المالية المصرية تكون (٨٠٪) من أصولها عقارية بشرط أن لا تقل فى أى وقت من الأوقات نسبة ملكية الصندوق فى رأسمال الشركة عن ثلثى رأسمالها .
- وثائق صناديق الاستثمار العقارى الأخرى.
- ودائع تحت الطلب وأذون الخزانة وذلك طبقاً للنسب المحددة فى الضوابط الاستثمارية.
- سندات التوريق الصادرة مقابل محفظة حقوق مالية لقروض تمويل عقارى.

ثالثاً: الأصول المستهدفة
١- مركز تجارى يحمل علامة تجارية مميزة ويحتل موقعاً متميزاً فى مدينة القاهرة الجديدة ، ويمتد على مساحة إيجارية حوالى ٤٠٠٠٠ متر مربع ، بمعدل إشغال يجاوز ٧٠٪، ويضم هايبرماركت عالمى ومجموعة من العلامات التجارية العالمية وبعض فروع البنوك .
٢- مشروع إسكان فندقى على كورنيش النيل بالمعادى بجوار أكاديمية السادات بمساحات بنائية تبلغ حوالى ١٠٠ ألف متر مربع بإرتفاع ٢١ دور فوق الأرضى بالاضافة إلى ثلاث أدوار جراج.
٣- مشروع تنمية متكاملة compound بالتجمع الخامس - القاهرة الجديدة، سكنى/ تجارى/إدارى.
تعاقد الصندوق مع شركات متخصصة فى التطوير وإدارة العقارات والتى لديها خبرات طويلة ومتميزة فى التطوير والإستثمار العقارى.

رابعاً: ضوابط عامة:
الضوابط الاستثمارية للصندوق بما يتوافق مع البند الخاص بالصناديق العقارية فى قانون سوق رأس المال:
- ألاتتجاوز نسبة الأصول العقارية (متضمنة الأصول المالية المرتبطة بالنشاط العقارى) عن ٩٥٪ من إجمالى أصول الصندوق .
-ألا تقل نسبة الأصول المنتجة لعوائد لإجمالى أصول الصندوق عن ٧٠٪ من إجمالى أصول الصندوق.
- ألا تزيد نسبة ما يتملكه الصندوق فى المشروع العقارى الواحد على (٣٠٪) من أصول الصندوق.
- ألا تزيد نسبة ما يستثمره الصندوق فى سندات شركة تمويل عقارى على (١٠٪) من صافى أصول الصندوق، وبما لا يجاوز (١٥٪) من إصدارات السندات للشركة وتسرى ذات النسب بالنسبة لسندات التوريق بالنسبة لكل محفظة توريق.
- ألا تزيد نسبة إجمالى ما يتملكه الصندوق فى أسهم مقيدة فى بورصة الأوراق المالية تكون صادرة عن شركة تكون معظم أصولها عقارية أو عن شركات تعمل فى مجالات مرتبطة بالتنمية العقارية على (٢٠٪) من أصول الصندوق.
- ألا تقل فى أى وقت من الأوقات نسبة ملكية الصندوق فى رأس مال شركات مصرية غير مقيدة فى بورصات الأوراق المالية عن ثلثى رأس مال هذه الشركات وأن تكون (٨٠٪) من أصول هذه الشركات عقارية على الأقل.
- الا تقل نسبة الاستثمار فى الودائع تحت الطلب وأذون الخزانة عن ٥٪ من اجمالى اصول الصندوق بما لا يجاوز ٣٠٪ من اجمالى أصول الصندوق.
يلتزم مدير الاستثمار بالنسب القانونية المشار اليها بعالية طبقا للمواد (١٨٣ مكرر) من اللائحة التنفيذية والمادة (١) من قرار مجلس ادارة الهيئة رقم ٢٠١٤/٣٤ مع بداية العام الثانى لتأسيس الصندوق، كما يجب أن تتضمن القوائم المالية الدورية التالية ما يفيد التزام الصندوق بذلك.

ويجب أن يتوافر فى الأصول العقارية التى يتعامل عليها الصندوق الشروط الأتية:
- أن تكون هذه الأصول مسجلة بالشهر العقارى أو صادر عنها قرارات تخصيص سارية من إحدى الجهات المختصة فى الدولة بشرط تقديم تقرير من مدير الاستثمار والمستشار القانونى للصندوق بعدم وجود موانع قانونية للتسجيل.
- أن لا تكون هذه الأصول محل نزاع أو مرفوعاً بشأنها قضايا.
- أن تكون هذه الأصول موافقاً على تخطيطها أو بنائها بشهادة من الجهات المختصة.
- أن يتم تقييم هذه الأصول بواسطة خبيرى تقييم عقاريمن المعتمدين لدى الهيئة وأن يتم اعتماد التقييم من مراقبى حسابات الصندوق.
- أن لا يقل التصنيف الائتمانى للسندات وسندات التوريق التى يستثمر فيها الصندوق جزءاً من أمواله عن الحد المحدد من مجلس إدارة الهيئة (BBB-)
-أن كافة أصول الصندوق العقارية مؤمن عليها خلال مرحلتى الإنشاء والتشغيل وكذلك مؤمن عليها ضد المسئولية المدنية الناشئة عن الأضرار التى تلحقها هذه الأصول بالغير.

خامساً: أنواع العقارات المسموح الاستثمار بها :
يلتزم مدير الاستثمار بالاستثمار فى أى من الفرص الاستثمارية المتاحة طبقاً لنتائج دراسات الجدوى الفنية والمالية والقانونية لكل منها ، إلا أنه من المتوقع أن يتم الاستثمار فى الأنواع التالية من العقارات المزمع تملكها أو إنشائها أو تطويرها أو المشاركة عليها :
- 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.
- الأصول المالية المرتبطة بالنشاط العقارى.

سادساً: توزيع استثمارات الصندوق لكل مجال من مجالات الاستثمار منسوباً إلى اجمالى استثمارات الصندوق:

نوع الاستثمار المسموح به	الحد الأدنى للاستثمار	الحد الأقصى للاستثمار
١) إستثمارات فى أصول عقارية للأغراض الموضحة أعلاه و استثمارات فى أصول مالية مرتبطة بالنشاط العقارى	٪٧٠	٪٩٥
٢) ودائع تحت الطلب وأذون خزانة	٪٥	٪٣٠

- النسب الواردة بهذا الجدول قابلة للتعديل باتباع الاجراءات القانونية اللازمة و الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية فى ضوء متغيرات السوق العقارى وسوق الأوراق المالية والظروف الاقتصادية العامة.

سابعاً: طبيعة الإيرادات المستهدف تحقيقها ونسبتها إلى اجمالى ايرادات الصندوق:

نوع الاستثمار المسموح به	طبيعة الإيرادات	٪ الإيراد إلى إجمالى الإيرادات
١) إستثمارات فى أصول عقارية لأغراض سكنية وتجارية وخدمية وادارية وإستثمارات فى أصول مالية مرتبطة بالنشاط العقارى.	إستثمارات منتجة لعوائد دورية وغير دورية وتوزيعات أرباح وكوبونات وأرباح رأسمالية	٪٩٠
٢) ودائع تحت الطلب وأذون خزانة	فوائد دائنة وعائد أذون خزانة	٪١٠

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

ثامناً: التوزيع الجغرافى المسموح به للاستثمارات العقارية للصندوق:
التركيز على المناطق التى تحقق أفضل العوائد الاستثمارية و التأكد من التنويع بينها بغرض توزيع المخاطر بقدر الإمكان، ويتوقع أن تشتمل هذة المناطق على :
- كافة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- كامل الساحل الشمالى للبحر الأبيض المتوسط بحدود جمهورية مصر العربية الشمالية.
- كامل الساحل الشرقى لحدود جمهورية مصر العربية الشرقية والمناطق والمدن والمراكز والقرى المطلة على البحر الأحمر.
- المدن ذات الكثافة السكانية المرتفعة فى كل من القاهرة والإسكندرية ومحافظات الدلتا والصعيد حتى الحدود الجنوبية لجمهورية مصر العربية.

تاسعاً: التأمين على الأصول العقارية بالصندوق
- يجب على الصندوق التأمين على أصوله العقارية خلال مرحلتى الإنشاء والتشغيل وكذلك التأمين ضد المسئولية المدنية الناشئة عن الأضرار التى تلحقها هذه الأصول بالغير.

البند التاسع : المخاطر

الإطار العام لادارة المخاطر بالصندوق:

إدارة المخاطر بالصندوق
للحد من المخاطر المحتملة بنوعيها 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 يلى :
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 وفاعلية العمليات التشغيلية للصندوق.
٦- الاعتماد على مبدأ التنويع الجغرافى فى الاستثمارات العقارية.

تقييم المخاطر :
يعمل الصندوق على تحديد وتقييم كافة المخاطر الاقتصادية والمالية التى قد تعيق تحقيق الأهداف الاستراتيجية والتشغيلية للصندوق بما يتوافق مع السياسة الإستثمارية من خلال وضع الخطط والإستراتيجيات التى 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.
ب. التحديد الوصفى والكمى للمخاطر بما يمكن من تحديد وسائل تجنبها أو تخفيف آثارها فى حال تحقق بعضها .
ج. تحديد وتقييم كافة المتغيرات التى قد تؤثر بشكل كبير على نظام الرقابة الداخلية.
د. تصميم وتطوير الأنشطة الرقابية اللازمة للحد من المخاطر إلى المستويات المقبولة.

وفيما يلى تعريف ببعض المخاطر المحتملة:

أولاً : المخاطر الاقتصادية والمخاطر المرتبطة بالاستثمارات العقارية
تشمل المخاطر الاقتصادية والمخاطر المرتبطة بالاستثمارات العقارية التى قد يتعرض لها الاستثمار فى صندوق المصريين للاستثمار العقارى ، ما يلى :

١- مخاطر السوق العقارى:
يمكن أن تتأثر أصول الصندوق بالأوضاع الاقتصادية المرتبطة بالسوق العقارى التى يمكن أن تؤدى الى انخفاض قيمة عقارات معينة بسبب تغيرات فى سوق العقارات المحلية.ويرتبط بتلك المخاطر على سبيل المثال :
- تدهور أسعار الأراضى.
- ارتفاع المنافسة العقارية مما قد يؤثر على أسعار بيع الوحدات السكنية.
- مخاطر ارتفاع أسعار المواد الرئيسية المستخدمة فى التطوير وعدم انعكاسها على أسعار البيع النهائى للأراضى.
- مخاطر عدم قدرة المطور على إنهاء المشروع فى الوقت المحدد أو عدم القدرة على البيع.
- مخاطر تأخر بيع وحدات المشروع.

مخاطر عدم تحقق الإيرادات المتوقعة من الأصول المدرة للدخل الدورى.

٢- مخاطر عدم التنوع الجغرافى:
سيستثمر الصندوق فى أنواع مختلفة من العقارات داخل جمهورية مصر العربية . ونظرا لتركيز معظم تلك الاستثمارات على السوق العقارية فى مصر ، فإن التنوع الجغرافى يعتبر محدود ، ومن ثم فإن الصندوق سيكون عرضة لمخاطر الأحداث أو الظروف المتقلبة والتى تؤثر بشكل خاص على السوق العقارى المصرى ، وسيكون الصندوق أكثر تأثرا مما لو كانت استثماراته منتشرة بشكل أوسع فى أماكن جغرافية متنوعة إقليميا و/أو عالميا . وتلك الأحداث المتقلبة فى حال حدوثها قد توثر سلباً على قيمة أصول الصندوق. ومع ذلك ، فإن الإمتداد الجغرافى المستهدف لاستثمارات الصندوق داخل حدود جمهورية مصر العربية يحدكثيراً من هذا النوع من المخاطر .

٣- مخاطر التشغيل:
استثمارات الصندوق قد تواجه بعض المخاطر التشغيلية والتى يمكن أن تتسبب فى 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 فى حالة عدم مراعاة ذلك ، وغيرها من الإجراءات الاحترافية التى تجنب هذا النوع من المخاطر.

٤- المخاطر الإقتصادية:
ستتأثر العوائد الخاصة بالصندوق بشكل عام بالتطورات والأحداث الإقتصادية فى جمهورية مصر العربيةمع إمكانية حدوث موجات عكسية تؤثر على كل المستويات ومن ضمنها استثمارات الصندوق وبالتالى استثمار حاملى الوثائق. وتتمثل المخاطر الاقتصادية فى احتمالات التغير فى الأوضاع الاقتصادية العامة والتى تنتج عن عدة عوامل مشتركة منها على سبيل المثال التذبذب فى أسعار الفائدة ،التضخموغيرها من العوامل الاقتصادية الكلية وسوف تعمل إدارة الصندوق على التحوط ما أمكن تجاه هذا النوع من المخاطر علماً بعض تلك المخاطر تقع ضمن مخاطر القوة القاهرة والظروف الشاقة التيتواجهها كافة الاستثمارات ولن يكون الصندوق استثناءاً منها وهو ما سوف يراعى بتضمين العقود ما يسمح بإعادة توزانها فى حالة تحقق بعض مخاطرالقوة 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 الاشارة الى أن دراسات الجدوى الاقتصادية التى يعدها مدير الاستثمار سوف تأخذ فى اعتبارها كافة طرق معالجة الفجوات التمويلية فى التوقيتات الملائمة فى 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:
وهى المخاطر التى تنتج من طبيعة الإستثمار فى الأسواق المالية و التى قد تؤثر فى 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 فى أحد القطاعات وان كانت هذه المخاطر يصعب التنبؤ بها إلا أنه بتنوع استثمارات الصندوق وبالمتابعة النشطة لاستثماراته يقل حجم هذه المخاطر.

٣- مخاطر عدم التنوع :
و هى المخاطر المرتبطة بتركيز الاستثمار فى أوراق مالية لشركات معينة أو قطاعات محدودة مما يزيد من درجة المخاطرة فى حالة إنخفاض أسعارها . غير أن الصندوق سوف ينوع استثماراته فى مختلف الأوراق المالية والقطاعات بالنسبة لأسهم القطاعات العقارية ، وتنويع الاستثمار فى السندات بين السندات ذات الفائدة الثابتة والمتغيرة وكذلك فى سندات التوريق فى ضوء سياسات الاستثمار المقررة .

٤- مخاطر السداد المعجل:
و تحدث تلك المخاطر عند الاستثمار فى السندات حيث تزيد إحتمالية عدم حصول المستثمر على العائد المنتظر نتيجة استدعاء الجهة المصدرة للسندات مما يؤثر على الأرباح الاستثمارية. وهذه النوعية من المخاطر ترتبط إرتباط مباشر بأدوات الدخل الثابت حيث أنه فى بعض الأحيان،يكون لمصدر السندات الحق فى 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 الإحتياطيات اللازمة من مخصصات تقابل السداد المعجل وتقلل تأثيره على أداء الصندوق عند حدوثه .

٥- مخاطر أسعار الفائدة:
و هى المخاطر المرتبطة بتغييرات أسعار الفائدة على الأدوات المالية خاصة السندات مما ينتج عنه تغيير فى أسعارها إيجاباً أو سلباً نتيجة إنخفاض أو إرتفاع أسعار الفائدة،وسوف يعمل مدير الإستثمارعلى التحوط ضد تلك المخاطر بإستخدام أساليب إدارة مخاطرأسعارالفائدة المتعارف عليهاعالمياً.

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

٧- مخاطر ائتمانية(عدم القدرة على السداد):
يواجه المستثمر مخاطر الائتمان فى حالة استثمار الصندوق فى سندات غير حكومية حيث توجد مخاطرة عدم إمكانية الشركات المصدرة للسندات دفع أصل السند أو الفائدة المطلوبة أوكلاهما معا عند الإستحقاق وبذلك تكون الشركة تخلفت عند الدفع وبناء على ذلك يحدد مدير الاستثمار معايير محددة للإستثمار فى سندات ذات تقييم مرتفع بما لا يقل عن الحد الادنى للتصنيف الائتمانى المحدد من الهيئة (BBB-).

٨- مخاطر السيولة :
قد يواجه الصندوق نقص فى السيولة اللازمة لمباشرة نشاطه، إلاأن سوفيحتفظ بجزء من أمواله فى صورة سائلة للتغلب على درجة المخاطر المرتبطة بمحفظته ويجوز للصندوق استثمار هذه الأموال فى قنوات استثمارية منخفضة المخاطر وقابلة للتحويل إلى نقدية عند الطلب على سبيل المثال فى أذون خزانة والإحتفاظ بمبالغ نقدية سائلة فى حسابات جارية أو فى حسابات ودائع لدى البنوك الخاضعة لمراقبة البنك المركزى المصرى.

٩- مخاطر المعلومات:
تتمثل هذه المخاطر فى 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 يؤدى الى حدوث نتائج سلبية لم تكن فى الاعتبار مما يزيد من نسبة المخاطرة وحيث أن مدير الاستثمار يتمتع بخبرة واسعة ودراية عن السوق وأدوات الاستثمار المتاحة فهو قدير على تقييم وتوقع أداء الشركات التى يستثمر فيها إلى جانب أنه يقوم بالإطلاع على أحدث البحوث والمعلومات المحلية والعالمية عن الحالة الإقتصادية والشركات التى يستثمر فيها الصندوق فيتسنى له أن يقوم بالتقييم الدقيق والعادل لشتى فرص الاستثمار بشكل يراعى منه استهداف تحقيق ربحية من الاستثمارات وتفادى القرارت الخاطئة .

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

وهذا النوع من المخاطر يمكن تخفيضه إلى الحدود المقبولة فى حال اتباع استراتيجية تجنب المخاطر من خلال الامتناع عن الدخول فى الاستثمارات التى تنطوى على مخاطر عالية بجانب اتباع استراتيجية المشاركة فى المخاطر من خلال التعاقد مع أحدى شركات التأمين المرخص لها للتأمين على الأصول العقارية للصندوق خلال مرحلتى الإنشاء والتشغيل وكذلك التأمين على المسئولية المدنية الناشئة عن الأضرار التى تلحقها هذه الأصول للغير،وسوف تأخذ العقود التى سيكون الصندوق طرفاً فيها هذين الخطرين بعين الإعتبار.

البند العاشر: نوعية المستثمر المخاطب بهذه النشرة

يستهدف الصندوق المستثمرين المصريين والأجانب سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو معنويين طبقاً للشروط الواردة فى هذه النشرة، الذين يرغبون فى تنويع استثماراتهم وخاصة فى مجال الاستثمار العقارى، وبصفة عامة فإن صندوق المصريين للاستثمار العقارى يمكن أن يحقق للمستثمرين وسيلة احترافية للحصول على عوائد من الاستثمار فى أصول منتجة لعوائد وإمكانية تحقيق نمو رأسمالى على استثماراتهم عن طريق اسناد عملية الاستثمار لخبراء فى مجال التطوير العقارى وإدارة العقارات وكذلك خبراء فى الاستثمارات المالية، وبالتالى يناسب هذا النوع من الاستثمار:
- المستثمر الراغب فى الاستثمار العقارى .
- المستثمر الراغب فى تنويع استثماراته .
- المستثمر الذى يهدف الى تحقيق عائد دورى ونمو رأسمالى على استثماراته.
- المستثمرون من ذوى الملاءة المالية والأشخاص الاعتبارية من المؤسسات المالية وصناديق المعاشات وشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الشركات المتخصصة فى الاستثمار فى الأوراق المالية.

البند الحادى عشر : وثائق الصندوق

١- القيمة الإسمية للوثيقة: ١٠ جنيه (عشرة جنيهات).
٢- عدد الوثائق: ١٠ ٠٠٠ ٠٠٠ (عشرة ملايين) وثيقة.
٣- الحد الأدنى لعدد الوثائق التى يجوز الاكتتاب فيها: ١٠٠ (مائة) وثيقة
٤- الحد الأقصى لعدد الوثائق التى يجوز الاكتتاب فيها: لا يوجد.

البند الثانى عشر: البنوك متلقية الاكتتاب ومدة الاكتتاب

يتم الإكتتاب فى وثائق الصندوق عن طريق :
البنك العربى الأفريقى الدولى وجميع فروعه، وهو بنك مرخص له بتلقى الاكتتابات .
ويعد الاكتتاب فى وثائق الاستثمار قبولاً من المكتتب للنظام الأساسى للصندوق وما ورد بتلك النشرة وموافقة على تكوين جماعة حملة الوثائق والانضمام إليها.
ويجوز للصندوق التعاقد مع أى جهة أخرى لتلقى طلبات الشراء والبيع لوثائق الصندوق بعد الحصول على موافقة الهيئة والإعلان عن ذلك لحملة الوثائق فى صحيفتين يوميتين واسعتى الانتشار،على ألا يتحمل حامل الوثيقة أية أعباء إضافية نتيجة ذلك التعاقد.
ويجوز للمصريين والأجانب سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو معنويين الاكتتاب فى وثائق الاستثمار التى يصدرها الصندوق طبقاً للشروط الواردة فى هذه النشرة.

البند الثالث عشر : إجراءات الاكتتاب فى وثائق الاستثمار

١- إصدار الوثائق:
طبقاً لهذه النشرة يتم إصدار الوثائق بالقيمة الإسمية للوثيقة مقابل وفاء المستثمرين المكتتبين فيها بكامل قيمتها نقداً .
يجوزفى أية طروحات جديدة أن يتم الإكتتاب فى وثائق الصندوق مقابل حصص عينية وذلك وفقاً للضوابط المقررة من الهيئة فى هذاالشأن.

٢- المدة المحددة لتلقى الاكتتاب:
يفتح باب الاكتتاب فى وثائق الاستثمار التى يصدرها الصندوق بتاريخ ٣٠ إبريل ٢٠١٧ ولمدة شهرين تنتهى فى ٢٩ يونيه ٢٠١٧،ويجوز غلق باب الاكتتاب بعد مضى ١٠ أيام (عشرة أيام) على الأقل من فتح باب الاكتتاب وقبل مضى المدة المحددة إذا تمت تغطية قيمة الوثائق المطروحة بالكامل ، علما بأنه فى حالة ما اذا كان أخر يوم فى الاكتتاب يوم عطلة رسمية يصبح أخر يوم فى الاكتتاب هو أول يوم عمل تالى .

٣- طلبات الإكتتاب فى وثائق الصندوق:
- يتم قبول طلبات الإكتتاب فى وثائق استثمار الصندوق بموجب طلب إكتتاب موقع عليه من ممثل البنك متلقى طلبات الإكتتاب- متضمناً كافةالمعلومات التى نص عليها القانون ولائحته التنفيذية.
- يظل الاكتتاب مفتوحاً للمدة المحددة بهذا النشرة والتى لا تقل عن ١٠ أيام ولاتجاوز شهرين، علماً بأنه يمكن غلق باب الإكتتاب بعد مرور عشرة أيام من تاريخ فتح باب الاكتتاب فى حالة تغطية جميع الوثائق المطروحة للاكتتاب.

٤- تغطية الاكتتاب وتخصيص الوثائق:
- فى حالة انتهاء المدة المحددة للاكتتاب 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 والافصاح للمكتتبين فى الوثائق وإلا أعتبر الاكتتاب لاغياً، ويلتزم البنك متلقى الاكتتاب بالرد الفورى لمبالغ الاكتتاب.
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 فى الوثائق وبمراعاة النسبة بين رأس مال شركة الصندوق والأموال المستثمرة فيه ، وإذا ترتب على هذا التعديل تجاوز الحد الأقصى للأموال المراد استثمارها فى الصندوق والمنصوص عليه فى المادة (١٤٧) من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال ، يتم تخصيص الوثائق المطروحة على المكتتبين بنسبة ما اكتتب به كل منهم مع جبر الكسور التى تنشأ عن عملية التخصيص لصالح صغار المكتتبين .-

البند الرابع عشر : جماعة حملة الوثائق

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

٢- إجراءات دعوة حملة الوثائق للانعقاد:
تسرى فى إجراءات الدعوة لاجتماع الجماعة كافة القواعد والإجراءات المنصوص عليها فى اللائحة التنفيذية للقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ بالنسبة لجماعة حملة السندات وصكوك التمويل والأوراق المالية الأخرى.
وتحدد الشركة ممثل لها لحضور اجتماعات الجماعة والتصويت على قراراتها فى حدود عدد الوثائق التى تملكها مقابل إستخدام رأس مال الشركة فى الاكتتاب فى الوثائق وفقاً لاحكام المادة (١٤٢) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ .

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

٤- صلاحيات جماعة حملة الوثائق:
تختص الجماعة بحماية المصالح المشتركة لأعضائها ,وعلى الأخص النظر فى إقتراحات مجلس الإدارة فى الموضوعات التالية :
- تعديل السياسة الإستثمارية للشركة.
- تعديل حدود حق الشركة فى الاقتراض.
- الموافقة على تغيير مدير الإستثمار.
- إجراء أية زيادة فى أتعاب الإدارة ومقابل الخدمات والعمولات ,وأية زيادة أخرى فى الأعباء المالية التى يتحملها حملة الوثائق.
- الموافقة المسبقة على تعاملات الصندوق التى قد تنطوى على تعارض فى المصالح أو تعتبر من عقود المعاوضة.
- تعديل قواعد توزيع أرباح الصندوق.
- الموافقة على تصفية أو مد أجل الصندوق قبل انتهاء مدته.
وتصدر قرارات الجماعة بأغلبية الوثائق الحاضرة ,وذلك فيما عدا القرارات المشار اليها بالبنود (١ ، ٦ ، ٧) فتصدر بأغلبية ثلثى الوثائق الحاضرة.

البند الخامس عشر : بيانات الأطراف ذوى العلاقة

١- مدير الاستثمار:
شركة المجموعة المصرية للاستثمار القابضة - ش.م.م. - ترخيص صادر من الهيئة العامة للرقابة المالية برقم (٢٥٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٠ - وعنوانها ٢١ طريق مصر حلوان الزراعى - المعادى - القاهرة.

نشرة الإكتتاب العام

« فى وثائق صندوق إستثمار المصريين للإستثمار العقارى "

صندوق المصريين للاستثمار العقارى
Egyptians Real Estate Fund

- مدى استقلالية مدير الاستثمار:

مدير الاستثمار من غير المرتبطين بأى من أمين الحفظ أو شركة خدمات الإدارة أو أى من الأطراف المرتبطة بهما.

علماً بأن شركة مدير الإستثمار تعد من الأطراف المرتبطة بشركة الصندوق ومؤسسيها، وقد قام مدير الإستثمار بإعداد تنظيم لسياسة تعارض المصالح وفقاً للبند (٢١) من هذه النشرة.

٢- شركة خدمات الإدارة:

الشركة المصرية لخدمات الإدارة فى مجال صناديق الاستثمار -ش.م.م. -سجل تجارى رقم ٥٨٤٢٥ ترخيص الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٥١٤) بتاريخ ٢٠٠٩/٤/٩ - وعنوانها: القرية الذكية -مبنى كونكورديا B2111- مدينة ٦ أكتوبر - الجيزة.

- مدى استقلالية شركة خدمات الإدارة:

شركة خدمات الإدارة من غير المرتبطين بأى من مدير الاستثمار أو أمين الحفظ أو أى من الأطراف المرتبطة بهما.

٣- أمين الحفظ:

البنك الأهلى المتحد -ترخيص مزاولة النشاط الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٢٠٠٢/١٠/٢٧ - عنوانه ٤ شارع شامبليون -ميدان التحرير -القاهرة.

- مدى استقلالية أمين الحفظ:

أمين الحفظ من غير المرتبطين بأى من مدير الاستثمار أو شركة خدمات الإدارة أو أى من الأطراف المرتبطة بهما.

البند السادس عشر : مدير الاستثمار

شركة المجموعة المصرية للاستثمار القابضة- شركة مساهمة مصرية - تأسست فى ١٩٩٨/٧/٢ ورخص لها بمزاولة النشاط برقم (٢٥٢) طبقاً لأحكام قانون سوق المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية، ويبلغ رأسمالها ٤٥ مليون جنيه، ومن ضمن أنشطة الشركة المرخص لها القيام بها :

- الاشتراك فى تأسيس الشركات المساهمة أو زيادة رؤوس أموالها.
- تكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية.
- إدارة صناديق الاستثمار.

وقد قامت المجموعة خلال السنوات الماضية بإدارة العديد من محافظ الأوراق المالية لصالح عملائها.

هيكل المساهمين :

• شركة الرؤيه للاستشارات المالية	نسبة المساهمة ٥٨٪
• مساهمون (فراد أخرون)	نسبة المساهمة ٤٢٪

أعضاء مجلس ادارة شركة المجموعة المصرية للاستثمار القابضة (مدير الاستثمار):

الدكتور / إبراهيم فوزى عبد الواحد	رئيس مجلس الإدارة - ممثل شركة الرؤية للاستثمارات المالية.
الأستاذ/ هاشم السيد هاشم	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذى.
الأستاذ/ نشأت عبد العزيز معوض	العضو المنتدب لإدارة صناديق الاستثمار -من ذوى الخبرة.
الإستاذة/ رانيا عصام عزت	العضو المنتدب لإدارة المحافظ- ممثل شركة الرؤية للاستشارات المالية
الأستاذ/ وليد محمد زكى	عضو مجلس الإدارة-ممثل شركة الرؤية للاستشارات المالية.
الأستاذ / ياسر محمد زكى	عضو مجلس الإدارة-ممثل شركة الرؤية للاستشارات المالية.
الأستاذ/ وليد محمد عصام	عضو مجلس الإدارة-ممثل شركة الرؤية للاستشارات المالية.
الأستاذ/ شريف نبيل سالم	عضو مجلس الإدارة-ممثل شركة الرؤية للاستشارات المالية.

المراقب الداخلى : الأستاذ/ محمد عبد الفتاح أحمد محمد.

مهام المراقب الداخلى :

- الإحتفاظ بملف لجميع شكاوى العملاء وبما تم اتخاذه من اجراءات لمواجهة هذه الشكاوى مع اخطار الهيئة بالشكاوى التى لم يتم حلها خلال اسبوع من تاريخ تقديمها.
- اخطار الهيئة بكل مخالفة للقانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا لهما، وعلى وجه الخصوص مخالفة القيود المتعلقة بالسياسة الاستثمارية للصندوق وذلك إذا لم يقم مدير الاستثمار بإزالة أسباب المخالفة خلال أسبوع من تاريخ حدوثها.

إلتزامات مدير الإستثمار فى الصندوق طبقا 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.
- توقيع عقد الخدمات الفنية مع إحدى الشركات المتخصصة فى مجال التطوير العقارى تتولى إدارة وتنفيذ الجوانب الفنية المتعلقة بمشروع الصندوق. ويعتبر مدير الاستثمار ضامناً لقيام المطور بتنفيذ التزاماته .
- توقيع عقد الخدمات الفنية مع إحدى الشركات المتخصصة فى إدارة العقارات محل نشاط الصندوق ،وذلك بمراعاة أحكام قانون اتحاد الشاغلين رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، ويبذل مدير الاستثمار عناية الرجل الحريص فى متابعة قيام شركة إدارة العقارات بتنفيذ إلتزامها.
- اعتماد كافة التعاقدات المرتبطة بنشاطه ،
- توفير الكفاءات اللازمة لتنفيذ مشروعات الصندوق وتلافى مخاطر تجاوز التكلفة والمدة المقررة للتنفيذ.
- تقييم الأصول العقارية قبل شرائها أو بيعها بواسطة اثنين من خبراء التقييم العقارى ممن يتمتعون بالخبرة اللازمة فى مجال النشاط العقارى والمنطقة محل الاستثمار ومرخصاً لهما من الهيئة ، على أن يكون خبير التقييم مستقلاً عن أى طرف من الأطراف ذوى العلاقة . وعلى خبيرى التقييم أن يلتزما بالضوابط المشتمل عليها التقرير ومنهج إعداده وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٤" بشأن ضوابط الحد الأدنى لمشتملات تقرير التقييم ومنهجية إعداده عن الأصول العقارية قبل شراءها أو بيعها أو عند تقييمها بهدف حساب صافى قيمة أصول الصندوق".

وعلى مدير الاستثمار أن يقوم بكل ما يلزم لتمكين خبيرى التقييم من أداء عملهما ، وبصفة خاصة تجهيز المستندات والمعلومات اللازمة لاتمام عملية التقييم.

ويُسأل خبير التقييم ، فى مواجهة الصندوق ومدير الاستثمار ، عن أية أضرار تلحق بالصندوق نتيجة للإهمال أو الأخطاء التى تقع منه أثناء أداء عمله.

ولا يجوز لمدير الاستثمار الاعتماد على تقرير تقييم مضى على إعداده أكثر من ثلاثة أشهر عند شراء أو بيع أى أصل عقارى للصندوق.

ويجب أن يتضمن تقرير خبيرى التقييم على الأقل البيانات التالية :

- أسلوب التقييم وطريقته والأسس التى بُنى عليها .
- تحليل لمؤشرات العرض والطلب واتجاهات السوق العقارى .
- وصف للعقار محل التقييم .
- بيان بالمخاطر المرتبطة بالعقار محل التقييم .

بالاضافة الى ما سبق ، يلتزم مدير الاستثمار بالآتى وفقاً للمادة (١٨٣ مكرراً "١٩") :

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

- التحرى عن الموقف المالى للشركات المصدرة للأوراق التى يستثمر الصندوق أمواله فيها.
- مراعاة الالتزام بضوابط الافصاح عن أية أحداث جوهرية بشأن الأوراق المالية وغيرها من أوجه الاستثمار التى يستثمر فيها الصندوق جزءاً من أمواله.
- الاحتفاظ بحسابات مستقلة لكل صندوق يتولى إدارة استثماراته.
- إمساك الدفاتر والسجلات اللازمة لمباشرة نشاطه.
- إعداد القوائم المالية للصندوق وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، وتقديمها لمجلس إدارة شركة الصندوق على أن يتم مراجعتها بمعرفة مراقبى حسابات الصندوق المقيدين بالسجل المعد لذلك بالهيئة.
- إخطار كل من الهيئة ومجلس إدارة شركة الصندوق بأى تجاوز لحدود أو ضوابط السياسة الاستثمارية المنصوص عليها فى المواد (١٧٤، ١٧٧، ١٧٨، ١٧٩، ١٨٠، ١٨٣ مكرراً) من اللائحة التنفيذية بحسب الأحوال فور حدوثها وإزالة أسبابها خلال مدة لا تتجاوز أسبوعاً من تاريخ حدوثها، ويجوز لمدير الاستثمار أن يطلب من الهيئة مد هذه المهلة فى حالة وجود مبرر تقبله الهيئة .
- موافاة الهيئة بتقارير نصف سنوية عن نشاطه ونتائج أعماله ومركزه المالى .

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

الأعمال المحظور 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.
- شراء أوراق مالية أو بشركة مقيدة فى بورصة غير خاضعة لإشراف سلطة رقابية مماثلة 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 ادارة 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 لمديريه 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.

استثمارات مدير الاستثمار فى الصندوق:

يجوز لمدير الاستثمار أن يستثمر فى وثائق استثمار الصندوق عند طرحها للاكتتاب ، على أن يكون ذلك لحسابه الخاص ، وتعامل الوثائق المملوكة لمدير الاستثمار معاملة باقى حملة الوثائق فى حال رغبة مدير الاستثمار القيام ببيعها بشرط حصوله على موافقة مسبقة من مجلس إدارة الصندوق للتحقق من عدم تعارض المصالح فى ضوء الشروط المحددة بالمادة الثانية من قرار مجلس ادارة رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٤ .

تاريخ وملخص العقد المبرم مع مدير الاستثمار:

- تاريخ العقد ١ ديسمبر ٢٠١٦ .
- مدة العقد سنة واحدة من تاريخ غلق باب الاكتتاب فى وثائق استثمار الصندوق ، وتجدد تلقائياً لمدد إضافية مدتها سنة واحدة وبذات الشروط والأتعاب حتى نهاية مدة الصندوق.

آليات اتخاذ القرارات الاستثمارية لمدير الاستثمار :

يتم إتخاذ القرارات الخاصة بالاستثمارات العقارية لدى مدير الاستثمار من خلال لجنة الاستثمار العقارى بالتنسيق مع المطور العقارى والمكونة من :

- نائب رئيس مجلس الادارة لدى مدير الاستثمار.
- العضو المنتدب لدى مدير الاستثمار .
- مدير المحفظة المالية لدى مدير الاستثمار .
- مدير المحفظة العقارية لدى مدير الاستثمار .
- مدير البحوث والدراسات الاستثمارية لدى مدير الاستثمار .
- ممثل شركة التطوير العقارى.
- ممثل شركة التسويق العقارى.

ويتم عقد اجتماع شهرى بين أعضاء لجنة الاستثمار العقارى لمتابعة استراتيجيات الاستثمار والمشروعات المعروضة.

أما القرارات الخاصة بالاستثمارات المالية فسوف يتم إتخاذها بصفة يومية من قبل مدير محفظة الاستثمارات المالية وتحت إشراف العضو المنتدب .

البند السابع عشر :شركة خدمات الادارة

الشركة المصرية لخدمات الإدارة فى مجال صناديق الاستثمار -ش.م.م. -سجل تجارى رقم ٥٨٤٢٥ ترخيص الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٥١٤) بتاريخ ٢٠٠٩/٤/٩ - وعنوانها: القرية الذكية -مبنى كونكورديا B2111- مدينة ٦ أكتوبر -الجيزة.

هيكل المساهمين :

ويتكون هيكل مساهمى شركة خدمات الادارة من :

شركة ام جى ام للاستشارات المالية والبنكية	٪٦٠
الأستاذ/ طارق محمد الشرقاوى	٪١٠
الأستاذ/ محمد فؤاد عبدالوهاب	٪١٠
الأستاذ/ طارق محمد محى محرم	٪١٠
الأستاذ/ هانى بهجت هاشم نوفل	٪٥
الأستاذ/ مراد قدرى أحمد شوقى	٪٥

ويتشكل مجلس إدارة الشركة من كل من :

الأستاذ/ محمد جمال محرم	رئيس مجلس الإدارة
الأستاذ/ طارق محمد الشرقاوى	نائب رئيس مجلس الإدارة
الأستاذ/ كريم كامل رجب	العضو المنتدب
الأستاذ/ شريف حسنى محمد	عضو مجلس الإدارة
الأستاذ/ رفيق حليم أسعد	عضو مجلس الإدارة

ويقر كل من الشركة المؤسسة للصندوق ومدير الاستثمار بأن شركة خدمات الادارة تعتبر مستقلة عن الصندوق والجهة المؤسسة ومدير الاستثمار وفقاً للمعايير المنصوص عليها فى قرار مجلس ادارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٨٨ لسنة ٢٠٠٩ بشأن ضوابط عمل شركات خدمات الإدارة لصناديق الاستثمار .

التزامات شركة خدمات الادارة:

وفقاً لنص المادة (١٦٧) من اللائحة، تقوم شركة خدمات الإدارة بما يلى :

حساب صافى قيمة الوثائق للصندوق.- تقييم الأصول والأوراق المالية للصناديق غير المقيدة فى البورصة التى تستثمر فيها الصناديق الأخرى أموالها بشكل دورى لا يقل عن مرة كل ثلاثة أشهر ، مع مراعاة تعيين مقيم متخصص ومستشار مالى لتقييم الأصول أو الأوراق المالية طبقاً لضوابط التقييم الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٢٠١٤/١٣٠ .

وتلتزم الشركة بإعداد وحفظ سجل آلى بحاملى الوثائق ، ويعد سجل حملة الوثائق قرينة على ملكية المستثمرين للوثائق المثبتة فيه، كما تلتزم الشركة بتدوين البيانات التالية فى هذا السجل :

- عدد الوثائق وبيانات ملاكها وتشمل الاسم والجنسية والعنوان ورقم تحقيق الشخصية بالنسبة للشخص الطبيعى 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.

مع مراعاة حكم المادة (١٦٧) المشار إليها، تتولى شركة خدمات الإدارة بالنسبة لصناديق الاستثمار العقارى القيام بحفظ جميع المستندات والوثائق المتعلقة بأصول الصندوق والتى تشمل على الأخص المستندات والوثائق الآتية:

- عقود ملكية العقارات والأراضى.
- العقود المتعلقة بإدارة أصول الصندوق.
- التراخيص والتصاريح الإدارية اللازمة لإقامة وتشغيل المشروعات العقارية التى ينفذها الصندوق.
- عقود القروض والرهون أو الضمانات المرتبطة بأصول الصندوق، وجميع العقود المتعلقة بنشاط الصندوق.
- قرارات لجنة الاستثمار لدى مدير الصندوق.
- تقارير التقييم العقارى.

كما تتولى شركة خدمات الإدارة القيام بإجراء التقييم الدورى لإجمالى أصول الصندوق كل ثلاثة أشهر على الأقل، وذلك بناء على تقرير تقييم معد من إثنين من الخبراء فى تقييم الأصول العقارية، ويعمل كل منهما باستقلال عن الآخر، ويهدف هذا التقييم لما يلى:

- الوقوف على أوضاع السوق العقارية.
- تحديد سعر استرشادى بقسمة القيمة الصافية لأصول الصندوق على عدد الوثائق القائمة.
- التقييم عند بيع الأصل.

- التعرف على تطور تنفيذ مشروعات الصندوق وتكلفتها الفعلية أو القيمة السوقية للأصول خلال فترة التنفيذ.
- ويلتزم خبيرا التقييم بإعداد تقرير مشترك عند نهاية مهمتهما، وترسل نسخة منه إلى كل من الصندوق ومدير الاستثمار وشركة خدمات الإدارة ومراقبى الحسابات.
- وفى جميع الأحوال تلتزم شركة خدمات الإدارة ببذل عناية الرجل الحريص فى قيامها بأعمالها وخاصة عند تقييمها لأصول وإلتزامات الصندوق وحساب صافى قيمة الوثائق.

البند الثامن عشر : بيانات مراقبا الحسابات والمستشار القانونى

١- مراقبا حسابات شركة الصندوق:

يتولى مراجعة حسابات الصندوق مراقبان للحسابات تم اختيارهما من بين المقيدين فى 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:

- الأستاذ/ طارق فريد منصور -الشريك بمؤسسة برايس وتر هاوس كوبرز- منصور وشركاهم

المقيد بسجل مراقبى الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية تحت رقم ١٣٩ ورقم ٧٣٨٤ بالسجل العام للمحاسبين والمراجعين .

العنوان: القطعة ٢١١- القطاع الثانى -مركز المدينة -التجمع الخامس-القاهرة الجديدة.

الصناديق الأخرى التى يتولى مراجعتها: لا يوجد.

- الأستاذ/ فارس عامر إمام - الشريك بمؤسسة KPMG- حازم حسن وشركاه.

المقيد بسجل مراقبى الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية تحت رقم ٢٣٠ ورقم ١٠١١٧ بالسجل العام للمحاسبين والمراجعين .

العنوان: مرتفعات الأهرام -الكيلو ٢٢ طريق مصر الأسكندرية الصحراوى -الهرم -الجيزة.

الصناديق الأخرى التى يتولى مراجعتها: صندوق الملكية الخاصة لتنمية المشروعات السياحية (شركة أيادى للإستثمار والتنمية).

إلتزامات مراقبى الحسابات

- يلتزم مراقبا الحسابات بمراجعة القوائم المالية فى نهاية كل سنة مالية ويتم إصدارها خلال الربع الأول من السنة المالية التالية. ويلتزم كل مراقب على حده بأن يعد تقريراً سنوياً على أن يلتزما بتوحيد التقرير.
- إجراء فحص دورى كل ثلاثة أشهر للقوائم المالية للصندوق وللتقارير الربع والنصف سنوية عن نشاط الصندوق ونتائج أعماله.
- إعداد مسودة النشر الخاصة بالقوائم بصفة نصف سنوية.
- إصدار شهادة المبلغ المجنب بصفة ربع سنوية.
- يتم اصدار تقرير مراجعة من مراقبى حسابات صناديق الاستثمار على القوائم المالية السنوية ونصف السنوية أما بشأن القوائم المالية ربع السنوية فيتم اصدار تقرير فحص محدود.

٢- المستشار القانونى للصندوق:

السيد الأستاذ/ حسنى عبدالعزيز أحمد محمد -المحامى بالنقض -المقيد برقم: ١٦٤٩٣٢ .

العنوان: ١٣٥ ب -الحى المالى -القرية الذكية -مدينة السادس من أكتوبر.

البند التاسع عشر : امين الحفظ

فى ضوء ما نصت عليه المادة (٣٨) من القانون من التزام مدير الإستثمار بحفظ الأوراق المالية التى يستثمر الصندوق أمواله فيها لدى إحدى شركات أمناء الحفظ من البنوك أو الشركات المرخص لها بممارسة هذا النشاط من الهيئة، على ألا يكون أمين الحفظ مالكاً أو مساهماً فى الشركة المالكة للصندوق أو مدير الاستثمار. وقد تعاقد الصندوق مع البنك الأهلى المتحد وهو أحد البنوك المرخص لها بمزاولة نشاط أمناء الحفظ من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية.

التزامات أمين الحفظ:

- حفظ الأوراق المالية التى 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.
- تحصيل عوائد الأوراق المالية التى يساهم فيها الصندوق.

استقلالية أمين الحفظ عن الصندوق والاطراف ذات العلاقة مع مراعاة أحكام المادة (١٦٥) من اللائحة.

ويقر أمين الحفظ وشركة الصندوق وكذلك مدير الاستثمار بأن أمين الحفظ تتوافر فيه الضوابط المشار اليها المنصوص عليها بالقانون ١٩٩٢/٩٥ ولائحته التنفيذية.

البند العشرون : المطور العقارى وشركة ادارة العقارات

تعاقدت ادارة الصندوق مع الاطراف التالية على ان تبدأ مهام كل منهما مع بدء الاستثمار فى المشروعات العقارية المستهدفة.

المطور العقارى :

شركة متخصصة مسئولة عن الجوانب الفنية لتنفيذ مشروعات صندوق الاستثمار العقارى وتحقيق أغراضه وذلك بموجب عقد الخدمات المبرم بينها وبين مدير الاستثمار، وهى شركة المصريين للاسكان والتنمية والتعمير. .

شركة إدارة العقارات :

شركة متخصصة تتولى إدارة المشروعات العقارية المملوكة لصندوق الاستثمار العقارى وصيانتها تحقيقاً لأغراضه وذلك بموجب عقد الخدمات المبرم بينها وبين مدير الاستثمار ، وهى شركة العالم العربى للتنمية العقارية .

البند الحادى و العشرون : وسائل تجنب تعارض المصالح

مع مراعاة كافة الاحكام الواردة باللائحة التنفيذية للقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ٢٢ لسنة ٢٠١٤ وعلى الاخص الواردة بالمادة (١٧٢) وكذا الأعمال المحظور على مدير الاستثمار القيام بها الواردة بالمادة (١٨٣ مكرر ٢٠) من اللائحة التنفيذية والمشار اليها بالبند (١١) من هذه النشرة:

- يلتزم مدير الاستثمار فى حالة الدخول فى اى من ادوات الاستثمار المختلفة الصادرة عن اى من الاطراف ذوى العلاقة أو الاطراف المرتبطة بمراعاة مصالح الصندوق وتجنب تعارض المصالح، والعمل على توفير أفضل الفرص الاستثمارية لحملة الوثائق.
- الالتزام بالافصاحات المشار اليها بالبند (٢٣) من هذه النشرة الخاص بالإفصاح الدورى عن المعلومات.
- يجوز لمدير الاستثمار بإجراء عمليات تداول باسم ولصالح الصندوق لدى احد شركات السمسرة المرتبطة، علما بان جميع هذه المعاملات تتم وفقا لنفس الشروط والاحكام المنظمة لتعاملات الصندوق لدى شركات التداول المختلفة بالسوق.
- يلتزم مدير الاستثمار بالإفصاح بالقوائم المالية ربع السنوية عن كافة التعاملات على الادوات الاستثمارية والاوعية الادخارية لدى اى طرف من الاطراف المرتبطة وكذا عن كافة الاعباء المالية التى تم سدادها لاى من الاطراف ذوى العلاقة.
- الحصول على موافقة جماعة حملة الوثائق بشكل مسبق فى حالة رغبة مدير الاستثمار فى الدخول فى اى من الاستثمارات أو العقارات المملوكة بشكل مباشر أو غير مباشر لاى طرف من الاطراف المرتبطة أو ذوى العلاقة بالصندوق على ان يكون ذلك الاجراء لكل استثمار على حدة ووفقا للضوابط المقررة فى هذا الشأن ، ويعكس تقرير مجلس ادارة الصندوق السنوى المعروض على جماعة حملة الوثائق افصاح كامل عن تلك الاستثمارات.
- الافصاح المسبق لحملة الوثائق عند الدخول فى اى من الاستثمارات التى كانت مملوكة لاحد الاطراف المرتبطة أو ذوى العلاقة بالصندوق.

وقد قام مدير الإستثمار بإعداد تنظيم لسياسة تعارض المصالح وفقاً للبند (٢٠) من هذه النشرة.

تعامل الاطراف ذات العلاقة على وثائق الصندوق

فى ضوء ما تجيزه المادة ١٧٣ من اللائحة التنفيذية ونظمه قرار مجلس ادارة الهيئة رقم (٦٩ لسنة ٢٠١٤) ، 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 الالتزام بالحصول على موافقة جماعة حملة الوثائق مسبقا والتقدم للهيئة للحصول على موافقتها مع الالتزام بكافة الضوابط والاجراءات المحددة بقرار مجلس ادارة الهيئة رقم (٦٩ لسنة ٢٠١٤).

البند الثانى والعشرون : -أرباح الصندوق و-عائد الوثيقة

أرباح الصندوق:

يتم تحديد أرباح الصندوق من خلال قائمة الدخل التى يتم إعدادها بغرض تحديد صافى ربح أو خسارة الفترة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية على أن تتضمن أرباح الصندوق على الأخص -الايرادات التالية:

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

يخصم من ذلك:

- مصروفات الدعاية والإعلان والنشر.
- أتعاب مدير الإستثمار والشركة وأى أتعاب أخرى.
- مصروفات التأسيس والتى يتم تحميلها على السنة المالية الأولى وفقاً لمعايير المحاسبة.
- الخسائر الرأسمالية المحققة والناتجة عن بيع الأوراق المالية المملوكة للصندوق.

توزيع الأرباح

- الصندوق ذو عائد دورى ونمو رأسمالى، حيث يتم توزيع جزء من الأرباح على حاملى الوثائق ويتم إستثمار المتبقى من الأرباح المحققة فى محفظته وتنعكس هذه الأرباح على قيمة الوثيقة المعلنة.
- وللجمعية العامة الحق فى توزيع كل أو بعض الأرباح التى تكشفت عنها القوائم المالية الدورية على ان يكون مرفقاً بها تقرير عنها من مراقب الحسابات.
- قد يوجد بعض عقود القروض التى تلزم الصندوق بعدم توزيع أرباح إلا اذا كانت الشركة ملتزمة بسداد تلك القروض، ويتعهد الصندوق بالإفصاح لحملة الوثائق عن أى شروط فى هذا الشأن .
- وباعتبار ان وثيقة الصندوق العقارى هى ورقة مالية متداولة مقيدة بالبورصة، لذا فإن أحقية الوثيقة فى الأرباح تتحدد وفقاً للقواعد المطبقة بالبورصة.

ويتم توزيع الأرباح على النحو التالى:

طبقاً للمادة (٧٢) من النظام الأساسى للشركة يتم توزيع الارباح على النحو التالى:

- يبدأ باقتطاع مبلغ يوازى ٥٪ من الأرباح لتكوين الاحتياطى القانونى ويقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطى قدراً يوازى نصف رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطى تعين العودة الى الاقتطاع.
- توزيع حصة أولى قدرها ١٠٪ على حملة الوثائق بما فيهم المساهمون فى رأس مال الشركة. على أن توزع نسبة ١٠٪ من تلك الأرباح على العاملين بالشركة طبقاً للقواعد التى يضعها مجلس إدارة الشركة وتعتمدها الجمعية العامة وبما لا يجاوز مجموع الأجور السنوية للعاملين.
- توزيع نسبة لا تجاوز ٥٪ من الباقى لمكافأة مجلس الإدارة يتم حسابها بمراعاة النسبة بين رأس المال المصدر للشركة وحجم الأموال المستثمرة فيه.
- يوزع الباقى من الأرباح بعد ذلك على حملة الوثائق بما فيهم المساهمون كحصة إضافية فى الأرباح.

البند الثالث والعشرون: القوائم المالية والتقييم والإفصاح

القوائم المالية لشركة الصندوق

- تعد القوائم المالية لشركة الصندوق طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وطبقاً للقواعد الصادرة بقرار مجلس ادارة الهيئة رقم ٢٠١٤/٦٣ ويتولى مراجعة حسابات الصندوق مراقبان للحسابات يتم اختيارهما من بين المقيدين فى السجل المعد لهذا الغرض لدى الهيئة على أن يكونا مستقلين عن بعضهما وعن كل من مدير الإستثمار وأى من الأطراف ذوى العلاقة بالصندوق.
- ويكون لكل من مراقبى حسابات شركة الصندوق الاطلاع على دفاتر الصندوق وطلب البيانات والإيضاحات وتحقيق الموجودات. ويلتزم مراقبا الحسابات بمعايير المراجعة المصرية وبإعداد تقرير بنتائج المراجعة.
- ويجب أن يعد مراقبا الحسابات تقريراً مشتركاً، وفى حالة الاختلاف فيما بينهما يوضح التقرير أوجه الخلاف ووجهة نظر كل منهما.
- ويتم اصدار تقرير المراجعة من قبل مراقبى 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 التى يمتلكها عند إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية، بمراعاة طبيعة الصندوق العقارى. وفى جميع الأحوال يجب أن تتضمن الإيضاحات المتممة أسس القياس ومعيار المحاسبة الذى اتخذ أساساً للقياس والقيمة الدفترية والسوقية للأصول والأوراق المالية.

الإفصاح

طبقا لأحكام المادة (١٧٠) من اللائحة التنفيذية، تلتزم الأطراف ذات العلاقة بالصندوق بالإفصاح الفورى عن كافة الأمور المتعلقة بالصندوق واستثماراته وغيرها من الموضوعات التى تهم حملة الوثائق، على أن تكون متاحة بالموقع الالكترونى الخاص بالصندوق المحدد بالنشرة بالبند (٣) وعلى الأخص ما يلى :

١- تلتزم شركات خدمات الإدارة بأن تعد وترسل لحملة الوثائق كل ثلاثة أشهر تقريراً يتضمن البيانات الأتية:

- صافى قيمة أصول شركة الصندوق.
- عدد الوثائق صافى قيمتها والقيمة السوقية لها.
- بيان بأى توزيعات أرباح تمت فى تاريخ لاحق على التقرير السابق تقديمه لحملة الوثائق.

٢- يلتزم مدير الإستثمار:

بالإفصاح الفورى عن الأحداث الجوهرية التى تطرأ أثناء مباشرة الصندوق لنشاطه لكل من الهيئة وحملة الوثائق والبورصة فى حالة قيد وثائق الصندوق بها.

٣- يجب على مجلس إدارة الشركة الصندوق أن يقدم إلى الهيئة ما يلى:

- تقارير ربع سنوية عن أداءه ونتيجة أعماله على أن تتضمن هذه التقارير البيانات التى تفصح عن المركز المالى للصندوق بصورة كاملة وصحيحة بناءاً على القوائم المالية التى يعدها مدير الإستثمار والإفصاح عن الإجراءات التى يتخذها مدير الإستثمار لإدارة المخاطر المرتبطة بالصندوق.
- القوائم المالية (التى أعدها مدير الإستثمار) وفقاً للنماذج التى تعدها الهيئة لهذا الغرض وتقرير مجلس إدارة شركة الصندوق ومراقبا حساباتها قبل شهر من التاريخ المحدد لانعقاد الجمعية العامة، وللهيئة فحص الوثائق والتقارير المشار إليها أو تكليف جهة مختصة متخصصة فى هذا الفحص، وتبلغ الهيئة مجلس إدارة شركة الصندوق بملاحظاتها، وتطلب قيام مجلس الإدارة بتكليف مدير الإستثمار بإعادة النظر فيها بما يتفق ونتائج الفحص، فإذا لم يستجب مجلس إدارة الصندوق ومدير الإستثمار بذلك التزم الصندوق بنفقات نشر الهيئة لملاحظاتها والتعديلات التى طلبتها.
- ويجب على مجلس إدارة شركة الصندوق نشر ملخص واف للتقارير النصف سنوية والقوائم المالية السنوية فى صحيفتين يوميتين واسعتى الانتشار أحدهما على الاقل باللغة العربية.

البند الرابع والعشرون: قنوات تسويق وثائق الإستثمار التى يصدرها الصندوق

تعتمد خطة الصندوق فى تسويق وثائق الاستثمار على التعاقد مع بعض البنوك الخاضعة لإشراف البنك المركزى المصرى أو أى طرف ثالث خاضع للإشراف من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية أو أى من الجهات الحكومية وإخطار الهيئة بذلك ، على أن يكون الهدف من هذه الاتفاقات تسويق وثائق الصندوق لدى عملاء الجهة التسويقية المتعاقد معها للاستثمار فى وثائقه ، ويجوز التعاقد مع مستشارين لتسويق وثائق الصندوق وتدخل نفقات التسويق ضمن الأعباء المالية المشار إليها فى البند الخامس والعشرون . وتشمل وسائل التسويق على سبيل المثال لا الحصر: الراديو ، التليفزيون، الصحف ووسائل الإعلام والإعلان المختلفة وصفحات التواصل الإجتماعى وشبكات الإنترنت.

البند الخامس والعشرون: الأعباء المالية

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

١- أتعاب مدير الاستثمار:

تكون أتعاب شركة المجموعة المصرية للاستثمار القابضة كمدير الاستثمار طبقاً للعقد المبرم بين الشركة ومدير الاستثمار من الآتى:

• أتعاب الإدارة

يستحق مدير الإستثمار أتعاب ثابتة نظير إدارته للصندوق بواقع ١,٥٪ سنوياً من صافى قيمة الأصول يتم سدادها فى آخر يوم عمل كل ثلاثة أشهر.

• أتعاب حسن الأداء :

يستحق مدير الاستثمار أتعاب حسن أداء بواقع ٢٠٪ سنوياً من صافى أرباح الصندوق السنوية فى ١٢/٣١ من كل عام التى تفوق ١٠٪ سنوياً،وتدفع أتعاب حسن الأداء بعد إعتمادها من مراقبى الحسابات فى نهاية العام.

٢- أتعاب شركة خدمات الإدارة :

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

- ٠,٠٣٪ (ثلاثة فى العشرة آلاف) سنويا من صافى قيمة اصول الصندوق الاسترشادية المحتسبة بواسطة شركة خدمات الإدارة فى آخر يوم عمل كل ٣ شهور حتى يصل حجم الصندوق الى ٥٠٠ مليون جنيه المحتسبة بواسطة شركة خدمات الإدارة فى آخر يوم عمل كل ٣ شهور.
- ٠,٠٢٥٪ (إثنان ونصف فى العشرة آلاف) سنويا من صافى قيمة أصول الصندوق الاسترشادية المحتسبة بواسطة شركة خدمات الإدارة فى آخر يوم عمل كل ٣ شهور عند زيادة حجم الصندوق عن ٥٠٠ مليون جنيه الى ١ مليار جنيها .
- ٠,٠٢٪ (إثنان فى العشرة آلاف) سنويا من صافى قيمة أصول الصندوق الاسترشادية المحتسبة بواسطة شركة خدمات الإدارة فى آخر يوم عمل كل ٣ شهور عند زيادة حجم الصندوق عن ١ مليار جنيه .
- وفى جميع الاحوال لا تقل اتعاب شركة خدمات الادارة عن ٢٥٠٠ جنية شهريا (فقط ألفان وخمسمائة جنيه لا غير) .

علما بأنه يتم احتساب الأتعاب وتسدد لخدمات الإدارة كل ٣ أشهر على أن يتم اعتماد مبالغ هذة الأتعاب من قبل مراقبى حسابات الصندوق فى [illegible] مصدر من شركة خدمات الإدارة.

٣- أتعاب مراقبى الحسابات:

يتحمل الصندوق الأتعاب السنوية الخاصة بمراقبى الحسابات نظير المراجعة الدورية للمراكز المالية للصندوق متضمنة الميزانية السنوية . وقد حُدِدَت تلك الأتعاب عن السنة المالية الأولى بمبلغ ١٠٠٠٠٠ جنيه (مائة ألف جنيه) لكل منهما، على أن يتم تحديد تلك الاتعاب سنوياً إعتباراً من العام المالى التالى طبقا للاحكام المقررة.

٤- أتعاب المستشار القانونى:

يتحمل الصندوق أتعاب المستشار القانونى مقابل تقديم الإستشارات القانونية للصندوق فى حدود مبلغ ١٠٠٠٠٠ جنيه (مائة ألف جنيه) سنوياً.

٥- أتعاب أمين الحفظ :

- عمولة الحفظ السنوية بواقع ٥ جنيه لكل ١٠٠٠٠٠ جنيه على الأرصدة القائمة فى ١٢/٣١ من كل عام.
- تحصيل كوبونات الأوراق المالية بواقع ٥ جنيه لكل ١٠٠٠٠ جنيه،بحد أدنى ٥ جنيهات.
- عمليات بيع وشراء أوراق مالية بواقع ١,٥ جنيه لكل ١٠٠٠٠ جنيه بحد أدنى ٣ جنيهات.
- التحويل الى إدارة أمناء حفظ أخرى بواقع ٥ جنيه لكل ١٠٠٠٠ جنيه من القيمة السوقية.

٦- الحد الأقصى لأتعاب المطور العقارى :

١٠٪ من التكاليف الاستثمارية للمشروعات العقارية التى يتولى تطويرها.

٧- الحد الأقصى لأتعاب مدير العقارات :

١٠٪ من إيرادات المشروعات التى يتولى إدارتها.

٨- اتعاب البنوك متلقية الاكتتابات :

يتم تحصيل نسبة ١ر٠٪ (واحد فى الألف) من قيمة الوثيقة مقابل الاكتتاب فى الوثائق وتحصل لصالح البنك متلقى الاكتتاب من المكتتب فى الوثيقة بخلاف قيمة الوثيقة.

٩- مصاريف التسويق :

يتحمل الصندوق تكلفة الخطة التسويقية بمبلغ ٣ مليون (٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه) مصرى قابلة للزيادة فى ضوء الإصدارات التالية للصندوق لتغطية النفقات المتعلقة بتلك الخطة،على أن تعتمد تلك المبالغ من مراقبى حسابات الصندوق فى المراجعة الدورية.

١٠- مصاريف التأسيس :

يتحمل الصندوق مصاريف تأسيس الصندوق التى يتم تحميلها على السنة المالية الأولى ، على ألا تزيد عن ٢٪ من صافى أصول الصندوق عند التأسيس،على ان يتم اعتمادها مقابل فواتير فعلية من مراقبى الحسابات.

١١- المصاريف الإدارية:

- تبلغ المصروفات العمومية والإدارية ٧٪ سنويا بحد أقصى من صافى اصول الصندوق على ان يتم اعتمادها مقابل مستندات فعلية مؤيدة لها من مراقبى الحسابات.
- تشمل المصاريف الإدارية نفقات النشر والأجور وغيرها ومقابل الأتعاب السنوية الخاصة باللجان المعينة من قبل مجلس الأدارة ، ومن ضمنها مبلغ ٢,٥ مليون جنيه بحد أقصى كمرتبات ومكافآت وبدلات رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والعضو المنتدب.

١٢- اعباء مالية اخرى:

- أتعاب ممثل جماعة حملة الوثائق ونائبه بحد أقصى ١٠٠ الف جنيه مصرى سنوياً لكليهما.
- اتعاب المقيمين العقاريين بحد اقصى ٤٠٠ ألف جنيه سنوياً لكليهما.
- مصاريف تداول الأوراق المالية التى يستثمر الصندوق فيها.
- أى رسوم تفرضها الجهات الرقابية والإدارية والسيادية.
- أى ضرائب مقررة على أعماله.
- وأية أعباء لازمة لمباشرة النشاط.

يبلغ إجمالى الأعباء التى يتحملها الصندوق: مبلغ ٣ مليون جنيه بحد أقصى تدفع لمرة واحدة بالإضافة إلى أتعاب سنوية ثابتة بمبلغ ٨٠٠ ألف جنيه بحد أقصى، بالإضافة إلى حد أقصى بنسبة ٨,٥٣٪ من صافى أصول الصندوق، بالاضافة إلى عمولة أمين الحفظ وأتعاب حسن الأداء وعمولة الجهة متلقية الإكتتاب وأتعاب المطور العقارى وشركة إدارة العقارات ومصروفات التأسيس المشار اليها.

البند السادس والعشرون: حالات التصفية للصندوق

١- طبقا للمادة (١٧٥) من اللائحة التنفيذية ، ينقضى الصندوق إذا انتهت مدته ولم يتم تجديده أو إذا تحقق الغرض الذى أسِسَ 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- وتسرى أحكام تصفية شركات المساهمة المنصوص عليها فى قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة الصادرة بالقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرارات المكملة.

٣- يمنح مدير الاستثمار فترة كافية تمكنه من اتخاذ إجراءات تسييل أصول الصندوق.

البند السابع والعشرون: طريقة التقييم الدورى لصافى أصول الصندوق

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

١- يتم تقييم أصول الصندوق والأوراق المالية التى يمتلكها عند إعداد القوائم المالية وفقا لمعايير المحاسبة المصرية ، بمراعاة طبيعة نشاط الصناديق العقارية. وفى جميع الأحوال تتضمن الإيضاحات المتممة أسُس القياس ومعيار المحاسبة الذى إتخذ أساسا للقياس والقيمة الدفترية والسوقية للأصول والأوراق المالية.

٢- تتولى شركة خدمات الإدارة تقييم الأصول والأوراق المالية غير المقيدة فى البورصة التى يستثمر الصندوق فيها أمواله وذلك بشكل دورى لا يقل عن 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 مالى مستقل أو مقيم عقارى - بحسب الأحوال -لتقييم الأصول التى يستثمر فيها الصندوق وذلك النحو التالى:

٣-١ تحدد القيمة العادلة للاستثمارات فى الأسهم من خلال الاستعانة بأحد المستشارين الماليين المستقلين المرخص لهم من قبل الهيئة فى الحالات التالية:

- المساهمات فى شركات غير المقيد لها أسهم فى البورصة.
- المساهمات فى شركات مقيد لها أسهم فى 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، وللمساهمات الأقل من هذه النسبة يتم التقييم بما يتفق مع معايير المحاسبة المصرية.
- المساهمات فى شركات مقيد لها أسهم فى البورصة وتزيد القيمة الدفترية للمساهمة عن (١٥٪) من أصول الصندوق.
- المساهمات فى شركات غير مقيدة أسهمها فى البورصة والتى لا تقل نسبة أصولها العقارية عن (٨٠٪) من إجمالى أصول الشركة، يستند فيها تحديد القيمة العادلة من المستشار المالى المستقل إلى تقريرين من إثنين من المقيمين العقاريين المرخص لهم من قبل الهيئة -كل يعمل على إنفراد.

٣-٢ يتم تحديد القيمة العادلة للأصول العقارية للصندوق من خلال الاستعانة بإثنين من المقيمين العقاريين المرخص لهم من قبل الهيئة كلٌ يعمل على إنفراد.

٣-٣ يتم مراعاة أن تتوافر الاستقلالية الكاملة فى الجهات الخارجية الموكل إليها عملية التقييم كما يتم مراعاة ألا يكون قد مضى على تاريخ التقييم أكثر من شهرين.

٤- تلتزم شركة خدمات الإدارة فيما يخص تقييم الأصول والأوراق المالية التى يستثمر فيها الصندوق بخلاف الحالات السالف ذكرها بما يلى:

٤-١ الأسهم المقيدة بخلاف الحالات السالف ذكرها تقيم على أساس أسعار الإقفال السارية وقت التقييم، على أنه يجوز فى حالة الأسهم التى 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.

٤-٢ وثائق الاستثمار فى صناديق الاستثمار الأخرى تقيم على أساس آخر قيمة إسترداية معلنة أو تقييم للوثيقة أو قيمة الوثيقة ببورصة الأوراق المالية فى تاريخ التقييم.

٤-٣ أذون الخزانة تقييم طبقاً لسعر الشراء مضافاً إليه الفائدة المستحقة من يوم الشراء حتى يوم التقييم طبقاً للعائد المحتسب على أساس سعر الشراء.

٤-٤ السندات تقيم وفقاً لتقييم هذا الاستثمار إما لغرض الاحتفاظ أو المتاجرة بما يتفق مع معايير المحاسبة المصرية.

٤-٥ شهادات الإدخار البنكية وشهادات الاستثمار تقيم طبقاً لسعر الشراء مضافاً إليه العائد المستحق عن الفترة من تاريخ الشراء أو آخر تاريخ صرف العائد أيهما أقرب وحتى يوم التقييم.

٤-٦ الأصول الثابتة تقيم بما يتفق مع معايير المحاسبة المصرية.

وبمراعاة ماسبق يتم حساب قيمة الوثيقة وفقاً للمعادلة التالية:

(إجمالى أصول الصندوق- إجمالى إلتزامات الصندوق) ÷ عدد وثائق الصندوق القائمة فى تاريخ إعداد القوائم المالية.

البند الثامن والعشرون : شراء / بيع الوثائق

- يتم شراء وبيع الوثائق بعد قيد الصندوق فى 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 التاسع والعشرون: الاقتراض

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

- أن يكون الغرض من القرض هو الاستثمار فى الأنشطة العقارية أو الاستثمارية المنصوص عليها فى نشرة الأكتتاب .
- يلتزم مدير الاستثمار بتقديم تقرير لمجلس إدارة الصندوق عند الاقتراض مع الالتزام بالاقتراض بأفضل الشروط الممكنة من أحد البنوك الخاضعة لإشراف البنك المركزى المصرى.

البند الثلاثون : أسماء وعناوين مسئولى الاتصال

عن شركة الصندوق (شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقارى) :
الأستاذ/ أحمد كمال حافظ -مساعد الرئيس التنفيذى ومدير الاستثمار
العنوان: القرية الذكية -الحى المالى -المبنى ١٣٥ ب - مدينة ٦ اكتوبر - جمهورية مصر العربية .
التليفون : ٣٥٣٧٢٠٨١ البريد الالكترونى: fund@egab.com.eg

عن مدير الاستثمار (شركة المجموعة المصرية للإستثمار القابضة)
الأستاذ/ نشأت عبد العزيز- العضو المنتدب.
الأستاذ / محمد عبد الفتاح - المراقب الداخلى.
العنوان : القرية الذكية -الحى المالى -المبنى ١٣٥ ب - مدينة ٦ اكتوبر - جمهورية مصر العربية .
التليفون : ٣٥٣٧٢٠٨٣ البريد الالكترونى : fund@egab.com.eg

البند الحادى والثلاثون : إقرار الجهة المؤسسة ومدير الاستثمار

تم إعداد هذه النشرة المتعلقة بإصدار وثائق صندوق المصريين للاستثمار العقارى بمعرفة كل من شركة صندوق المصريين للاستثمار العقارى وشركة المجموعة المصرية للاستثمار القابضة،وقد تم بذل أقصى درجات العناية للتأكد من أن المعلومات المقدمة فى هذه 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 تخفى أى معلومات عن نشاط الصندوق كان من الواجب ذكرها للمستثمرين المستهدفين فى هذا الاكتتاب، إلا أنه يجب على المستثمرين قراءة المعلومات والمخاطر الواردة بالنشرة قبل إتخاذ قرار الإستثمار مع العلم بأن الإستثمار فى الوثائق قد يعرض المستثمر لخسارة أو مكسب دون أدنى مسئولية على الشركة المؤسسة للصندوق أو مدير الاستثمار، مدير الإستثمار والشركة ضامنان لصحة ما ورد فى هذه النشرة من بيانات ومعلومات.

عن الشركة المؤسسة للصندوق	عن شركة مدير الاستثمار
رئيس مجلس الإدارة د. إبراهيم فوزى عبد الواحد	العضو المنتدب لصناديق الاستثمار أ. نشأت عبد العزيز معوض

البند الثانى والثلاثون: إقرار مراقبى الحسابات

قمنا بمراجعة كافة البيانات الواردة بنشرة الاكتتاب فى صندوق المصريين للاستثمار العقارى ذو الأصول المنتجة لعوائد والنمو الرأسمالى. نشهد أنها تتماشى مع أحكام القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ و لائحته التنفيذية و الإرشادات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية فى هذا الشأن و كذا العقد المبرم بين الصندوق و مدير الإستثمار و هذه شهادة منا بذلك.

مراقبا الحسابات	مراقبا الحسابات
أ/ طارق فريد منصور الشريك بمؤسسة منصور وشركاهم برايس وتر هاوس كوبرز المقيد بسجل مراقبى الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية تحت رقم ١٣٩ ورقم ٧٣٨٤ بالسجل العام للمحاسبين والمراجعين	أ/ فارس عامر الشريك بمؤسسة KPMG حازم حسن المقيد بسجل مراقبى الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية تحت رقم ٢٣٠ ورقم ١٠١١٧ بالسجل العام للمحاسبين والمراجعين

البند الثالث والثلاثون : إقرار المستشار القانونى

قمنا بمراجعة كافة البيانات الواردة بنشرة الاكتتاب فى صندوق المصريين للإستثمار العقارى ذو الأصول المنتجة لعوائد والنمو الرأسمالى. ونشهد أنها تتماشى مع أحكام القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ و لائحته التنفيذية و الإرشادات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية فى هذا الشأن و كذا العقد المبرم بين الصندوق و مدير الإستثمار و هذه شهادة منا بذلك.

المستشار القانونى
الأستاذ/ حسنى عبدالعزيز أحمد محمد
المحامى بالنقض والمقيد برقم: ١٦٤٩٣٢

هذه النشرة تمت مراجعتها من الهيئة العامة للرقابة المالية ووجدت متمشية مع أحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وتم اعتمادها برقم (٤٣٨) بتاريخ ٢٠١٧/٤/١١ 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 ملئها وفقاً للنموذج المعد لذلك وذلك فى ضوء المستندات التى قدمت للهيئة وبدون أدنى مسئولية تقع على الهيئة، ويتحمل كل من الجهة المؤسسة للصندوق ومدير الإستثمار وشركة خدمات الإدارة وكذلك مراقبى الحسابات والمستشار القانونى المسئولية عن صحة البيانات الواردة بهذه النشرة، علما بأن الاستثمار فى هذه الوثائق هو مسئولية كل مستثمر وفى ضوء تحمله للمخاطر وتقديره للعوائد.