

مذكرة المعلومات
أو نشرة اكتتاب

في وثائق

صندوق استثمار

(صندوق مغلق)

محتويات النشرة

٢	بند (١) - تعريفات عامة
٣	بند (٢) - مقدمة وأحكام عامة
٣	بند (٣) - تعريف وشكل الصندوق
٤	بند (٤) - هدف الصندوق
٥	بند (٥) - مصادر أموال الصندوق والوثائق المصدرة منها
٥	بند (٦) - السياسة الإستثمارية للصندوق
٦	بند (٧) - المخاطر
٧	بند (٨) - نوعية المستثمر المخاطب بالنشرة
٧	بند (٩) - أصول وموجودات الصندوق
٨	بند (١٠) - الشركة
٩	بند (١١) - مدير الإستثمار
١١	بند (١٢) - شركة خدمات الإدارة
١٣	بند (١٣) - مراقبي حسابات الصندوق
١٣	بند (١٤) - أمين الحفظ
١٤	بند (١٥) - شركة المطور العقاري وشركة إدارة العقارات
١٤	بند (١٦) - جماعة حملة الوثائق
١٤	بند (١٧) - الاكتتاب في الوثائق
١٦	بند (١٨) - شراء / استرداد الوثائق
١٦	بند (١٩) - الاقتراض
١٦	بند (٢٠) - احتساب قيمة الوثيقة
١٨	بند (٢١) - القوائم والتقييم والإفصاح
١٩	بند (٢٢) - وسائل تجنب تعارض المصالح
١٩	بند (٢٣) - أرباح الصندوق وعائد الوثيقة
١٩	بند (٢٤) - إنهاء وتصفية الصندوق
٢٠	بند (٢٥) - قنوات تسويق وثائق الإستثمار التي يصدرها الصندوق
٢١	بند (٢٦) - أسماء وعناوين مسؤولي الاتصال
٢١	بند (٢٧) - الأعباء المالية
٢٢	بند (٢٨) - إقرار الشركة ومدير الإستثمار
٢٣	بند (٢٩) - إقرار مراقبي الحسابات
٢٣	بند (٣٠) - إقرار المستشار القانوني

بند (١) - تعريفات عامة

١. القانون:

قانون سوق راس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وتعديلاته.

٢. اللائحة التنفيذية:

اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال الصادرة بموجب قرار وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية رقم ١٣٥ لسنة ١٩٩٣ وتعديلاتها

٣. الهيئة

الهيئة العامة للرقابة المالية.

٤. الصندوق

صندوق وهو وعاء استثماري مشترك يأخذ شكل شركة مساهمة ويهدف إلى إتاحة الفرصة للمستثمرين فيه بالمشاركة جماعياً في الاستثمار في المجالات الواردة في هذه اللائحة ويديره مدير استثمار مقابل أتعاب.

٥. الشركة

شركة بصفتها الشركة المؤسسة للصندوق والمنصوص على بياناتها الأساسية في البند (١٠) من هذه النشرة.

٦. مدير الاستثمار

شركة وهي الشركة المسؤولة عن إدارة استثمارات الصندوق -

وثيقة الاستثمار

ورقة مالية تمثل حصة حاملها في صافي قيمة أصول الصندوق.

٧. مدير المحفظة

الشخص المسؤول لدي مدير الاستثمار عن الإدارة الفنية لاستثمارات الصندوق.

٨. مذكرة المعلومات

الدعوة الموجهة إلى المستثمرين المستهدفين للاكتتاب في وثائق الاستثمار التي يصدرها الصندوق والتي تمت الموافقة عليها واعتمادها من قبل الهيئة.

٩. الاستثمارات

كافة الأصول المملوكة للصندوق.

١٠. تاريخ الاكتتاب

التاريخ الذي يفتح فيه باب الاكتتاب في وثائق الاستثمار لأول مرة بعد التأسيس.

١١. يوم العمل

كل يوم من أيام الأسبوع عدا يومي الجمعة والسبت والعطلات الرسمية والأيام التي لا تزاول فيها البورصة والبنوك معاً أعمالها علي وجه الاعتياد.

١٢. أمين الحفظ

البنك / الشركة المسؤول عن الاحتفاظ بالأوراق المالية التي يستثمر الصندوق فيها أمواله والمرخص له من الهيئة بذلك النشاط

١٣. المستثمر

هو الشخص الذي يرغب في الاكتتاب (أو شراء) ووثائق الاستثمار.

١٤. حامل الوثيقة

هو الشخص الذي قام بالاكتتاب (أو شراء) ووثائق الاستثمار.

١٥. الأشخاص ذوي العلاقة

كافة الأطراف المرتبطة بالصندوق ومنها على سبيل المثال وليس الحصر مدير الاستثمار، البنك المودع لديه أموال الصندوق، مراقبي الحسابات، المستشار القانوني، أمين الحفظ، شركات السمسرة بالإضافة إلي أي حامل ووثائق تتجاوز ملكيته ٥% من صافي أصول الصندوق.

١٦. شركة خدمات الإدارة

شركة وهي شركة متخصصة تتولى احتساب صافي قيمة أصول الصندوق وكذلك حفظ مستندات ووثائق أصول الصندوق

١٧. لمطور العقاري (تضاف في حالة الصندوق عقاري ان وجدت منذ بداية التعاقد)

شركة متخصصة مسئولة عن الجوانب الفنية لتنفيذ مشروعات الصندوق وتحقيق أغراضه وذلك بموجب عقد الخدمات المبرم بينها وبين مدير الاستثمار.

١٨. شركة إدارة العقارات (تضاف في حالة الصندوق عقاري ان وجدت منذ بداية التعاقد)

شركة متخصصة تتولى إدارة المشروعات العقارية المملوكة للصندوق وصيانتها وتحقيق أغراضه وذلك بموجب عقد الخدمات المبرم بينها وبين مدير الاستثمار.

١٩. المصاريف الإدارية

هي مصاريف النشر والدعاية والإعلان وغيرها.

بند (٢) – مقدمة وأحكام عامة

١. قامت الشركة بإنشاء الصندوق بغرض استثمار أصوله بالطريقة المفصلة والموضحة في السياسة الاستثمارية ووفقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً لهما
٢. هذه النشرة هي دعوة للاكتتاب في وثائق الصندوق.
٣. تتضمن هذه النشرة/ مذكرة المعلومات كافة المعلومات والبيانات المتعلقة بالصندوق وهي معلومات وبيانات مدققة ومراجعة من قبل الشركة ومدير الاستثمار ومراقبي الحسابات والمستشار القانوني وتحت مسئوليتهم.
٤. سوف يتم تحديث دوري كل سنة على الأقل لهذه النشرة لتعكس نتائج الأعمال عن السنة السابقة ويتم تعديلها كلما طرأت أحداث جوهرية تؤثر على الصندوق أو أداءه.
٥. لا يجوز تعديل البيانات الرئيسية للنشرة فيما يتعلق بالسياسة الاستثمارية وحدود حق الصندوق في الاقتراض وزيادة أتعاب الإدارة ومقابل الخدمات والعمولات إلا بعد الحصول على موافقة حملة الوثائق وتصديق الهيئة لمحضر جماعة حملة الوثائق المتضمن هذه التعديلات، أما فيما عدا تلك التعديلات، فستكون بقرار يصدر من لجنة الإشراف على الصندوق المفوضة من الشركة. كلتا الحالتين لا تنفذ تلك التعديلات إلا بعد اعتماد الهيئة لتلك التعديلات وتصديقها علي محضر جماعة حملة الوثائق وصدور خطاب من الإدارة المعنية بالهيئة بالموافقة على هذه التعديلات وقيام الشركة بإخطار حملة الوثائق.
٦. يحق لأي مستثمر طلب نسخة محدثة من هذه النشرة من العناوين الموضحة في نهاية هذه النشرة.
٧. تخضع هذه النشرة لكافة القواعد الحاكمة والمنظمة لنشاط صناديق الاستثمار في مصر وعلى الأخص أحكام قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً لهما وقرارات الهيئة الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية.
٨. في حالة نشوب أي خلاف فيما بين الصندوق ومدير الاستثمار أو أي من المكننين أو المستثمرين أو المتعاملين مع الصندوق يتم حل هذا الخلاف بالطرق الودية، إذا لم يتسن الحل بالطرق الودية يكون عن طريق التحكيم وفقاً لقواعد مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي على أن يكون القانون المطبق هو القانون المصري وتكون لغة التحكيم هي اللغة العربية.
٩. أن الاكتتاب في وثائق استثمار الصندوق يعد قبولاً لجميع بنود هذه النشرة.

بند (٣) – تعريف وشكل الصندوق

١-٣ اسم الصندوق

شركة صندوق تحدد طبقاً للنظام الاساسي

٢-٣ نوع الصندوق

صندوق استثمار مغلق (ايضاح موقف القيد) لا يتم قيده / ويتم قيد وثائقه لدى شركة مصر للإيداع والقيود المركزي وكذلك في البورصة المصرية طبقاً لأحكام المادة (١٨٣ مكرر ١٥) من اللائحة التنفيذية وفقاً للإجراءات المحددة بالمادة (١٣) من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية والخاصة بوثائق صناديق الاستثمار المغلقة.

٣-٣ مقر الصندوق

٤-٣ تاريخ مزاولة النشاط

تبدأ الشركة بممارسة نشاطها الفعلي اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب في وثائق الصندوق

٥-٣ السنة المالية والقوائم المالية المعتمدة من مراقبي الحسابات (تحدد طبقاً للنظام الأساسي)

٦-٣ مدة الصندوق (تحدد طبقاً للنظام الأساسي)

٧-٣ عملة الصندوق

هي وتعتمد هذه العملة عند تقييم الأصول وإعداد الميزانية والقوائم المالية وكذا عند الاكتتاب في وثائقه وعند التصفية.

٨-٣ المستشار القانوني للصندوق

٩-٣ تاريخ ورقم ترخيص الصندوق من الهيئة (.....)

١٠-٣ الإشراف على الصندوق

يتولى مجلس الإدارة مسؤولية الإشراف على الصندوق والتنسيق بين الأطراف ذوي العلاقة وكذا المهام الواردة بالبند (١٠) من هذه النشرة.

١١-٣ الموقع الإلكتروني الخاص بالصندوق (.....)

بند (٤) – هدف الصندوق

• **يوضح حسب هدف الصندوق**

بند (٥) – مصادر أموال الصندوق والوثائق المصدرة منها

١-٥ حجم الصندوق

- يبلغ الحجم المستهدف للصندوق جنيه مصري.
- يطرح الصندوق عدد وثيقة بقيمة اسمية قدرها جنيه للوثيقة بقيمة إجمالية جنيه في ضوء رأس مال الشركة البالغ جنيه، ويمكن زيادة حجم الصندوق إلى المبلغ المستهدف من خلال طرح إصدارات تالية بذات السياسة الاستثمارية طبقاً للضوابط المنظمة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٢٠١٤/٥٢.
- كما يحق زيادة حجم الصندوق أو خفضه مع مراعاة الحد الأدنى لرأس مال الصندوق.

٢-٥ الحد الأدنى لرأس مال الصندوق

يجب ألا يقل رأس مال الصندوق في أي وقت من الأوقات عن خمسة مليون (٥,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري أو ٢% من الأموال المستثمرة في الصندوق أيهما أعلى، ولا يجوز للشركة استرداد هذا المبلغ أو التصرف فيه قبل انتهاء مدة الصندوق.

٣-٥ حقوق حملة الوثائق

تمثل كل وثيقة حصة نسبية في صافي أصول الصندوق ويشارك حملة الوثائق في الأرباح والخسائر الناتجة عن استثمارات الصندوق كل حسب ما يملكه من وثائق وكذا فيما يتعلق بصافي أصول الصندوق عند التصفية.

تحدد مدى إمكانية تخفيض حجم الصندوق أو زيادة حجمه وفقاً للضوابط الصادرة عن الهيئة في هذا الشأن (قرار مجلس إدارة رقم ٢٠١٧/٢٨) و (٢٠١٤/٥٢)

بند (٦) – السياسة الاستثمارية للصندوق

• **يوضح حسب فئة الصندوق مع الأخذ في الاعتبار النصوص القانونية باللائحة التنفيذية لكل منهم.**

في حالة الصندوق العقاري:

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

١. أن تكون هذه الأصول مسجلة بالشهر العقاري أو صادر عنها قرارات تخصيص سار من إحدى الجهات المختصة في الدولة بشرط تقديم تقرير من مدير الاستثمار والمستشار القانوني للصندوق بعدم وجود موانع قانونية للتسجيل.
٢. أن لا تكون هذه الأصول محل نزاع أو مرفوعاً بشأنها قضايا.
٣. أن تكون هذه الأصول موافقاً على تخطيطها أو بنائها بشهادة من الجهات المختصة.
٤. أن يتم تقييم هذه الأصول بواسطة خبير تقييم عقاري وأن يتم اعتماد التقييم من مراقبي حسابات الصندوق.
٥. أن لا يقل التصنيف الائتماني للسندات وسندات التوريق التي يستثمر فيها الصندوق جزءاً من أمواله عن الحد الذي يضعه مجلس إدارة الهيئة.

٣-٦ الضوابط الاستثمارية للصندوق بما يتوافق مع البند الخاص بالصناديق العقارية في قانون سوق رأس المال

١. ألا تقل نسبة الأصول العقارية (متضمنة الأصول المالية المرتبطة بالنشاط العقاري) لإجمالي أصول الصندوق عن ٩٥% من إجمالي أصول الصندوق.

٢. ألا تقل نسبة الأصول المنتجة لعوائد إجمالي أصول الصندوق عن ٧٠% من إجمالي أصول الصندوق.
٣. ألا تزيد نسبة ما يمتلكه الصندوق في المشروع العقاري الواحد على (٣٠%) من أصول الصندوق.
٤. ألا تزيد نسبة ما يستثمره الصندوق في سندات شركة تمويل عقاري على (١٠%) من صافي أصول الصندوق، وبما لا يجاوز (١٥%) من إصدارات السندات للشركة وتسري ذات النسب لسندات التوريق بالنسبة لكل محفظة توريق.
٥. ألا تزيد نسبة إجمالي ما يمتلكه 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 على (٢٠%) من أصول الصندوق.
٦. ألا تقل في أي وقت من الأوقات نسبة ملكية الصندوق في رأس مال شركات مصرية غير مقيدة في بورصات الأوراق المالية عن ثلثي رأس مال هذه الشركات وأن تكون (٨٠%) من أصول هذه الشركات عقارية على الأقل. وقد حرص الصندوق على أن يكون في بنود التعاقد بأن تسعى هذه الشركات بالقيود في البورصة المصرية في خلال فترة من ستة أشهر إلى سنة من توقيع العقود.

التوزيع الجغرافي للأصول المستهدفة

.....

طبيعة الإيرادات المستهدفة تحقيقها من العوائد الناتجة عن كل استثمار ونسبتها إلى إجمالي إيرادات الصندوق

.....

٦-٧ التأمين على الأصول العقارية بالصندوق

يجب على الصندوق التأمين على أصوله العقارية خلال مرحلتي الإنشاء والتشغيل وكذلك التأمين ضد المسؤولية المدنية الناشئة عن الأضرار التي تلحقها هذه الأصول بالغير.

بند (٧) – المخاطر

تعرف المخاطر المرتبطة بالاستثمار بأنها الأسباب التي قد تؤدي إلى اختلاف العائد المحقق من الاستثمار عن العائد المتوقع قبل الدخول في الاستثمار ولذلك يجب على المستثمر أن يدرك هذه العلاقة.

أهم المخاطر طبقاً لنوع الاستثمار وكيفية إدارتها:

على سبيل المثال وليس الحصر بعض المخاطر العامة

● مخاطر منتظمة

.....

● مخاطر غير منتظمة

.....

● مخاطر تغيير اللوائح والقوانين

.....

- مخاطر تغير قيمة العملة
-
- مخاطر انتمائية
-
- مخاطر السيولة والتقييم
-

بند (٨) – نوعية المستثمر المخاطب بالنشرة

يحدد عما اذا كان اكتتاب عام أو طرح خاص لمستثمرين مؤهلين سواء لأفراد ومؤسسات مالية وجهات ذوى الخبرة والملاءة المالية تتوافر فيهم الشروط المحددة باللائحة التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا لها

والمخاطب بالنشرة هو المستثمر الراغب في الاستثمار وفقاً لأهداف وسياسات الصندوق. والمستثمر الراغب في الحصول على عائد يرتبط ودرجة المخاطر المرتبطة باستثمارات الصندوق.

بند (٩) – أصول وموجودات الصندوق

١-٩ أصول الصندوق

لا يوجد أي أصول لدي الصندوق قبل البدء الفعلي في النشاط ما عدا رأسماله والمخصص له من قبل الشركة.

٢-٩ إمساك السجلات الخاصة بالصندوق وأصوله

تحدد وفقاً لالتزامات مقدمي الخدمات

٣-٩ حقوق وريثة صاحب الوثيقة

لا يجوز لورثة صاحب الوثيقة أو لدائنيه – بأية حجة كانت – طلب وضع أختام على دفاتر الصندوق أو الحجز على ممتلكاته أو المطالبة بقسمة أمواله أو بيعها جملة لعدم إمكان القسمة، ولا يجوز لهم أن يتدخلوا بأية طريقة كانت في إدارة الصندوق.

بند (١٠) – الشركة

١-١٠ التعريف بالشركة

تأسست الشركة باسم شركة - شركة مساهمة مصرية وفقا لأحكام القانون ١٩٩٢/٩٥ مرخص لها من قبل الهيئة برقم (.....) بتاريخ ، ويبلغ رأس مال الشركة

٢-١٠ نسبة المساهمة

يتكون رأس مال الشركة من عدد سهم عادي اسمي قيمة كل سهم جنيهات مصرية وقد اكتتب المؤسسون في كامل رأس المال المصدر للشركة على النحو التالي:

الاسم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية بالجنيه	عملة الوفاء	نسبة المساهمة

٣-١٠ أسماء أعضاء مجلس إدارة الشركة

تحدد الاسماء طبقا للتأشير بالسجل التجاري مع الاخذ في الاعتبار أن يتم التشكيل وفقا لضوابط الاستقلالية المشار اليها بالمادة (١٦٣) من اللائحة التنفيذية وكذا قرار مجلس ادارة الهيئة رقم ٢٠١٥/١٢٥ بشأن الخبرات اللازم توافرها

يتولى مجلس الإدارة الإشراف على الصندوق والتنسيق مع الأطراف ذوي العلاقة وله على الأخص ممارسة الاختصاصات المذكورة في البند التالي.

٤-١٠ اختصاصات مجلس الإدارة بصفته المسنول عن الإشراف على الصندوق

يتولى مجلس الإدارة الإشراف على نشاط الصندوق ويختص بما يأتي:

١. تعيين مدير الاستثمار والتأكد من تنفيذه لالتزاماته ومسئوليته وعزله على ان يتم التصديق على القرار من جماعة حملة الوثائق بما يحقق مصلحة حملة الوثائق وفقاً لنشرة الاكتتاب وأحكام هذه اللائحة.
٢. تعيين شركة خدمات الإدارة والتأكد من تنفيذها لالتزاماتها ومسئولياتها.
٣. تعيين أمين الحفظ.
٤. الموافقة على نشرة الاكتتاب في وثائق الصندوق وأي تعديل يتم إدخاله عليها قبل اعتمادها من الهيئة.
٥. الموافقة على عقد ترويج الاكتتاب في وثائق الصندوق.
٦. التحقق من تطبيق السياسات التي تكفل تجنب تعارض المصالح بين الأطراف ذوي العلاقة والصندوق.
٧. تعيين مراقبي حسابات شركة الصندوق من بين المقيدین بالسجل المعد لهذا الغرض بالهيئة.
٨. متابعة أعمال المراقب الداخلي لمدير الاستثمار والاجتماع به أربعة مرات على الأقل سنويا للتأكد من التزامه بأحكام قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً لهما.
٩. الالتزام بقواعد الإفصاح الواردة بالمادة (٦) من قانون سوق رأس المال ونشر التقارير السنوية ونصف السنوية عن نشاط الصندوق، وعلى وجه الخصوص تلك المتعلقة باستثمارات الصندوق وعوائدها وما تم توزيعه من أرباح على حملة الوثائق.
١٠. التأكد من التزام مدير الاستثمار بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية الخاصة بالصندوق لحملة الوثائق وغيرهم من الأطراف ذوي العلاقة.

الاسم	عدد الأسهم الاسمية	نسبة المساهمة

٢-١١ مجلس إدارة مدير الاستثمار

٣-١١ مدير محفظة الصندوق

.....

٤-١١ المراقب الداخلي لمدير الاستثمار

.....

التزامات المراقب الداخلي:

- ١- الاحتفاظ بملف لجميع شكاوى العملاء وبما تم اتخاذه من إجراءات لمواجهه هذه الشكاوى مع إخطار الهيئة بالشكاوى التي لم يتم حلها خلال أسبوع من تاريخ تقديمها.
- ٢- إخطار الهيئة بكل مخالفة للقانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا لهما وأي مخالفة لنظم الرقابة بالشركة وعلى وجه الخصوص مخالفة القيود المتعلقة بالسياسة الاستثمارية للصندوق وذلك إذا لم يقم مدير الاستثمار بإزالة أسباب المخالفة خلال أسبوع من تاريخ حدوثها.
- ٣- موافاة الهيئة بتقارير نصف سنوية عن نشاط الصندوق ونتائج أعماله على أن تتضمن هذه التقارير البيانات التي تفصح عن المركز المالي للصندوق، وأن تكون معتمدة من مراقبي حسابات الصندوق.

٦-١١ التزامات مدير الاستثمار العامة طبقا للمادة (١٨٣ مكرر ١٩)

١. التحري عن الموقف المالي للشركات المصدرة للأوراق التي يستثمر الصندوق أمواله فيها.
٢. مراعاة الالتزام بضوابط الإفصاح عن أية أحداث جوهرية بشأن الأوراق المالية وغيرها من أوجه الاستثمار التي يستثمر فيها الصندوق جزءاً من أمواله.
٣. الاحتفاظ بحسابات مستقلة لكل صندوق يتولى إدارة استثماراته.
٤. امساك الدفاتر والسجلات اللازمة لمباشرة نشاطه.
٥. اعداد القوائم المالية للصندوق وفقا لمعايير المحاسبة المصرية، وتقديمها لمجلس إدارة شركة الصندوق على أن يتم مراجعتها بمعرفة مراقبي حسابات الصندوق المقيدين بالسجل المعد لذلك بالهيئة.
٦. إخطار كل من الهيئة ومجلس إدارة الصندوق بأي تجاوز لحدود او ضوابط السياسة الاستثمارية المنصوص عليها في هذه اللائحة بحسب الاحوال فور حدوثها وازالة اسبابها خلال مدة لا تتجاوز أسبوع من تاريخ حدوثها ويجوز لمدير الاستثمار ان يطلب من الهيئة مد هذه المهلة في حالة وجود مبرر تقبله الهيئة.
٧. موافاة الهيئة بتقارير نصف سنوية عن نشاطه ونتائج أعماله ومركزه المالي.

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.

بالنسبة للصندوق العقاري:

٧-١١ التزامات مدير الاستثمار في ضوء المادة ١٨٣ مكرر (٣) من اللائحة التنفيذية

يلتزم مدير الاستثمار بالاستعانة بالخبرات المتخصصة في إدارة الاستثمارات العقارية، ويقوم بالإضافة بالالتزامات الواردة في المادة (١٨٣) مكرر (٣) من هذه اللائحة بما يلي:

- إعداد دراسة الجدوى بأي مشروع عقاري يعتمد الصندوق الاستثمار فيه، على أن تتضمن دراسة الجدوى الجوانب الفنية والتجارية والمالية والقانونية للمشروع وتدفعاته النقدية المتوقعة وتأثيرها على ربحية الصندوق.
- توقيع عقد الخدمات الفنية مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال التطوير العقاري تتولي إدارة وتنفيذ الجوانب الفنية المتعلقة بمشروعات الصندوق، ويبدأ مدير الاستثمار عناية الرجل الحريص في متابعة قيام المطور بتنفيذ التزاماته.
- اعتماد كافة التعاقدات المرتبطة بنشاطه،
- توفير الكفاءات اللازمة لتنفيذ مشروع الصندوق والعمل على الحد من مخاطر تجاوز التكلفة والمدة المقررة لتنفيذ المشروع.
- تقييم الأصول العقارية قبل شرائها أو بيعها بواسطة اثنين من خبراء التقييم العقاري ممن يتمتعون بالخبرة اللازمة في مجال النشاط العقاري والمنطقة محل الاستثمار ومرخصاً لهما من الهيئة، على أن يكون خبير التقييم مستقلاً عن أي طرف من الأطراف ذوي العلاقة. ويصدر مجلس إدارة الهيئة ضوابط بالحد الأدنى لمشمات تقرير الخبير ومنهج إعداده.
- وعلى مدير الاستثمار أن يقوم بكل ما يلزم لتمكين خبيري التقييم من أداء عملهما، وبصفة خاصة تجهيز المستندات والمعلومات اللازمة لإتمام عملية التقييم.
- ويسأل خبير التقييم في مواجهة الصندوق ومدير الاستثمار عن أية أضرار تلحق بالصندوق نتيجة الإهمال أو الأخطاء التي تقع منه أثناء أداء عمله.
- ولا يجوز لمدير الاستثمار الاعتماد على أي تقرير تقييم مضي على إعداده أكثر من ثلاثة أشهر عند شراء أو بيع أي أصل عقاري للصندوق.

٨-١١ القيد الاستثمارية

يحظر على مدير الاستثمار القيام بالأعمال التالية:

١. استثمار أموال الصندوق في وثائق صندوق آخر يقوم على إدارته.
٢. نشر بيانات أو معلومات غير صحيحة أو غير كاملة أو حجب معلومات أو بيانات هامة.
٣. البدء في استثمار أموال الصندوق قبل غلق باب الاكتتاب فيما عدا عوائد الحسابات الاستثمارية على الفترة من تاريخ بداية الاكتتاب حتى غلقه.
٤. أن تكون له مصلحة من أية نوع في الشركات التي يتعامل على أوراقها المالية لحساب الصندوق الذي يديره.
٥. أن يحصل على تمويل من الغير بالمخالفة للأحكام المنصوص عليها في هذه النشرة.
٦. الحصول له أو لمديره أو للعاملين لديه على كسب أو ميزة من العمليات التي يجريها.
٧. إجراء أو اختلاق عمليات بهدف زيادة المصروفات أو الأتعاب.
٨. جميع الأعمال المحظورة على الصندوق الذي يديره.

بند (١٢) - شركة خدمات الإدارة

اسم الشركة : شركة لخدمات الإدارة في مجال صناديق الاستثمار .
الشكل القانوني : شركة مساهمة مصرية .
رقم الترخيص وتاريخه : (.....) صادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ
التأشير بالسجل التجاري : سجل تجاري رقم مكتب سجل تجاري (.....) صادر بتاريخ
اعضاء مجلس الإدارة:

.....
.....

هيكل المساهمين: -

الإفصاح عن مدى استقلالية الشركة عن الصندوق والاطراف ذات العلاقة: -

يقر كل من البنك المؤسس للصندوق/ الشركة وكذلك مدير الاستثمار بان شركة خدمات الإدارة مستقلة عن الجهة المؤسسة ومدير الاستثمار وكافة الاطراف المرتبطة بالصندوق وفقا لمعايير المنصوص عليها في قرار مجلس ادارة الهيئة رقم ٨٨ لسنة ٢٠٠٩ بشأن ضوابط عمل شركات خدمات الادارة لصناديق الاستثمار.

خبرات الشركة: -

تاريخ التعاقد: -

التزامات شركة خدمات الادارة وفقا للقانون: -

مراعاة ما ورد بنص المادة ١٦٧ من اللائحة التنفيذية وقرار مجلس ادارة الهيئة (٨٨) لسنة ٢٠٠٩ طبقا لفئة الصندوق

كما تلتزم شركة خدمات الإدارة بكافة عمليات الإفصاح الواردة بالبند في هذه النشرة.

بالنسبة للعقاري:

تتولى شركة خدمات الادارة حفظ جميع المستندات والوثائق المتعلقة بأصول الصندوق والتي تشمل على الأخص المستندات والوثائق التالية:

١. عقود ملكية العقارات والأراضي.
٢. العقود المتعلقة بإدارة أصول الصندوق.
٣. التراخيص والتصاريح الإدارية اللازمة لإقامة وتشغيل المشروعات العقارية التي ينفذها الصندوق.
٤. عقود القروض أو الرهون أو الضمانات المرتبطة بأصول الصندوق وجميع العقود المتعلقة بنشاط الصندوق.
٥. قرارات لجنة الاستثمار لدي مدير الصندوق.
٦. تقارير التقييم العقاري.

كما تتولى شركة خدمات الادارة القيام بإجراء التقييم الدوري لإجمالي أصول الصندوق كل ثلاثة أشهر على الأقل، وذلك بناء على تقرير التقييم العقاري المعد من اثنين من خبراء التقييم العقاري. ويعمل كلا منهما باستقلال عن الآخر، ويهدف هذا التقييم إلي:

١. التعرف على أوضاع السوق العقاري.
٢. تحديد سعر استرشادي لقيمة الوثيقة بقسمة القسمة الصافية لأصول الصندوق العقاري على عدد الوثائق القائمة.
٣. الاسترشاد بالتقييم عند بيع الأصول.
٤. التعرف على تطور تنفيذ مشروعات الصندوق وتكلفتها الفعلية أو القيمة السوقية للأصول خلال فترة التنفيذ.

ويلتزم خبيرا التقييم بإعداد تقرير مشترك عند نهاية مهمتهما، ترسل نسخة منه إلى كل من الصندوق ومدير الاستثمار وشركة خدمات الإدارة ومراقبي الحسابات.

بند (١٣) -مراقبي حسابات الصندوق

طبقاً لأحكام المادة (١٦٨) من اللائحة التنفيذية، يتولى مراجعة حسابات الصندوق مراقبان للحسابات من بين المراجعين المقيدون في السجل المعد لهذا الغرض بالهيئة العامة للرقابة المالية على أن يكونا مستقلين عن بعضهما وعن كل من مدير الاستثمار وأي من الأطراف ذوي العلاقة بالصندوق، **وبناءً عليه فقد تم تعيين كل من:**

١. السيد الأستاذ/ -سجل الهيئة رقم ()،
سجل المحاسبين والمراجعين رقم () .
العنوان:
التليفون:
الصناديق الأخرى التي يتولى مراجعتها: **(٢ بحد أقصى متضمناً هذا الصندوق)**
٢. السيد الأستاذ/ - سجل الهيئة رقم ()،
سجل المحاسبين والمراجعين رقم () .
العنوان:
التليفون:
الصناديق الأخرى التي يتولى مراجعتها:

التزامات مراقبي الحسابات

- يلتزم مراقبا الحسابات بمراجعة القوائم المالية في نهاية كل سنة مالية ويتم إصدارها خلال الربع الأول من السنة المالية التالية.
- ويلتزم كل مراقب على حده بأن يعد تقريراً سنوياً على أن يلتزم بتوحيد التقرير.
- إجراء فحص دوري 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 إصدار تقرير مراجعة من مراقبي حسابات صناديق الاستثمار على القوائم المالية السنوية ونصف السنوية أما بشأن القوائم المالية ربع السنوية فيتم إصدار تقرير فحص محدود

بند (١٤) -أمين الحفظ

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

التزامات 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 ومدير الاستثمار.
- تحصيل عوائد الأوراق المالية التي 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 إليها المنصوص عليها بالقانون ١٩٩٢/٩٥ ولائحته التنفيذية.

بند (١٥) يضاف بالنسبة للعقاري - شركة المطور العقاري وشركة إدارة العقارات

تعاقبت إدارة الصندوق مع علي:

١. القيام بمهام شركة المطور العقاري وهي شركة متخصصة مسئولة عن الجوانب الفنية لتنفيذ مشروعات الصندوق وتحقيق أغراضه وذلك بموجب عقد الخدمات المبرم بينها وبين مدير الاستثمار.
٢. القيام بمهام شركة إدارة العقارات وهي شركة متخصصة تتولي إدارة المشروعات العقارية المملوكة للصندوق وصيانتها وتحقيق أغراضه وذلك بموجب عقد الخدمات المبرم بينها وبين مدير الاستثمار.

بند (١٦) - جماعة حملة الوثائق

يكون للصندوق جماعة غرضها حماية المصالح المشتركة لأعضاء الصندوق، ويكون الاكتتاب في الصندوق بمثابة موافقة علي تكوين جماعة حملة الصندوق والانضمام لها ويكون لجماعة حملة الوثائق ممثل قانوني من بين أعضائها يتم اختياره مع أول اجتماع لحملة الوثائق الذي يعقد خلال شهر على الأكثر من تاريخ غلق باب الاكتتاب بالأغلبية المطلقة لحملة أكثر من نصف عدد الوثائق المصدرة وعلى الصندوق أن يوافي ممثل الجماعة بنسخة من التقارير المنصوص عليها بالمادة (٦) من قانون رأس المال والمادة (٥٨) من لائحته التنفيذية. ويتبع في إجراءات الدعوة لاجتماع حملة الوثائق ونصاب الحضور والتصويت والأحكام والقواعد المقررة في اللائحة التنفيذية للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ للجمعية العامة العادية وتكون واجبات والتزامات الجماعة كما يلي:

١. تعديل السياسة الاستثمارية للصندوق.
٢. تعديل حدود حق الصندوق في الاقتراض.
٣. الموافقة على تغيير مدير الاستثمار.
٤. إجراء أي زيادة في أنعاب الإدارة ومقابل الخدمات والعمولات وأية زيادة في الأعباء المالية التي يتحملها حملة الوثائق.
٥. الموافقة المسبقة على تعاملات الصندوق التي قد تتطوي على تعارض في المصالح أو تعتبر من عقود المعارضة.
٦. تعديل قواعد توزيع أرباح الصندوق.
٧. الموافقة على تصفية أو مد أجل الصندوق قبل انتهاء مدته.

وتصدر قرارات الجماعة بأغلبية الوثائق الحاضرة، وذلك فيما عدا القرارات المشار إليها بالبند (١، ٦، ٧) فتصدر بأغلبية ثلثي الوثائق الحاضرة.

وفي جميع الأحوال لا تكون قرارات جماعة حملة الوثائق نافذة إلا بعد التصديق عليها من الهيئة.

بند (١٧) - الاكتتاب في الوثائق

١٧-١ نوع الطرح ومدته

طرح خاص - اكتتاب عام - مختلط

١. الطرح خاص

.....

٢. الاكتتاب العام

- يتم فتح باب الاكتتاب في الوثائق المطروحة للاكتتاب العام بعد مضي ١٥ يوم من تاريخ نشر نشرة الاكتتاب في صحيفتين يوميتين واسعتي الانتشار.
- لا تقل مدة الاكتتاب العام عن عشرة أيام ولا تزيد عن شهرين، وإذا لم يكتب في جميع الوثائق خلال تلك المدة جاز بموافقة رئيس الهيئة مد فترة الاكتتاب مدة لا تزيد عن شهرين آخرين.
- ويجوز غلق باب الاكتتاب بعد مرور عشرة أيام من تاريخ فتح باب الاكتتاب في حالة تغطية جميع الوثائق المطروحة للاكتتاب.

١٧-٢ أحقية الاستثمار في الصندوق

يحق للاكتتاب في وثائق الاستثمار طبقاً للشروط الواردة في هذه النشرة.

١٧-٣ البنك المتلقي لطلبات الاكتتاب

.....

١٧-٤ القيمة الاسمية للوثيقة والقدر المطلوب سداده

تبلغ القيمة الاسمية للوثيقة، وتسد قيمة الوثيقة المكتتب فيها بنسبة % عند الاكتتاب.

١٧-٥ الحد الأدنى والأقصى للاكتتاب في الصندوق

.....

١٧-٦ 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.

١٧-٧ سند الاكتتاب في الصندوق

يتم الاكتتاب بموجب مستخرج الكتروني لشهادة اكتتاب مختومة بختم البنك وموقع عليها من المختص بالبنك الذي تلقي قيمة الاكتتاب متضمنة:

١. اسم الصندوق مصدر الوثيقة.
٢. رقم وتاريخ الترخيص بمزاولة النشاط.
٣. اسم البنك الذي تلقي قيمة الاكتتاب.
٤. اسم المكتب وعنوانه وجنسيته وتاريخ الاكتتاب.
٥. إجمالي قيمة الوثائق المطروحة للاكتتاب.
٦. قيمة وعدد الوثائق المكتتب فيها بالأرقام والحروف.

- في حالة انتهاء المدة المحددة للاكتتاب دون تغطية الوثائق المطروحة بالكامل جاز لمجلس إدارة شركة الصندوق أن يقرر الاكتفاء بما تم تغطيته على ألا يقل عن ٥٠% من مجموع الوثائق المطروحة ويشترط إخطار الهيئة والإفصاح للمكتتبين في الوثائق وإلا اعتبر الاكتتاب لاغياً ويلتزم البنك متلقي الاكتتاب بالرد الفوري لمبالغ الاكتتابات شاملة مصاريف الإصدار.
- وإذا زادت طلبات الاكتتاب في اجمالي قيمة الاصدار عن عدد الوثائق المطروحة جاز تعديل قيمة الأموال المراد استثمارها بما يستوعب طلبات الاكتتاب الزائدة بشرط إخطار الهيئة والإفصاح للمكتتبين ومراعاة النسبة بين رأس المال لشركة الصندوق والأموال المستثمرة فيه بحيث ألا تزيد عن ٥٠ مثل رأس مال الصندوق ويتم توزيع الوثائق المطروحة على المكتتبين كل بنسبة ما اكتتب به وتجبر الكسور التي تنشأ عن عملية التخصيص لصالح صغار المكتتبين.

بند (١٨) - شراء / استرداد بيع الوثائق

في حالة القيد في البورصة

- 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 انتهاء فترة الصندوق حيث أن الصندوق مغلق.

في حالة الوثائق غير المقيدة في البورصة

يتم شراء وبيع الوثائق بعد غلق باب الاكتتاب عن طريق نقل ملكية الوثائق غير المقيدة بالبورصة وفقاً للقيمة العادلة للوثيقة

بند (١٩) – الاقتراض

- طبقاً لما تجيزه المادة (١٦٠) من اللائحة التنفيذية للصناديق العقارية / صناديق الملكية الخاصة، يجوز للصندوق أن يقترض بما لا يجاوز ١٠٠% من المدفوع من قيمة وثائق الاستثمار أو القيمة الدفترية للصندوق أيهما أقل.
- يلتزم مدير الاستثمار بتقديم تقرير لمجلس إدارة الصندوق عند الاقتراض مع الالتزام بالاقتراض بأفضل الشروط الممكنة من أحد البنوك الخاضعة لإشراف البنك المركزي المصري.

بند (٢٠) – احتساب قيمة الوثيقة

(البند التالي اخذ في الاعتبار كافة فئات الصناديق)

فقرة خاصة بالنسبة للصندوق العقاري

تتولى شركة خدمات الإدارة للصندوق تحديد صافي قيمة الأصول كل ثلاثة أشهر، وحسابها باقتطاع إجمالي الالتزامات، بما في ذلك جميع الالتزامات المستحقة، من إجمالي أصول الصندوق. يتمثل إجمالي الأصول في مجموع جميع المبالغ النقدية والأرباح المستحقة وتوزيعات الأرباح وغيرها من الذمم المدينة والقيمة السوقية للاستثمارات إلى جانب القيمة الحالية لأي أصول أخرى محتفظ بها. ويتعين الالتزام بمعايير التقييم المالي والعقاري في الحالات التي تستوجب ذلك ويتم تقييم أصول الصندوق في تاريخ التقييم على النحو الآتي:

- إجراء التقييم الدوري لإجمالي أصول الصندوق كل ثلاثة أشهر على الأقل، وذلك بناء على تقرير تقييم معد من اثنين من الخبراء في تقييم الأصول العقارية، ويعمل كل منهما باستقلال عن الآخر، ويهدف هذا التقييم لما يلي:
 1. التعرف على أوضاع السوق العقاري.
 2. تحديد سعر استرشادي لقيمة الوثيقة بقسمة القيمة الصافية لأصول الصندوق علي عدد الوثائق القائمة.
 3. الاسترشاد بالتقييم عند بيع الأصول.
 4. التعرف على تطور تنفيذ مشروعات الصندوق وتكلفتها الفعلية أو القيمة السوقية للأصول خلال فترة التنفيذ.
 ويلتزم خبيراً التقييم بإعداد تقرير مشترك عند نهاية مهمتهما، ترسل نسخة منه إلى كل من الصندوق ومدير الاستثمار وشركة خدمات الإدارة ومراقبي الحسابات.

يتم الاخذ في الاعتبار عند تقييم الوثائق بالنسبة لباقي الادوات المالية الضوابط المحددة بقرار ٢٠١٤/١٣٠ وهي:

- يتعين على شركة خدمات الإدارة في مجال صناديق الاستثمار تعيين مستشار مالي مستقل و/أو مقيم متخصص – بحسب الأحوال – لتقييم الأصول التي تستثمر فيها صناديق الاستثمار وذلك في الحالات التالية:

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

 1. المساهمات في شركات غير المقيد لها أسهم في البورصة.
 - 1-2. المساهمات في شركات مقيد لها أسهم في البورصة ولا يوجد لها أسعار سوقية معلنة وقت تقييمها، أو مضي علي اخر سعر معن 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.
 - 2-3. المساهمات في شركات مقيد لها أسهم في البورصة وتزيد القيمة الدفترية للمساهمة عن ١٥% من أصول الصندوق.
 - 3-4. المساهمات في شركات غير مقيدة أسهمها في البورصة والتي لا تقل نسبة أصولها العقارية عن ٨٠% من إجمالي أصول الشركة، يتوجب بشأنها أن يستند فيها تحديد القيمة العادلة من المستشار المالي المستقل إلي تقريرين من اثنين من المقيمين العقاريين المرخص لهم من قبل الهيئة – كل يعمل علي انفراد.

(ب) تحدد القيمة العادلة للأصول العقارية لصناديق الاستثمار العقاري من خلال الاستعانة باثنين من المقيمين العقاريين المرخص لهم من قبل الهيئة – كل يعمل علي انفراد. ويشترط أن تتوافر الاستقلالية الكاملة في الجهات الخارجية الموكل إليها عملية التقييم كما يشترط ألا يكون قد مضي على تاريخ التقييم أكثر من شهرين.
- يتعين على شركة خدمات الإدارة في مجال صناديق الاستثمار الالتزام بما يلي فيما يخص تقييم الأصول والأوراق المالية التي تستثمر فيها صناديق الاستثمار وذلك في غير الحالات الواردة في النقطة السابقة:
 1. الأسهم المقيدة بالبورصة – بخلاف الحالات الواردة في النقطة السابقة – تقييم علي أساس أسعار الإقفال السارية وقت التقييم على أنه يجوز في حالة الأسهم التي لا يوجد لها أسعار سوقية معلنة وقت تقييمها أو مضي على آخر سعر معن ثلاثة أشهر أو تداولاتها محدودة وغير نشطة أن يتم التقييم بما يتفق مع معايير المحاسبة المصرية.
 2. وثائق الاستثمار في صناديق الاستثمار الأخرى تقييم علي أساس آخر قيمة استرداده معلنة أو تقييم للوثيقة.
 3. أدون الخزانة تقييم طبقاً لسعر الشراء مضافاً إليه الفائدة المستحقة من يوم الشراء حتى يوم التقييم طبقاً للعائد المحتسب علي أساس سعر الشراء.
 4. السندات تقييم وفقاً لتبويب هذا الاستثمار إما لغرض الاحتفاظ أو المتاجرة بما يتفق مع معايير المحاسبة المصرية.
 5. شهادات الادخار البنكية وشهادات الاستثمار تقييم طبقاً لسعر الشراء مضافاً إليه العائد المستحق عن الفترة من تاريخ الشراء أو آخر تاريخ صرف العائد أيهما أقرب وحتى يوم التقييم.
 6. الأصول الثابتة – إن وجدت – تقييم بما يتفق مع معايير المحاسبة المصرية.

بند (٢١) - القوائم والتقييم والإفصاح

١-٢١ 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 في السجل المعد لهذا الغرض لدي الهيئة على أن يكونا مستقلين عن بعضهما وعن كل من مدير الاستثمار وأي من الأطراف ذوي العلاقة بالصندوق.
- ويكون لكل من مراقبي 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، وفي حالة الاختلاف فيما بينهما يوضح التقرير أوجه الخلاف وجهة 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.

٢-٢١ 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 . وفي جميع الأحوال يجب أن تتضمن الإيضاحات المتممة أسس القياس ومعايير المحاسبة الذي اتخذ أساساً للقياس والقيمة الدفترية والسوقية للأصول والأوراق المالية.

٣-٢١ الإفصاح

طبقاً لأحكام المادة (١٧٠) من اللائحة التنفيذية، تلتزم الأطراف ذات العلاقة بالصندوق بالإفصاح الفوري عن كافة الأمور المتعلقة بالصندوق واستثماراته وغيرها من الموضوعات التي تهم حملة الوثائق، على أن تكون متاحة بالموقع الإلكتروني الخاص بالصندوق المحدد بالنشرة بالبند (٣) وعلى الأخص ما يلي:

١. تلتزم شركات خدمات الإدارة

بأن تعد وترسل لحملة الوثائق كل ثلاثة أشهر تقريراً يتضمن البيانات الآتية:

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

٢. يلتزم مدير الاستثمار:

بالإفصاح الفوري عن الأحداث الجوهرية التي تطرأ أثناء مباشرة الصندوق لنشاطه لكل من الهيئة وحملة الوثائق والبورصة في حالة قيد وثائق الصندوق بها.

٣. يجب على مجلس إدارة الشركة الصندوق أن يقدم إلى الهيئة ما يلي:

- تقارير ربع سنوية عن أداء ونتيجة أعماله على أن تتضمن هذه التقارير البيانات التي تفصح عن المركز المالي 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) وفقاً للنماذج التي 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 في هذا الفحص، وتبلغ الهيئة مجلس إدارة شركة الصندوق بملاحظاتها، وتطلب قيام مجلس

الإدارة بتكليف مدير الاستثمار بإعادة النظر فيها بما يتفق ونتائج الفحص، فإذا لم يستجب مجلس إدارة الصندوق ومدير الاستثمار بذلك التزم الصندوق بنفقات نشر الهيئة لملاحظاتها والتعديلات التي طلبتها.

- ويجب على مجلس إدارة شركة الصندوق نشر ملخص واف للتقارير النصف سنوية والقوائم المالية السنوية في صحيفتين يوميتين واسعتي الانتشار أحدهما علي الأقل باللغة العربية.

بند (٢٢) - 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 في حالة الدخول في اي من ادوات الاستثمار المختلفة الصادرة عن اي من الاطراف ذوي العلاقة أو الاطراف المرتبطة بمراعاة مصالح الصندوق وتجنب تعارض المصالح، والعمل على توفير أفضل الفرص الاستثمارية لحملة الوثائق.
 - الالتزام بالا فصحات المشار اليها بالبند (٢١) من هذه النشرة الخاص بالإفصاح الدوري عن المعلومات.
 - يجوز لمدير الاستثمار بإجراء عمليات تداول باسم ولصالح الصندوق لدى أحد 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 والادوية الادخارية لدى اي طرف من الاطراف المرتبطة وكذا عن كافة الاعباء المالية التي تم سدادها لأي من الاطراف ذوي العلاقة.
 - الحصول على موافقة جماعة حملة الوثائق **بشكل مسبق** في حالة رغبة مدير الاستثمار في الدخول في اي من الاستثمارات المملوكة بشكل مباشر أو غير مباشر لأي طرف من الاطراف المرتبطة أو ذوي العلاقة بالصندوق عل ان يكون ذلك الاجراء لكل استثمار على حدة، **ويعكس تقرير مجلس ادارة الصندوق السنوي المعروف على جماعة حملة الوثائق** افصاح كامل عن تلك الاستثمارات.
 - الافصاح المسبق لحملة الوثائق عند الدخول في اي من الاستثمارات التي كانت مملوكة لاحد الطراف المرتبطة أو ذوي العلاقة بالصندوق

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) ، فيحق لمدير الاستثمار او لشركة خدمات الادارة او غيرهما من الاطراف ذات العلاقة أو المديرين والعاملين بهم التعامل على وثائق الصندوق بعد طرحة على ان يتم الالتزام بالحصول على موافقة جماعة حملة الوثائق مسبقا والنقدم للهيئة للحصول على موافقتها مع الالتزام بكافة الضوابط والاجراءات المحددة بقرار مجلس ادارة الهيئة رقم (٦٩ لسنة ٢٠١٤).

بند (٢٣) - أرباح الصندوق وعائد الوثيقة

(ارباح الصندوق والتوزيعات)

١- 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 استثمار 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.

٢٣-٢ توزيع الأرباح

- الصندوق (تراكمي / دوري / دوري تراكمي) ،
- تحدد شروط التوزيع
- وللجمعية العامة الحق في توزيع كل أو بعض الأرباح التي تكشف عنها القوائم المالية الدورية على ان يكون مرفقاً بها تقرير عنها من مراقب الحسابات.

ويتم توزيع الأرباح على النحو التالي:

- طبقاً للمادة (.....) من النظام الأساسي للشركة يتم توزيع الأرباح على النحو التالي:
١. يبدأ باقتطاع مبلغ يوازي ٥% من الأرباح لتكوين الاحتياطي القانوني ويقف هذا الاقتطاع حتى يبلغ مجموع الاحتياطي قدرأ يوازي نصف رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة الى الاقتطاع.
 ٢. توزيع حصة أولي قدرها ١٠ % على حملة الوثائق بما فيهم 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 الأجر السنوية للعاملين.
 ٣. توزيع نسبة لا تجاوز ٥% من الباقي لمكافأة مجلس الإدارة يتم حسابها بمراعاة النسبة بين رأس المال المصدر للشركة وحجم الأموال المستثمرة فيه.

بند (٢٤) - إنهاء وتصفية الصندوق

انقضاء الصندوق

ينقضي الصندوق إذا انتهت مدته ولم يتم تجديده أو إذا تحقق الغرض الذي تأسس الصندوق من أجله أو واجهته ظروف تحول دون مزاولة نشاطه.

ولا يجوز تصفية أو مد أجل الصندوق دون 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 تصفية أصول الصندوق على أصحاب الوثائق كل بمقدار نسبة الوثائق المملوكة له.

وتسري أحكام تصفية شركات المساهمة المنصوص عليها في قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم وشركات ذات المسؤولية المحدودة الصادرة بالقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية.

بند (٢٥) - قنوات تسويق وثنائق الإستثمار التي يصدرها الصندوق

.....

بند (٢٦) - أسماء وعناوين مسؤولي الاتصال

عن شركة الصندوق (شركة صندوق

الأستاذ /

العنوان:

البريد الإلكتروني:

عن مدير الإستثمار (شركة لإدارة صناديق الإستثمار)

المهندس /

العنوان:

البريد الإلكتروني:

بند (٢٧) - الأعباء المالية

٢٧-١ أتعاب مدير الإستثمار

تتكون أتعاب شركة كمدير للإستثمار طبقاً للعقد المبرم بين الشركة ومدير الإستثمار من الآتي:

٢٧-١-١ أتعاب الإدارة

..... % سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق

٢٧-١-٢ أتعاب حسن الأداء - ان وجدت -

.....

٢٧-٢ مصاريف الإصدار - ان وجدت -

.....

٢٧-٣ مصاريف التسويق - ان وجدت -

.....

٢٧-٤ رسوم وعمولة أمين الحفظ

.....

٢٧-٥ أتعاب شركة خدمات الإدارة

..... سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق.

٢٧-٦ أتعاب مراقبي الحسابات

.....

٢٧-٧ أتعاب المستشار القانوني

.....
٢٧-٨ أتعاب المقيم العقاري – حالة الصندوق العقاري-
.....

٢٧-٩ أتعاب المطور العقاري- حالة الصندوق العقاري-
.....

٢٧-١٠ أتعاب شركة إدارة العقارات- حالة الصندوق العقاري-
.....

٢٧-١١ مصاريف أخرى

تشمل مصاريف التأسيس
يتحمل الصندوق مصاريف تداول الأوراق المالية التي يستثمر الصندوق فيها.
يتحمل الصندوق أي رسوم تفرضها الجهات الرقابية والإدارية.
يتحمل الصندوق أي ضرائب مقررة على أعماله.
يتحمل الصندوق أتعاب ممثل جماعة حملة الوثائق ونائبه إن وجد بحد أقصى جنيه مصري سنوياً لكليهما.

وبذلك يبلغ إجمالي الأتعاب الثابتة التي يتحملها الصندوق جنيه بالإضافة إلى
نسبة سنوية ٠.٠٠٠ % بحد أقصى من صافي أصول الصندوق، بالإضافة إلى عمولة أمين
الحفظ ومصاريف الإصدار وأتعاب حسن الأداء ومصروفات التأسيس و المشار إليها

بند (٢٨) – إقرار الشركة ومدير الاستثمار

تم إعداد هذه النشرة المتعلقة بإصدار وثائق صندوق بمعرفة كل من شركة
ال..... لإدارة صناديق الاستثمار وشركة صندوق وقد تم بذل أقصى
درجات العناية للتأكد من أن المعلومات المقدمة في هذه النشرة دقيقة وكاملة وأنها تتفق مع مبادئ وأسس إصدار وثائق الاستثمار الصادرة
عن الهيئة العامة للرقابة المالية المصرية أن المعلومات الواردة بتلك النشرة لا تخفي أي معلومات عن نشاط الصندوق كان من الواجب
ذكرها للمستثمرين المستهدفين في هذا الاكتتاب. إلا أنه يجب على المستثمرين قراءة المعلومات والمخاطر الواردة بالنشرة قبل اتخاذ قرار
الاستثمار مع العلم بأن الاستثمار في الوثائق قد يعرض المستثمر لخسارة أو مكسب دون أدنى مسؤولية على الشركة للصندوق أو مدير
الاستثمار.
مدير الاستثمار والشركة ضامنان لصحة ما ورد في هذه النشرة من بيانات ومعلومات.

الشركة	مدير الاستثمار
شركة صندوق	شركة ال.....
الاسم:	الاسم:
الصفة:	الصفة:
التوقيع:	التوقيع:

بند (٢٩) – إقرار مراقبي الحسابات

قمنا بمراجعة كافة البيانات الواردة بنشرة الاكتتاب في صندوق ونشهد أنها تتماشى مع أحكام قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية والإرشادات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن. وهذه شهادة منا بذلك.

مراقب الحسابات ٢

الاسم:

التوقيع:

مراقب الحسابات ١

الاسم:

التوقيع:

بند (٣٠) – إقرار المستشار القانوني

قمت بمراجعة كافة البيانات الواردة بنشرة الاكتتاب في صندوق وأشهد أنها تتماشى مع أحكام قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية والإرشادات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن.

الاسم:

التوقيع:

في حالة الاكتتاب العام

ولائحته التنفيذية وتم اعتمادها برقم () بتاريخ/.. ٢٠١٧ 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 في ضوء المستندات التي قدمت للهيئة وبدون أدنى مسؤولية تقع على الهيئة، ويتحمل كل من الجهة المؤسسة للصندوق ومدير الاستثمار وشركة خدمات الإدارة وكذلك مراقبي الحسابات و المستشار القانوني المسؤولية عن صحة البيانات الواردة بهذه النشرة، علماً بأن الاستثمار في هذه الوثائق هو مسؤولية كل مستثمر وفي ضوء تحمله للمخاطر وتقديره للعوائد.